

ACER BOLOGNA

Bilancio di esercizio al 31-12-2016

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

Gli importi presenti sono espressi in Euro

Stato patrimoniale

	31-12-2016	31-12-2015
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	53.813	71.447
7) altre	55.913	74.550
Totale immobilizzazioni immateriali	109.726	145.997
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	149.638.771	150.589.477
2) impianti e macchinario	7.607.595	8.282.699
3) attrezzature industriali e commerciali	236.547	232.048
4) altri beni	1.537	3.083
5) immobilizzazioni in corso e acconti	82.886	82.886
Totale immobilizzazioni materiali	157.567.336	159.190.193
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
a) imprese controllate	3.505.219	3.855.219
b) imprese collegate	0	0
c) imprese controllanti	0	0
d-bis) altre imprese	1.000	1.000
Totale partecipazioni	3.506.219	3.856.219
2) crediti		
a) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	91.033	87.857
esigibili oltre l'esercizio successivo	736.317	827.350
Totale crediti verso imprese controllate	827.350	915.207
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	80.406	126.826
esigibili oltre l'esercizio successivo	122.958	226.809
Totale crediti verso altri	203.364	353.635
Totale crediti	1.030.714	1.268.842
3) altri titoli	0	0
Totale immobilizzazioni finanziarie	4.536.933	5.125.061
Totale immobilizzazioni (B)	162.213.995	164.461.251
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
1) materie prime, sussidiarie e di consumo	0	25.915
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	18.901.285	16.132.885
3) lavori in corso su ordinazione	0	0
4) prodotti finiti e merci	4.840.266	4.278.700
5) acconti	0	0

Totale rimanenze	23.741.551	20.437.500
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	41.396.325	39.580.277
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale crediti verso clienti	41.396.325	39.580.277
2) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.367.442	1.470.573
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale crediti verso imprese controllate	1.367.442	1.470.573
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	-
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	281.091	156.346
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale crediti tributari	281.091	156.346
5-ter) imposte anticipate	4.894.528	5.334.414
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	9.981.257	8.977.227
esigibili oltre l'esercizio successivo	14.477.562	13.743.588
Totale crediti verso altri	24.458.819	22.720.815
Totale crediti	72.398.205	69.262.425
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	0	0
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	787.777	800.962
2) assegni	0	0
3) danaro e valori in cassa	5.283	2.078
Totale disponibilità liquide	793.060	803.040
Totale attivo circolante (C)	96.932.816	90.502.965
D) Ratei e risconti	56.829	68.951
Totale attivo	259.203.640	255.033.167
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	205.738	0
Riserva azioni (quote) della società controllante	0	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
Varie altre riserve	69.877.630	69.559.256
Totale altre riserve	70.083.368	69.559.256
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	(754.314)	(843.478)
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	0	0
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(888.466)	205.738
Totale patrimonio netto	109.871.559	110.352.487
B) Fondi per rischi e oneri		
1) per trattamento di quiescenza e obblighi simili	0	0
2) per imposte, anche differite	5.442.485	5.662.731
3) strumenti finanziari derivati passivi	754.314	843.478
4) altri	24.243.557	22.982.528
Totale fondi per rischi ed oneri	30.440.356	29.488.737
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	2.278.665	2.236.930
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	8.487.676	8.766.626
esigibili oltre l'esercizio successivo	32.674.751	33.372.228
Totale debiti verso banche	41.162.427	42.138.854
5) debiti verso altri finanziatori		
Totale debiti verso altri finanziatori	0	0
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	108.418	52.264
esigibili oltre l'esercizio successivo	19.906.756	16.068.899
Totale acconti	20.015.174	16.121.163
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	9.870.963	9.994.630
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale debiti verso fornitori	9.870.963	9.994.630
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	11.326.776	10.280.719
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale debiti verso imprese controllate	11.326.776	10.280.719
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
12) debiti tributari		

esigibili entro l'esercizio successivo	339.815	421.403
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale debiti tributari	339.815	421.403
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	493.113	438.559
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	493.113	438.559
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	27.967.163	28.093.131
esigibili oltre l'esercizio successivo	5.343.848	5.360.586
Totale altri debiti	33.311.011	33.453.717
Totale debiti	116.519.279	112.849.045
E) Ratei e risconti	93.781	105.968
Totale passivo	259.203.640	255.033.167

Conto economico

	31-12-2016	31-12-2015
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	50.467.848	53.422.104
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	3.329.966	2.760.787
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	1.513.566	2.079.469
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	4.936.768	4.892.107
altri	3.589.772	3.120.584
Totale altri ricavi e proventi	8.526.540	8.012.691
Totale valore della produzione	63.837.920	66.275.051
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	55.343	64.161
7) per servizi	41.959.875	44.010.776
8) per godimento di beni di terzi	290.767	309.778
9) per il personale		
a) salari e stipendi	6.887.174	6.807.276
b) oneri sociali	1.853.922	1.836.501
c) trattamento di fine rapporto	478.080	458.646
Totale costi per il personale	9.219.176	9.102.423
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	74.762	121.494
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.718.967	1.874.680
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	283.500	0
Totale ammortamenti e svalutazioni	2.077.229	1.996.174
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	25.915	(802)
12) accantonamenti per rischi	0	0
13) altri accantonamenti	2.787.398	2.604.647
14) oneri diversi di gestione	6.324.413	6.715.305
Totale costi della produzione	62.740.116	64.802.462
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	1.097.804	1.472.589
C) Proventi e oneri finanziari		
15) proventi da partecipazioni		
Totale proventi da partecipazioni	0	0
16) altri proventi finanziari		
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
da imprese controllate	32.003	35.067
altri	8.528	13.957
Totale proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	40.531	49.024
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	40.700	54.624
Totale proventi diversi dai precedenti	40.700	54.624
Totale altri proventi finanziari	81.231	103.648
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	1.288.126	1.300.187
Totale interessi e altri oneri finanziari	1.288.126	1.300.187
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(1.206.895)	(1.196.539)
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		

