

ACER BOLOGNA

Bilancio di esercizio al 31-12-2021

Dati anagrafici	
Sede in	Piazza della Resistenza 4 BOLOGNA
Codice Fiscale	00322270372
Numero Rea	BO 403688
P.I.	00322270372
Capitale Sociale Euro	9.732.680 i.v.
Forma giuridica	ENTE PUBBLICO ECONOMICO
Settore di attività prevalente (ATECO)	841230
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	si
Denominazione della società capogruppo	ACER BOLOGNA
Paese della capogruppo	ITALIA

Stato patrimoniale

	31-12-2021	31-12-2020
Stato patrimoniale		
Attivo		
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti		
Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)	0	0
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	60.839	13.253
7) altre	6.800	19.860
Totale immobilizzazioni immateriali	67.639	33.113
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	138.610.574	139.246.288
2) impianti e macchinario	4.232.079	4.907.182
3) attrezzature industriali e commerciali	86.784	83.312
4) altri beni	172	379
5) immobilizzazioni in corso e acconti	81.619	81.619
Totale immobilizzazioni materiali	143.011.228	144.318.780
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
a) imprese controllate	3.335.529	3.335.529
b) imprese collegate	0	0
c) imprese controllanti	0	0
d-bis) altre imprese	1.000	1.000
Totale partecipazioni	3.336.529	3.336.529
2) crediti		
a) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale crediti verso imprese controllate	0	0
b) verso imprese collegate		
Totale crediti verso imprese collegate	0	0
c) verso controllanti		
Totale crediti verso controllanti	0	0
d-bis) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.367	2.350
esigibili oltre l'esercizio successivo	11.611	13.354
Totale crediti verso altri	13.978	15.704
Totale crediti	13.978	15.704
3) altri titoli	0	0
Totale immobilizzazioni finanziarie	3.350.507	3.352.233
Totale immobilizzazioni (B)	146.429.374	147.704.126
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
1) materie prime, sussidiarie e di consumo	0	0
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	13.212.105	10.529.521
3) lavori in corso su ordinazione	0	0
4) prodotti finiti e merci	4.753.823	4.946.276
5) acconti	0	0

Totale rimanenze	17.965.928	15.475.797
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	50.408.334	48.898.697
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	1.073.912
Totale crediti verso clienti	50.408.334	49.972.609
2) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.522.900	1.156.530
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale crediti verso imprese controllate	1.522.900	1.156.530
3) verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale crediti verso imprese collegate	0	0
4) verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale crediti verso controllanti	0	0
5) verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
Totale crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	397.891	293.092
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale crediti tributari	397.891	293.092
5-ter) imposte anticipate	5.759.218	6.132.199
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	12.956.897	13.463.258
esigibili oltre l'esercizio successivo	9.867.873	10.870.584
Totale crediti verso altri	22.824.770	24.333.842
Totale crediti	80.913.113	81.888.272
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	0	0
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	594.330	602.550
2) assegni	0	0
3) danaro e valori in cassa	2.570	3.348
Totale disponibilità liquide	596.900	605.898
Totale attivo circolante (C)	99.475.941	97.969.967
D) Ratei e risconti	87.376	81.101
Totale attivo	245.992.691	245.755.194
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	9.732.680	9.732.680
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	0	0
III - Riserve di rivalutazione	15.736.301	15.736.301
IV - Riserva legale	15.961.990	15.961.990
V - Riserve statutarie	0	0
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria	755.215	655.229
Riserva da deroghe ex articolo 2423 codice civile	-	0
Riserva azioni (quote) della società controllante	0	0

Riserva da rivalutazione delle partecipazioni	-	0
Versamenti in conto aumento di capitale	0	0
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	0	0
Versamenti in conto capitale	0	0
Versamenti a copertura perdite	0	0
Riserva da riduzione capitale sociale	0	0
Riserva avanzo di fusione	0	0
Riserva per utili su cambi non realizzati	-	0
Riserva da conguaglio utili in corso	-	0
Varie altre riserve	64.929.459	66.890.815
Totale altre riserve	65.684.674	67.546.044
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	(125.547)	(216.335)
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	0	0
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	76.544	99.986
Totale patrimonio netto	107.066.642	108.860.666
B) Fondi per rischi e oneri		
1) per trattamento di quiescenza e obblighi simili	0	0
2) per imposte, anche differite	5.308.988	5.335.303
3) strumenti finanziari derivati passivi	142.669	245.837
4) altri	28.890.400	31.364.077
Totale fondi per rischi ed oneri	34.342.057	36.945.217
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	1.079.520	1.191.923
D) Debiti		
1) obbligazioni		
Totale obbligazioni	0	0
2) obbligazioni convertibili		
Totale obbligazioni convertibili	0	0
3) debiti verso soci per finanziamenti		
Totale debiti verso soci per finanziamenti	0	0
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	11.045.602	8.704.274
esigibili oltre l'esercizio successivo	22.138.470	25.150.942
Totale debiti verso banche	33.184.072	33.855.216
5) debiti verso altri finanziatori		
Totale debiti verso altri finanziatori	0	0
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	9.898.021	538.255
esigibili oltre l'esercizio successivo	2.750.938	9.812.823
Totale acconti	12.648.959	10.351.078
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	5.997.769	6.178.077
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale debiti verso fornitori	5.997.769	6.178.077
8) debiti rappresentati da titoli di credito		
Totale debiti rappresentati da titoli di credito	0	0
9) debiti verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	16.020.011	12.614.541
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale debiti verso imprese controllate	16.020.011	12.614.541
10) debiti verso imprese collegate		
Totale debiti verso imprese collegate	0	0

11) debiti verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
Totale debiti verso controllanti	0	0
11-bis) debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
Totale debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	-
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	689.018	637.799
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale debiti tributari	689.018	637.799
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	363.446	367.402
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	363.446	367.402
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	28.482.317	28.657.444
esigibili oltre l'esercizio successivo	6.074.599	6.041.095
Totale altri debiti	34.556.916	34.698.539
Totale debiti	103.460.191	98.702.652
E) Ratei e risconti	44.281	54.736
Totale passivo	245.992.691	245.755.194

Conto economico

	31-12-2021	31-12-2020
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	54.453.347	60.006.510
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	2.490.131	(5.611.635)
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	2.488.051	1.706.639
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	12.131.252	8.540.940
altri	6.878.417	4.523.236
Totale altri ricavi e proventi	19.009.669	13.064.176
Totale valore della produzione	78.441.198	69.165.690
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	45.665	57.928
7) per servizi	57.042.112	47.556.402
8) per godimento di beni di terzi	221.560	241.989
9) per il personale		
a) salari e stipendi	5.554.342	5.409.006
b) oneri sociali	1.585.161	1.547.086
c) trattamento di fine rapporto	409.317	376.528
e) altri costi	700	-
Totale costi per il personale	7.549.520	7.332.620
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	49.848	37.772
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.686.072	1.700.244
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0	0
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	550.000	300.000
Totale ammortamenti e svalutazioni	2.285.920	2.038.016
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	0	0
12) accantonamenti per rischi	-	0
13) altri accantonamenti	1.481.295	3.788.972
14) oneri diversi di gestione	8.636.418	7.315.802
Totale costi della produzione	77.262.490	68.331.729
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	1.178.708	833.961
C) Proventi e oneri finanziari		
15) proventi da partecipazioni		
da imprese controllate	0	0
Totale proventi da partecipazioni	0	0
16) altri proventi finanziari		
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
altri	151	547
Totale proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	151	547
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	20.793	22.243
Totale proventi diversi dai precedenti	20.793	22.243
Totale altri proventi finanziari	20.944	22.790
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	709.319	839.118
Totale interessi e altri oneri finanziari	709.319	839.118

Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(688.375)	(816.328)
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
18) rivalutazioni		
Totale rivalutazioni	0	-
19) svalutazioni		
a) di partecipazioni	0	0
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	0	0
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	490.333	17.633
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	80.600	165.028
imposte relative a esercizi precedenti	(1.096)	(50.170)
imposte differite e anticipate	334.285	(197.211)
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	413.789	(82.353)
21) Utile (perdita) dell'esercizio	76.544	99.986

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2021	31-12-2020
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	76.544	99.986
Imposte sul reddito	413.789	(82.353)
Interessi passivi/(attivi)	688.375	816.328
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	(63.753)	(206.662)
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	1.114.955	627.299
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	1.890.612	4.165.500
Ammortamenti delle immobilizzazioni	1.735.920	1.738.016
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	550.000	300.000
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazione monetarie	90.788	91.133
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	(33.127)	903.177
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	4.234.193	7.197.826
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	5.349.148	7.825.125
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	(2.490.131)	5.317.610
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(1.215.075)	(5.341.697)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(180.308)	(730.286)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(6.275)	(446)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(10.455)	(15.772)
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	4.811.286	1.367.888
Totale variazioni del capitale circolante netto	909.042	597.297
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	6.258.190	8.422.422
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(688.375)	(816.328)
(Imposte sul reddito pagate)	(151.312)	(168.812)
(Utilizzo dei fondi)	(4.606.175)	(3.069.981)
Altri incassi/(pagamenti)	0	0
Totale altre rettifiche	(5.445.862)	(4.055.121)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	812.328	4.367.301
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(481.427)	(239.957)
Disinvestimenti	77.368	728.003
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(84.374)	(21.042)
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	0	0
Disinvestimenti	1.726	16.830
Attività finanziarie non immobilizzate		
Disinvestimenti	0	0
(Acquisizione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide)	0	0
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(486.707)	483.834
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		

Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	2.215.007	(545.459)
Accensione finanziamenti	3.400.836	3.330.979
(Rimborso finanziamenti)	(3.989.106)	(6.506.899)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	1.085.190	1.473.845
(Rimborso di capitale)	(3.046.546)	(2.397.224)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(334.619)	(4.644.758)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(8.998)	206.377
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	602.550	393.322
Assegni	0	0
Danaro e valori in cassa	3.348	6.199
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	605.898	399.521
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	594.330	602.550
Assegni	0	0
Danaro e valori in cassa	2.570	3.348
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	596.900	605.898
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2021

Nota integrativa, parte iniziale

In conformità a quanto previsto dall'art. 2427 c.c., dalla Legge Regionale n. 24 del 08.08.2001 e dal regolamento di amministrazione e contabilità, si illustrano i principi utilizzati per la redazione del bilancio d'esercizio in commento.

Il bilancio è stato redatto, oltre che in conformità alle norme di legge ed al regolamento di amministrazione e contabilità, seguendo i principi contabili applicabili ad un'impresa in funzionamento, elaborati dall'Organismo Italiano di Contabilità (O.I.C.).

Il bilancio dell'esercizio, di cui la presente nota integrativa costituisce parte inscindibile, è stato redatto nelle forme previste dalle normative vigenti ed è costituito, dallo Stato Patrimoniale (predisposto secondo la struttura di cui agli artt. 2424 e 2424 - bis del codice civile), dal Conto Economico (predisposto secondo la struttura di cui agli artt. 2425 e 2425 - bis del Codice Civile) e dal Rendiconto finanziario (predisposto secondo la struttura di cui all'art. 2425-ter del codice civile).

La nota integrativa fornisce le informazioni richieste dall'art. 2427 e 2427 bis del Codice Civile, da altre disposizioni del Codice Civile in materia di bilancio e da eventuali leggi speciali.

Vengono, inoltre, fornite tutte le informazioni complementari ritenute necessarie a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica della Società, anche se non richieste da specifiche disposizioni di legge.

Il Bilancio risulta conforme a quanto previsto dagli articoli 2423 e seguenti del Codice Civile, ai principi contabili nazionali ed alle interpretazioni fornite dall'Organismo Italiano di Contabilità come modificati dal decreto legislativo n. 139 del 18/08/2015 di recepimento della direttiva 2013/34/UE. Esso rappresenta, pertanto, con chiarezza ed in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della Società ed il risultato economico dell'esercizio.

In ossequio al disposto dell'art. 2423 del c.c. il bilancio è stato redatto con chiarezza al fine di rappresentare in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale, finanziaria ed economica della società; a tal riguardo si precisa che:

- gli schemi di Stato Patrimoniale e di Conto Economico e Rendiconto finanziario previsti dagli articoli sopra menzionati forniscono informazioni sufficienti a dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della società, nonché del risultato economico;
- non si sono verificati casi eccezionali di incompatibilità fra alcuna delle disposizioni civilistiche sulla redazione del bilancio e la necessità della rappresentazione veritiera e corretta; non si è pertanto fatto ricorso alla disciplina di cui all'art. 2423 IV° comma del c.c..

Ai sensi dell'art. 2423-bis del c.c., si precisa che:

- i principi di redazione del Bilancio tengono conto dei criteri generali di prudenza e nella prospettiva di continuazione dell'attività aziendale, nonché della funzione economica dell'elemento dell'attivo o del passivo considerato: gli utili sono inclusi solo se realizzati entro la data di chiusura dell'esercizio, mentre si tiene conto dei proventi e degli oneri di competenza dell'esercizio indipendentemente dalla data di incasso o pagamento e dei rischi e delle perdite anche se conosciute solo successivamente;
- non si sono verificati casi eccezionali che hanno determinato la modifica dei criteri di valutazione rispetto all'esercizio precedente e quindi non si è reso necessario fare ricorso alla disciplina di cui al II° comma dell'art. 2423-bis.

Ai sensi dell'art. 2423-ter del c.c., si precisa che:

- non si è proceduto al raggruppamento di voci dello Stato Patrimoniale o del Conto Economico;
- l'esposizione e la riclassificazione delle poste contabili è stata effettuata secondo quanto previsto dal Documento O.I. C. n. 12;
- è presente la comparazione fra le voci di Bilancio dell'esercizio e quelle relative al Bilancio dell'esercizio precedente, sia per le voci dello Stato patrimoniale che per quelle del conto economico e del rendiconto finanziario riclassificate alla luce dei nuovi principi contabili redatti ai sensi del D.Lgs. n. 139/2015.

In ossequio al II° comma dell'art. 2424 del C.C., si precisa che non sono riscontrabili elementi dell'attivo o del passivo che possono ricadere sotto più voci dello schema.

Il rendiconto Finanziario è stato redatto in conformità a quanto statuito dall'art. 2425 ter del Codice Civile e secondo le indicazioni fornite dal principio contabile OIC 10.

L'ente detiene partecipazioni di controllo ed ha pertanto redatto il bilancio consolidato di Gruppo che rappresenta un'

integrazione del bilancio d'esercizio ai fini di un'adeguata informativa sulla situazione patrimoniale, finanziaria ed economica dell'ente e del Gruppo.

