

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 2020**

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 2020 del Gruppo ACER Bologna, ai sensi dell'art. 40 del D.Lgs. n. 127/91.

Il bilancio consolidato dell'esercizio 2020 chiude con un utile di euro 145.973, di cui di pertinenza del gruppo euro 136.615 e di pertinenza di terzi euro 9.358.

Il risultato è determinato dalla differenza tra il valore della produzione e i costi, che è positiva per euro 995.717, alla quale si aggiungono il saldo negativo della gestione finanziaria per euro 869.312 e il saldo positivo per le imposte per euro 19.568, 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 99.986, Acer servizi s.r.l. di euro 26.889, Acer Promos s.p.a. di euro 19.098.

Il bilancio consolidato al 31 dicembre 2020 include nel perimetro di consolidamento il bilancio della Capogruppo - Azienda Casa Emilia-Romagna della Provincia di Bologna, di Acer Servizi S.r.l. 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 2020 si è sviluppata, oltre che attraverso l'attività svolta dalla Capogruppo, anche attraverso le società di scopo Acer Servizi S.r.l. unipersonale e Acer PRO.M.O.S. S.p.a..

Per una descrizione più approfondita dell'attività svolta dalla Capogruppo nel corso del 2020, 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. Nell'anno 2017 è stata fatta una riorganizzazione lasciando in gestione sole le unità non abitative.

Nel dicembre 2020 è stata prorogata la vita utile della società in scadenza di altri 20 anni. Inoltre è stato redatto un piano di rilancio, applicato in via sperimentale nell'anno, nel quale venivano conferite alla società in gestione parte di alloggi non E.R.P. di proprietà Acer per la loro valorizzazione.

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 2020 i canoni totali emessi con riferimento alle unità immobiliari dei due fabbricati ammontano ad euro 209.064.

Il risultato d'esercizio di Acer Servizi, prima del consolidamento del bilancio di Gruppo, registra un valore della produzione di € 1.153.422, dei costi di produzione di € 1.021.752 con una differenza positiva pari ad € 131.670, ed un utile d'esercizio dopo le imposte di € 26.889.

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.

Nell'anno 2020 con deliberazione ogg. 5 della seduta del Consiglio di Amministrazione di Acer Bologna n. 346 del 30.11.2020 è stato rinnovato il partenariato pubblico-privato istituzionalizzato (PPPI) tra ACER Bologna (in qualità di socio pubblico) e GESTI.R.E. SOCIETA' CONSORTILE A R.L. (in qualità di socio privato) per ulteriori anni cinque a decorrere dal 23 dicembre 2020.

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 2020 ha eseguito lavori verso Acer Bologna per oltre 26 milioni di euro.

La società anche nell'anno 2020 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 € 27.849.422, dei costi di produzione di € 27.819.336 una differenza positiva pari ad € 30.086, ed un utile d'esercizio dopo le imposte di € 19.098.

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 S.r.l. e Acer PRO.M.O.S. S.p.a., realizzato nell'esercizio, ammonta a euro 68.193.851 e i costi di produzione ammontano ad euro 67.198.134.

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 31/12/20	IMPORTI 31/12/19	VARIAZIONE	MEZZI PROPRI	IMPORTI 31/12/20	IMPORTI 31/12/19	VARIAZIONE
ATTIVO FISSO							
IMMOB IMMATERIALI NETTE	33.113	56.504	-23.391	CAPITALE SOCIALE	9.732.680	9.732.680	0
IMMOB MATERIALI NETTE	148.268.639	150.806.194	-2.537.555	RISERVE	102.405.839	103.092.112	-686.273
ALTRE IMMOB FINANZIARIE	11.958.850	11.845.878	112.972				0
TOTALE	160.260.602	162.708.576	-2.447.974	PATRIMONIO NETTO	112.138.519	112.824.792	-686.273
ATTIVO CORRENTE				TOT. PASSIVITA' CONSOLIDATE	43.320.977	45.215.600	-1.894.623
RIMANENZE MAGAZZINO	18.899.442	23.981.178	-5.081.736	PASSIVITA' CORRENTI	94.752.665	94.908.414	-155.749
LIQUIDITA' DIFFERITA	70.212.371	64.916.988	5.295.383				
LIQUIDITA' IMMEDIATA	839.746	1.342.064	-502.318				
TOTALE	89.951.559	90.240.230	-288.671	CAPITALE DI FINANZIAMENTO INVESTITO	250.212.161	252.948.806	-2.736.645
CAPITALE INVESTITO	250.212.161	252.948.806	-2.736.645				

