

ACER BOLOGNA

Bilancio di esercizio al 31-12-2019

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

	31-12-2019	31-12-2018
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	16.924	46.311
7) altre	39.580	39.438
Totale immobilizzazioni immateriali	56.504	85.749
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	140.842.243	145.998.968
2) impianti e macchinario	5.582.285	6.257.388
3) attrezzature industriali e commerciali	89.817	115.130
4) altri beni	586	40
5) immobilizzazioni in corso e acconti	81.619	81.619
Totale immobilizzazioni materiali	146.596.550	152.453.145
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	17.477	36.262
esigibili oltre l'esercizio successivo	15.057	31.933
Totale crediti verso altri	32.534	68.195
Totale crediti	32.534	68.195
3) altri titoli	0	0
Totale immobilizzazioni finanziarie	3.369.063	3.404.724
Totale immobilizzazioni (B)	150.022.117	155.943.618
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
1) materie prime, sussidiarie e di consumo	0	0
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	9.443.709	19.691.978
3) lavori in corso su ordinazione	0	0
4) prodotti finiti e merci	11.349.698	7.965.162
5) acconti	0	0

Totale rimanenze	20.793.407	27.657.140
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	45.582.924	43.337.981
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale crediti verso clienti	45.582.924	43.337.981
2) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.328.138	635.823
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale crediti verso imprese controllate	1.328.138	635.823
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	63.449	210.973
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale crediti tributari	63.449	210.973
5-ter) imposte anticipate	5.973.552	5.607.507
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	12.204.938	10.333.275
esigibili oltre l'esercizio successivo	11.829.821	12.747.495
Totale crediti verso altri	24.034.759	23.080.770
Totale crediti	76.982.822	72.873.054
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	0	0
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	393.322	444.586
2) assegni	0	0
3) danaro e valori in cassa	6.199	3.568
Totale disponibilità liquide	399.521	448.154
Totale attivo circolante (C)	98.175.750	100.978.348
D) Ratei e risconti	80.655	51.989
Totale attivo	248.278.522	256.973.955
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	522.833	239.154
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	67.814.195	67.149.403
Totale altre riserve	68.337.028	67.388.557
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	(307.469)	(401.770)
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	0	0
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	132.396	283.681
Totale patrimonio netto	109.592.926	108.701.439
B) Fondi per rischi e oneri		
1) per trattamento di quiescenza e obblighi simili	0	0
2) per imposte, anche differite	5.361.440	5.387.139
3) strumenti finanziari derivati passivi	349.398	456.558
4) altri	30.069.326	28.164.353
Totale fondi per rischi ed oneri	35.780.164	34.008.050
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	1.261.457	1.649.919
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	9.125.544	9.512.021
esigibili oltre l'esercizio successivo	28.037.595	27.929.137
Totale debiti verso banche	37.163.139	37.441.158
5) debiti verso altri finanziatori		
Totale debiti verso altri finanziatori	0	0
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.670.954	506.983
esigibili oltre l'esercizio successivo	9.093.580	19.710.874
Totale acconti	10.764.534	20.217.857
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	6.908.363	7.932.240
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale debiti verso fornitori	6.908.363	7.932.240
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	11.922.056	12.242.830
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale debiti verso imprese controllate	11.922.056	12.242.830
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	885.845	745.135
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale debiti tributari	885.845	745.135
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	485.122	493.340
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	485.122	493.340
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	27.791.855	28.276.514
esigibili oltre l'esercizio successivo	5.652.553	5.189.457
Totale altri debiti	33.444.408	33.465.971
Totale debiti	101.573.467	112.538.531
E) Ratei e risconti	70.508	76.016
Totale passivo	248.278.522	256.973.955

Conto economico

	31-12-2019	31-12-2018
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	65.975.918	52.834.858
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(11.713.727)	2.119.713
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	1.456.509	737.174
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	10.229.541	8.880.314
altri	3.146.944	3.126.278
Totale altri ricavi e proventi	13.376.485	12.006.592
Totale valore della produzione	69.095.185	67.698.337
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	43.061	46.011
7) per servizi	46.329.439	43.532.161
8) per godimento di beni di terzi	297.227	274.209
9) per il personale		
a) salari e stipendi	5.969.733	6.290.262
b) oneri sociali	1.680.049	1.817.115
c) trattamento di fine rapporto	406.886	458.857
Totale costi per il personale	8.056.668	8.566.234
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	67.795	67.749
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.711.504	1.713.762
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	79.556	-
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	650.000	550.000
Totale ammortamenti e svalutazioni	2.508.855	2.331.511
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	0	0
12) accantonamenti per rischi	0	0
13) altri accantonamenti	3.659.890	5.071.935
14) oneri diversi di gestione	7.240.608	7.023.768
Totale costi della produzione	68.135.748	66.845.829
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	959.437	852.508
C) Proventi e oneri finanziari		
15) proventi da partecipazioni		
da imprese controllate	0	28.400
Totale proventi da partecipazioni	0	28.400
16) altri proventi finanziari		
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
altri	1.388	2.727
Totale proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	1.388	2.727
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	29.482	30.854
Totale proventi diversi dai precedenti	29.482	30.854
Totale altri proventi finanziari	30.870	33.581
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	899.115	904.633
Totale interessi e altri oneri finanziari	899.115	904.633
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(868.245)	(842.652)

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)	91.192	9.856
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	361.423	363.513
imposte relative a esercizi precedenti	1.976	(18.800)
imposte differite e anticipate	(404.603)	(618.538)
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	(41.204)	(273.825)
21) Utile (perdita) dell'esercizio	132.396	283.681

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2019	31-12-2018
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	132.396	283.681
Imposte sul reddito	(41.204)	(273.825)
Interessi passivi/(attivi)	868.245	842.652
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	0	(164.399)
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	959.437	688.109
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	4.066.776	5.530.792
Ammortamenti delle immobilizzazioni	1.779.299	1.781.511
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	729.556	550.000
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazione monetarie	94.301	105.374
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	511.196	675.922
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	7.181.128	8.643.599
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	8.140.565	9.331.708
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	6.863.733	(3.823.672)
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(2.964.699)	1.331.301
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(1.023.877)	(1.328.999)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(28.666)	29.773
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(5.508)	(9.378)
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	2.927.828	(1.259.381)
Totale variazioni del capitale circolante netto	5.768.811	(5.060.356)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	13.909.376	4.271.352
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(868.245)	(842.652)
(Imposte sul reddito pagate)	(400.236)	(144.630)
(Utilizzo dei fondi)	(2.683.125)	(2.604.914)
Altri incassi/(pagamenti)	0	0
Totale altre rettifiche	(3.951.606)	(3.592.196)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	9.957.770	679.156
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(936.962)	(391.177)
Disinvestimenti	-	2.440.336
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(38.550)	(56.011)
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	0	0
Disinvestimenti	35.663	225.077
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)	(939.849)	2.218.225
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		

Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(724.742)	(136.309)
Accensione finanziamenti	5.039.887	1.773.372
(Rimborso finanziamenti)	(14.046.488)	(3.509.003)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	2.071.657	57.504
(Rimborso di capitale)	(1.406.868)	(1.176.400)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(9.066.554)	(2.990.836)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(48.633)	(93.455)
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	444.586	536.549
Assegni	0	0
Danaro e valori in cassa	3.568	5.060
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	448.154	541.609
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	393.322	444.586
Assegni	0	0
Danaro e valori in cassa	6.199	3.568
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	399.521	448.154
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2019

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 RISCONTI

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 decremento 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	1.875.270	125.188	2.000.458
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(1.828.959)	(85.750)	(1.914.709)
Valore di bilancio	46.311	39.438	85.749
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizioni	13.370	25.180	38.550
Riclassifiche (del valore di bilancio)	-	-	0
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	-	-	0
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio	-	-	0
Ammortamento dell'esercizio	42.757	25.038	67.795
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	-	-	0
Altre variazioni	-	-	0
Totale variazioni	(29.387)	142	(29.245)
Valore di fine esercizio			
Costo	1.888.640	150.368	2.039.008
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(1.871.716)	(110.788)	(1.982.504)
Valore di bilancio	16.924	39.580	56.504

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..

Inoltre si registra una variazione in diminuzione pari ad € 4.849.995 dovuta alla riclassificazione nella voce rimanenze del valore a patrimonio di beni immobili (centrali termiche) destinati alla vendita.

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e accanti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio						
Costo	80.805.004	13.502.064	2.071.289	9.409	8.805.004	103.501.408
Rivalutazioni	117.809.710	0	0	0	0	119.513.669
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(15.913.272)	(7.244.676)	(1.956.159)	(9.369)	0	(25.136.075)

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Svalutazioni	(36.702.472)	0	0	0	(8.723.385)	(45.425.857)
Valore di bilancio	145.998.968	6.257.388	115.130	40	81.619	152.453.145
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	1.652.201	-	36.202	690	-	1.689.093
Riclassifiche (del valore di bilancio)	(4.849.995)	-	-	-	-	(4.849.995)
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	2.762.963	-	0	-	195.693	2.958.656
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio	(455.898)	-	-	-	-	(455.898)
Ammortamento dell'esercizio	974.742	675.103	61.515	144	-	1.711.504
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	752.130	-	-	-	(195.693)	556.437
Altre variazioni	2.986.800	-	-	-	0	2.986.800
Totale variazioni	(5.156.727)	(675.103)	(25.313)	546	0	(5.856.597)
Valore di fine esercizio						
Costo	74.844.247	13.502.064	2.107.491	10.099	8.609.311	99.073.212
Rivalutazioni	117.353.812	0	0	0	0	117.353.812
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(13.901.214)	(7.919.779)	(2.017.674)	(9.513)	0	(23.848.180)
Svalutazioni	(37.454.602)	0	0	0	(8.527.692)	(45.982.294)
Valore di bilancio	140.842.243	5.582.285	89.817	586	81.619	146.596.550

La voce Terreni e Fabbricati registra un valore complessivo di € 140.842.243 e si è decrementata per € 5.156.727, di cui € 4.849.995 riferite a riclassificazione nella voce rimanenze del valore dei beni immobili in corso di vendita in Bologna (centrali termiche).

L'importo riferito ai Terreni in totale è pari ad € 3.565.334 di cui i terreni edificabili (lettera c) sono pari ad € 2.893.834 e quelli non edificabili (lettera c) ad € 671.500 e non si è modificato rispetto all'anno precedente.

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

STABILI IN PROPRIETA' in locazione lettera c) € 126.461.836;

STABILI IN PROPRIETA' superficiaria lettera c) € 9.931.034;

STABILI IN PROPRIETA' in promessa di vendita lettera c) € 884.040.

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. Inoltre nell'anno è stato riclassificato nella voce rimanenze il valore patrimoniale degli immobili in corso di vendita in Bologna riferito alle centrali termiche Barca e Pilastro.

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.

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 € 2.963.896 come sotto dettagliato:

Fabbricati lettera a:)

- legge 576/75 € 1.262

- legge 72/83 € 14.886

TOTALE € 16.148

Fabbricati lettera c.)
 - legge 576/75 € 745.048
 - legge 72/83 € 2.202.700
 TOTALE € 2.947.748.

Totali per legge 576/75 € 746.310
 per legge 72/83 € 2.217.586
 TOTALE GEN. € 2.963.896.

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 € 1.026.970
 Terreni non edificabili € 567.461
 TOTALE TERRENI € 1.594.431
 Fabbricati lettera c) in proprietà non strumentali € 64.645.288
 Fabbricati lettera c) in proprietà strumentali € 47.135.102
 Fabbricati lettera c) in proprietà superficiaria non strumentali € 1.015.094
 TOTALE FABBRICATI € 112.795.484
 TOTALE GENERALE € 114.389.915

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 € 5.582.285; 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 € 89.817 e hanno registrato una diminuzione netta complessiva di € 25.313 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 € 3.369.063 e sono così suddivise per categorie:

- Partecipazioni € 3.336.529;
 - Crediti € 32.534.

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
--	---------------------------------------	-------------------------------------	--	---------------------------------	-----------------------	--------------

	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
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 ammontano a € 32.534 e riguardano crediti verso assegnatari. Rispetto al precedente esercizio si registra un decremento netto di € 35.661 per la 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	68.195	(35.661)	32.534	17.477	15.057	8.070
Totale crediti immobilizzati	68.195	(35.661)	32.534	17.477	15.057	8.070

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 6.449.336, importo utile anno 2019 euro 11.264, 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 118.059, importo utile anno 2019 euro 7.761, 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	11.264	6.449.336	6.449.336	100,00%	3.310.029
ACER PRO.M. O.S. s.p.a.	BOLOGNA	3506601206	50.000	7.761	118.059	60.210	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	32.534	32.534
Totale	0	0	0	32.534	32.534

Valore delle immobilizzazioni finanziarie

	Valore contabile
Partecipazioni in altre imprese	1.000
Crediti verso imprese controllate	0
Crediti verso altri	32.534

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	32.534
Totale	32.534

Attivo circolante

Rimanenze

Le rimanenze finali ammontano a € 20.793.407 e, rispetto al precedente esercizio hanno subito un decremento netto di € 6.863.733 in relazione principalmente alla cessione dei fabbricati per lavori di costruzione e recupero per la vendita (- € 10.248.269) e alla riclassificazione del valore degli immobili in vendita dalle immobilizzazioni patrimoniali (€ 4.849.995).