CRITERI DI VALUTAZIONE

I criteri ed i principi ai quali si è ispirata la formazione del presente bilancio sono quelli "ordinari" di cui all'art. 2426 del codice civile si fondano su criteri valutativi di funzionamento nella prospettiva di continuità dell'azienda e della competenza; i criteri di valutazione sono stati concordati con il Collegio Sindacale per i casi previsti dalla legge.

L'applicazione del principio di prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste o voci delle attività o passività, per evitare compensi tra perdite che dovevano essere riconosciute e profitti da non riconoscere in quanto non realizzati.

In ottemperanza al principio di competenza, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono, e non a quello in cui si concretizzano i relativi movimenti di numerario (incassi e pagamenti).

In ottemperanza al principio della rilevanza di cui all'art 2423, comma 4, del Codice Civile non sono stati rispettati gli obblighi in tema di rilevazione, valutazione, presentazione e informativa quando la loro osservanza abbia effetti irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta. Nella presente nota integrativa saranno illustrati i criteri con i quali si è dato attuazione alla presente disposizione.

In ottemperanza al principio della prevalenza della sostanza sulla forma, di cui al nuovo n. 1 bis), comma 1, dell'art. 2423 bis, la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto, ad eccezione del leasing, la cui rappresentazione avviene ancora con il metodo patrimoniale.

IMMOBILIZZAZIONI

- Le immobilizzazioni immateriali e gli oneri pluriennali capitalizzati sono stati iscritti al costo di acquisto o al costo di produzione.

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 loro utilità futura.

Non sono iscritti in bilancio costi di impianto e di ampliamento, di ricerca e di pubblicità aventi utilità pluriennale. Nel caso in cui, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene adeguatamente svalutata; se negli esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione, viene ripristinato il valore originario, rettificato dei soli ammortamenti.

Nell'anno non si è proceduto a svalutazioni per perdita durevole di valore.

- Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisizione al netto dei relativi ammortamenti effettuati. Per gli immobili di cui alla lettera c) dell'art. 49 della Legge Regionale n. 24/01, il costo di acquisizione è rappresentato dai valori risultanti dalla Relazione giurata di stima aggiornata al 31/12/2004 redatta dal Prof. Renato Santini (circa le motivazioni di tale contabilizzazione si fa ampio rinvio a quanto indicato nella Nota Integrativa del Bilancio dell'esercizio 2004). Sui fabbricati sono state, inoltre, effettuate le rivalutazioni previste dalle leggi n. 576 del 2/12/1975, n. 72 del 19/03/1983.

Gli ammortamenti sono stati effettuati sistematicamente seconda la residua possibilità di utilizzazione dei beni; in particolare, per la voce "Terreni e Fabbricati" si rinvia ai criteri esposti a commento della medesima.

I costi di manutenzione delle immobilizzazioni aventi carattere incrementativo, in quanto idonei a prolungarne la vita utile o comunque la redditività, sono stati capitalizzati.

Nel caso in cui, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene adeguatamente svalutata; se negli esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione, viene ripristinato il valore originario, rettificato dei soli ammortamenti.

Nell'anno non si è proceduto a svalutazioni per durevole perdita di valore.

- Le immobilizzazioni finanziarie sono costituite da partecipazioni e da crediti. Le partecipazioni sono iscritte al costo di acquisto, di sottoscrizione o di conferimento aumentate degli oneri accessori di diretta imputazione, eventualmente rettificato in caso di perdite ritenute durevoli.

I crediti iscritti nelle immobilizzazioni finanziarie sono stati rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, come definito dall'art.2426, comma 2 del Codice Civile, tenendo conto del fattore temporale e del valore di presumibile di realizzo, conformemente a quanto previsto dall'art. 2426, comma 1, n. 8 del Codice Civile.

Per i crediti per i quali sia stata verificata l'irrelevanza dell'applicazione del metodo del costo ammortizzato e/o dell'attualizzazione ai fini dell'esigenza di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale ed economica societaria, è stata mantenuta l'iscrizione secondo il presumibile valore di realizzo.

RIMANENZE

Le rimanenze di materie prime, sussidiarie e di consumo sono valutate al minor valore tra il costo d'acquisto, determinato con metodo del costo specifico, e il valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato. I prodotti in corso di lavorazione e prodotti finiti sono valutati con il metodo del costo specifico.

CREDITI

I crediti iscritti nell'attivo circolante sono stati rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, come definito dall'art.2426, comma 2 del Codice Civile, tenendo conto del fattore temporale e del valore di presumibile di realizzo, conformemente a quanto previsto dall'art. 2426, comma 1, n. 8 del Codice Civile.

Per i crediti per i quali sia stata verificata l'irrelevanza dell'applicazione del metodo del costo ammortizzato e/o dell'attualizzazione ai fini dell'esigenza di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale ed economica societaria, è stata mantenuta l'iscrizione secondo il presumibile valore di realizzo.

Nel caso specifico, tale evenienza si è verificata quanto si è in presenza di crediti con scadenza inferiore ai dodici mesi. In particolare, crediti verso clienti sono stati iscritti nello Stato Patrimoniale per un importo pari al presumibile valore di realizzo. L'adeguamento al presumibile valore di realizzo è stato effettuato mediante lo stanziamento di un fondo svalutazione crediti, determinato tenendo in considerazione gli specifici rischi di inesigibilità, nonché le condizioni economiche generali e di settore.

DISPONIBILITA' LIQUIDE

Le disponibilità liquide sono iscritte per il loro effettivo importo.

RATEI E RISCOINTI

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

DEBITI

I debiti sono stati rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, come definito dall'art .2426 comma 2 del codice civile, tenendo conto del fattore temporale, conformemente a quanto previsto dall'art. 2426, comma 1, n. 8 del codice civile. Per i debiti per i quali sia stata verificata l'irrelevanza dell'applicazione del metodo del costo ammortizzato e/o dell'attualizzazione, ai fini dell'esigenza di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale ed economica societaria, è stata mantenuta l'iscrizione secondo il valore nominale.

Nel caso specifico, tale evenienza si è verificata in presenza di debiti con scadenza inferiore ai dodici mesi.

FONDI PER RISCHI E ONERI

I fondi per rischi e oneri hanno accolto gli accantonamenti non ricompresi tra quelli che costituiscono poste rettificative di elementi 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. Nella valutazione di tali fondi sono stati rispettati i criteri generali di prudenza e competenza e gli stanziamenti riflettono la migliore stima possibile sulla base degli elementi a disposizione. Non si è proceduto alla costituzione di fondi rischi generici privi di giustificazione economica.

I rischi per i quali il manifestarsi di una passività è soltanto possibile sono indicati nella nota di commento dei fondi, senza procedere allo stanziamento di un fondo per rischi ed oneri.

FONDO TFR

Il fondo trattamento di fine rapporto viene stanziato per coprire le passività maturate verso i dipendenti in conformità alle disposizioni di legge ed ai contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo. Il fondo corrisponde al totale delle singole indennità maturate a favore dei dipendenti alla data di chiusura di bilancio, al netto degli acconti erogati e delle quote versate ai fondi pensionistici complementari ai sensi del D. Lgs 252/2005.

IMPOSTE SUL REDDITO

Le imposte sono accantonate secondo il principio di competenza rappresentano pertanto:

- gli accantonamenti per imposte liquidate o da liquidare per l'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti;
- l'ammontare delle imposte differite o anticipate relative differenze temporanee, rispettivamente, tassabili o deducibili, fra il risultato economico e il reddito imponibile, nonché sulle perdite fiscali riportabili ai sensi dell'art. 84 del Testo Unico delle Imposte sui Redditi (DPR n. 917/86). Tali imposte sono conteggiate sulla base delle aliquote in vigore al momento in cui le differenze temporanee si riverseranno o le perdite si presume saranno utilizzate. Le attività per

imposte anticipate sono rilevate in quanto sussiste la ragionevole certezza dell'esistenza negli esercizi in cui si riverseranno le differenze temporanee deducibili o saranno utilizzate le perdite, di un reddito imponibile non inferiore all'ammontare di dette differenze o perdite.

COSTI E RICAVI

I costi e i ricavi sono esposti nel conto economico secondo il principio della competenza e della prudenza. I ricavi, i proventi, gli oneri e i costi sono stati iscritti in bilancio al netto degli sconti e degli abbuoni relativi.

CONTRIBUTI

I contributi in c/capitale sono contabilizzati, in base al principio di competenza nell'esercizio in cui è maturato il diritto alla loro percezione ed esiste la ragionevole certezza dell'incasso, accreditando una specifica riserva del patrimonio netto.

I contributi in c/esercizio sono, invece, rilevati a conto economico in base al principio di competenza nell'esercizio in cui è maturato il diritto alla loro percezione ed esiste la ragionevole certezza dell'incasso.

STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI

Gli strumenti finanziari derivati sono iscritti al fair value. Le variazioni di fair value sono imputate al conto economico, oppure, se lo strumento copre il rischio di variazione di flussi finanziari attesi di un altro strumento finanziario o di un'operazione programmata, direttamente ad una riserva positiva o negativa di patrimonio netto; tale riserva è imputata al conto economico nella misura e nei tempi corrispondenti al verificarsi o al modificarsi dei flussi di cassa dello strumento coperto o al verificarsi dell'operazione oggetto di copertura. Nel caso in cui il fair value alla data di riferimento risulti positivo, è iscritto nella voce "strumenti finanziari derivati attivi" tra le immobilizzazioni finanziarie o tra le attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni. Nel caso in cui il valore risulti negativo è iscritto nella voce "strumenti finanziari derivati passivi" tra i fondi per rischi e oneri.

Nota integrativa, attivo

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono rappresentate da costi sostenuti per l'acquisto di licenze d'uso software e altri beni ed hanno registrato un incremento rispetto al bilancio dell'esercizio precedente.

Il decremento si riferisce all'ammortamento dell'anno, calcolato con il coefficiente del 33,3%.

Nel dettaglio le movimentazioni che hanno interessato tali poste nell'esercizio sono le seguenti:

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio			
Costo	1.909.681	143.708	2.053.389
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(1.896.428)	(123.848)	(2.020.276)
Valore di bilancio	13.253	19.860	33.113
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizioni	84.374	0	84.374
Riclassifiche (del valore di bilancio)	-	-	0
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	-	-	0
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio	-	-	0
Ammortamento dell'esercizio	36.788	13.060	49.848
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	-	-	0
Altre variazioni	-	-	0
Totale variazioni	47.586	(13.060)	34.526
Valore di fine esercizio			
Costo	1.994.055	143.708	2.137.763
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(1.933.216)	(136.908)	(2.070.124)
Valore di bilancio	60.839	6.800	67.639

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali hanno subito una variazione in diminuzione rispetto al valore del bilancio precedente.

La variazione è determinata dalle variazioni di esercizio relative alla somma algebrica tra ammortamenti, incrementi per acquisizioni, ecc..

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio						
Costo	75.418.984	13.502.064	2.150.763	10.099	7.374.234	98.456.144
Rivalutazioni	116.376.377	0	0	0	0	116.376.377
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(14.819.595)	(8.594.882)	(2.067.451)	(9.720)	0	(25.491.648)
Svalutazioni	(37.729.478)	0	0	0	(7.292.615)	(45.022.093)

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di bilancio	139.246.288	4.907.182	83.312	379	81.619	144.318.780
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	1.126.846	-	36.844	0	1.437.851	2.601.541
Riclassifiche (del valore di bilancio)	0	-	-	-	-	0
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	69.929	-	52.627	-	-	122.556
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio	(55.142)	-	-	-	-	(55.142)
Ammortamento dell'esercizio	978.573	675.103	32.188	207	-	1.686.071
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	663.598	-	-	-	1.437.851	2.101.449
Altre variazioni	4.682	-	51.443	-	0	56.125
Totale variazioni	(635.714)	(675.103)	3.472	(207)	0	(1.307.552)
Valore di fine esercizio						
Costo	76.475.901	13.502.064	2.134.980	10.099	8.812.085	100.935.129
Rivalutazioni	116.321.235	0	0	0	0	116.321.235
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(15.793.486)	(9.269.985)	(2.048.196)	(9.927)	0	(27.121.594)
Svalutazioni	(38.393.076)	0	0	0	(8.730.466)	(47.123.542)
Valore di bilancio	138.610.574	4.232.079	86.784	172	81.619	143.011.228

La voce Terreni e Fabbricati registra un valore complessivo di € 138.610.574 e si è decrementata per € 635.714. L'importo riferito ai Terreni in totale è pari ad € 3.616.852 di cui i terreni edificabili (lettera c) sono pari ad € 2.945.352 e quelli non edificabili (lettera c) ad € 671.500. Rispetto all'anno precedente il valore si è modificato per la permuta di un area in via Mengoni con il Comune di Bologna con l'acquisizione di un locale .

I fabbricati in proprietà compresi quelli in promessa di vendita e quelli ad uso diretto ammontano a €134.993.722, e sono così dettagliati:

STABILI IN PROPRIETA' in locazione lettera c) € 124.995.136;

STABILI IN PROPRIETA' superficaria lettera c) € 9.165.270;

STABILI IN PROPRIETA' in promessa di vendita lettera c) € 833.316.

Il decremento netto è dato dal saldo netto dei costi dei lavori straordinari eseguiti nell'anno, dei decrementi riguardanti le alienazioni avvenute nell'esercizio alle quali si aggiungono le quote di ammortamento oltre ai valori di svalutazione e utilizzo fondi, a seguito del trasferimento gratuito L.R. 24/01 e dei nuovi accantonamenti per le immobilizzazioni da cedere.

E' opportuno segnalare che il trasferimento degli immobili a titolo gratuito classificati nella lett. a) dell'art. 49 della L. Regionale n. 24/2001 non produce alcun effetto sul risultato dell'esercizio, in quanto, come già rilevato, è stata opportunamente creata una specifica posta rettificativa dell'attivo denominata "Svalutazione immobili lettera a)", che viene utilizzata negli esercizi in misura corrispondente al costo storico degli immobili effettivamente trasferiti ai sensi della citata Legge Regionale n. 24/2001.

Nel corso dell'esercizio non è stato messo a reddito nessun fabbricato eccetto il locale ad uso commerciale in via Polese 32, ottenuto dalla permuta di un terreno di proprietà Acer con il comune di Bologna .