19) svalutazioni		
a) di partecipazioni	350.000	-
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	(350.000)	0
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	(459.091)	276.050
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	256.722	387.408
imposte relative a esercizi precedenti	(46.989)	15.878
imposte differite e anticipate	219.642	(332.974)
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	429.375	70.312
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(888.466)	205.738

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2016	31-12-2015
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	(888.466)	205.738
Imposte sul reddito	429.375	70.312
Interessi passivi/(attivi)	1.206.895	1.196.539
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	(172.804)	(259.148)
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	575.000	1.213.441
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	1.793.729	3.063.293
Ammortamenti delle immobilizzazioni	3.265.478	1.996.174
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	283.500	-
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazione monetarie	89.164	-
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	(37.581)	(354.365)
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	5.394.290	4.705.102
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	5.969.290	5.918.543
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	(3.304.051)	(2.223.677)
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(2.363.362)	(4.167.124)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(123.667)	891.612
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	12.122	1.014
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(12.187)	(16.781)
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	(443.415)	394.203
Totale variazioni del capitale circolante netto	(6.234.560)	(5.120.753)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	(265.270)	797.790
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(1.206.895)	(1.196.539)
(Imposte sul reddito pagate)	(127.980)	252.974
(Utilizzo dei fondi)	(2.272.123)	(888.536)
Altri incassi/(pagamenti)	0	972.873
Totale altre rettifiche	(3.606.998)	(859.228)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	(3.872.268)	(61.438)
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(603.307)	(1.167.687)
Disinvestimenti	680.000	972.873
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(38.491)	(174.295)
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	(26.030)	(27.531)
Disinvestimenti	264.158	290.533
Attività finanziarie non immobilizzate		
Disinvestimenti	350.000	-
(Acquisizione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide)	0	(25.000)
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	626.330	(131.107)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		

Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(34.627)	3.662.648
Accensione finanziamenti	7.539.422	3.212.261
(Rimborso finanziamenti)	(4.587.211)	(6.358.982)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	510.845	1.664.623
(Rimborso di capitale)	(192.471)	(2.285.042)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	3.235.958	(104.492)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(9.980)	(297.037)
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	800.962	1.094.103
Assegni	0	-
Danaro e valori in cassa	2.078	5.974
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	803.040	1.100.077
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	787.777	800.962
Assegni	0	0
Danaro e valori in cassa	5.283	2.078
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	793.060	803.040
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2016

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 al 31 dicembre 2016.

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 chiuso al 31 dicembre 2016, 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 art. 2424 e 2424 - bis del codice civile), dal Conto Economico (predisposto secondo la struttura di cui agli artt. 2425 e 2425 - bis del Codice Civile) e dal Rendiconto finanziario (predisposto secondo la struttura di cui all'art. 2425-ter del codice civile).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'ente detiene partecipazioni di controllo ed ha pertanto redatto il bilancio consolidato di Gruppo che rappresenta un'integrazione del bilancio d'esercizio ai fini di un'adeguata informativa sulla situazione patrimoniale, finanziaria ed economica dell'ente e del Gruppo.

CRITERI DI VALUTAZIONE

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

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

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

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

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

IMMOBILIZZAZIONI

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

Tali costi sono stati assoggettati ad ammortamento in misura costante, a partire dall'anno in cui il costo stesso è stato sostenuto, in funzione al periodo di prevista loro utilità futura.

Non sono iscritti in bilancio costi di impianto e di ampliamento, di ricerca e di pubblicità aventi utilità pluriennale.

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

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

- Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisizione al netto dei relativi ammortamenti effettuati.

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

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

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

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

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

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

I crediti iscritti nelle immobilizzazioni finanziarie sono stati rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, come definito dall'art.2426, comma 2 del Codice Civile, tenendo conto del fattore temporale e del valore

di presumibile di realizzo, conformemente a quanto previsto dall'art. 2426, comma 1, n. 8 del Codice Civile. Per i crediti per i quali sia stata verificata l'irrelevanza dell'applicazione del metodo del costo ammortizzato e/o dell'attualizzazione ai fini dell'esigenza di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale ed economica societaria, è stata mantenuta l'iscrizione secondo il presumibile valore di realizzo.

RIMANENZE

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

CREDITI

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

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

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

DISPONIBILITA' LIQUIDE

Le disponibilità liquide sono iscritte per il loro effettivo importo.

RATEI E RISCOINTI

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

DEBITI

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

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

FONDI PER RISCHI E ONERI

I fondi per rischi e oneri hanno accolto gli accantonamenti non ricompresi tra quelli che costituiscono poste rettificative di elementi dell'attivo, destinati a coprire perdite o debiti di natura determinata, di esistenza certa e probabile, il cui ammontare o la cui data di sopravvenienza sono indeterminati alla chiusura dell'esercizio. Nella valutazione di tali fondi sono stati rispettati i criteri generali di prudenza e competenza e gli stanziamenti riflettono la migliore stima possibile sulla base degli elementi a disposizione. Non si è proceduto alla costituzione di fondi rischi generici privi di giustificazione economica.

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

FONDO TFR

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

IMPOSTE SUL REDDITO

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

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

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

COSTI E RICAVI

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

CONTRIBUTI

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

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

STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI

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

Nota integrativa, attivo

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali iscritte al 31.12.2016 per € 109.726 sono rappresentate da costi sostenuti per l'acquisto di licenze d'uso software e altri beni ed hanno registrato un incremento netto pari a € 36.271 rispetto al bilancio dell'esercizio precedente.