DESCRIZIONI	IMPORTI 31/12/20	IMPORTI 31/12/19	VARIAZIONE
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	60.146.143	66.161.463	-6.015.320
Produzione interna	-3.842.150	-10.238.178	6.396.028
Altri ricavi	11.874.245	12.449.723	-575.478
VALORE DELLA PRODUZIONE OPERATIVA	68.178.238	68.373.008	-194.770
COSTI ESTERNI DELLA PRODUZIONE	53.369.294	52.307.573	1.061.721
VALORE AGGIUNTO	14.808.944	16.065.435	-1.256.491
Costi del Personale	7.899.482	8.704.010	-804.528
MARGINE OPERATIVO LORDO (MOL)	6.909.462	7.361.425	-451.963
Ammortamenti e accantonamenti	5.913.745	6.257.044	-343.299
RISULTATO OPERATIVO	995.717	1.104.381	-108.664
Risultato dell'area finanziaria	23.180	30.876	-7.696
EBIT NORMALIZZATO	1.018.897	1.135.257	-116.360
Oneri finanziari	-892.492	-955.916	63.424
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (RL)	126.405	179.341	-52.936
IMPOSTE SUL REDDITO	19.568	-27.920	47.488
RISULTATO NETTO (RN)	145.973	151.421	-5.448

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	31/12/2020	31/12/2019
PESO DELLE IMMOBILIZZAZIONI	0,6405	0,6432
PESO DEL CAPITALE CIRCOLANTE	0,3595	0,3568
PESO DEL CAPITALE PROPRIO	0,4482	0,4460
PESO DEL CAPITALE DI TERZI	0,5518	0,5540
INDICE DI DISPONIBILITA'	0,9493	0,9508
INDICE DI LIQUIDITA'	0,7499	0,6981
INDICE DI AUTOCOPERTURA CAPITALE FISSO	0,6997	0,6934
ROE	0,13%	0,13%
ROI	0,40%	0,44%
ROS	1,66%	1,67%
CAPITALE CIRCOLANTE NETTO	-4.801.106	-4.668.184
MARGINE DI TESORERIA	-23.700.548	-28.649.362
MARGINE PRIMARIO DI STRUTTURA	-48.122.083	-49.883.784
QUOZIENTE PRIMARIO DI STRUTTURA	0,6997	0,6934
MARGINE SECONDARIO DI STRUTTURA	-4.801.106	-4.668.184
QUOZIENTE SECONDARIO DI STRUTTURA	0,9700	0,9713
QUOZIENTE DI INDEBITAMENTO COMPLESSIVO	1,2313	1,2420

Analisi dell'andamento economico

1) Valore della produzione operativa

Il **Valore della produzione operativa** del Gruppo ammonta ad euro 68.178.238 ed è in linea con il precedente esercizio (decremento dello 0,28%).

I **ricavi delle vendite e delle prestazioni** risultano pari a euro 60.146.143 e presentano una variazione negativa del 9,09% rispetto all'esercizio precedente in relazione ai minori ricavi della Capogruppo per consegna lavori ai Comuni e vendite di immobili che hanno poi la corrispondente variazione 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	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
ANDAMENTO RICAVI DELLE VENDITE	60.146.143	66.161.463	52.995.470	54.295.439

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 minor decremento rispetto all'esercizio precedente per le considerazioni suddette, attestandosi ad un ammontare negativo di euro 3.842.150.

Gli **altri ricavi** risultano pari a 11.874.245 euro e sono formati da contributi in c/esercizio pari ad euro 8.540.940 e da ricavi diversi per euro 3.333.305.

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 2,03%, attestandosi al livello di euro 53.369.294, con un'incidenza sul valore della produzione operativa del 78,28%.

I **costi del personale** complessivi, rettificati dei costi/ricavi per personale comandato, ammontano ad euro 7.899.482 e presentano una riduzione del 9,24% rispetto all'esercizio precedente. Si riferiscono ad una consistenza di addetti al 31/12/2020 di 156 unità di lavoro, di

cui 147 a tempo indeterminato e 9 a tempo determinato, e hanno un'incidenza sul valore della produzione operativa del 11,59%.