In conformità alle disposizioni contenute nell'art. 10 commi 1 e 2 della Legge 19 marzo 1983 n. 72, si riporta il seguente "Prospetto" sulle rivalutazioni dei beni dell'Ente, effettuate in conformità a norma di legge che hanno riguardato la sola categoria dei fabbricati in proprietà e che, a seguito di trasferimento di immobili a titolo gratuito, ammontano ad € 2.946.480 come sotto dettagliato:

Fabbricati lettera a:)

- legge 576/75 € 806

- legge 72/83 € 11.199

TOTALE € 12.005

Fabbricati lettera c.)

- legge 576/75 € 742.138

- legge 72/83 € 2.192.337
 TOTALE € 2.934.475.

Totali per legge 576/75 € 742.944
 per legge 72/83 € 2.203.536
 TOTALE GEN. € 2.946.480.

Nell'anno 2004 sono state effettuate rivalutazioni volontarie sulla base del presupposto tecnico contabile della stima cui si è fatto in precedenza riferimento, per un importo totale di € 127.397.561 sui terreni e sugli immobili di lettera c) di proprietà e in diritto di superficie, eccetto che sulla categoria denominata "Case a canone contenuto", sui beni sui quali ci sono manutenzioni e recuperi in corso e sui beni acquisiti a titolo gratuito dal Demanio, che nell'anno non si sono movimentate.

Si dettagliano nella tabella che segue gli importi della rivalutazione per categoria aggiornata a fine esercizio.

RIVALUTAZIONE VALORE VOLONTARIA L.24/01

Terreni edificabili € 975.970

Terreni non edificabili € 567.461

TOTALE TERRENI € 1.543.431

Fabbricati lettera c) in proprietà non strumentali € 63.959.187

Fabbricati lettera c) in proprietà strumentali € 46.857.043

Fabbricati lettera c) in proprietà superficiaria non strumentali € 1.015.094

TOTALE FABBRICATI € 111.831.324

TOTALE GENERALE € 113.374.755

Criteria seguiti nella rivalutazione degli immobili appartenenti alla lett. c) dell'art. 49.

Gli immobili appartenenti alla predetta lett. c) sono stati rivalutati nel bilancio dell'esercizio 2004 seguendo il criterio del valore di mercato, attestato dalla relazione giurata di stima redatta dal Prof. Renato Santini.

La rivalutazione è stata eseguita rettificando i valori dell'attivo lordo, in modo tale che il costo storico rivalutato, al netto del fondo di ammortamento esistente alla data del 31 dicembre 2004 aumentato degli ammortamenti teorici di competenza dell'esercizio 2005 calcolati in assenza della rivalutazione, non fosse superiore al corrispondente valore di mercato e/o di utilizzazione.

Il saldo attivo di rivalutazione, al netto delle correlate imposte differite, è stato accantonato in un'apposita riserva denominata "Riserva di Rivalutazione immobili lettera c)" e classificata tra le "altre riserve".

Gli impianti e macchinari ammontano a € 4.232.079; hanno subito una variazione netta negativa di € 675.103 da attribuire all'ammortamento dell'esercizio e riguardano 64 impianti fotovoltaici realizzati su beni gestiti in concessione di proprietà del Comune di Bologna.

Le attrezzature e gli altri beni ammontano in totale a € 86.956 e hanno registrato un aumento netto complessivo di € 3.472 rispetto all'esercizio precedente; comprendono attrezzature varie, mobili, telefoni, ecc..

Le immobilizzazioni in corso ed acconti, riferite ad interventi di fabbricati di cui alla lettera c), ammontano complessivamente a € 81.619 e risultano invariate 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, sempre durante l'esercizio, e trasferiti al conto terreni e fabbricati per la loro entrata in reddito. L'importo è esposto al netto del fondo svalutazione immobili L. 24/01 costituito per rappresentare il trasferimento futuro a titolo gratuito da effettuarsi ai sensi della legge della suddetta riforma.

Immobilizzazioni finanziarie

Le immobilizzazioni finanziarie ammontano a € 3.350.507 e sono così suddivise per categorie:

- Partecipazioni € 3.336.529;
- Crediti € 13.978.

Movimenti di partecipazioni, altri titoli e strumenti finanziari derivati attivi immobilizzati

	Partecipazioni in imprese controllate	Partecipazioni in imprese collegate	Partecipazioni in imprese controllanti	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni	Altri titoli
Valore di inizio esercizio						
Costo	3.335.529	0	0	1.000	3.336.529	0

	Partecipazioni in imprese controllate	Partecipazioni in imprese collegate	Partecipazioni in imprese controllanti	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni	Altri titoli
Rivalutazioni	0	-	-	-	0	-
Valore di bilancio	3.335.529	0	0	1.000	3.336.529	0
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	0	-	-	0	0	-
Decrementi per alienazioni (del valore di bilancio)	-	-	-	-	0	-
Totale variazioni	0	0	0	0	0	-
Valore di fine esercizio						
Costo	3.335.529	0	0	1.000	3.336.529	0
Rivalutazioni	0	-	-	-	0	-
Valore di bilancio	3.335.529	0	0	1.000	3.336.529	0

Le partecipazioni si riferiscono a partecipazioni in imprese controllate per euro 3.335.529 e in altre imprese per euro 1.000.

Le partecipazioni sono iscritte al costo di acquisizione aumentato degli oneri accessori di diretta imputazione. Il criterio di valutazione utilizzato nell'anno in corso è quindi a costo di acquisizione e non è stato modificato in continuità con i bilanci precedenti.

Le partecipazioni in imprese controllate sono le seguenti.

La partecipazione nella società "Acer Pro.M.O.S. S.p.A", costituita il 23 dicembre 2015, che ha come oggetto sociale l'esecuzione dei lavori di manutenzione della capogruppo e degli alloggi gestiti conto terzi, ha un capitale sociale pari ad € 50.000. La partecipazione risulta iscritta al costo di acquisto pari al 51% del capitale sociale sottoscritto all'atto di costituzione e nell'anno non ha subito variazioni.

La partecipazione nella Società "ACER Servizi Srl", con capitale sociale di € 110.000 di cui ACER Bologna detiene il 100%, nell'anno non ha subito variazioni.

La partecipazione in altre imprese si riferisce alla società "Lepida s.p.a." per un valore di € 1.000. E' una società costituita dalla Regione Emilia Romagna per l'erogazione di servizi informatici agli enti pubblici ed è stata acquisita nell'esercizio 2015 da Acer Bologna per ottenere risparmi sui costi dei servizi informatici.

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

I crediti classificabili tra le immobilizzazioni finanziarie riguardano crediti verso assegnatari.

Rispetto al precedente esercizio si registra un decremento in relazione alla riduzione del credito verso assegnatari per le quote capitale incassate nell'anno.

I crediti verso assegnatari a vario titolo riguardano crediti fruttiferi verso cessionari di alloggi e mutuatari per la parte residua del corrispettivo di vendita degli immobili ceduti con pagamento dilazionato.

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Crediti immobilizzati verso imprese controllate	0	0	0	0	0	0
Crediti immobilizzati verso imprese collegate	0	-	0	-	-	-
Crediti immobilizzati verso imprese controllanti	0	-	0	-	-	-
Crediti immobilizzati verso altri	15.704	(1.726)	13.978	2.367	11.611	4.459
Totale crediti immobilizzati	15.704	(1.726)	13.978	2.367	11.611	4.459

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese controllate

Di seguito si forniscono le informazioni concernenti le partecipazioni in imprese controllate richieste dall'art. 2427, punto 5, del codice civile.

SOCIETA' CONTROLLATE

ACER SERVIZI s.r.l, P.zza della Resistenza n. 4, Bologna, capitale sociale euro 110.000, importo patrimonio euro

6.503.176, importo utile anno 2021 euro 26.951, quota posseduta 100%, valore in bilancio euro 3.310.029.

ACER PRO.M.O.S. s.p.a, P.zza della Resistenza ,n. 4, Bologna, capitale sociale euro 50.000, importo patrimonio euro 163.245, importo utile anno 2021 euro 26.088, quota posseduta 51%, valore in bilancio euro 25.500.

Denominazione	Città, se in Italia, o Stato estero	Codice fiscale (per imprese italiane)	Capitale in euro	Utile (Perdita) ultimo esercizio in euro	Patrimonio netto in euro	Quota posseduta in euro	Quota posseduta in %	Valore a bilancio o corrispondente credito
ACER SERVIZI S.R. L.	BOLOGNA	2279411207	110.000	26.951	6.503.176	6.503.176	100,00%	3.310.029
ACER PRO.M. O.S. s.p.a.	BOLOGNA	3506601206	50.000	26.088	163.245	83.255	51,00%	25.500

Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

Area geografica	Crediti immobilizzati verso controllate	Crediti immobilizzati verso collegate	Crediti immobilizzati verso controllanti	Crediti immobilizzati verso altri	Totale crediti immobilizzati
ITALIA	0	0	0	13.978	13.978
Totale	0	0	0	13.978	13.978

Valore delle immobilizzazioni finanziarie

	Valore contabile
Partecipazioni in altre imprese	1.000
Crediti verso imprese controllate	0
Crediti verso altri	13.978

Dettaglio del valore delle partecipazioni immobilizzate in altre imprese

Descrizione	Valore contabile
LEPIDA s.p.a.	1.000
Totale	1.000

Dettaglio del valore dei crediti immobilizzati verso altri

Descrizione	Valore contabile
Crediti vendita immobili	13.978
Totale	13.978

Attivo circolante

Rimanenze

Le rimanenze finali ammontano a € 17.965.928 e, rispetto al precedente esercizio hanno subito un incremento netto di € 2.490.131.

La composizione è qui analizzata.

Prodotti in corso di lavorazione 13.212.105;

Prodotti finiti 4.753.823.

I prodotti in corso di lavorazione ammontano a € 13.212.105 e registrano un incremento netto di € 2.682.584 dovuto al saldo tra un decremento in relazione alla consegna dei lavori di MS Comuni vari per efficientamento energetico, e ad un

incremento per i lavori realizzati nell'anno.

Di seguito si riporta l'analisi per tipologia di intervento registrati nelle rimanenze prodotti in corso di lavorazione :

Interventi vari costruttivi in corso San Lazzaro (Pruacs L.1545/1547) € 305.932;
 Interventi vari costruttivi in corso Casalecchio (L.1404) € 434.507;
 Interventi vari costruttivi in corso Molinella (L.1471) € 828.679;
 Interventi vari di recupero Bologna (CQ contratti di Quartiere) € 6.970.378;
 Interventi vari di recupero Bologna (via Fioravanti 24) € 797.978;
 Interventi vari di recupero Bologna (ex Berretta) € 4.528;
 Interventi vari di recupero Bologna (Via del Porto) € 6.890;
 Interventi vari di recupero Bologna (P.zza Mickewicz) € 138.190;
 Interventi vari di recupero Bologna (Quadrilatero, Arci Guernelli Gandusio) € 758.782;
 Interventi vari di recupero San Lazzaro (Pruacs) € 1.560.788;
 Interventi V/Città Metropolitana di Bologna (Via S.Isaia) € 1.156.074;
 Interventi Comuni vari per efficientamento energetico € 249.379.

I prodotti finiti sono pari a € 4.753.823 e registrano un decremento di € 192.453, dato dalla vendita dell'immobile riclassificato tra i beni in corso di vendita nell'anno precedente.

Sono comprensivi del valore dell'Area in Bologna "ex Mercato ortofrutticolo", area acquisita nel corso dell'esercizio 2009 dal Comune di Bologna, in parte a seguito di permuta di capacità edificatoria residua sull'area "ex ferrovia Veneta" di proprietà di ACER Bologna e in parte a seguito dell'acquisto di porzione complementare.

Di seguito sono analizzati per tipologia le rimanenze di prodotti finiti:

Interventi costruttivi in Bologna urbanizzazioni (Progetto Europa-Veneta) € 239.678;
 Intervento costruttivo per la vendita in Imola € 323.252;
 Intervento costruttivo in Bologna (Progetto Europa) € 360.305;
 Intervento di recupero Comuni vari in Provincia € 9.677;
 Area per la vendita in Bologna "ex Mercato Ortofrutticolo" € 3.719.339;
 Valore beni immobili in corso di vendita € 101.572.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Materie prime, sussidiarie e di consumo	0	0	0
Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	10.529.521	2.682.584	13.212.105
Lavori in corso su ordinazione	0	0	0
Prodotti finiti e merci	4.946.276	(192.453)	4.753.823
Acconti	0	0	0
Totale rimanenze	15.475.797	2.490.131	17.965.928

Crediti iscritti nell'attivo circolante

I crediti sono stati valutati ed iscritti in bilancio ai sensi del D.Lgs. n. 139/2015 e del nuovo principio contabile OIC 15. In relazione allo stesso i crediti pregressi e quelli di durata inferiore ai 12 mesi sono stati valutati al presumibile valore di realizzo. In particolare, l'adeguamento al presumibile valore di realizzo dei crediti verso clienti è ottenuto mediante l'iscrizione di un Fondo svalutazione crediti verso clienti per il rischio di insolvenze future determinato tenendo in considerazione, oltre che la specifica situazione dei debitori, le condizioni economiche generali e di settore.

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

I crediti ammontano a euro 80.913.113 e sono inferiori di euro 975.159 rispetto al bilancio precedente. Ai sensi del punto n. 6) dell'art. 2427 del C.C., si precisa che negli elementi dell'attivo rientranti nella voce in esame ci sono crediti di durata residua superiore a cinque anni sotto commentati.

I crediti verso clienti sono esposti al netto del fondo svalutazione crediti che è stato prudenzialmente costituito mediante accantonamenti effettuati secondo i vigenti principi contabili a fronte del rischio di inesigibilità parziale degli stessi crediti.

Di seguito si espongono le variazioni del fondo svalutazione crediti dell'anno.

Valore ad inizio esercizio euro 4.064.708

Utilizzo euro 229.350
 Accantonamento euro 550.000
 Valore a fine esercizio euro 4.385.358

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	49.972.609	435.725	50.408.334	50.408.334	0	0
Crediti verso imprese controllate iscritti nell'attivo circolante	1.156.530	366.370	1.522.900	1.522.900	0	0
Crediti verso imprese collegate iscritti nell'attivo circolante	0	0	0	0	0	0
Crediti verso imprese controllanti iscritti nell'attivo circolante	0	0	0	0	0	0
Crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti iscritti nell'attivo circolante	0	0	0	-	-	-
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	293.092	104.799	397.891	397.891	0	0
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	6.132.199	(372.981)	5.759.218			
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	24.333.842	(1.509.072)	22.824.770	12.956.897	9.867.873	5.488.687
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	81.888.272	(975.159)	80.913.113	65.286.022	9.867.873	5.488.687

Nella voce C.II.1) sono registrati i crediti verso clienti che sono aumentati di € 435.725 rispetto al bilancio d'esercizio precedente; la variazione è riferibile principalmente all'aumento dei crediti v/utenti .