L'incremento per € 38.490 si riferisce all'acquisto delle nuove licenze d'uso software. Il decremento per € 74.761 si riferisce all'ammortamento, 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	1.748.300	93.188	1.841.488
Rivalutazioni	-	-	0
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(1.676.853)	(18.638)	(1.695.491)
Svalutazioni	-	-	0
Valore di bilancio	71.447	74.550	145.997
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizioni	38.490	-	38.490
Riclassifiche (del valore di bilancio)	-	-	0
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	-	-	0
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio	-	-	0
Ammortamento dell'esercizio	56.124	18.637	74.761
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	-	-	0
Altre variazioni	-	-	0
Totale variazioni	(17.634)	(18.637)	(36.271)
Valore di fine esercizio			
Costo	1.786.790	93.188	1.879.978
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(1.732.977)	(37.275)	(1.770.252)
Valore di bilancio	53.813	55.913	109.726

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali al 31/12/2016 ammontano a euro 157.567.336 e sono inferiori di euro 1.622.857 rispetto al valore del bilancio precedente.

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio						
Costo	79.591.593	13.502.064	2.965.512	9.249	13.844.113	109.912.531
Rivalutazioni	120.622.279	0	0	0	0	120.622.279

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(13.085.784)	(5.219.365)	(2.733.464)	(6.166)	-	(21.044.779)
Svalutazioni	(36.538.611)	0	0	0	(13.761.227)	(50.299.838)
Valore di bilancio	150.589.477	8.282.699	232.048	3.083	82.886	159.190.193
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	658.140	-	78.476	160	895.425	1.632.201
Riclassifiche (del valore di bilancio)	-	-	-	-	-	0
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	3.246	-	36.683	-	895.425	935.354
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio	(511.530)	-	-	-	-	(511.530)
Ammortamento dell'esercizio	968.404	675.104	73.755	1.706	-	1.718.969
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	128.396	-	-	-	-	128.396
Altre variazioni	2.730	-	36.461	-	0	39.191
Totale variazioni	(950.706)	(675.104)	4.499	(1.546)	0	(1.622.857)
Valore di fine esercizio						
Costo	80.246.487	13.502.064	3.007.305	9.409	14.739.538	111.504.803
Rivalutazioni	120.110.749	0	0	0	0	120.110.749
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(14.051.458)	(5.894.469)	(2.770.758)	(7.872)	-	(22.724.557)
Svalutazioni	(36.667.007)	0	0	0	(14.656.652)	(51.323.659)
Valore di bilancio	149.638.771	7.607.595	236.547	1.537	82.886	157.567.336

La voce Terreni e Fabbricati al 31/12/2016 registra un valore complessivo di € 149.638.771 e si è decrementata per € 950.706. 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.

I fabbricati in proprietà al 31/12/2016, compresi quelli in promessa di vendita e quelli ad uso diretto, ammontano a € 146.073.437 e registrano un decremento netto di € 950.706. In particolare sono così dettagliati:

STABILI IN PROPRIETA' in locazione lettera c) € 133.888.706;

STABILI IN PROPRIETA' superficiaria lettera c) € 11.077.851;

STABILI IN PROPRIETA' in promessa di vendita lettera c) € 1.106.879.

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

E' opportuno segnalare che il trasferimento degli immobili a titolo gratuito classificati nella lett. a) dell'art. 49 della L. Regionale n. 24/2001 non ha prodotto 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 € 3.391.342 come sotto dettagliato:

Fabbricati lettera a:)

- legge 576/75 € 12.160

- legge 72/83 € 42.390

TOTALE € 54.550.

Fabbricati lettera c.)

- legge 576/75 € 748.492
 - legge 72/83 € 2.588.300
 TOTALE € 3.336.792.

Totali per legge 576/75 € 760.652
 per legge 72/83 € 2.630.690
 TOTALE GEN. € 3.391.342.

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 2016 non si sono movimentate.

Si dettano nella tabella che segue gli importi della rivalutazione per categoria aggiornata al 31/12/2016.

RIVALUTAZIONE VALORE VOLONTARIA L.24/01 Al 31.12.2016

Terreni edificabili € 1.026.970
 Terreni non edificabili € 567.461
 TOTALE TERRENI € 1.594.431
 Fabbricati lettera c) in proprietà non strumentali € 66.812.135
 Fabbricati lettera c) in proprietà strumentali € 47.297.748
 Fabbricati lettera c) in proprietà superficiaria non strumentali € 1.015.094
 TOTALE FABBRICATI al 31/12/2015 € 115.124.977
 TOTALE GENERALE al 31/12/2015 € 116.719.408

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 € 7.607.595 hanno subito una variazione netta negativa di € 675.104 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 € 238.084 e hanno registrato un'aumento netto complessivo di € 2.953 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 € 82.886 e risultano pari 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 al 31.12.2016 ammontano a € 4.536.933 e registrano un decremento netto di € 588.128 rispetto all'esercizio precedente. Sono così suddivise per categorie:

- Partecipazioni € 3.505.219;
 - Crediti € 1.030.714.

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	3.855.219	-	-	1.000	3.856.219	-
Rivalutazioni	0	-	-	-	0	-
Svalutazioni	0	-	-	-	0	-
Valore di bilancio	3.855.219	0	0	1.000	3.856.219	0
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	0	-	-	0	0	-
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	350.000	-	-	-	350.000	-
Totale variazioni	(350.000)	0	0	0	(350.000)	-
Valore di fine esercizio						
Costo	3.855.219	0	0	1.000	3.856.219	0
Rivalutazioni	0	-	-	-	0	-
Svalutazioni	(350.000)	-	-	-	(350.000)	-
Valore di bilancio	3.505.219	0	0	1.000	3.506.219	0

Le partecipazioni al 31/12/2016 ammontano a € 3.506.219 e si riferiscono a partecipazioni in imprese controllate per euro 3.505.219 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.