3) Indici di redditività

Il ROI (indice di redditività degli investimenti) passa dallo 0,44% dell'esercizio precedente allo 0,40% del 2020.

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 1,67% dell'esercizio precedente al 1,66% del 2020.

Da ultimo si segnala che il ROE (indice di redditività del capitale proprio) è rimasto nel 2020 pari allo 0,13% come nell'esercizio precedente. 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	31/12/2020	31/12/2019
ROI	0,40%	0,44%
ROS	1,66%	1,67%
ROE	0,13%	0,13%

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 132.922 pervenendo a un CCN al 31/12/2020 negativo di euro 4.801.106.

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 31/12/2020 confrontata con i dati relativi al precedente esercizio:

P.F.N. COMPLESSIVA	31/12/2020	31/12/2019
DISPONIBILITA' E CREDITI FINANZIARI A BREVE	-839.746	-1.342.064
INDEBITAMENTO A BREVE	8.777.365	9.195.024
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO A BREVE	7.937.619	7.852.960
INDEBITAMENTO FINANZIARIO MEDIO LUNGO TERMINE	26.065.558	29.025.302
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	34.003.177	36.878.262

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 2020
Software	21.041
Terreni e fabbricati	619.441
Attrezzature industriali e commerciali	43.272
Altri beni	0
Totale	683.754

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 mobili e attrezzature quali computer, stampanti e altri beni per la gestione dell'attività. Nell'anno 2020 sono stati acquistati personal computer e cellulari per consentire lo smart working al personale durante il periodo di pandemia per Covid -19.

Descrizione dei principali rischi e incertezze.

In relazione all'attività esercitata dalle società Acer Bologna, Acer Servizi S.r.l. unipersonale e Acer PRO.M.O.S. S.p.a. 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 sono in funzione 64 impianti fotovoltaici realizzati in concessione su fabbricati di proprietà del Comune di Bologna con produzione di energia pulita.

Inoltre è terminato ed è in utilizzo il programma di efficientamento energetico denominato "Rigenera" eseguito in collaborazione con il Comune di Bologna che sta portando ad un risparmio di energia con la diminuzione di 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 in commento non si sono verificati incidenti o situazioni che hanno visto coinvolta, a livello di responsabilità Aziendale, Acer Bologna.

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 l'Azienda sia stata dichiarata definitivamente responsabile.

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

Nell'anno 2020 a seguito emergenza sanitaria Covid-19 è stato istituito un comitato che ha redatto un protocollo interno che individua le prescrizioni aziendali per tutto il gruppo a cui attenersi per contrastare la diffusione del virus.

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.

Nell'anno 2020 e in data 2 Marzo 2021 la Presidenza di Acer PRO.M.O.S. 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 potevano subire rallentamenti fino al termine dell'emergenza sanitaria i cantieri e i ripristini alloggi mentre continuavano ad essere garantite le emergenze, il pronto intervento e la messa in sicurezza.

In relazione all'emergenza sanitaria Covid-19 si segnala inoltre una diminuzione degli incassi da affitti che si confida siano recuperati tramite i contributi.

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 sostanziale continuità dell'attività rispetto all'esercizio precedente.

Per quanto riguarda la società Acer Servizi, si prevede uno sviluppo in linea con il piano di rilancio approvato nell'anno 2020.

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 strumenti finanziari derivati che consistono in un contratto SWAP di copertura dal rischio su tassi d'interesse relativo ad un mutuo a 15 anni a tasso variabile (parametro euribor 6 mesi oltre spread 2 punti), erogato dalla Banca Monte dei Paschi di Siena, di ammontare originario di 7.018.000 euro. Il valore nozionale dello SWAP è pari al debito residuo a fine esercizio di 2.410.824 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 31.12.2020 ammonta a 4.064.708 euro.

Rischio di liquidità

Per l'attività caratteristica non esiste attualmente rischio di liquidità per il gruppo. 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 2020 che chiude con un utile di 145.973 euro ed è sopra rappresentato nei principali indicatori ed attività.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
Alessandro Alberani



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Alberani".