Sono sotto esposti per categorie .

Utenti € 46.482.109;
 Enti per gestione alloggi e lavori € 3.233.714;
 Condomini per lavori e altro € 3.746.273;
 Clienti vari € 1.331.596;
 sub totale 54.793.692;
 F/svalutazione crediti: € -4.385.358;
 Totale € 50.408.334.

In particolare i crediti verso utenti comprendono crediti per per canoni di locazione e oneri accessori (servizi a rimborso, manutenzione ecc.).

I crediti verso enti per gestione alloggi e lavori riguardano crediti per operazioni con gli Enti terzi per la gestione degli immobili quali compensi per gestione alloggi, per recuperi manutenzione svolta, ecc.

I crediti verso condomini per lavori e altri crediti riguardano principalmente i servizi di manutenzione verde, pulizia, ecc. svolti da Acer Bologna e fatturati ai condomini ancora da incassare.

I crediti verso clienti vari riguardano i crediti verso imprese e altri per recuperi spese ecc.

Il valore dei crediti sopraindicati è rettificato mediante costituzione di un apposito fondo svalutazione a fronte del rischio di una eventuale inesigibilità parziale degli stessi. Nell'anno il fondo è stato utilizzato per un importo di € 229.350 a fronte di perdite ritenute di carattere definitivo ed è stato effettuato un ulteriore accantonamenti di € 550.000 a fronte di crediti di dubbia esigibilità iscritti in bilancio.

Nella voce C.II.2) "Crediti verso imprese controllate" sono iscritti crediti di natura commerciale verso le imprese controllate. I suddetti crediti riguardano i servizi forniti dalla capogruppo alle società controllate e sono qui sotto dettagliati per le società:

ACER Pro.m.o.s. spa € 820.425;
 ACER Servizi SRL Unipersonale € 702.475.

Nella voce C.II. 5bis) "Crediti tributari" sono registrati i crediti di seguito dettagliati.

Descrizione e importo:

IVA istanza di rimborso IVA auto € 3.546.
 IVA società ACM € 38.444

IVA annuale da dichiarazione € 69.304
 Ritenute su tariffa fotovoltaico € 9
 IRES da dichiarazione annuale € 156.140
 IRAP da dichiarazione annuale € 128.584
 Credito d'imposta su acquisti Beni strumentali L.2019 € 1.864

Nella voce C.II. 5-ter "Attività per imposte anticipate" sono rilevate le imposte anticipate che sono relative a componenti negativi di reddito che risulteranno deducibili, ai fini della determinazione del reddito imponibile, in successivi periodi di imposta, nonché a perdite fiscali riportabili ai sensi dell'art. 84 del DPR n. 917/86. Nel presente esercizio tale voce si è incrementata a fronte di costi temporaneamente indeducibili, quali fondi accantonamenti manutenzione, rischi, ecc. alla data di chiusura dell'esercizio. Si è, inoltre, decrementata a fronte della deduzione di componenti negativi di reddito riferiti a precedenti esercizi relativi a utilizzi fondi accantonati.

Le attività per imposte anticipate sono state rilevate in quanto esiste la ragionevole certezza dell'esistenza negli esercizi in cui si riverseranno le differenze temporanee deducibili o saranno utilizzate le perdite, di un reddito imponibile non inferiore all'ammontare di dette differenze o perdite.

Le imposte anticipate sono determinate applicando all'ammontare delle differenze temporanee deducibili, non ancora annullatesi, l'aliquota Ires vigente del 24% ridotta per Acer al 12%.

Si rinvia all'apposito prospetto relativo alla fiscalità differita dell'esercizio e di quelli precedenti.

Nella voce C.II. 5-quater) "Crediti verso altri", sono compresi crediti vari che sono di seguito dettagliati per tipologia:

crediti verso Enti € 221.238;
 anticipi verso condomini € 7.173.144;
 anticipi a fornitori € 961.944;
 crediti v/Comuni mutui trasferim. L. 24/01 € 10.870.584;
 crediti v/Enti per progr. regionali vari (Decreto 16/03/2015, Del. 1252/2018, Efficientamento energetico, Programma straordinario 2020-2022) € 1.173.139;
 crediti per lavori danni sisma € 1.373.740;
 altri crediti € 1.050.981.

Si commentano di seguito quelli di importo più rilevante.

I crediti verso enti per gestione alloggi riguardano crediti per partite varie quali manutenzione da eseguire, canoni da incassare, ecc..

I crediti per anticipi verso condomini riguardano crediti per acconti versati, assicurazioni e altre spese anticipate c /amministratori di condomini decentrati.

I crediti verso Comuni per rata mutui lettera a) riguardano il recupero delle rate di ammortamento relative agli immobili da cedere a titolo gratuito ai sensi della Legge Regionale 24/01. Questi rappresentano gli unici crediti aventi durata residua superiore a cinque anni.

I crediti v/Enti per programmi regionali vari, DI. 16/03/2015, Del. 1252/2018, Efficientamento energetico, Prog. 2020-2022 e per lavori danni sisma riguardano i fondi di cui ai suddetti programmi con riferimento ai quali sono già stati eseguiti i lavori di manutenzione su immobili di proprietà dei comuni e di cui si è in attesa del contributo da parte della Regione Emilia Romagna o dei Comuni beneficiari.

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

Area geografica	ITALIA	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	50.408.334	50.408.334
Crediti verso controllate iscritti nell'attivo circolante	1.522.900	1.522.900
Crediti verso collegate iscritti nell'attivo circolante	0	0
Crediti verso controllanti iscritti nell'attivo circolante	0	0
Crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti iscritti nell'attivo circolante	0	0
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	397.891	397.891
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	5.759.218	5.759.218
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	22.824.770	22.824.770
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	80.913.113	80.913.113

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide ammontano ad € 596.900 e sono inferiori di € 8.998 rispetto al bilancio precedente. Comprendono depositi bancari e Denaro e valori in cassa e sono iscritte per il loro effettivo importo. L'importo dei depositi bancari è stato verificato sulla base di appositi prospetti di riconciliazione.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	602.550	(8.220)	594.330
Assegni	0	0	0
Denaro e altri valori in cassa	3.348	(778)	2.570
Totale disponibilità liquide	605.898	(8.998)	596.900

Ratei e risconti attivi

I ratei e i risconti attivi ammontano a euro 87.376.

I ratei e risconti sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio, mediante una ripartizione dei costi comuni a due o più esercizi. Misurano proventi e oneri la cui competenza è anticipata o posticipata rispetto alla corrispondente manifestazione numeraria, essi prescindono dalla data del pagamento o riscossione dei relativi proventi e oneri, comuni a due o più esercizi e ripartibili in ragione del tempo.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	38.653	0	38.653
Risconti attivi	42.448	6.275	48.723
Totale ratei e risconti attivi	81.101	6.275	87.376

I ratei attivi riguardano canoni di affitto.

I risconti attivi riguardano servizi commerciali.

Si precisa che non sussistono ratei e risconti attivi con scadenza superiore ai 5 anni.

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Il patrimonio netto si attesta a € 107.066.642 comprensivo dell'utile dell'esercizio che è pari ad € 76.544.

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente		Altre variazioni			Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Attribuzione di dividendi	Altre destinazioni	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche		
Capitale	9.732.680	-	-	-	-	-		9.732.680
Riserva da soprapprezzo delle azioni	0	-	-	-	-	-		0
Riserve di rivalutazione	15.736.301	-	-	-	-	-		15.736.301
Riserva legale	15.961.990	-	-	-	-	-		15.961.990
Riserve statutarie	0	-	-	-	-	-		0
Altre riserve								
Riserva straordinaria	655.229	-	99.986	-	-	-		755.215
Riserva da deroghe ex articolo 2423 codice civile	0	-	-	-	-	-		-
Riserva azioni o quote della società controllante	0	-	-	-	-	-		0
Riserva da rivalutazione delle partecipazioni	0	-	-	-	-	-		-
Versamenti in conto aumento di capitale	0	-	-	-	-	-		0
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	0	-	-	-	-	-		0
Versamenti in conto capitale	0	-	-	-	-	-		0
Versamenti a copertura perdite	0	-	-	-	-	-		0
Riserva da riduzione capitale sociale	0	-	-	-	-	-		0
Riserva avanzo di fusione	0	-	-	-	-	-		0
Riserva per utili su cambi non realizzati	0	-	-	-	-	-		-
Riserva da conguaglio utili in corso	0	-	-	-	-	-		-
Varie altre riserve	66.890.815	-	-	(1.961.356)	-	-		64.929.459
Totale altre riserve	67.546.044	0	99.986	(1.961.356)	0	-		65.684.674
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	(216.335)	-	-	90.788	-	-		(125.547)
Utili (perdite) portati a nuovo	0	-	0	0	-	-		0
Utile (perdita) dell'esercizio	99.986	-	(99.986)	-	-	-	76.544	76.544
Totale patrimonio netto	108.860.666	0	0	(1.870.568)	0	0	76.544	107.066.642

Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
contributi c/capit. ante 93	50.565.557
contributi Stato art 55 94-97	6.449.084
contributi Stato art.55da 98	144.704.814

Descrizione	Importo
contributi Stato tassati	15.184.681
Finan. Stato Mutui	2.676.400
Rinv. Plusval	1.236.058
Sval Lettera a)	(276.486.428)
Rivalut imm lettera c)	120.345.384
Varie	253.909
Totale	64.929.459

Commento alle variazioni delle voci del Patrimonio Netto.

- Le Altre Riserve : si sono decrementate in relazione al saldo tra accantonamento dell'utile e dei contributi incassati e l'aumento della posta di svalutazione Beni immobili lettera a) costituita a seguito cessione beni immobili come da legge regionale 24/2001.

Fra le Altre riserve, il saldo negativo della "Riserva di svalutazione" si è incrementata per effetto degli addebiti registrati a fronte dei costi relativi ai lavori realizzati nell'esercizio e degli accrediti relativi al valore dei mutui incassati nell'anno relativi ai beni immobili di lettera a).

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Nella tabella che segue le poste del patrimonio sono distinte secondo l'origine, la possibilità di distribuzione e l'avvenuta utilizzazione negli esercizi precedenti.

	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Capitale	9.732.680		-
Riserva da soprapprezzo delle azioni	0		0
Riserve di rivalutazione	15.736.301	A, B	15.736.301
Riserva legale	15.961.990	B	0
Riserve statutarie	0		-
Altre riserve			
Riserva straordinaria	755.215	A, B, C	755.215
Riserva azioni o quote della società controllante	0		-
Versamenti in conto aumento di capitale	0		-
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	0		-
Versamenti in conto capitale	0		-
Versamenti a copertura perdite	0		-
Riserva da riduzione capitale sociale	0		-
Riserva avanzo di fusione	0		-
Varie altre riserve	64.929.459	A,B,C	64.929.459
Totale altre riserve	65.684.674		65.684.674
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	(125.547)		-
Totale	106.990.098		81.420.975
Quota non distribuibile			125.547
Residua quota distribuibile			81.295.428

Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutarie E: altro

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

Descrizione	Importo	Possibilità di utilizzazioni	Quota disponibile
contributi c/capit. ante 93	50.565.557	A, B,C	50.565.557
contributi Stato art 55 94-97	6.449.084	A, B,C	6.449.084
contributi Stato art.55da 98	144.704.814	A, B,C	144.704.814
contributi Stato tassati	15.184.681	A, B,C	15.184.681
Finan. Stato Mutui	2.676.400	A, B,C	2.676.400
Rinv. Plusval	1.236.058	A, B,C	1.236.058
Sval Lettera a)	(276.486.428)		(276.486.428)
Rivalut imm lettera c)	120.345.384	A, B,C	120.345.384
Varie	253.909	A, B,C	253.909
Totale	64.929.459		

Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutari E: altro

Variazioni della riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi

In applicazione delle nuove disposizioni in tema di strumenti finanziari introdotte dal D.Lgs. n. 139/2015, di seguito si riporta la movimentazione della “Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi” che accoglie le variazioni di fair value degli strumenti finanziari derivati che la società ha in essere a fine esercizio, generatesi nell’ambito di coperture di flussi finanziari attesi.

Sulla base delle indicazioni contenute nel principio contabile OIC 32 (Paragrafo 139) si è provveduto, per le operazioni di copertura preesistenti, alla designazione della copertura contabile alla data di prima applicazione del presente principio contabile (01/01/2016)

Si è proceduto, quindi, alla rettifica della stessa in relazione al valore di fair value del prodotto a fine esercizio.

	Riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari attesi
Valore di inizio esercizio	(216.335)
Variazioni nell'esercizio	
Decremento per variazione di fair value	90.788
Effetto fiscale differito	17.120
Valore di fine esercizio	(125.547)

Il contratto di INTEREST RATE SWAP in essere si riferisce ad un contratto con finalità di copertura dal rischio di avverse variazioni del tasso di interesse in relazione ad un mutuo dell'importo originario di € 7.018.000 erogato nel 2009 da Banca Monte Paschi di Siena di durata 15 anni a tasso variabile (Euribor 6m + 2 punti di spread).

Il contratto di SWAP ha avuto i suoi effetti dal 01/01/2010 e comporta il pagamento, calcolato sul debito residuo di un prestito originario di € 6.858.921, di un tasso fisso del 3,85% da parte di Acer Bologna contro il pagamento da parte della banca MPS, calcolato sullo stesso debito residuo, del tasso Euribor 6 m. Nell'anno il differenziale netto a carico di Acer è stato pari a 88.329.

Quindi il mutuo a tasso variabile erogato da MPS, in virtù della copertura garantita dallo SWAP, equivale di fatto ad un mutuo al tasso fisso del 5,85.

Il fair value a fine anno è negativo per € 142.669.

Fondi per rischi e oneri

La voce Fondi per rischi ed oneri ammonta ad euro 34.342.057 ed è inferiore di euro 2.603.160 rispetto al valore del bilancio precedente.

I fondi per rischi e oneri accolgono accantonamenti non compresi tra quelli che costituiscono poste rettificative di elementi 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.