La partecipazione nella società "ACER Manutenzioni Srl in liquidazione", con capitale sociale di € 750.000, di cui ACER Bologna detiene il 51%.

La partecipazione nella Società "ACER Servizi Srl", con capitale sociale di € 110.000 di cui ACER Bologna detiene il 100%, non ha subito movimentazioni nel corso del 2016.

Il decremento della voce presa in esame si riferisce alla svalutazione del costo della partecipazione detenuta nella società controllata "Acer Manutenzioni Srl in liquidazione".

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 precedente da Acer Bologna per ottenere risparmi sui costi dei servizi informatici.

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

I crediti classificabili tra le immobilizzazioni finanziarie al 31.12.2016 ammontano a € 1.030.714 e riguardano crediti verso controllata e verso assegnatari. Rispetto al precedente esercizio si registra un decremento netto di € 238.128, dovuto al saldo tra la diminuzione del credito verso la società controllata Acer Servizi s.r.l. e la riduzione del credito verso assegnatari per le quote capitale incassate nell'anno relative agli immobili ceduti con pagamento dilazionato. 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.

Il credito di € 827.350 si riferisce al finanziamento di € 1.000.000 concesso alla controllata Acer Servizi s.r.l. con delibera del 19/12/2014 seduta 242 oggetto 7 come finanziamento integrativo per la costruzione di un edificio in Castenaso (lotto 1440/Ase). Il credito ha durata decennale ed è rimborsato in rate fisse semestrali di € 59.930,20 al tasso di interesse del 3,582%.

	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	915.207	(87.857)	827.350	91.033	736.317	338.076
Crediti immobilizzati verso imprese collegate	0	-	0	-	-	-

	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 controllanti	0	-	0	-	-	-
Crediti immobilizzati verso altri	353.635	(150.271)	203.364	80.406	122.958	13.353
Totale crediti immobilizzati	1.268.842	(238.128)	1.030.714	171.439	859.275	351.429

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 AL 31/12/2016

ACER SERVIZI s.r.l, P.zza della Resistenza n. 4, Bologna, capitale sociale euro 110.000, importo patrimonio euro 6.385.507, importo utile anno 2016 euro 8.518, 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 61.763 , importo utile anno 2016 euro 11.763, quota posseduta 51% , valore in bilancio euro 25.500.

ACER MANUTENZIONI s.r.l. in liquidazione, P.zza della Resistenza, n.4, Bologna, capitale sociale euro 750.000, importo patrimonio euro 765.993, importo perdita anno 2015 (ultimo bilancio approvato) euro 438.358, quota posseduta 51% valore in bilancio euro 169.389.

Si segnala che il Consiglio di Amministrazione della società Acer Manutenzioni con deliberazione n. 88 del 07/01 /2016, depositata al Registro Imprese di Bologna in data 8 gennaio 2016 e iscritta in data 13 gennaio 2016, a seguito del decorso del termine di durata della Società individuato nello Statuto nella data del 31/12/2015, e non essendo stata deliberata dall'Assemblea dei Soci alcuna proroga, ha accertato il verificarsi della causa di scioglimento della Società; pertanto, la stessa è stata posta in liquidazione per scadenza naturale dei termini. Il risultato d'esercizio e il patrimonio netto della società "Acer manutenzioni S.r.l. in liquidazione" si riferiscono all'ultimo bilancio approvato dalla partecipata (2015) in quanto, alla data di predisposizione della presente Nota Integrativa, non è ancora intervenuta l'approvazione del bilancio al 31/12/2016 da parte dell'assemblea in quanto il Collegio dei Liquidatori ha ritenuto opportuno, per le particolari esigenze connesse allo stato di liquidazione della Società, differire la convocazione dell'Assemblea per l'approvazione del bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2016 avvalendosi del maggior termine di 180 giorni successivi alla chiusura dell'esercizio, conformemente a quanto previsto dall'art. 2364, comma 2, del Codice Civile e come espressamente consentito dall'art. 12 dello Statuto sociale.Si precisa che nell'esercizio 2016 si è provveduto alla svalutazione della partecipazione nella suddetta società controllata in relazione al valore del patrimonio netto risultante dal bilancio dell'esercizio 2015 e alle ipotesi di riparto del patrimonio netto stimate dai liquidatori della società.

La svalutazione è stata effettuata mediante la costituzione di un apposito fondo stimato in € 350.000, iscritto a diretta riduzione del costo della partecipazione in imprese controllate, portando così il valore netto della partecipazione di Acer Manutenzioni s.r.l. in liquidazione ad € 169.689.

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 MANUTENZIONI in LIQUIDAZIONE S.r.l.	BOLOGNA	2355391208	750.000	(438.358)	765.993	390.656	51,00%	169.689
ACER SERVIZI S.R.L.	BOLOGNA	2279411207	110.000	8.518	6.385.507	6.385.507	100,00%	3.310.029
ACER PRO.M.O.S. s.p.a.	BOLOGNA	3506601206	50.000	11.763	61.763	31.499	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	827.350	0	0	203.364	1.030.714
Totale	827.350	0	0	203.364	1.030.714

Valore delle immobilizzazioni finanziarie

	Valore contabile
Partecipazioni in altre imprese	1.000
Crediti verso imprese controllate	827.350
Crediti verso altri	203.364

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 imprese controllate

Descrizione	Valore contabile
Finanziamento	827.350
Totale	827.350

Dettaglio del valore dei crediti immobilizzati verso altri

Descrizione	Valore contabile
Crediti vendita immobili	203.364
Totale	203.364

Attivo circolante

Rimanenze

Le rimanenze finali al 31.12.2016 ammontano a € 23.741.551 e, rispetto al precedente esercizio hanno subito un incremento netto di € 3.304.051 in relazione principalmente all'avanzamento dei lavori di costruzione e recupero per la vendita per conto dei comuni di Bologna, di Imola e San Lazzaro.