La composizione è qui analizzata.

Prodotti in corso di lavorazione 9.443.709;
Prodotti finiti 11.349.698.

I prodotti in corso di lavorazione ammontano a € 9.443.709 e registrano un decremento in relazione principalmente alla consegna dei fabbricati relativi agli interventi costruttivi in Bologna (contratti di Quartiere), in San Lazzaro (pruacs) Città Metropolitana (S.Isaia), lavori di MS Comuni vari per efficientamento energetico, lavori verso utenti/proprietari per contacalorie e riclassifica dell'intervento in Imola fra i prodotti finiti.

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

Interventi vari costruttivi in corso San Lazzaro (L.1334-1545/1547) € 282.392;
Interventi vari costruttivi in corso Casalecchio (L.1404) € 434.507;
Interventi vari costruttivi in corso Molinella (L.1471) € 828.679;
Interventi vari di manutenz. straord. V/utenti € 666;
Interventi vari di recupero Bologna (CQ contratti di Quartiere) € 4.117.044;
Interventi vari di recupero Bologna (XM24) € 159.229;
Interventi vari di recupero Bologna (P.zza Mickewicz) € 138.190;
Interventi vari di recupero San Lazzaro (Pruacs) € 1.544.107;
Interventi V/Area Metropolitana di Bologna (Via S.Isaia) € 926.249;
Interventi vari per efficientamento energetico € 1.012.646.

I prodotti finiti sono pari a € 11.349.698 e registrano un incremento in relazione al saldo positivo tra la riclassificazione del valore dei beni in corso di vendita nell'anno in corso (centrali termiche Barca e Pilastro in Bologna) e quello negativo in relazione alle vendite di alloggi nel fabbricato via Giovanni X in Imola

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 vari di recupero in Bologna € 11.073;
Interventi costruttivi in Bologna urbanizzazioni (Progetto Europa-Veneta) € 239.678;
Intervento costruttivo per la vendita in Imola € 853.731
Intervento costruttivo in Bologna (Progetto Europa) € 569.824;
Intervento di recupero Comuni vari in Provincia € 67.818;
Area per la vendita in Bologna "ex Mercato Ortofrutticolo" € 3.713.022;
Valore beni immobili in corso di vendita € 5.894.552.

	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	19.691.978	(10.248.269)	9.443.709
Lavori in corso su ordinazione	0	0	0
Prodotti finiti e merci	7.965.162	3.384.536	11.349.698
Acconti	0	0	0
Totale rimanenze	27.657.140	(6.863.733)	20.793.407

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 76.982.822 e sono superiori di euro 4.109.768 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 3.836.556

Utilizzo euro 69.756

Accantonamento euro 650.000

Valore a fine esercizio euro 4.416.800

	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	43.337.981	2.244.943	45.582.924	45.582.924	0	0
Crediti verso imprese controllate iscritti nell'attivo circolante	635.823	692.315	1.328.138	1.328.138	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	210.973	(147.524)	63.449	63.449	0	0
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	5.607.507	366.045	5.973.552			
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	23.080.770	953.989	24.034.759	12.204.938	11.829.821	7.744.015
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	72.873.054	4.109.768	76.982.822	59.179.449	11.829.821	7.744.015

Nella voce C.II.1) sono registrati i crediti verso clienti sono aumentati di € 2.244.943 rispetto al bilancio d'esercizio precedente; la variazione è riferibile principalmente all'aumento dei crediti v/utenti, enti per gestione alloggi e condomini.

Sono sotto esposti per categorie.

Utenti € 42.130.820;

Enti per gestione alloggi e lavori € 2.927.972;

Condomini per lavori edilizi e altri € 4.546.886;

Clienti vari € 394.046;

sub totale 49.999.724;

F/svalutazione crediti: € -4.416.800;

Totale € 45.582.924.

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 edilizi 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 € 69.756 a fronte di perdite ritenute di carattere definitivo ed è stato effettuato un ulteriore accantonamenti di € 650.000 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 € 716.526;

ACER Servizi SRL Unipersonale € 611.612.

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

Descrizione e importo:

Bollo virtuale € 2.795;
 IVA istanza di rimborso IVA auto € 3.546.
 IVA società ACM € 38.918
 IRES da dichiarazione annuale € 18.190

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, ammortamenti indeducibili, 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 € 1.029.975;
 anticipi verso condomini € 6.691.335;
 anticipi a fornitori € 666.406;
 crediti v/Comuni mutui trasferim. L. 24/01 € 12.747.495;
 crediti v/Comune di Bologna per progr."mille case per Bologna" € 808.992;
 crediti v/Enti per progr. Regionali vari (Naps, Programma 2003-2004, Decreto leg. 16/03/2015 e Del 1252/2018) € 895.510;
 crediti per lavori danni sisma € 719.085;
 altri crediti € 475.961.

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/Regione per programmi 2003/2004, NAPS, DI. 16/03/2015, Del. 1252/2018 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.

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

Area geografica	ITALIA	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	45.582.924	45.582.924
Crediti verso controllate iscritti nell'attivo circolante	1.328.138	1.328.138
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	63.449	63.449

Area geografica	ITALIA	Totale
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	5.973.552	5.973.552
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	24.034.759	24.034.759
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	76.982.822	76.982.822

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide ammontano ad € 399.521 e sono inferiori di € 48.633 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	444.586	(51.264)	393.322
Assegni	0	0	0
Denaro e altri valori in cassa	3.568	2.631	6.199
Totale disponibilità liquide	448.154	(48.633)	399.521

Ratei e risconti attivi

I ratei e i risconti attivi ammontano a euro 80.655.

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	13.336	28.666	42.002
Totale ratei e risconti attivi	51.989	28.666	80.655

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 € 109.592.926 comprensivo dell'utile dell'esercizio che è pari ad € 132.396.