	Fondo per trattamento di quiescenza e obblighi simili	Fondo per imposte anche differite	Strumenti finanziari derivati passivi	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	0	5.335.303	245.837	31.364.077	36.945.217

	Fondo per trattamenti di quiescenza e obblighi simili	Fondo per imposte anche differite	Strumenti finanziari derivati passivi	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Variazioni nell'esercizio					
Accantonamento nell'esercizio	-	-	-	2.345.726	2.345.726
Utilizzo nell'esercizio	-	26.315	-	4.819.186	4.845.501
Altre variazioni	-	0	(103.168)	(217)	(103.385)
Totale variazioni	0	(26.315)	(103.168)	(2.473.677)	(2.603.160)
Valore di fine esercizio	0	5.308.988	142.669	28.890.400	34.342.057

Il " fondo imposte differite" ammonta ad € 5.303.105 e si è movimentato per € 26.315 in relazione all'annullamento di differenze temporanee tassabili relative ad ammortamenti e plusvalenze sorte in esercizi precedenti .

Non sono stati effettuati ulteriori accantonamenti non essendosi generate nell'esercizio ulteriori differenze temporanee tassabili tra risultato economico e reddito imponibile.

Il "Fondo per strumenti derivati passivi " ammonta ad € 142.669 e accoglie gli strumenti finanziari derivati con fair value negativo al 31/12/2021. Il fondo ha subito un decremento rispetto al valore attribuito alle operazioni di copertura preesistenti all'applicazione del nuovo principio contabile OIC 32 alla data di inizio del bilancio d'esercizio. In particolare la rettifica netta si è resa necessaria al fine di adeguare il fondo dell'anno che risulta così congruo rispetto al valore del fair value del derivato di copertura a fine esercizio.

Gli altri fondi sono così composti:

Il "Fondo rischi su cause" ammonta ad € 3.014.227 e nel corso dell'esercizio non si è movimentato .

I "Fondi per manutenzione costituiti ante Legge Regionale n. 24/01" ammontano ad € 251.823 e riguardano accantonamenti per lavori da eseguire con finanziamenti vari per gli enti di cui l'ACER gestisce gli alloggi; nel corso dell'esercizio non si sono movimentati .

Il fondo manutenzione legge 560/93 ammonta a € 441.221 nel corso dell'esercizio non si è movimentato .

Il "Fondo gestione alloggi in Concessione" ammonta ad € 23.499.581. Nell'anno sono stati effettuati ulteriori accantonamenti per € 1.481.295, a fronte di un utilizzo di € 3.872.133 e di un giroconto di 216, in relazione alle spese di manutenzione e alle altre spese da sostenere a fronte dei futuri incassi di canoni derivanti dall'attività di gestione di alloggi c/terzi in concessione.

Il "Fondo oneri futuri " ammonta a € 265.602. Nell'anno è stato effettuato un utilizzo calcolato in relazione al progetto fotovoltaico realizzato con il Comune di Bologna , per euro 215.344 a fronte del saldo netto tra i costi sostenuti rispetto ai ricavi e contributi realizzati nell'esercizio.

Il "Fondo Produttività " ammonta ad € 1.417.945. Nell'anno è stato effettuato un accantonamento di € 864.431 riferito agli oneri stimati per il premio di produttività per l'esercizio in commento a fronte di un utilizzo nell'anno di € 731.709 per l'erogazione del premio di produzione riferito all'esercizio precedente.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il Fondo TFR ammonta ad euro 1.079.520 ed è inferiore di euro 112.403 rispetto al valore del bilancio precedente.

E' stato calcolato a norma dell'art. 2120 del codice civile ed è stato applicato a tutto il personale dipendente.

Rappresenta quindi l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità alla legge ed ai contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo. L'imposta sostitutiva sulla rivalutazione del Fondo TFR introdotta dal D.Lgs. n. 47/00 è stata contabilmente imputata a riduzione del Fondo stesso.

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	1.191.923
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	41.582
Utilizzo nell'esercizio	154.008
Altre variazioni	23
Totale variazioni	(112.403)
Valore di fine esercizio	1.079.520

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti e dell'imposta sostitutiva sulla rivalutazione del TFR dell'anno.

Il saldo del fondo non comprende l'imposta sostitutiva sulla rivalutazione di cui al D.Lgs. n. 47/00 e le quote del trattamento di fine rapporto maturate a decorrere dal primo gennaio 2007 devolute ai fondi pensione o al fondo di tesoreria istituito presso l'INPS in ottemperanza alle disposizioni recate dalla Legge n. 296/06 in tema di riforma della previdenza.

Debiti

I Debiti ammontano ad euro 103.460.191 e sono superiori di euro 4.757.539 rispetto al valore del bilancio precedente. I debiti sono stati rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, come definito dall'art. 2426 comma 2 del codice civile, tenendo conto del fattore temporale, conformemente a quanto previsto dall'art. 2426, comma 1, n. 8 del codice civile. Per i debiti per i quali sia stata verificata l'irrelevanza dell'applicazione del metodo del costo ammortizzato e/o dell'attualizzazione, ai fini dell'esigenza di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale ed economica societaria, è stata mantenuta l'iscrizione secondo il valore nominale.

Nel caso specifico, tale evenienza si è verificata in presenza di beni con scadenza inferiore ai dodici mesi.

I "Debiti verso fornitori" sono iscritti al netto degli sconti commerciali; gli sconti cassa sono invece rilevati al momento del pagamento. Il valore nominale di tali debiti è stato rettificato, in occasione di resi o abbuoni (rettifiche di fatturazione), nella misura corrispondente all'ammontare definito con la controparte.

Variazioni e scadenza dei debiti

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Obbligazioni	0	0	0	-	-	-
Obbligazioni convertibili	0	0	0	-	-	-
Debiti verso soci per finanziamenti	0	0	0	-	-	-
Debiti verso banche	33.855.216	(671.144)	33.184.072	11.045.602	22.138.470	10.916.698
Debiti verso altri finanziatori	0	0	0	-	-	-
Acconti	10.351.078	2.297.881	12.648.959	9.898.021	2.750.938	-
Debiti verso fornitori	6.178.077	(180.308)	5.997.769	5.997.769	0	-
Debiti rappresentati da titoli di credito	0	0	0	-	-	-
Debiti verso imprese controllate	12.614.541	3.405.470	16.020.011	16.020.011	0	-
Debiti verso imprese collegate	0	0	0	-	-	-
Debiti verso controllanti	0	0	0	0	-	-
Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	0	0	-	-	-
Debiti tributari	637.799	51.219	689.018	689.018	0	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	367.402	(3.956)	363.446	363.446	0	-
Altri debiti	34.698.539	(141.623)	34.556.916	28.482.317	6.074.599	-
Totale debiti	98.702.652	4.757.539	103.460.191	72.496.184	30.964.007	10.916.698

D.4. DEBITI VERSO BANCHE

I debiti bancari registrano un decremento rispetto al precedente esercizio e riguardano mutui e anticipazione di cassa. Il decremento si riferisce alla diminuzione del debito per mutui in relazione al pagamento delle rate annuali e l'esposizione bancaria per fido a breve.

L'istituto bancario BPM ha concesso all'Ente un'anticipazione sul conto di cassa pari a € 9.000.000 e a fine esercizio e l'esposizione bancaria nei confronti del suddetto Istituto di Credito è sotto dettagliata.

La voce è così suddivisa:

Debiti v/Banche per mutui € 25.150.937

Debiti v/Banche per anticipazione di cassa € 8.033.135

D.6. ACCONTI

La voce acconti comprende acconti versati sul prezzo di vendita degli alloggi assegnati e altre vendite con dilazione di

prezzo in attesa di stipula, acconti su lavori da svolgere per conto di Enti Terzi e acconti su costi condominiali.

La voce è così dettagliata:

Acconti su vendite alloggi ad assegnatari € 948.180;

Acconti su costi condominiali € 2.867.388;

Acconti su costruzioni in corso Bologna € 5.727.792;

Acconti su costruzioni in corso San Lazzaro di Savena € 1.786.157;

Acconti su costruzioni in corso Città Metropolitana di Bologna € 828.370;

Acconti su costruzioni in corso per Asp Bologna € 136.410.

Acconti su costruzioni in corso per Imola € 112.445.

Acconti su manut straordinaria Progr. Regionale € 242.218.

D.7. DEBITI VERSO FORNITORI

I debiti verso i fornitori sono relativi a fatture commerciali ancora da saldare a fine esercizio e rispetto al bilancio precedente si rileva una variazione in diminuzione del valore a fine anno.

D.9. DEBITI V/IMPRESE CONTROLLATE

I debiti v/imprese controllate registrano un incremento rispetto all'esercizio precedente e riguardano i debiti di natura commerciale relativi ai costi per le prestazioni rese dalle società partecipate Acer Servizi s.r.l. e Acer Pro.m.o.s. s.p.a. a favore di ACER Bologna .

In particolare sono così dettagliati:

Debiti v/ACER Servizi € 887.002

Debiti v/ACER Pro.M.O.S. € 15.133.009

D.12. DEBITI TRIBUTARI

I debiti tributari risultano variati in aumento e sono dettagliati di seguito.

Erario c/ritenute d'acconto professionisti € 7.550

Erario c/ritenute d'acconto Dipendenti € 173.914

Erario c/imposta sostitutiva € 9.249

Erario per Imposta IVA € 415.351

Erario per Bollo fatture elettroniche PA € 82.954

Il debito IVA rappresenta il debito risultante dalla liquidazione del mese di dicembre e per IVA Split .

D.13. DEBITI VERSO GLI ENTI PREVIDENZIALI

I debiti verso gli enti previdenziali sono costituiti da debiti maturati nel corso dell'esercizio e registrano un decremento. Nel dettaglio tale voce è così composta:

INPS € 64.513

INPDAP/ CPDEL € 277.591

Enti previdenziali diversi € 21.342

D.14. ALTRI DEBITI

Gli altri debiti sono diminuiti rispetto al bilancio precedente e sono dettagliati a seguire per categorie omogenee .

Debiti v/enti gestione alloggi € 5.077.599

Debiti v/ condomini € 770.913

Debiti v/gestione speciale € 6.785.633

Debiti v/personale dipendente € 219.169

Debiti v/GSE € 31.133

Depositi cauzionali € 5.036.246

Debiti per manutenzione da eseguire: Comune di Bologna € 7.902.794
 Debiti per lavori da eseguire: Enti vari € 965.273
 Debiti per lavori da eseguire: Enti vari lavori sisma € 4.306.018
 Debiti per lavori da eseguire: Enti vari lavori programmi Regionali € 646.456
 Debiti per fabbricati Stato da cedere ai Comuni a titolo gratuito € 25.565
 Debiti verso fornitori per ritenute a garanzia € 42.011
 Debiti verso appaltatori € 1.025.000
 Debiti vari € 1.723.106

Si commentano di seguito le categorie con i valori più significativi.

I debiti verso enti gestione alloggi misurano la parte di canoni fatturati e non versati dagli utenti che andranno liquidati agli enti negli anni successivi in relazione alla data dell'incasso effettivo.

I debiti verso condomini riguardano debiti per i costi amministrativi e di manutenzione dei condomini costituiti con amministratore nominato.

I debiti verso gestione speciale riguardano l'importo da versare sul conto vincolato L. 560/93 - Banca d'Italia - per gli introiti della cessione degli immobili ceduti in base alla legge citata, incassati nell'esercizio. L'importo dei debiti per immobili ceduti ratealmente ha a fronte un corrispondente credito iscritto fra le immobilizzazioni finanziarie nella voce "crediti v/altri" nell'attivo del bilancio.

I debiti per depositi cauzionali sono riferibili ai depositi degli utenti che detengono un immobile in locazione.

I debiti verso G.S.E comprendono le somme per la gestione amministrativa contabile inerente il progetto fotovoltaico realizzato in collaborazione con il comune di Bologna.

I debiti per manutenzione da eseguire riguardano finanziamenti del Comune di Bologna per lavori di manutenzione da eseguire su alloggi di sua proprietà gestiti da Acer Bologna.

I debiti per lavori da eseguire riguardano finanziamenti di Comuni e Enti per lavori di costruzione e/o recupero edilizio, finanziamenti conto termico e altri programmi.

In particolare i "Debiti per lavori sisma da eseguire" iscritti si riferiscono all'erogazione del finanziamento Regionale ricevuto nel 2013 da utilizzare per l'esecuzione dei lavori da eseguire sugli edifici colpiti dal sisma del maggio 2012.

I Debiti verso Enti per programmi regionali riguardano il D.I. 16/03/2015 e la delibera 1252/2018 e Programma 2020-2022 e lavori conto termico. Si riferiscono ai lavori da eseguire per vari comuni.

I debiti verso appaltatori riguardano il debito verso il socio di minoranza per l'avviamento della società partecipata Acer Promos s.p.a. come da clausole del contratto d'appalto.

Suddivisione dei debiti per area geografica

Area geografica	ITALIA	Totale
Obbligazioni	0	0
Obbligazioni convertibili	0	0
Debiti verso soci per finanziamenti	0	0
Debiti verso banche	33.184.072	33.184.072
Debiti verso altri finanziatori	0	0
Acconti	12.648.959	12.648.959
Debiti verso fornitori	5.997.769	5.997.769
Debiti rappresentati da titoli di credito	0	0
Debiti verso imprese controllate	16.020.011	16.020.011
Debiti verso imprese collegate	0	0
Debiti verso imprese controllanti	0	0
Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0
Debiti tributari	689.018	689.018

Area geografica	ITALIA	Totale
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	363.446	363.446
Altri debiti	34.556.916	34.556.916
Debiti	103.460.191	103.460.191

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Ai sensi dell'art. 2427, punto 6, del codice civile, si precisa che i debiti bancari per mutui sono assistiti da garanzie reali sui beni iscritti nella voce "Terreni Fabbricati", pari a 64,05 milioni.

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Obbligazioni	-	-	-	0
Obbligazioni convertibili	-	-	-	0
Debiti verso soci per finanziamenti	-	-	-	0
Debiti verso banche	25.150.937	25.150.937	8.033.135	33.184.072
Debiti verso altri finanziatori	0	-	0	0
Acconti	-	-	12.648.959	12.648.959
Debiti verso fornitori	0	-	5.997.769	5.997.769
Debiti rappresentati da titoli di credito	0	-	0	0
Debiti verso imprese controllate	0	-	16.020.011	16.020.011
Debiti verso imprese collegate	0	-	0	0
Debiti verso controllanti	0	-	0	0
Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	-	-	0
Debiti tributari	0	-	689.018	689.018
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	0	-	363.446	363.446
Altri debiti	0	-	34.556.916	34.556.916
Totale debiti	25.150.937	25.150.937	78.309.254	103.460.191

Ratei e risconti passivi

I ratei e risconti passivi sono determinati sulla base del criterio della competenza economica e temporale e si riferiscono esclusivamente a quote di componenti reddituali negativi comuni a più esercizi.