La composizione è qui analizzata.

Prodotti in corso di lavorazione 18.901.285;

Prodotti finiti 4.840.266.

I prodotti in corso di lavorazione sono pari a € 18.901.285 e registrano un incremento di € 2.768.400 in relazione agli interventi costruttivi in Bologna (contratti di Quartiere, Via del Porto, P.zza Mickewicz), San Lazzaro (L.1334-1545/1547, Pruacs), Imola (contratti di Quartiere).

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) €1.765.013;

Interventi vari costruttivi in corso Imola(L.1358/1359) € 1.794.753;

Interventi vari costruttivi in corso Casalecchio(L. 1404) € 434.507;

Interventi vari costruttivi in corso Molinella(L.1471) € 813.376;

Interventi vari di manutenz. straord. V/utenti € 58.142;

Interventi vari di recupero Bologna (CQ contratti di Quartiere) € 10.803.80;

Interventi vari di recupero Bologna (Via del Porto) € 784.819;

Interventi vari di recupero Bologna P.zza Mickewicz) € 113.285;
 Interventi vari di recupero San Lazzaro(Pruacs) € 2.060.948;
 Interventi V/Area Metropolitana di Bologna (Via S.Isaia) € 272.638.

I prodotti finiti sono pari a € 4.840.266 e sono comprensivi del valore dell'Area in Bologna ex Mercato ortofrutticolo. Registrano un incremento di € 561.566 in relazione principalmente a lavori vari per conto del Comune di Bologna. L'area "ex Mercato Ortofrutticolo" è stata 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 il valore è pari a euro 3.514.741. Di seguito sono analizzati per tipologia le rimanenze di prodotti finiti :

Interventi vari di recupero in Bologna € 477.282;
 Interventi costruttivi in Bologna urbanizzazioni (Progetto Europa-Veneta) € 239.678;
 Intervento costruttivo in Bologna (Progetto Europa) € 569.824;
 Intervento di recupero Comuni vari in Provincia € 38.741.
 Area per la vendita in Bologna "ex Mercato Ortofrutticolo" € 3.514.741

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Materie prime, sussidiarie e di consumo	25.915	(25.915)	0
Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	16.132.885	2.768.400	18.901.285
Lavori in corso su ordinazione	0	0	0
Prodotti finiti e merci	4.278.700	561.566	4.840.266
Acconti	0	-	0
Totale rimanenze	20.437.500	3.304.051	23.741.551

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 al 31/12/2016 ammontano a euro 72.398.205 e sono superiori di euro 3.135.780 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.

I crediti verso clienti sono esposti al netto del fondo svalutazione crediti pari a Euro 3.784.079, tale fondo 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 31/12/2015 euro 3.764.393

Utilizzo euro 263.814

Accantonamento euro 283.500

Valore 31/12/2016 euro 3.784.079

	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	39.580.277	1.816.048	41.396.325	41.396.325	0	0
Crediti verso imprese controllate iscritti nell'attivo circolante	1.470.573	(103.131)	1.367.442	1.367.442	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

	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 imprese sottoposte al controllo delle controllanti iscritti nell'attivo circolante	-	-	0	-	-	-
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	156.346	124.745	281.091	281.091	0	0
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	5.334.414	(439.886)	4.894.528			
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	22.720.815	1.738.004	24.458.819	9.981.257	14.477.562	10.949.735
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	69.262.425	3.135.780	72.398.205	53.026.115	14.477.562	10.949.735

Nella voce C.II.1) sono registrati i crediti verso clienti ammontano a € 41.396.325 e sono aumentati di € 1.816.048 rispetto al bilancio d'esercizio precedente; la variazione è riferibile principalmente all'aumento dei crediti v/utenti. Sono esposti per categorie .

Utenti € 39.101.433;
 Enti per gestione alloggi € 1.663.632;
 Enti per lavori edilizi € 658.163;
 Condomini per lavori edilizi e altri € 3.373.722;
 Clienti vari € 383.452;
 sub totale 45.180.404;
 F/svalutazione crediti: € -3.784.079;
 Totale € 41.396.325.

In particolare i crediti verso utenti per canoni di locazione e oneri, accessori (servizi a rimborso, manutenzione ecc.) suesposti per € 39.101.433 sono aumentati rispetto al precedente esercizio di € 2.251.606.

I crediti verso enti per gestione alloggi ammontano a € 1.663.632 e sono inferiori di € 362.163 rispetto al bilancio precedente a seguito della gestione delle convenzioni con gli enti Terzi per gestione alloggi.

I crediti verso enti per lavori edilizi sono pari a € 658.163 e si riferiscono agli interventi di manutenzione straordinaria, recupero. ecc. fatturati agli enti e in attesa di pagamento.

I crediti verso condomini per lavori edilizi e altri crediti sono pari a € 3.373.722 e riguardano principalmente servizi di manutenzione verde, pulizia, ecc. svolti da Acer Bologna e fatturati ai condomini ancora da incassare.

I crediti verso clienti vari quali ditte per recuperi spese ecc. ammontano a € 383.452 hanno subito un decremento di € 25.527 rispetto al precedente esercizio.

Il valore dei crediti sopraindicati è rettificato per € 3.784.079 mediante costituzione di un apposito fondo svalutazione a fronte del rischio di una eventuale inesigibilità parziale degli stessi. Nell'anno 2016 il fondo è stato utilizzato per un importo di € 263.814 a fronte di perdite ritenute di carattere definitivo

Nell'esercizio sono stati effettuati ulteriori accantonamenti al fondo svalutazione per € 283.500 a fronte di crediti di dubbia esigibilità ritenendosi così le svalutazioni effettuate congrue rispetto ai rischi di inesigibilità connessi ai crediti iscritti in bilancio.