	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	239.154	-	283.680	-	-	(1)		522.833
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	67.149.403	-	-	664.792	-	-		67.814.195
Totale altre riserve	67.388.557	0	283.680	664.792	0	(1)		68.337.028
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	(401.770)	-	-	94.301	-	-		(307.469)
Utili (perdite) portati a nuovo	0	-	0	0	-	-		0
Utile (perdita) dell'esercizio	283.681	-	(283.681)	-	-	-	132.396	132.396
Totale patrimonio netto	108.701.439	0	(1)	759.093	0	(1)	132.396	109.592.926

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	142.145.780

Descrizione	Importo
contributi Stato tassati	15.184.681
Finan. Stato Mutui	2.676.400
Rinv. Plusval	1.236.058
Sval Lettera a)	(271.042.659)
Rivalut imm lettera c)	120.345.385
Varie	253.909
Totale	67.814.195

Commento alle variazioni delle voci del Patrimonio Netto.

- Le Altre Riserve : si sono incrementate 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 l'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	522.833	A, B, C	522.833
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	67.814.195	A,B,C	67.814.195
Totale altre riserve	68.337.028		68.337.028
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	(307.469)		-
Totale	109.460.530		84.073.329
Quota non distribuibile			307.469
Residua quota distribuibile			83.765.860

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

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

Descrizione	Importo	Possibilità di utilizzazioni	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi per copertura perdite
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	142.145.780	A, B,C	142.145.780	888.466
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)	(271.042.659)		(271.042.659)	-
Rivalut imm lettera c)	120.345.385	A, B,C	120.345.385	-
Varie	253.909	A, B,C	253.909	-
Totale	67.814.195			

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	(401.770)
Variazioni nell'esercizio	
Decremento per variazione di fair value	94.301
Effetto fiscale differito	41.929
Valore di fine esercizio	(307.469)

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 128.374.

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 € 349.396.

Fondi per rischi e oneri

La voce Fondi per rischi ed oneri ammonta ad euro 35.780.164 ed è superiore di euro 1.772.114 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	5.387.139	456.558	28.164.353	34.008.050
Variazioni nell'esercizio					
Accantonamento nell'esercizio	-	-	-	4.565.506	4.565.506
Utilizzo nell'esercizio	-	25.699	-	2.640.584	2.666.283
Altre variazioni	-	0	(107.160)	(19.949)	(127.109)
Totale variazioni	0	(25.699)	(107.160)	1.904.973	1.772.114
Valore di fine esercizio	0	5.361.440	349.398	30.069.326	35.780.164

Il " fondo imposte differite" ammonta ad € 5.361.440 e si è movimentato per € 25.699 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 € 349.398 e accoglie gli strumenti finanziari derivati con fair value negativo al 31/12/2019. 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 € 3.069.205 è diminuito per € 46.173 in relazione all'utilizzo a fronte di controversie legali concluse nell'anno con esito negativo.

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 si è movimentato per € 35.404 in relazione all'utilizzo per spese di manutenzione .

Il "Fondo gestione alloggi in Concessione" ammonta ad € 24.335.615. Nell'anno sono stati effettuati ulteriori accantonamenti per € 3.659.890, a fronte di un utilizzo di € 1.654.904 e un giroconto di € 32.601 , 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 € 582.396. Nell'anno è stato effettuato un utilizzo calcolato in relazione al progetto fotovoltaico realizzato con il Comune di Bologna , per euro 12.652 a fronte del saldo netto tra i costi sostenuti rispetto ai ricavi e contributi realizzati nell'esercizio.

Il "Fondo Produttività " ammonta ad € 1.389.066. Nell'anno è stato effettuato un accantonamento di € 905.616 riferito agli oneri stimati per il premio di produttività per l'esercizio in commento a fronte di un utilizzo nell'anno di € 878.799 per l'erogazione del premio di produzione riferito all'esercizio precedente.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il Fondo TFR ammonta ad euro 1.261.457 ed è inferiore di euro 388.462 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	1.649.919
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	27.456
Utilizzo nell'esercizio	415.918
Altre variazioni	0
Totale variazioni	(388.462)

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di fine esercizio	1.261.457

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 101.573.467 e sono inferiori di euro 10.965.064 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	37.441.158	(278.019)	37.163.139	9.125.544	28.037.595	16.041.751
Debiti verso altri finanziatori	0	0	0	-	-	-
Acconti	20.217.857	(9.453.323)	10.764.534	1.670.954	9.093.580	-
Debiti verso fornitori	7.932.240	(1.023.877)	6.908.363	6.908.363	0	-
Debiti rappresentati da titoli di credito	0	0	0	-	-	-
Debiti verso imprese controllate	12.242.830	(320.774)	11.922.056	11.922.056	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	745.135	140.710	885.845	885.845	0	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	493.340	(8.218)	485.122	485.122	0	-
Altri debiti	33.465.971	(21.563)	33.444.408	27.791.855	5.652.553	-
Totale debiti	112.538.531	(10.965.064)	101.573.467	58.789.739	42.783.728	16.041.751

D.4. DEBITI VERSO BANCHE

I debiti bancari registrano un decremento rispetto al precedente esercizio e riguardano mutui e anticipazione di cassa. Nell'anno è stato erogato un mutuo di € 3.000.000 da parte dell'istituto di credito Emilbanca per manutenzione straordinaria beni Acer. Il decremento si riferisce al saldo algebrico tra l'aumento per il mutuo acquisito e la 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 € 8.000.000 e a fine esercizio e l'esposizione bancaria nei confronti del suddetto Istituto di Credito è sotto detagliata.

La voce è così suddivisa:

Debiti v/Banche per mutui € 30.799.552
Debiti v/Banche per anticipazione di cassa € 6.363.587

D.6. ACCONTI

La voce acconti esposta in bilancio registra un decremento netto di € 9.453.323 rispetto al precedente esercizio in relazione principalmente alla chiusura degli acconti per la consegna di fabbricati ai Comuni di Bologna e San Lazzaro per lavori ordinati .

La voce acconti comprende in parte acconti versati sul prezzo di vendita degli alloggi assegnati e altre vendite con dilazione di prezzo in attesa di stipula e in parte acconti su lavori da svolgere per conto di Enti Terzi .

Si segnala un incremento di € 169.565 relativo agli acconti ricevuti in relazione al contratto preliminare di vendita stipulato con la società HERA S.p.a. per la cessione delle centrali termiche in Bologna, che si è definito nell'anno 2020 con pagamento rateale in tre anni.