Ammontano a € 44.281 ed hanno subito un decremento di € 10.455 rispetto al bilancio precedente.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	50.699	(9.613)	41.086
Risconti passivi	4.037	(842)	3.195
Totale ratei e risconti passivi	54.736	(10.455)	44.281

I ratei passivi riguardano gli interessi passivi per contratto SWAP, stipulato con la banca Monte dei Paschi di Siena.

I risconti passivi riguardano proventi per locazione spazi.

Non esistono ratei e risconti passivi aventi durata residua superiore ai cinque anni.

Nota integrativa, conto economico

Valore della produzione

Riconoscimento ricavi

I ricavi di natura finanziaria e quelli derivanti da prestazioni di servizi vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

Il valore della produzione dell'anno è pari ad euro 78.441.198 ed è superiore di euro 9.275.508 rispetto al valore del bilancio precedente in relazione soprattutto al saldo tra i minori ricavi, l'aumento delle rimanenze e degli incrementi patrimoniali e dei contributi per lavori .

In particolare si analizzano le voci per tipologie:

Ricavi vendite e prestazioni euro 54.453.347

Variazioni rimanenze prodotti euro 2.490.131

Incrementi immobilizzazioni per lavori interni euro 2.488.051

Altri ricavi e proventi euro 19.009.669

1. RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI

I ricavi delle vendite e delle prestazioni ammontano a € 54.453.347 e sono inferiori di € 5.553.163 rispetto al valore del bilancio dell'esercizio precedente per la diminuzione dei ricavi per consegna fabbricati ai Comuni e vendite alloggi a fronte dei quali nell'anno precedente è stata registrata la diminuzione delle rimanenze.

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per categoria di attività

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
1.1 Vendite immobili	603.928
1.2.a Canoni locazione	32.066.368
1.2.b Gestione Immobili	6.233.849
1.2.c Servizi condominiali a rendiconto	13.455.380
1.2.d Gestione condomini	1.514.933
1.2.e Compensi tecnici	578.889
Totale	54.453.347

1.1 Ricavi delle vendite

I ricavi delle vendite sono in totale pari ad € 603.928 e sono inferiori di € 7.618.569 rispetto all'anno precedente.

Si riferiscono a ricavi per consegna fabbricati realizzati su ordinazione dai Comuni e altri enti, per la vendita di un alloggio in Bologna, per lavori vari per interventi di manutenzione straordinaria eseguiti per i proprietari privati.

A fronte della riduzione dei ricavi si ha un aumento della variazione delle rimanenze per lavori.

Si dettagliano le vendite sopra indicate nella tabella seguente:

-Consegna lavori vari (da programmi regionali e altri) ai Comuni € 115.051

-Consegna fabbricati Contratti di quartiere residui (via Albani Fioravanti) Comune di Bologna € 156.046

-Lavori a Proprietari € 71.731

-Vendita alloggi in Bologna € 261.100

1.2 Ricavi delle prestazioni di servizi

I ricavi delle prestazioni di servizi rese nell'esercizio, sono pari in totale ad € 53.849.419, sono caratterizzati da un incremento di € 2.065.406, da ricondurre principalmente al saldo tra l'aumento dei ricavi da canoni, dei ricavi da gestione immobiliare e dei rimborsi per servizi condominiali a rendiconto e la diminuzione dei ricavi per gestione condomini.

Si commentano qui di seguito le categorie dei ricavi da prestazione di servizi.

1.2.a Canoni di locazione

I ricavi da canoni dell'esercizio comprendono quelli relativi a fabbricati di proprietà ACER e quelli relativi a fabbricati di proprietà dei Comuni gestiti in concessione, a seguito dei contratti rinnovati o stipulati nel 2020.

In particolare, i ricavi complessivi da canoni sono pari a € 32.066.368, di cui € 5.565.586 riferiti al patrimonio ACER e

€ 26.500.782 al patrimonio di altri enti gestiti in concessione.

Nell'anno i ricavi da canoni hanno registrato complessivamente un aumento di € 413.954, da ricondurre ai canoni sia di Acer sia degli Enti in concessione.

Si precisa che per gli enti con contratto di gestione in concessione nel bilancio sono presenti i ricavi da canoni contrapposti ai costi gestionali, anziché i compensi e i rimborsi per la gestione immobiliare come per gli enti con contratto di gestione in convenzione.

I canoni degli immobili di proprietà dei Comuni possono essere rilevati dalla tavola 1 nel fascicolo "Allegati sulla gestione", con suddivisione enti con contratto di gestione in convenzione ed enti con contratto di gestione in concessione.

Il gettito per canoni di locazione ACER si può rilevare dalla tavola 1 del fascicolo "Allegati sulla gestione" e si riferisce al patrimonio di proprietà lettera c) e al patrimonio di lettera a), relativo al patrimonio di locazione permanente e a termine.

Si rinvia per i commenti al fascicolo "Allegati sulla gestione"; la tabella n. 1 in esso contenuta mostra il gettito dei canoni di locazione che trovano rappresentazione nel conto economico dell'esercizio.

Nella tavola n. 2 del fascicolo "Allegati sulla gestione" è riportata la consistenza delle unità immobiliari gestite di proprietà e quelle degli enti terzi in concessione e in convenzione.

In particolare a fine anno si registra la seguente consistenza di beni di proprietà ACER: alloggi n. 1.201, autorimesse e posti auto n. 774, negozi e locali vari n. 376 per un totale di 2.351 unità.

I ricavi da canoni degli alloggi scaturiscono dall'applicazione dei metodi di calcolo previsti dalla Legge Regionale n. 24 /2001 e dalla delibera Regionale n. 395 del 30 luglio 2002 e successive modifiche ed integrazioni, oltre che da contratti con canoni calcolati secondo la legge 431/98. Per i locali diversi quali autorimesse e negozi, i canoni sono determinati in base a parametri fissati da idonei provvedimenti, con un aumento ISTAT applicato secondo le regole contrattuali.

Per quanto riguarda la gestione in proprietà e concessione, i canoni medi/mese, sono di seguito riepilogati.

Si precisa che il canone medio mensile per alloggio riguarda gli alloggi a reddito di lettera a) ed è calcolato sui valori dei canoni ISEE per gli alloggi di proprietà ACER e dei Comuni gestiti, variati in base alla nuova legge regionale in materia.

Tipo unità Canone medio mensile:

- alloggio € 142;
- autorimessa € 53;
- posti auto € 23;
- negozio € 525.

1.2.b Ricavi da gestione immobiliare

I ricavi di gestione in totale ammontano a € 6.233.849, superiori rispetto a quelli dell'anno precedente di € 579.951.

Si dettano di seguito per categorie:

Ricavi e rimborsi da gestione alloggi in convenzione € 2.489.313;
Ricavi e rimborsi proprietari e utenti € 1.550.861;
Compenso attività amministratori condominiali interne € 418.052;
Rimborso lavori edili appalti c/terzi € 1.128.409;
Ricavi lavori da privati e da condomini su ordinazione € 563.354;
Ricavi da tariffa impianti Fotovoltaici € 80.949;
Rimborsi diversi di gestione € 2.911.

Si commentano di seguito le voci più significative.

I ricavi e i rimborsi della gestione degli alloggi in regime di convenzione con gli enti sono superiori di € 137.936 rispetto al dato dell'anno precedente. Tale aumento è da ricondurre principalmente all'aumento dei rimborsi condominiali e per manutenzione svolta per conto degli enti con contratto in convenzione.

Si riferiscono per € 941.801 a compensi gestionali per l'amministrazione del patrimonio in regime di convenzione.

Si precisa che per gli enti in concessione sono presenti i ricavi da canoni contrapposti ai costi gestionali, anziché compensi e rimborsi per la gestione immobiliare.

Questo ammontare deriva dalla gestione enti terzi in convenzione per la gestione delle unità immobiliari che prevedono per il nuovo contratto un compenso amministrativo pari a € 37,81 mensile per gli alloggi, € 6,77 al mese per le autorimesse e posti auto e € 0,42 mq per negozi e locali vari. I compensi per le unità sfitte sono ridotti al 25% delle quote sopra indicate. E' inoltre previsto un compenso per attività manutentiva del 11%.

Tali quote corrispondono a quelle aggiornate dalla Conferenza degli enti nella seduta n. 40 del 19/07/2013 e comprendono l'aggiornamento ISTAT a partire dal mese di settembre anno 2013 e 2014. Nel 2015, nel corso della

seduta n. 45 del 19/02/2015 della Conferenza degli Enti della Città Metropolitana, al punto 1 dell'ordine del giorno è stato presentato il nuovo contratto di gestione e le nuove quote. Queste sono state aggiornate annualmente con l'applicazione dell'indice Istat e sono quelle sopra dettagliate.

Sono presenti inoltre compensi gestionali per servizi aggiuntivi resi agli enti terzi nell'ambito della gestione alloggi per € 38.367.

Sono registrati inoltre i rimborsi per manutenzione per gli enti in convenzione pari a € 1.091.818, che si riferiscono ai rimborsi di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria finanziati con canoni, secondo le percentuali stabilite dalle convenzioni stipulate con i diversi enti, e da finanziamenti aggiuntivi di lavori ordinati dai diversi Comuni. I ricavi per compensi tecnici relativi a tali lavori sono pari a € 119.926.

Da ultimo, questa voce comprende rimborsi per le gestioni alloggi c/terzi riferiti ad assicurazione, imposta di registro, quote interessi mutui, ecc. , per amministrazione condomini c/terzi; a queste poste si contrappongono i relativi costi nella sezione dei costi della produzione.

I ricavi e rimborsi proprietari e utenti riguardano rimborsi di manutenzione, assicurazione altri servizi da assegnatari a riscatto e locazione.

Il compenso per l'attività amministratori condominiali interne riguarda l'attività di amministrazione condominiale eseguita direttamente dall'ACER.

Il rimborso lavori edilizi appalti c/terzi riguarda rimborsi per lavori effettuati su ordinazione da enti a cui sono contrapposti i relativi costi fra i servizi (conto interventi manutenzione straordinaria e recupero).

I ricavi per lavori su condomini derivano da rimborsi per lavori eseguiti con finanziamenti propri dei proprietari pubblici e privati.

I ricavi da impianti fotovoltaici si riferiscono agli introiti per produzione di energia in relazione ai 64 impianti del progetto fotovoltaico. Fra i ricavi da contributi sono registrati quelli del gestore Servizi elettrici GSE Spa per un ammontare pari a € 802.659 relativi alla produzione di energia elettrica da impianti fotovoltaici.

1.2.c Rimborsi per servizi a rendiconto e non

Riguardano rimborsi per i servizi erogati, quali acqua, riscaldamento, luce, ascensori, spazi verdi ed altri servizi, per gli alloggi gestiti e ammontano ad € 13.455.380, superiori di 1,8 milioni rispetto all'anno precedente principalmente in relazione agli aumenti delle utenze gas .

Comprendono i costi diretti ed ove previsti, quelli indiretti, relativi alle forniture dei servizi suddetti.

1.2.d Rimborsi per gestione condomini

Comprendono i rimborsi da condomini e cessionari per la gestione dei condomini decentrati, delle assicurazioni e dei tributi da parte degli amministratori condominiali. Ammontano ad € 1.514.933.

1.2. e Ricavi per compensi tecnici lavori c/terzi

I ricavi per compensi tecnici lavori c/terzi ammontano ad € 578.889 e si rimanda per gli approfondimenti al commento della voce "Incrementi patrimoniali"

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

Area geografica	Valore esercizio corrente
ITALIA	54.453.347
Totale	54.453.347

Le altre voci che compongono il valore della produzione sono commentate di seguito.

2.VARIAZIONI DA RIMANENZE DI PRODOTTI IN CORSO DI LAVORAZIONE, SEMILAVORATI E FINITI

La variazione complessiva delle rimanenze presenta un saldo positivo di € 2.490.131.

Si riportano, di seguito, le variazioni delle singole voci delle rimanenze registrate nel corso dell'esercizio:

Rimanenze Interventi costruttivi finiti € (192.453);

Rimanenze Manutenzione straord. in corso € 2.682.584.

Riguardano rimanenze per i lavori minori per conto di proprietari, assegnatari e utenti.

Sono poi inserite le rettifiche per i lavori di costruzione per i progetti realizzati con i Comuni rispetto ai quali sono stati consegnati i fabbricati e appaiono fra i ricavi delle vendite. Inoltre comprendono anche le rettifiche dei valori dell'appartamento per il quale si è realizzata la vendite.

Si rinvia per maggiori dettagli al commento relativo ai ricavi di vendita e dello Stato Patrimoniale nella voce "Rimanenze".

4. INCREMENTI DI IMMOBILIZZAZIONI PER LAVORI INTERNI

La voce comprende gli incrementi di valore per attività costruttiva dei beni immobili di proprietà dell'ente e ammonta a € 2.488.051, con un incremento di € 781.412 rispetto all'anno precedente da ricondurre ai maggiori lavori realizzati per interventi costruttivi, di ristrutturazioni e recupero.

INCREMENTI IMMOBILIZZAZIONI

TOTALE INCREMENTI € 2.488.051

PER LAVORI

Per interventi costruttivi € 415.237

Per interventi di risan., ristruttur. e manutenz. straord. € 1.795.914

Per manut straordinaria condomini € 121.998

TOTALE LAVORI PER INCREMENTI € 2.333.149

PER COMPENSI

Per interventi costruttivi € 67.845

Per interventi di risan., ristruttur. e manutenz. straord. € 87.057

TOTALE COMPENSI PER INCREMENTI € 154.902

Per quanto riguarda i compensi tecnici, se si comprendono anche quelli fatturati per lavori c/terzi, e quelli classificati in altri conti (rimanenze, contributi, ecc.) risultano in totale nell'anno pari a € 2.538.984.

La voce di attivo patrimoniale relativa ai lavori in commento (art. 2427 c.c. n. 8) è quella relativa alle immobilizzazioni materiali "Terreni-fabbricati".

5. ALTRI RICAVI E PROVENTI

Gli altri ricavi e proventi ammontano a € 19.009.669 e registrano un incremento di € 5.945.493 rispetto al precedente esercizio in relazione in particolare ai ricavi per utilizzo fondo manutenzione e contributi su lavori eseguiti.

Comprendono ricavi diversi per € 6.878.417 e contributi in c/esercizio per € 12.131.252.