Nella voce C.II.2) "Crediti verso imprese controllate" sono iscritti crediti di natura commerciale verso le imprese controllate per un ammontare di € 1.367.442 con una diminuzione di € 103.131 rispetto all'esercizio precedente. I suddetti crediti riguardano i servizi forniti dalla capogruppo alle società controllate e sono qui sotto dettagliati per le società:

ACER Manutenzioni Srl in liquidazione € 445.387;
 ACER Pro.m.o.s. spa € 251.521;
 ACER Servizi SRL Unipersonale € 670.534.

Nella voce C.II. 5bis) "Crediti tributari", pari a Euro 281.091, sono compresi i crediti di seguito dettagliati:

Descrizione e importo:
 Iva a credito € 183.675;
 Irap a credito € 48.156;
 Ires a credito € 29.261;

Bollo virtuale € 12.762;

Ritenute su depositi cauzionali pregresse € 3.692;

IVA istanza di rimborso IVA auto € 3.546.

Il credito IVA pari a € 183.675 rappresenta il credito risultante dalla dichiarazione annulae IVA relativa all'anno 2016.

I crediti Irap ed Ires si riferiscono all'eccedenza degli acconti versati nel corso dell'esercizio rispetto alle imposte effettivamente dovute e sono utilizzabili in compensazione ex D.Lgs. n. 241/97.

Nella voce C.II. 5-ter "Attività per imposte anticipate" sono rilevate le imposte anticipate che ammontano a € 4.894.528 e 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 al 31/12/16 la nuova aliquota Ires del 24%, introdotta dalla Legge di stabilità 2016 a far data dal 1° gennaio 2017.

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 ammontano a € 24.458.819 con un incremento di € 1.738.004 attribuibile alla somma algebrica delle movimentazioni di seguito dettagliate per tipologia ed in particolare ai maggiori crediti v/Comuni mutui trasferim. L. 24/01:

crediti verso Enti € 1.425.666;

anticipi verso condomini € 4.324.660;

crediti Gestione Speciale € 3.751;

anticipi a fornitori € 604.876;

crediti v/Comuni mutui trasferim. L. 24/01 € 15.262.403;

crediti v/Enti per progr. Regionale 03/04 € 1.166.299;

crediti v/Enti per progr. Regionale NAPS e L.560/93 € 34.321;

crediti per lavori danni sisma € 1.029.806;

altri crediti € 607.038.

Si commentano di seguito quelli di importo più rilevante.

I crediti verso enti per gestione alloggi ammontano a € 1.425.666 e riguardano crediti per partite varie.

I crediti per anticipi verso condomini ammontano a € 4.324.660 e riguardano crediti per acconti versati, assicurazioni e altre spese anticipate c/amministratori di condomini decentrati.

I crediti verso Comuni per rata mutui lettera a) sono pari a € 15.262.403 e riguardano il recupero delle rate di ammortamento relative agli immobili da cedere a titolo gratuito ai sensi della Legge Regionale 24/01. Questi rappresentano per € 10.949.735 gli unici crediti aventi durata residua superiore a cinque anni.

I crediti v/Regione per programma regionale 2003/04 sono pari a € 1.166.299 e riguardano i fondi di cui al programma suddetto per i 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.

I crediti v/Regione per programma NAPS sono pari a € 34.321 e riguardano i fondi di cui al programma suddetto per i quali sono già stati eseguiti i lavori di manutenzione su immobili di proprietà dei comuni e di cui si è in attesa del relativo contributo da parte della Regione Emilia Romagna.

I crediti v/Regione per lavori danni sisma sono pari a € 1.029.806 e riguardano i fondi di cui ai lavori suddetti per i quali sono già stati eseguiti i lavori di manutenzione su immobili di proprietà dei comuni e di cui si è in attesa del relativo 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	41.396.325	41.396.325
Crediti verso controllate iscritti nell'attivo circolante	1.367.442	1.367.442

Area geografica	ITALIA	Totale
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	281.091	281.091
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	4.894.528	4.894.528
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	24.458.819	24.458.819
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	72.398.205	72.398.205

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide al 31/12/2016 sono pari a euro 793.060 e sono inferiori di euro 9.980 rispetto al valore del bilancio precedente. Comprendono depositi bancari per € 787.777 e Denaro e valori in cassa per € 5.283. Sono iscritte per il loro effettivo importo. L'importo effettivo 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	800.962	(13.185)	787.777
Assegni	0	0	0
Denaro e altri valori in cassa	2.078	3.205	5.283
Totale disponibilità liquide	803.040	(9.980)	793.060

Ratei e risconti attivi

I ratei e i risconti attivi al 31/12/2016 ammontano a euro 56.829 e sono inferiori di € 12.122 rispetto al valore del bilancio precedente. 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	39.463	(1.225)	38.238
Risconti attivi	29.488	(10.897)	18.591
Totale ratei e risconti attivi	68.951	(12.122)	56.829

Al 31/12/2016 non sussistono ratei e risconti attivi con scadenza superiore ai 5 anni.
I ratei attivi sono pari ad € 38.238 e riguardano canoni di affitto.

I risconti attivi al 31/12/2016 sono pari a € 18.591 e sono così suddivisi per categorie:
Servizi commerciali € 17.706;
Abbonamenti € 337;
Bolli auto € 548.

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Il patrimonio netto al 31/12/2016 si attesta a € 109.871.559 e la perdita dell'esercizio è pari ad € 888.466.