La voce è così dettagliata:

Acconti su vendite alloggi ad assegnatari € 1.210.273;

Acconti su vendite centrali termiche € 1.628.260;

Acconti su costruzioni in corso Bologna € 5.147.880;

Acconti su costruzioni in corso Castelmaggiore € 21.442;

Acconti su costruzioni in corso San Lazzaro di Savena € 1.789.660;

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

Acconti su costruzioni in corso per ASP Imolese e Bologna € 138.649.

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 una diminuzione 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 € 874.187

Debiti v/ACER Pro.M.O.S. € 11.047.869

D.12. DEBITI TRIBUTARI

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

Erario c/ritenute d'acconto € 203.377

Erario per Imposta IVA € 563.932

Erario per Imposta IRAP € 37.424

Erario per Bollo fatture elettroniche PA € 81.112

Il debito IVA rappresenta il debito risultante dalla liquidazione del mese di dicembre per IVA Split per € 284.173 oltre il saldo a debito da dichiarazione annuale pari ad € 279.759.

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 € 121.969

INPDAP/ CPDEL € 344.469

Enti previdenziali diversi € 18.684

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 € 4.802.255
 Debiti v/ condomini € 1.233.057
 Debiti v/gestione speciale € 6.615.862
 Debiti v/personale dipendente € 399.859
 Depositi cauzionali € 5.130.877
 Debiti per servizi elettrici G.S.E. SPA € 100.307
 Debiti per manutenzione da eseguire: Comune di Bologna € 7.456.241
 Debiti per lavori da eseguire: Enti vari € 532.676
 Debiti per lavori da eseguire: Enti vari lavori sisma € 5.041.133
 Debiti per lavori da eseguire: Enti vari lavori programmi Regionali € 873.352
 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 € 512.500
 Debiti vari € 678.713

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 in contanti o ratealmente. 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 della Provincia di Bologna e di altri Comuni per lavori di costruzione e/o recupero edilizio e finanziamenti programma regionale 2003/04 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 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	37.163.139	37.163.139
Debiti verso altri finanziatori	0	0

Area geografica	ITALIA	Totale
Acconti	10.764.534	10.764.534
Debiti verso fornitori	6.908.363	6.908.363
Debiti rappresentati da titoli di credito	0	0
Debiti verso imprese controllate	11.922.056	11.922.056
Debiti verso imprese collegate	0	0
Debiti verso imprese controllanti	0	0
Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0
Debiti tributari	885.845	885.845
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	485.122	485.122
Altri debiti	33.444.408	33.444.408
Debiti	101.573.467	101.573.467

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	30.799.552	30.799.552	6.363.587	37.163.139
Debiti verso altri finanziatori	0	-	0	0
Acconti	-	-	10.764.534	10.764.534
Debiti verso fornitori	0	-	6.908.363	6.908.363
Debiti rappresentati da titoli di credito	0	-	0	0
Debiti verso imprese controllate	0	-	11.922.056	11.922.056
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	-	885.845	885.845
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	0	-	485.122	485.122
Altri debiti	0	-	33.444.408	33.444.408
Totale debiti	30.799.552	30.799.552	70.773.915	101.573.467

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 € 70.508 ed hanno subito un decremento di € 5.508 rispetto al bilancio precedente.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	71.987	(5.527)	66.460
Risconti passivi	4.029	19	4.048
Totale ratei e risconti passivi	76.016	(5.508)	70.508

I ratei passivi riguardano principalmente 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 69.095.185 ed è superiore di euro 1.369.848 rispetto al valore del bilancio precedente, soprattutto in relazione all'incremento delle immobilizzazioni per lavori interni.

In particolare si analizzano le voci per tipologie:

Ricavi vendite e prestazioni euro 65.975.918

Variazioni rimanenze prodotti euro (11.713.727)

Incrementi immobilizzazioni per lavori interni euro 1.456.509

Altri ricavi e proventi euro 13.376.485

1. RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI

I ricavi delle vendite e delle prestazioni ammontano a € 65.975.918 e sono superiori di € 13.141.060 rispetto al valore del bilancio dell'esercizio precedente in relazione principalmente ai maggiori ricavi per consegna fabbricati al Comune di Bologna e vendite alloggi. Questi ricavi hanno a fronte la variazione negativa delle rimanenze.

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

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Vendite immobili	13.037.016
Canoni locazione	31.803.091
Gestione Immobili	5.870.818
Servizi a rendiconto	11.541.595
Gestione condomini	2.931.332
Compensi tecnici	792.066
Totale	65.975.918

1.1 Ricavi delle vendite

I ricavi delle vendite sono in totale pari ad € 13.037.016 e sono superiori di € 12.838.029 rispetto all'anno precedente. Si riferiscono a ricavi per consegna fabbricati realizzati su ordinazione dai Comuni e altri enti .

Comprendono vendite di sette alloggi nel fabbricato a Imola e un appartamento in via Riva Reno e una villetta in via Paolo Martini a Bologna.

Inoltre comprendono lavori vari per interventi di manutenzione straordinaria eseguiti per i proprietari privati .

A fronte di tutti questi ricavi abbiamo la diminuzione delle rimanenze per lavori.

Nell'anno sono poi state vendute due aree in San Lazzaro.

Si dettagliano le vendite sopra indicate nella tabella seguente:

- Consegna fabbricati Pruacs (via Spinelli) Comune di San Lazzaro € 950.846
- Consegna fabbricati Contratti di quartiere (via Albani Fioravanti) Comune di Bologna € 9.278.304
- Consegna fabbricati via del Porto ASP € 14.958
- Lavori a Proprietari (progetto Rigenera e via Canova) € 380.049
- Vendita alloggi (via Giovanni X) in Imola € 969.606
- Vendita alloggi in Bologna € 946.700
- Vendita aree in San Lazzaro € 496.553

1.2 Ricavi delle prestazioni di servizi

I ricavi delle prestazioni di servizi rese nell'esercizio, sono pari in totale ad € 52.938.902, sono caratterizzati da un incremento di € 303.031 da ricondurre principalmente al saldo tra l'aumento dei ricavi da canoni, dei ricavi da gestione immobiliare e dei compensi tecnici e la diminuzione dei ricavi per gestione condomini.

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

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 nuovi contratti stipulati nell'anno 2015 di durata decennale.

In particolare, i ricavi complessivi da canoni sono pari a € 31.803.091, di cui € 5.308.642 riferiti al patrimonio ACER e € 26.494.449 al patrimonio di altri enti gestiti in concessione.