Si riportano qui di seguito i componenti di tale voce:

Proventi e affitti gestione aree € 35.288

Ricavi per diritto di prelazione e vendite € 77.801

Rimborsi assicurativi € 340.730

Rimborsi pratiche diverse € 6.006

Rimborsi procedimenti legali € 98.454

Compensi attività vendita alloggi € 68.756

Rimborsi attività tecnica € 414

Rimborso personale distaccato € 264.052

Ricavi e rimborsi da società controllate € 1.111.634

Utilizzo fondo manutenzione € 4.087.477

Plusvalenze vendite beni immobili € 64.213

Plusvalenze vendite beni mobili € 724

Proventi straordinari € 681.362

Proventi diversi € 41.506

TOTALE ALTRI RICAVI € 6.878.417

CONTRIBUTI:

Contributi c/esercizio da Stato e Enti diversi € 10.378.324

Contributi da GSE tariffa incentivante energia €. 802.659

Contributi vari € 40.797

Contributi Bonus 110% € 872.466

Contributi Spese Covid non tassati € 37.006

TOTALE CONTRIBUTI € 12.131.252

Si commentano di seguito le voci più significative fra gli altri ricavi e proventi.

Ricavi da diritto di prelazione e vendite

Nel corso dell'esercizio non sono stati rilevati ricavi per vendite alloggi L.560/93, quelli registrati per diritto di prelazione riguardano i compensi richiesti per la rinuncia al diritto di prelazione in relazione alle vendite ex L. n. 513 /77 e L. n. 560/93.

Rimborsi assicurativi

I rimborsi assicurativi riguardano i rimborsi dei lavori di manutenzione per i danni subiti sugli immobili gestiti e al personale. A fronte dei rimborsi per lavori di manutenzione si contrappongono i costi sostenuti per l'esercizio dei lavori di manutenzione classificati fra i "Costi per servizi - B7".

Rimborsi per procedimenti legali

I rimborsi per procedimenti legali riguardano i rimborsi da utenti e imprese per cause legali in corso e definite.

Ricavi da società controllate

I ricavi e i rimborsi da società controllate riguardano proventi e rimborsi derivanti dalle attività contabile e amministrativa effettuata verso le società controllate. I suddetti ricavi sono correlati ai relativi costi intercompany di cui al commento successivo.

In particolare i ricavi per service fatturati su base contrattuale alla società "ACER Servizi srl" sono pari a € 284.472 e i rimborsi spese ammontano ad € 105.347.

I ricavi per service fatturati su base contrattuale alla società "ACER Pro.m.o.s. spa" sono pari a € 639.054 e i rimborsi spese pari a € 82.761. Si precisa inoltre che nella voce "Rimborso personale distaccato" risulta contabilizzato un ammontare da recuperare verso le società controllate pari ad € 128.933.

Utilizzo fondo manutenzione immobili in concessione

La posta relativa all'utilizzo del fondo manutenzione riguarda i costi sostenuti per l'attività di manutenzione e altri costi di gestione con finanziamenti derivanti da canoni relativi ad esercizi precedenti di immobili in concessione.

Nell'esercizio in commento è pari ad € 4.087.477, superiore di 1,752 milioni rispetto all'esercizio precedente.

I proventi straordinari rilevati nell'anno, in relazione alle modifiche delle voci del conto economico introdotte dal D. Lgs. n. 139/15, sono classificati fra gli altri ricavi e proventi.

Si riferiscono ad altri proventi straordinari e sono suddivisi per categoria nella tabella sotto riportata.

Rettifiche fatture e debiti di competenza anni precedenti € 471.147

Rettifiche rendicontazioni comuni per gestione immobili € 22.765

Rettifiche costi Utenti € 4.678

Rettifica oneri di urbanizzazione e lavori edilizi € 182.757

Altre € 15

Contributi in c/esercizio da Enti diversi

I contributi in conto esercizio ammontano ad € 12.131.252. Comprendono i contributi relativi ad interventi edilizi per enti terzi, utilizzati per costruzioni, recupero e manutenzione straordinaria L. 560/93, L. 457/78, DI. 16/03/2015, manutenzione programmata, efficientamento su impianti termici e varie leggi. A fronte di tali contributi si contrappongono i costi per interventi edilizi classificati fra i costi per servizi.

Nel bilancio in commento è stato rilevato il contributo erogato dal gestore servizi elettrici GSE Spa (cd "tariffa incentivante") relativo alla produzione di energia a seguito della messa in funzione dei 64 impianti fotovoltaici (vedi commento precedente punto 1.2).

Si sottolinea la contabilizzazione di un contributo per lavori Superbonus 110% di € 872.466 relativo alla copertura dei costi dei lavori trainati realizzati nei condomini decentrati da amministratori esterni.

Inoltre sono stati rilevati contributi vari per progetti di formazione per € 19.800 e contributi per credito d'imposta spese Covid-19 e beni strumentali per € 37.006.

Costi della produzione

I costi della Produzione dell'esercizio si attestano a euro 77.262.490 e sono superiori rispetto all'anno precedente di euro 8.930.761.

Si analizzano di seguito i costi per categoria :

Materie prime sussidiarie e merci euro 45.665

Servizi euro 57.042.112

Godimento di beni di terzi euro 221.560

Salari e stipendi euro 5.554.342

Oneri sociali euro 1.585.161

Trattamento di fine rapporto euro 409.317

Altri costi del personale euro 700

Ammortamento immobilizzazioni immateriali euro 49.848

Ammortamento immobilizzazioni materiali euro 1.686.072
 Accantonamento fondi rischi euro 550.000
 Altri accantonamenti euro 1.481.295
 Oneri diversi di gestione euro 8.636.418

Nella voce B.7) "Servizi", sono indicati i costi per servizi vari acquisiti dalla Società di cui al seguente dettaglio per raggruppamenti omogenei:

Costi per interventi edilizi € 18.126.168
 Costi tecnici € 1.899.632
 Prestazioni professionali € 48.382
 Costi generali € 957.838
 Servizi a rimborso € 9.509.217
 Manutenzione stabili € 19.146.358
 Servizi per la gestione € 6.056.193
 Servizi per la gestione da società controllate € 714.196
 Altri costi per il personale € 309.912
 Costi per Amministratori € 212.867
 Costi per organismo di vigilanza € 2.600
 Costo società di revisione € 25.300
 Costi per Revisori dei conti € 33.449

Si commentano di seguito le voci su esposte.

Costi per interventi edilizi

I costi per interventi edilizi attività ACER realizzati nell'anno sono pari ad € 18.126.168 e sono superiori di € 4.965.055, rispetto a quelli sostenuti nell'esercizio precedente

L'attività edilizia ACER da capitalizzare si attesta su un ammontare pari a € 2.333.149.

L'attività edilizia ACER su ordinazione, si attesta su un ammontare pari a € 15.793.019 sotto dettagliato per tipologia:

Nuove costruzioni € 639.474

Lavori di recupero € 2.849.642

Lavori di manutenzione straordinaria € 12.303.903.

Questi comprendono lavori eseguiti con il contributo Superbonus 110% realizzati dai condomini decentrati per un totale di € 872.466.

Si rinvia per il commento dettagliato al fascicolo "Allegati sulla gestione" dove sono sintetizzati nella tavola 6 gli interventi edilizi per tipologia e legge di finanziamento, comprensivi dei costi per i lavori eseguiti nell'anno sopra evidenziati, oltre gli oneri accessori quali compensi tecnici, Iva, ecc..

Inoltre nella tavola 7 sono dettagliati i programmi dei lavori di costruzione suddivisi per località/lotto con la consistenza dell'intervento, lavori e oneri accessori, effettuati negli anni precedenti, quelli dell'anno 2021 ed il totale avanzamento lavori per intervento.

Costi tecnici

Le spese per interventi edilizi riguardano costi per consulenze tecniche, per progettazione, direzione lavori, coordinamento sicurezza, costi gestione impianti fotovoltaici, compensi tecnici corrisposti ad "Acer Promos spa" e altre spese tecniche.

Costi generali e prestazioni professionali

I costi generali comprendono i costi per i servizi generali, servizi informatici, di manutenzione e riparazione beni, telefonici, postali, commerciali, ecc.

I costi di prestazioni da professionisti comprendono i costi per le prestazioni legali, notarili e amministrative.

Costi per servizi a rimborso

Le spese per servizi a rimborso riguardano spese riscaldamento, ascensori, luce, pulizia parti comuni, acqua e altri servizi accessori al canone.

Tali costi hanno a fronte dei rimborsi che coprono i costi diretti ed indiretti che si trovano collocati nel conto economico fra i ricavi d'esercizio.

Manutenzione ordinaria d'esercizio

I programmi manutentivi riguardano la generalità del patrimonio gestito e sono stati effettuati per un ammontare totale di € 19.146.358 . Tale importo risulta superiore di € 1.968.476 rispetto all'esercizio precedente. Si pone in evidenza che, con le risorse derivanti dai canoni, il patrimonio immobiliare è stato soggetto ad un programma di manutenzione ordinaria su commessa, su segnalazione (pronto intervento) e su rilascio degli alloggi (ripristino alloggi). Tale manutenzione è stata realizzata principalmente tramite la società controllata "ACER Promos Spa " specificamente costituita a tale scopo nel dicembre 2015.

Si rinvia per il commento dettagliato al fascicolo "Allegati sulla gestione" dove è illustrato nella tavola 3 il costo della manutenzione ordinaria e da condomini realizzata nell'anno suddivisa per destinatario e importo.

Costi per servizi per la gestione

I costi per servizi per la gestione immobiliare riguardano spese di assicurazione stabili, traslochi, custodie mobili, istruttorie pratiche diverse, costi condomini, ecc.

Costi per servizi per la gestione da Società controllate

I costi da società controllate, imputati fra i costi per servizi, riguardano i compensi per la gestione degli immobili non abitativi della società Acer Servizi.

Altri costi del personale

Questi costi sono commentati nel capitolo successivo dedicato ai costi del personale.

Costi organi sociali, Organismo di vigilanza ex D.Lgs. n- 231/2001 e società di revisione

Ai sensi dell'art. 2427, punto 16), del Codice Civile, si evidenzia che i compensi spettanti ai membri del Consiglio di Amministrazione per l'anno sono comprensivi di oneri contributivi, assicurazione e trasferte.

8. COSTI PER GODIMENTO BENI DI TERZI

I costi per godimento beni di terzi ammontano a € 221.560.

Si dettagliano i costi suddetti in categorie.

Noleggi computer e altri beni € 21.004

Noleggio Automezzi € 5.864

Costi concessione onerosa € 194.692

9. COSTI PER IL PERSONALE

Nella voce B 9) sono indicati i costi del personale dipendente pari, in totale, a € 7.549.520, comprensivi di costo ed oneri relativi al premio di produzione stimato, di cui si è proceduto ad effettuare un apposito accantonamento. Il costo del personale classificato nella voce B9) è superiore di € 216.900, pari al 2,96%, rispetto a quello dell'esercizio precedente.

Nella voce B7) sono altresì classificati altri costi del personale per € 309.912 che si riferiscono ad assicurazione, mensa, trasferte, formazione, comandi, ecc .

10. AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI

10.1 Ammortamenti

Gli ammortamenti per l'anno ammontano a € 1.735.920.

Quelli relativi alle immobilizzazioni immateriali ammontano a € 49.848 e si riferiscono agli ammortamenti relativi ai costi per l'acquisto di licenze d'uso software e altre immobilizzazioni immateriali.

Quelli relativi alle immobilizzazioni materiali ammontano complessivamente a € 1.686.072 come evidenziato sul prospetto riportato in sede di illustrazione della voce "immobilizzazioni materiali".

Di tale importo € 978.573 si riferiscono agli ammortamenti di fabbricati, € 675.103 ad ammortamento di impianti fotovoltaici e € 32.396 ad ammortamento di beni mobili.

In conformità alle indicazioni del Documento OIC n. 16, il costo delle aree su cui insistono i fabbricati ammortizzabili o delle aree ad essi pertinenti non è assoggettato alla procedura di ammortamento.

Nel corso dell'esercizio sono state effettuate le svalutazioni di immobilizzazioni di cui alla lettera a) dell'art. 49 della Legge regionale n. 24/01 da cedere a titolo gratuito ai comuni ai sensi della medesima legge.

Per ulteriori dettagli in merito si rinvia a quanto detto in sede di analisi della voce "Immobilizzazioni materiali" dell'

attivo dello Stato Patrimoniale.

Sui fabbricati strumentali, autorimesse, negozi e locali diversi, di cui alla lettera c) non rivalutati in mancanza dei presupposti, viene calcolato un ammortamento nella misura del 3%.

Per quanto riguarda invece i beni di cui alla lettera c) oggetto di rivalutazione, nell'anno 2004 si è ritenuto adeguato a rappresentare la stimata vita utile residua dei beni stessi un coefficiente di ammortamento dell'1%, come peraltro si evince anche dalla Relazione giurata di stima del patrimonio immobiliare redatta dall'Ing. Vincenzo Cosmi a supporto dell'aggiornamento della Relazione di stima giurata dal Prof. Renato Santini ed ivi allegata (per maggiori informazioni si invia al commento della voce contenuto alla nota integrativa del bilancio 2004). Tale valutazione è stata mantenuta nei bilanci successivi e in quello in commento.

Sui beni immobili considerati non strumentali, di proprietà, non è calcolato ammortamento, in considerazione della sistematica politica di manutenzione adottata dall'ente che ne consente un costante mantenimento in buono stato d'uso. Il costo dei fabbricati non strumentali, in diritto di superficie, viene assoggettato ad ammortamento finanziario in ragione della durata residua del diritto.

10.2 Svalutazioni

Nell'esercizio si è provveduto inoltre ad effettuare un accantonamento per rischi su crediti pari ad euro 550.000, in relazione alla valutazione della inesigibilità dei crediti verso clienti classificati nell'attivo circolante a seguito dell'attività di recupero crediti in corso e della riduzione degli incassi prevista in relazione all'emergenza sanitaria Covid-19.

12. ACCANTONAMENTI PER RISCHI

Nell'esercizio non è stato effettuato nessun accantonamento per rischi su cause in quanto il fondo si ritiene congruo.

13. ALTRI ACCANTONAMENTI

La voce altri accantonamenti ha un saldo a fine esercizio di € 1.481.295.

Comprende l'accantonamento dell'anno riferito alla futura manutenzione da eseguire per le gestioni alloggi c/terzi in concessione dovuto al differenziale tra canoni emessi e manutenzione svolta nell'anno e altri costi inerenti, nel rispetto delle condizioni dettate dal contratto gestionale.

14. ONERI DIVERSI DI GESTIONE

Gli oneri diversi di gestione iscritti in bilancio sono pari a € 8.636.418, superiori di € 1.320.616 rispetto al bilancio d'esercizio precedente.