	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	0	-	205.738	-	-	-		205.738
Riserva azioni o quote della società controllante	0	-	-	-	-	-		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
Varie altre riserve	69.559.256	-	-	318.374	-	-		69.877.630
Totale altre riserve	69.559.256	0	205.738	318.374	0	0		70.083.368
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	(843.478)	-	-	-	89.164	-		(754.314)
Utili (perdite) portati a nuovo	0	-	0	0	-	-		0
Utile (perdita) dell'esercizio	205.738	-	(205.738)	-	-	-	(888.466)	(888.466)
Totale patrimonio netto	110.352.487	0	0	318.374	89.164	0	(888.466)	109.871.559

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	140.405.582
contributi Stato tassati	15.184.681
Finan. Stato Mutui	2.676.400
Rinv. Plusval	1.236.058
Sval Lettera a)	(267.239.026)
Rivalut imm lettera c)	120.345.385

Descrizione	Importo
Varie	253.909
Totale	69.877.630

Nella tabella che segue si dettagliano i movimenti nel patrimonio netto:

Commento alle variazioni delle voci del Patrimonio Netto.

- Riserva straordinaria : l'incremento di Euro 205.738 si riferisce alla destinazione del risultato dell'esercizio 2015, così come deliberato dalla Conferenza degli Enti in data del 12 maggio 2016.

- Le Altre Riserve : si sono decrementate a seguito del saldo tra accantonamenti per contributi e aumento della posta di svalutazione Beni immobili lettera a) a seguito delibera regionale.

Fra le Altre riserve, il saldo negativo della "Riserva di svalutazione", pari a € 267.239.026, si è incrementato di € 192.471; l'incremento è l'effetto degli addebiti effettuati 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).

Le riserve di rivalutazione ammontanti complessivamente a € 15.736.301 riguardano la riserva ex Legge n. 72/1983.

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	205.738	A, B, C	205.738
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	69.877.630	A,B,C	69.877.630
Totale altre riserve	70.083.368		70.083.368
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	(754.314)		-
Totale	110.760.025		85.819.669
Quota non distribuibile			1.642.780
Residua quota distribuibile			84.176.889

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

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

Descrizione	Importo	Possibilità di utilizzazioni	Quota disponibile
contributi c/capit. ante 93	50.565.557	A, B,C	50.565.557

Descrizione	Importo	Possibilità di utilizzazioni	Quota disponibile
contributi Stato art 55 94-97	6.449.084	A, B,C	6.449.084
contributi Stato art.55da 98	140.405.582	A, B,C	140.405.582
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)	(267.239.026)		(267.239.026)
Rivalut imm lettera c)	120.345.385	A, B,C	120.345.385
Varie	253.909	A, B,C	253.909
Totale	69.877.630		

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 al 31/12/2016, 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 al 31/12/2016.

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

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 2016 il differenziale netto negativo a carico di Acer è stato pari a € 180.908.

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 valore del fair value a fine anno è di (€ 754.314).

Fondi per rischi e oneri

La voce Fondi per rischi ed oneri al 31/12/2016 ammonta ad euro 30.440.356 ed è superiore di euro 1.795.097 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	5.662.731	843.478	22.982.528	29.488.737
Variazioni nell'esercizio					
Accantonamento nell'esercizio	-	-	-	3.943.254	3.943.254
Utilizzo nell'esercizio	-	102.187	-	3.165.929	3.268.116
Altre variazioni	-	(118.059)	(89.164)	483.704	276.481
Totale variazioni	0	(220.246)	(89.164)	1.261.029	951.619
Valore di fine esercizio	0	5.442.485	754.314	24.243.557	30.440.356

Il " fondo imposte differite" al 31/12/2016 ammonta ad € 5.436.602 e si è movimentato per € 102.187 in relazione all' annullamento di differenze temporanee tassabili relative ad ammortamenti e plusvalenze sorte in esercizi precedenti e per € 118.059 in relazione all'adeguamento, alla nuova aliquota Ires del 24%, introdotta dalla Legge di stabilità 2016 a far data dal 1° gennaio 2017,delle differenze temporanee tassabili non ancora annullatesi al 31/12/2016.

Non sono stati effettuati ulteriori accantonamenti non essendosi generate nell'esercizio 2016 ulteriori differenze temporanee tassabili tra risultato economico e reddito imponibile.Gli altri fondi sono così composti:

Il "Fondo rischi su cause" al 31/12/2016 ammonta ad € 3.263.821 è diminuito per € 245.861 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 al 31/12/2016 ad € 341.280 e riguardano accantonamenti per lavori da eseguire con finanziamenti vari per gli enti di cui l'ACER gestisce gli alloggi; nel corso dell'esercizio 2016 sono aumentati di € 161.707 .

Il "Fondo gestione alloggi in Concessione" ammonta al 31/12/2016 ad € 18.389.152. Nell'anno sono stati effettuati ulteriori accantonamenti per € 2.787.398, a fronte di un utilizzo di € 1.665.534 e rettifiche di € 190.220, 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 " al 31/12/2016 ammonta a € 482.080. Nell'anno non sono stati effettuati ulteriori accantonamenti calcolati in relazione al progetto fotovoltaico realizzato con il Comune di Bologna , inoltre è stato effettuato un utilizzo pari ad euro 70.785 a fronte dei maggiori costi sostenuti rispetto ai ricavi e contributi realizzati nell'esercizio.

Il "Fondo Produttività " al 31/12/2016 ammonta ad € 1.196.681. Nell'anno è stato effettuato un accantonamento di € 1.050.376 riferito agli oneri stimati per il premio di produttività anno 2016 a fronte di un utilizzo nell'anno di € 1.160.826 per l'erogazione del premio di produzione riferito all'esercizio precedente.

Il "Fondo Indennità Amministratori" al 31/12/2016 ammonta a € 58.326. Misura l'indennità di fine mandato degli amministratori e nell'anno è stato accantonato l'importo di € 14.480 e utilizzato l'importo di € 22.833 .