Nell'anno i ricavi da canoni hanno registrato complessivamente un'aumento di € 61.682 da ricondurre ai canoni Acer. Si precisa, infatti, che per gli enti in concessione nel bilancio sono presenti i ricavi da canoni contrapposti ai costi gestionali, anziché i compensi e i rimborsi per la gestione immobiliare.

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), in corso di trasferimento e a quello del patrimonio di locazione permanente e a termine.

Si rinvia per i commenti al fascicolo "Allegati sulla gestione", qui inoltre è rappresentato nella tavola n. 1 del fascicolo il gettito dei canoni di locazione, che hanno rappresentazione nel conto economico dell'anno suddiviso per tipologia di patrimonio ed ente proprietario.

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. 1.207, autorimesse e posti auto n. 751, negozi e locali vari n. 377 per un totale di 2.335 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 tipo ISE-ISEI per gli alloggi di proprietà ACER e dei Comuni con contratto di concessione variati in base alla nuova legge regionale in materia.

Tipo unità Canone medio mensile:

- alloggio € 140;
- autorimessa € 53;
- posti auto € 23;
- negozio € 554.

Ricavi da gestione immobiliare

I ricavi di gestione in totale ammontano a € 5.870.818, superiori rispetto a quelli dell'anno precedente di € 125.327. Tale aumento è da ricondurre principalmente al saldo fra i maggiori ricavi e rimborsi da proprietari ed utenti e la diminuzione dei ricavi da contratto gestione alloggi in convenzione.

Ricavi e rimborsi da gestione alloggi in convenzione € 2.760.417;
Ricavi e rimborsi proprietari e utenti € 1.672.087;
Compenso attività amministratori condominiali interne € 337.820;
Rimborso lavori edilizi appalti c/terzi € 248.742;
Ricavi lavori da privati e da condomini su ordinazione € 723.425;
Ricavi da tariffa impianti Fotovoltaici € 124.065;
Rimborsi diversi di gestione € 4.262.

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 inferiori di € 463.692 rispetto al dato dell'anno precedente. Tale diminuzione è da ricondurre alla diminuzione del rimborso per manutenzione svolta per conto degli enti con contratto in convenzione.

Si riferiscono per € 905.074 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 € 37,29 mensile per gli alloggi, € 6,68 al mese per le autorimesse e posti auto e € 0,41 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, aggiornate a seguito applicazione dell'indice Istat dell'anno, sono quelle sopra dettagliate.

Sono presenti inoltre compensi gestionali per servizi aggiuntivi resi agli enti terzi nell'ambito della gestione alloggi per € 59.077.

Sono registrati inoltre i rimborsi per manutenzione per gli enti in convenzione che sono pari a € 1.359.073, 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 € 148.726.

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 assegnarsi 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 alla 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 € 864.840 relativi alla produzione di energia elettrica da impianti fotovoltaici.

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 € 11.541.595 .

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

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 € 2.931.332.

Ricavi per compensi tecnici lavori c/terzi

I ricavi per compensi tecnici lavori c/terzi ammontano ad € 792.066 e si rimanda per gli approfondimenti al commento della voce "Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni".

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

Area geografica	Valore esercizio corrente
ITALIA	65.975.918
Totale	65.975.918

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 negativo di € 11.713.727.

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

Rimanenze Interventi costruttivi finiti € (1.635.359);

Rimanenze Interventi costruttivi in corso € (1.497.146);

Rimanenze Manutenzione straord. in corso € (8.751.123) ;

Rimanenze costi area per la vendita € 169.901.

Riguardano rimanenze per i lavori dell'intervento denominato "Progetto Europa" e altri 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 di Bologna (contratti di quartiere) e di San Lazzaro e Asp rispetto ai quali sono stati consegnati i fabbricati e appaiono fra i ricavi delle vendite. Inoltre comprendono anche le rettifiche dei lavori per interventi finiti con riferimento ai quali si sono realizzate le 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 € 1.456.509, con un incremento di € 719.335 rispetto all'anno precedente da ricondurre ai maggiori lavori realizzati per le ristrutturazioni e il recupero.

INCREMENTI IMMOBILIZZAZIONI

TOTALE INCREMENTI € 1.456.509

PER LAVORI

Per interventi costruttivi € 190.563

Per interventi di risan., ristruttur. e manutenz. straord. € 1.169.739

Per manut straordinaria condomini € 45.171

TOTALE LAVORI PER INCREMENTI € 1.405.473

PER COMPENSI

Per interventi costruttivi € 25.449

Per interventi di risan., ristruttur. e manutenz. straord. € 25.587

TOTALE COMPENSI PER INCREMENTI € 51.036

Per quanto riguarda i compensi tecnici, se si comprendono anche quelli fatturati per lavori c/terzi pari a € 792.066, e quelli classificati in altri conti (rimanenze, contributi, ecc.) per un ammontare di € 1.232.774 risultano in totale nell'anno pari a € 2.075.876., superiori di € 457.484 rispetto all'anno precedente.

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 € 13.376.485 e registrano un incremento di € 1.369.893 rispetto al precedente esercizio. Questo è riconducibile principalmente all'aumento dei contributi in conto esercizio per lavori svolti per conto dei comuni.

Comprendono ricavi diversi per € 3.146.944 e contributi in c/esercizio per € 10.229.541.

Si riportano qui di seguito i componenti di tale voce:

Proventi e affitti gestione aree € 36.909

Ricavi per diritto di prelazione e vendite L.560/93 € 93.088

Rimborsi assicurativi € 174.333

Rimborsi pratiche diverse € 5.671

Rimborsi procedimenti legali € 100.898

Compensi attività vendita alloggi € 65.056

Rimborsi attività tecnica € 1.556

Rimborso personale distaccato € 173.533

Ricavi e rimborsi da società controllate € 768.520

Utilizzo fondo manutenzione € 1.667.556

Proventi straordinari € 23.397

Proventi diversi € 36.427

TOTALE ALTRI RICAVI € 3.146.944

CONTRIBUTI:

Contributi c/esercizio da Stato e Enti diversi € 8.853.446

Contributi da GSE tariffa incentivante energia €. 864.840

Contributi vari progetti vari € 511.255

TOTALE CONTRIBUTI € 10.229.541

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

Ricavi da diritto di prelazione e vendite legge 560/93

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 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 € 153.257 e i rimborsi spese ammontano ad € 64.296.

I ricavi per service fatturati su base contrattuale alla società "ACER Pro.m.o.s. spa" sono pari a € 502.538 e i rimborsi spese pari a € 48.429. Si precisa inoltre che nella voce "Rimborso personale distaccato" risulta contabilizzato un ammontare da recuperare verso le società controllate pari ad € 165.251.