Si individuano qui di seguito per categorie:

Costi per pubblicazioni € 18.296
Contributi associativi € 75.238
Costo risarcimento sinistri € 39.515
Costi per alienazione beni € 79.678
Procedimenti legali € 133.108
Imposte varie € 477.247
Costi concessioni € 2.315.297
IMU-TASI € 664.222
IVA indetraibile € 4.781.942
Minusvalenza cessione beni mobili € 1.183
Quote manutentive a utenti € 8.663
Oneri Straordinari 35.429
Costi indeducibili e generali diversi € 6.600

Proventi e oneri finanziari

La sezione proventi ed oneri finanziari nell'anno ha un saldo negativo di € 688.375.

Si analizzano in particolare le voci che la compongono.

15. PROVENTI DA PARTECIPAZIONE

Nell'anno non sono stati registrati proventi da partecipazione.

16. ALTRI PROVENTI FINANZIARI

Gli altri proventi finanziari nell'anno sono pari a € 20.944 e riguardano proventi da crediti iscritti nelle immobilizzazioni e interessi da banche ed altri.

16. Altri proventi finanziari:

a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni € 151

d) proventi diversi dai precedenti € 20.793

In particolare, gli interessi percepiti su crediti iscritti tra le immobilizzazioni finanziarie derivano da altri crediti, relativi a vendite dilazionate di immobili.

I proventi finanziari diversi riguardano i proventi finanziari per interessi maturati sulla giacenza presso gli istituti di credito e postali che ammontano a € 3, quelli da utenti a € 20.790 .

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

INTERESSI ED ALTRI ONERI FINANZIARI

Gli interessi e gli altri oneri finanziari sostenuti dall'ente nell'esercizio ammontano complessivamente a € 709.319 e sono così costituiti:

17. Interessi ed oneri diversi:

Interessi ed oneri verso banche e assicurazioni € 88.776

Interessi su depositi cauzionali € 23.443

Interessi passivi bancari su SWAP € 88.329

Interessi su mutui € 506.911

Interessi su debiti diversi € 1.860.

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	684.016
Altri	25.303
Totale	709.319

Importo e natura dei singoli elementi di ricavo/costo di entità o incidenza eccezionali

Ai sensi del punto 13) dell'art. 2427 del codice civile si informa che nel corso del presente esercizio non sono stati rilevati ricavi o altri componenti positivi derivanti da eventi di entità o incidenza eccezionali.

Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate

Imposte sul reddito

Le imposte sono accantonate secondo le aliquote e le norme vigenti secondo il principio di competenza, rappresentano pertanto:

- gli accantonamenti per imposte liquidate o da liquidare per l'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti;

- l'ammontare delle imposte differite o anticipate relative a differenze temporanee, rispettivamente, tassabili o deducibili, fra il risultato economico e il reddito imponibile, nonché alle perdite fiscali riportabili ai sensi dell'art. 84 del Testo Unico delle Imposte sui Redditi (DPR n. 917/86). Tali imposte sono conteggiate sulla base delle aliquote in vigore al momento in cui le differenze temporanee si riverseranno o le perdite si presume saranno utilizzate. Le attività per imposte anticipate sono rilevate in quanto sussiste la ragionevole certezza dell'esistenza negli esercizi in cui si riverseranno le differenze temporanee deducibili o saranno utilizzate le perdite, di un reddito imponibile non inferiore

all'ammontare di dette differenze o perdite.

Le imposte sul reddito ammontano ad € 413.789 .

Riguardano imposte correnti per € 80.600, di cui Euro 0 riferite ad IRES in quanto il risultato fiscale è negativo ed € 80.600 ad IRAP.

Riguardano inoltre imposte anni precedenti positive per € 1.096 in relazione alle rettifiche apportate in sede di dichiarazione dei redditi alle imposte dell'esercizio precedente.

Sono calcolate inoltre imposte differite positive per € 26.315 e anticipate negative per € 360.600.

Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

	IRES	IRAP
A) Differenze temporanee		
Totale differenze temporanee deducibili	33.315.204	23.765.183
Totale differenze temporanee imponibili	33.079.989	34.192.466
Differenze temporanee nette	(235.215)	10.427.283
B) Effetti fiscali		
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	(1.147.451)	305.014
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	232.646	101.649
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	(914.805)	406.663

Dettaglio delle differenze temporanee deducibili

Descrizione	Importo al termine dell'esercizio precedente	Variazione verificatasi nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES	Aliquota IRAP	Effetto fiscale IRAP
Fondo Produttività	1.285.224	132.721	1.417.945	12,00%	170.153	-	-
Fondo manutenzione	25.890.635	(2.391.054)	23.499.581	12,00%	2.819.950	3,90%	916.484
Fondo Oneri futuri	480.946	(215.344)	265.602	12,00%	31.872	3,90%	10.358
Ammort. Inded	810.123	0	810.123	12,00%	97.215	-	-
Fondo Cause	3.014.227	0	3.014.227	12,00%	361.707	-	-
Fondo rischi su crediti	3.849.344	315.713	4.165.057	12,00%	499.807	-	-
F.do derivati	245.837	(103.168)	142.669	12,00%	17.120	-	-

Dettaglio delle differenze temporanee imponibili

Descrizione	Importo al termine dell'esercizio precedente	Variazione verificatasi nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES	Aliquota IRAP	Effetto fiscale IRAP
Rev Amm. Civilistico e plusv	5.329.420	(26.315)	5.303.105	12,00%	3.969.599	3,90%	1.333.506

Informativa sulle perdite fiscali

	Esercizio corrente			Esercizio precedente		
	Ammontare	Aliquota fiscale	Imposte anticipate rilevate	Ammontare	Aliquota fiscale	Imposte anticipate rilevate
Perdite fiscali dell'esercizio	0			0		

	Esercizio corrente			Esercizio precedente		
	Ammontare	Aliquota fiscale	Imposte anticipate rilevate	Ammontare	Aliquota fiscale	Imposte anticipate rilevate
di esercizi precedenti	13.994.068			15.751.898		
Totale perdite fiscali	13.994.068			15.751.898		
Perdite fiscali a nuovo recuperabili con ragionevole certezza	6.954.546	12,00%	834.546	6.954.546	12,00%	834.546

Fiscalità differita / anticipata

La voce imposte differite riguarda principalmente il riassorbimento degli ammortamenti dedotti extracontabilmente e la differenza tra i maggiori ammortamenti imputati a conto economico e quelli fiscalmente deducibili relativi agli immobili strumentali di lettera c).

Le imposte anticipate riguardano utilizzo/accantonamento fondi per rischi su crediti e su cause , fondo produttività , fondo manutenzione.

Atteso il disposto dell'articolo 23, comma 9, del Decreto Legge n. 98/2011 con effetto dal periodo di imposta 2011, che prevede l'eliminazione del precedente limite temporale alla riportabilità delle perdite, si è provveduto quindi a rilevare le correlate imposte anticipate, in quanto vi è la ragionevole certezza dell'ottenimento, nei successivi esercizi, di redditi imponibili sufficienti a consentirne il riassorbimento.

Nota integrativa, rendiconto finanziario

Ai sensi dell'art 2425-ter è stato redatto il rendiconto finanziario con il metodo indiretto dal quale si evince l'ammontare e la composizione delle disponibilità liquide, all'inizio e alla fine dell'esercizio, ed i flussi finanziari dell'esercizio derivanti dall'attività operativa, da quella di investimento, da quella di finanziamento.

Si precisa che il flusso finanziario A) derivante dalla attività operativa è positivo e pari ad euro 812.328; il flusso finanziario derivante dall'attività di investimento (B) è negativo e pari ad euro 486.707 e il flusso finanziario derivante dall'attività di finanziamento (C) è negativo e pari ad euro 334.619.

Il flusso così formato, al quale si sommano le disponibilità liquide iniziali, porta ad un valore finale di disponibilità liquide di euro 596.900.

Nota integrativa, altre informazioni

Dati sull'occupazione

Ai sensi del punto 15) dell'art. 2427 del codice civile si informa che nell'esercizio in commento l'organico ammonta a complessive n. 144 unità di personale, di cui 131 assunte con contratto a tempo indeterminato e 13 con contratto a tempo determinato.

	Numero medio
Dirigenti	7
Quadri	15
Impiegati	122
Totale Dipendenti	144

Compensi, anticipazioni e crediti concessi ad amministratori e sindaci e impegni assunti per loro conto

	Amministratori	Sindaci
Compensi	212.866	33.449

Ai sensi del punto 16) dell'art. 2427 del codice civile si informa che nell'esercizio in commento non risultano concesse anticipazioni e crediti ed impegni assunti per gli amministratori e i sindaci. Si segnala che la voce relativa al compenso spettante ai membri del Consiglio di Amministrazione è comprensiva, oltre che delle retribuzioni erogate o da erogare, dei relativi contributi, di trasferte, assicurazione, indennità cariche elettive.

Compensi al revisore legale o società di revisione

Si evidenziano i compensi della società di revisione relativi all'anno in commento

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	13.300
Altri servizi di verifica svolti	12.000
Altri servizi diversi dalla revisione contabile	0
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	25.300

Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società

Ai sensi del punto 19) dell'art. 2427 del codice civile si informa che nell'esercizio in commento la società non ha emesso strumenti finanziari.

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Ai sensi del punto 9) dell'art. 2427 del codice civile si informa che nell'esercizio in commento non risultano impegni e passività potenziali al di fuori di quanto indicato nello Stato Patrimoniale.

Sono presenti garanzie non risultanti dallo Stato patrimoniale per un importo pari ad € 65.619.998 e riguardano fidejussioni a garanzia lavori edilizi da eseguire per € 1.572.827 e garanzie ipotecarie sui mutui classificati fra i debiti bancari del passivo patrimoniale per € 64.047.171.

	Importo
Garanzie	65.619.998
di cui reali	64.047.171

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Si omettono le informazioni relative alle operazioni realizzate con parti correlate (costituite dalle controllate Acer Promos spa e Acer Servizi srl) di cui all'art. 2427, n. 22-bis), in quanto, seppur rilevanti, risultano concluse a normali condizioni di mercato.

Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

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

Si segnala che in questo periodo inoltre si riscontrano difficoltà nell'approvvigionamento dei materiali edili che potrebbero far rallentare i lavori dei cantieri e dei ripristini alloggi, mentre continuano ad essere garantiti i lavori di pronto intervento e manutenzione ordinaria.

In relazione all'emergenza sanitaria Covid-19, inoltre, si informa che permane un rallentamento negli incassi da affitti e una parziale diminuzione degli stessi che si confida siano recuperati tramite i contributi erogati per l'emergenza casa dai vari enti.

Si segnala inoltre, il caro bollette energetiche, tema di attualità, che incide nell'immediato sulla situazione finanziaria dell'ente ma risulterà un aggravio di maggiori costi che dovranno essere recuperati a carico degli utenti e proprietari come quota parte di costi condominiali (energia elettrica e riscaldamento).

Informazioni relative agli strumenti finanziari derivati ex art. 2427-bis del Codice Civile

Di seguito si forniscono le informazioni relative agli strumenti finanziari per i contratti derivati in essere a fine esercizio.

Gli strumenti finanziari derivati detenuti dall'Azienda alla data di chiusura del bilancio in commento sono costituiti da un contratto per la copertura del rischio legato all'andamento dei tassi di interesse.

L'Azienda ha in essere un contratto derivato di Interest Rate Swap, stipulato in data 4/9/2009 per la copertura del rischio di tasso d'interesse, con la banca Monte dei Paschi di Siena Spa.

Il contratto SWAP ha avuto i suoi effetti dal 01/01/2010 e comporta il pagamento, calcolato sul debito residuo di un prestito originario di € 6.858.921, di un tasso fisso al 3,85% da parte di ACER Bologna contro il pagamento da parte della Banca MPS, calcolato sullo stesso debito residuo, del tasso Euribor 6 m. Nell'esercizio 2021 il differenziale netto negativo a carico di Acer è stato pari a € 88.329 pari agli interessi passivi, considerato che nell'anno l'euribor è stato negativo.

Quindi il mutuo a tasso variabile erogato da MPS, in virtù della copertura garantita dallo SWAP, equivale di fatto ad un mutuo al tasso fisso del 5,85.

Vengono di seguito riportate le informazioni relative alla natura del contratto in essere, al suo fair value, così come tutte le informazioni aggiuntive ai sensi dall'art. 2427 bis CC.

Istituto: Banca Monte Paschi di Siena;

Data iniziale: 01/01/2010

Data scadenza: 01/07/2024;

Natura contratto: Swap Copertura tasso;

Contratto Finalità: copertura tasso di interesse;

Valore nozionale: 1.852.523;

Fair value: (142.669).

Informazioni ex art. 1, comma 125, della legge 4 agosto 2017 n. 124

La società ha ricevuto le seguenti somme rientranti nella previsione di cui all'art. 1, della L. 124/2017 suddivisi per categorie :

Contributi GSE per impianti Fotovoltaici € 765.342

Contributi GSE per conto termico € 466.789

Contributi per lavori di costruzione di immobili da Regione e Comuni € 4.366.709

Contributi formazione Fondirigenti € 19.800

Contributi Stato (credito d'imposta non tassato spese Covid e beni strumentali) € 37.006

Contributi Stato (per spese Superbonus 110% sconto in fattura) € 872.466

Contributi per morosità Comune di Bologna € 624.748

Contributi per morosità Comune di San Lazzaro € 25.233
Contributi per morosità Unione dei Comuni (Reno Galliera, Montana) € 46.828
Contributi per morosità Aziende Servizi alla Persona (Circondario Imolese, Seneca) € 46.348
Contributi per morosità USL Bologna € 21.447
Contributi per morosità ASC Insieme € 23.647
Contributi per morosità Parrocchie € 18.760
Contributi per morosità Associazioni (Onlus) € 2.150

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Signori Soci, alla luce di quanto sopra esposto, Vi invitiamo ad approvare il bilancio dell'esercizio e Vi proponiamo di destinare l'utile dell'esercizio di euro 76.544 alla Riserva straordinaria.

Nota integrativa, parte finale

Si conclude la presente Nota Integrativa assicurandoVi che le risultanze del Bilancio d'esercizio corrispondono ai saldi delle scritture contabili tenute in ottemperanza alle norme vigenti e che il presente Bilancio rappresenta con chiarezza, ed in modo veritiero e corretto, la situazione patrimoniale e finanziaria dell'ente, nonché il risultato economico dell'esercizio.

PER IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE
IL PRESIDENTE
Marco Bertuzzi