Utilizzo fondo manutenzione immobili in concessione

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

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 competenza anni precedenti € 6.926

Rettifiche costi Utenti € 3.953

Rettifica oneri di urbanizzazione e lavori edilizi € 10.617

Rettifica fondo manutenzione Comuni € 1.550

Altre € 351

Contributi in c/esercizio da Enti diversi

I contributi in conto esercizio rispetto all'anno precedente sono superiori di € 1.349.227.

Comprendono i contributi relativi ad interventi edilizi costruiti per enti terzi utilizzati per costruzioni, recupero e manutenzione straordinaria L. 560/93, L. 457/78, Decreto I. 16/03/2015 e varie leggi per € 8.853.446. 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).

Inoltre sono stati erogati contributi per progetti vari, ed in particolare progetti di manutenzione programmata, progetti di efficientamento su impianti termici, progetti di mobilità, progetti per formazione.

Si rinvia per il dettaglio all'apposita sezione contributi.

Costi della produzione

I costi della Produzione dell'esercizio si attestano a euro 68.135.748 sono superiori rispetto all'anno precedente di euro 1.289.919.

Si analizzano di seguito i costi per categoria :

Materie prime sussidiarie e merci euro 43.061

Servizi euro 46.329.439

Godimento di beni di terzi euro 297.227

Salari e stipendi euro 5.969.733

Oneri sociali euro 1.680.049
Trattamento di fine rapporto euro 406.886
Ammortamento immobilizzazioni immateriali euro 67.795
Ammortamento immobilizzazioni materiali euro 1.711.504
Svalutazione beni patrimoniali euro 79.556
Accantonamento fondi rischi euro 650.000
Altri accantonamenti euro 3.659.890
Oneri diversi di gestione euro 7.240.608

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 € 12.467.506
Costi tecnici € 1.603.764
Prestazioni professionali € 57.410
Costi generali € 842.930
Servizi a rimborso € 8.871.811
Manutenzione stabili € 16.832.338
Servizi per la gestione € 4.388.474
Servizi per la gestione da società controllate € 509.919
Altri costi per il personale € 471.198
Costi per Amministratori € 223.640
Costo società di revisione € 27.000
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 € 12.467.506 e sono superiori di € 1.106.686, rispetto a quelli sostenuti nell'esercizio precedente

L'attività edilizia ACER da capitalizzare si attesta su un ammontare pari a € 1.405.473.

Riguarda gli interventi di nuova costruzione per € 190.563 per lavori nei Comuni di San Lazzaro, via Spinelli, e San Giovanni in Persiceto.

E' inoltre riferita a lavori di manutenzione straordinaria per € 1.214.910 su fabbricati di proprietà dell'Ente .

L'attività edilizia ACER su ordinazione, si attesta su un ammontare pari a € 11.062.033 sotto dettagliato per tipologia:

Nuove costruzioni € 601.314

Lavori di recupero € 716.032

Lavori di manutenzione straordinaria € 9.744.687.

Fra i lavori di nuove costruzioni si segnalano i lavori realizzati sugli interventi in Molinella, Monzuno e Pieve di Cento per un totale di € 316.490 e i lavori per costruzioni per la vendita in particolare in San Lazzaro, via Spinelli e in Bologna Mercato Navile per un totale di € 284.824.

Fra i lavori di recupero si evidenziano quelli in Bologna relativi al progetto contratti di quartiere pari ad € 530.849 e quelli relativi agli interventi per eventi sismici pari ad € 100.650.

Fra i lavori di manutenzione straordinaria gli interventi più rilevanti riguardano quelli eseguiti con un finanziamenti regionali e comunale, in parte per ripristini e per Efficientamento energetico.

In particolare i lavori con finanziamento Regionale (Programma 2003-2004, D.I 16/03/2015 Delibera Regionale 873 /2015 all. A e B , Delibera 1252/2018 , ecc) per € 4.789.270. I lavori con finanziamenti da canoni dell'anno e pregressi e finanziamenti comunali da enti in gestione per € 1.822.866 .Si segnalano, infine, i lavori eseguiti per il progetto "mille case per Bologna" per un totale di € 2.284.858 e i lavori eseguiti con fondi da piano vendita Comune di Bologna per € 540.156.

Nel fascicolo "Allegati sulla gestione" 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 2019 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, 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 € 16.832.338 di cui € 724.736 per spese tecniche di manutenzione stabili. Tale importo risulta superiore di € 1.784.181 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.

La manutenzione ordinaria per il patrimonio Acer è pari ad € 977.311, superiore rispetto all'esercizio precedente; per il patrimonio in gestione è pari a € 7.258.630 quella eseguita con finanziamenti da canoni e ad € 283.940 quella eseguita con altri finanziamenti, complessivamente è superiore rispetto all'esercizio precedente. Inoltre sono stati eseguiti lavori tramite i condomini decentrati con finanziamenti da canoni degli enti gestiti per € 2.441.725 .

Inoltre, parte dei lavori di manutenzione ordinaria, riguardano anche interventi realizzati con finanziamenti a carico di proprietari e utenti, che sono stati eseguiti per un ammontare di € 5.145.997

Nel fascicolo "Allegati sulla gestione" è illustrato nella tavola 3 il costo della manutenzione ordinaria e da condomini realizzata nell'anno suddivisa per destinatario.

Costi per servizi per la gestione

I costi per servizi per la gestione immobiliare riguardano spese di assicurazione stabili, anagrafe, utenza, 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, trasferte.

8. COSTI PER GODIMENTO BENI DI TERZI

I costi per godimento beni di terzi ammontano a € 297.227 .

Si dettagliano i costi suddetti in categorie.

Noleggi computer e automezzi € 85.143

Costi concessione onerosa € 212.083

9. COSTI PER IL PERSONALE

Nella voce B 9) sono indicati i costi del personale dipendente pari, in totale, a € 8.056.668, 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 inferiore di € 509.566, pari al 5,95%, rispetto a quello dell'esercizio precedente in relazione principalmente al risparmio dovuto al pensionamento di figure apicali e alla riduzione del personale di 12 unità. Nella voce B7) sono altresì classificati altri costi del personale per € 471.198 che si riferiscono ad assicurazione, mensa, trasferte, formazione, comandi, ecc .

10. AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI

10.1 Ammortamenti

Gli ammortamenti per l'anno ammontano a € 1.779.299.

Quelli relativi alle immobilizzazioni immateriali ammontano a € 67.795 e si riferiscono agli ammortamenti relativi ai costi per l'acquisto di licenze d'uso software.

Quelli relativi alle immobilizzazioni materiali ammontano complessivamente a € 1.711.504 come evidenziato sul prospetto riportato in sede di illustrazione della voce "immobilizzazioni materiali".

Di tale importo € 974.743 si riferiscono agli ammortamenti di fabbricati, € 675.103 ad ammortamento di impianti fotovoltaici e € 61.658 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 perfetto 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 provveduta ad effettuare una svalutazione di un bene patrimoniale, altri locali in Bologna, a seguito relazione tecnica interna per un ammontare pari ad euro 79.556.

Nell'esercizio si è provveduto inoltre ad effettuare un accantonamento per rischi su crediti pari ad euro 650.000 ,in relazione alla valutazione della inesigibilità dei crediti verso clienti classificati nell'attivo circolante a seguito del progetto speciale 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 per ripristinare la consistenza del fondo a seguito degli utilizzi effettuati nell'anno e dei rischi esistenti in quanto gli stessi si ritengono congrui.

13. ALTRI ACCANTONAMENTI

La voce altri accantonamenti ha un saldo a fine esercizio di € 3.659.890 .

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 € 7.240.608, inferiori di € 216.840 rispetto al bilancio d'esercizio precedente.

Si individuano qui di seguito per categorie:

Costi per pubblicazioni € 17.405
 Contributi associativi € 83.627
 Costo risarcimento sinistri € 11.115
 Costi per alienazione beni € 94.476
 Procedimenti legali € 185.973
 Imposte varie € 900.296
 Costi concessioni € 1.528.349
 IMU-TASI € 673.914
 IVA indetraibile € 3.680.654
 Oneri Straordinari 44.561
 Costi indeducibili e generali diversi € 20.238

Proventi e oneri finanziari

La sezione proventi ed oneri finanziari nell'anno ha un saldo negativo di € 868.245. 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 € 30.870 e riguardano proventi da crediti iscritti nelle immobilizzazioni e interessi da banche ed altri.

16. Altri proventi finanziari:

- a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni € 1.388
- d) proventi diversi dai precedenti € 29.482

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 € 38, quelli da utenti a € 28.669 e quelli vari pari ad € 775.

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 € 899.115 e sono così costituiti:

17. Interessi ed oneri diversi:

Interessi ed oneri verso banche e assicurazioni € 145.482
 Interessi su depositi cauzionali € 26.147
 Interessi passivi bancari su SWAP € 128.374
 Interessi su mutui € 599.048
 Interessi su debiti diversi € 64

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	872.904

	Interessi e altri oneri finanziari
Altri	26.211
Totale	899.115

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 Euro 41.204 positive in relazione al calcolo dell'anno delle imposte anticipate /differite .

Riguardano imposte correnti per euro 361.423, di cui Euro 79.846 riferite ad IRES ed Euro 281.577 ad IRAP.

Riguardano inoltre imposte anni precedenti per € 1.976 in relazione alle rettifiche apportate in sede di dichiarazione dei redditi alle imposte dell'esercizio precedente.

Sono calcolate inoltre imposte differite positive per € 25.699 e anticipate pari ad € 378.904.

Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

	IRES	IRAP
A) Differenze temporanee		
Totale differenze temporanee deducibili	34.726.689	24.918.011
Totale differenze temporanee imponibili	33.517.090	34.192.466
Differenze temporanee nette	(1.209.599)	9.274.455
B) Effetti fiscali		
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	(678.755)	438.133
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	(328.174)	(76.430)
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	(1.006.929)	361.703

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	1.362.249	26.817	1.389.066	12,00%	166687.91999999998	-	-

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 manutenzione	22.363.230	1.972.385	24.335.615	12,00%	2920273.8	3,90%	949088.985
FondoOneri futuri	595.048	(12.652)	582.396	12,00%	69887.52	3,90%	22713.444
Ammort. Inded	810.123	0	810.123	12,00%	97214.76	-	-
Fondo Cause	3.115.378	(46.173)	3.069.205	12,00%	368304.6	-	-
Fondo rischi su crediti	3.610.643	580.243	4.190.886	12,00%	502906.32	-	-
F.do derivati	456.558	(107.160)	349.398	12,00%	41927.76	-	-

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	5.381.256	(25.699)	5.355.557	12,00%	4.022.051	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		
di esercizi precedenti	18.455.563			22.539.701		
Totale perdite fiscali	18.455.563			22.539.701		
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 9.957.770; il flusso finanziario derivante dall'attività di investimento (B) è negativo e pari ad euro 939.849 e il flusso finanziario derivante dall'attività di finanziamento (C) è negativo e pari ad euro 9.066.554.

Il flusso così formato, al quale si sommano le disponibilità liquide iniziali, porta ad un valore finale di disponibilità liquide di euro 339.521.

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. 143 unità di personale, di cui 140 assunte con contratto a tempo indeterminato e 3 con contratto a tempo determinato.

Quindi l'organico è diminuito di 12 unità di personale in relazione a seguito cessazione del rapporto di lavoro.

	Numero medio
Dirigenti	7
Quadri	14
Impiegati	122
Totale Dipendenti	143

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

	Amministratori	Sindaci
Compensi	223.640	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, 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	15.000
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	27.000

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, altresì, le informazioni relative alle operazioni realizzate con parti correlate (costituite dalle controllate Acer Promos spa, Acer Manutenzioni srl in liquidazione 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, si sono verificati fatti di rilievo legati all'emergenza sanitaria derivante dalla diffusione dell'epidemia da Covid -19 in corso che ha effetti sulle attività produttive più in generale e in tutto il paese.

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

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

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 2019 il differenziale netto negativo a carico di Acer è stato pari a € 128.374 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: 2.941.906;

Fair value: (349.396).

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 € 864.840

Contributi GSE per conto termico € 435.837

Contributi per lavori di costruzione di immobili da Regione/Stato/Comuni € 8.853.447

Contributi Comune di Bologna per mobilità € 1.290

Contributi formazione Fonservizi € 10.950

Contributi per morosità Comune di Bologna € 570.323

Contributi per morosità Comune di San Lazzaro € 37.487
Contributi per morosità Aziende Servizi alla Persona € 74.718
Contributi per morosità Unione di Comuni € 31.374
Contributi per morosità ASC Insieme € 28.609
Contributi per morosità Parrocchie € 10.255

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 132.396 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
Alessandro Alberani