Il "Fondo per strumenti derivati passivi " ammonta ad € 754.313 e accoglie gli strumenti finanziari derivati con fair value negativo al 31/12/2016. 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 di € 89.164 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.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il Fondo TFR al 31/12/2016 ammonta a euro 2.278.665 ed è superiore di euro 41.735 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	2.236.930
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	42.806
Utilizzo nell'esercizio	162.006
Altre variazioni	160.935
Totale variazioni	41.735
Valore di fine esercizio	2.278.665

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2016 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti e dell'imposta sostitutiva sulla rivalutazione del TFR dell'anno 2016 . Nell'anno 2016 sono rientrati in azienda tre dipendenti in forza fino al 31/12/2015 presso società controllata ACM s.r.l. in liquidazione, con conseguente trasferimento, in capo alla società, del TFR maturato per un importo pari ad € 160.934 e indicato nella tabella delle movimentazioni fra le altre variazioni.

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 al 31/12/2016 ammontano ad euro 116.519.279 superiori di euro 3.670.234 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	42.138.854	(976.427)	41.162.427	8.487.676	32.674.751	22.898.107
Debiti verso altri finanziatori	0	0	0	-	-	-
Acconti	16.121.163	3.894.011	20.015.174	108.418	19.906.756	1.119.565
Debiti verso fornitori	9.994.630	(123.667)	9.870.963	9.870.963	0	-
Debiti rappresentati da titoli di credito	0	0	0	-	-	-
Debiti verso imprese controllate	10.280.719	1.046.057	11.326.776	11.326.776	0	-
Debiti verso imprese collegate	0	0	0	-	-	-
Debiti verso controllanti	0	0	0	0	-	-
Debiti tributari	421.403	(81.588)	339.815	339.815	0	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	438.559	54.554	493.113	493.113	0	-
Altri debiti	33.453.717	(142.706)	33.311.011	27.967.163	5.343.848	5.952
Totale debiti	112.849.045	3.670.234	116.519.279	58.593.924	57.925.355	24.023.624

D.4. DEBITI VERSO BANCHE

I debiti bancari, pari ad € 41.162.427, registrano un decremento netto rispetto al precedente esercizio di € 976.427 e riguardano mutui e anticipazione di cassa.

Nell'anno non è stato erogato nessun mutuo e il decremento si riferisce al saldo tra 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: al 31/12/2016 l'esposizione bancaria nei confronti del suddetto Istituto di Credito risulta pari ad € 6.302.591 leggermente inferiore rispetto all'esercizio precedente.

Di seguito il dettaglio dei Debiti verso Banche:

Debiti v/Banche per mutui € 34.859.836

Debiti v/Banche per anticipazione di cassa € 6.302.591

D.6. ACCONTI

La voce acconti esposta in bilancio per € 20.015.174, registra un incremento netto di € 3.894.011 rispetto al precedente esercizio.

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 per € 2.532.782 e in parte acconti su lavori da svolgere per conto di Enti Terzi per € 17.482.392.

Si registra un incremento netto per vendite/stipule alloggi da assegnatari per € 56.153 e un incremento netto 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. Inoltre si registra uno scostamento positivo di euro 3.837.856 per acconti su lavori edilizi in corso di realizzazione.

La voce al 31/12/2016 è così dettagliata:

Acconti su vendite alloggi ad assegnatari € 1.413.217;

Acconti su vendite € 1.119.565;

Acconti su costruzioni in corso Bologna € 13.396.053;

Acconti su costruzioni in corso Castelmaggiore € 21.442;

Acconti su costruzioni in corso San Lazzaro di Savena € 2.740.504;

Acconti su costruzioni in corso Città Metropolitana di Bologna € 487.697;

Acconti su costruzioni in corso ASP bologna € 836.696.

D.7. DEBITI VERSO FORNITORI

I debiti verso i fornitori ammontano a € 9.870.963 e, rispetto al bilancio precedente si rileva una variazione in diminuzione di € 123.667.

D.9. DEBITI V/IMPRESE CONTROLLATE

I debiti v/imprese controllate ammontano a € 11.326.776, registrano un'aumento di € 1.046.057 e riguardano i debiti di natura commerciale relativi ai costi per le prestazioni rese dalle società partecipate Acer Servizi srl , Acer Manutenzioni srl in liquidazione e Acer Pro.m.o.s. spa a favore di ACER Bologna .

In particolare sono così dettagliati:

Debiti v/ACER Manutenzioni € 3.112.768

Debiti v/ACER Servizi € 703.699

Debiti v/ACER Pro.M.O.S. € 7.510.309

D.12. DEBITI TRIBUTARI

I debiti tributari sono iscritti per € 339.815 e risultano variati in diminuzione di € 81.588; la variazione è da ricondurre principalmente al minor debito IVA risultante dalla dichiarazione annuale IVA rispetto all'anno precedente. Sono dettagliati di seguito.

Erario c/ritenute d'acconto € 269.314

Erario per Imposta IVA € 69.855

Erario per Bollo virtuale fatture elettroniche € 386

Si tratta di debiti interamente esigibili nel successivo esercizio.

Il debito IVA pari a € 69.855 rappresenta il saldo tra debito risultante dalla liquidazione del mese di dicembre 2016 .

D.13. DEBITI VERSO GLI ENTI PREVIDENZIALI

I debiti verso gli enti previdenziali sono costituiti da debiti maturati nel corso dell'esercizio e sono pari a € 493.113 registrano un incremento di € 54.554.

Detti debiti sono esigibili per il loro intero importo entro l'esercizio successivo.

Nel dettaglio tale voce è così composta:

INPS € 47.314

INPDAP € 415.430

CPDEL € 169

Enti Previdenz Vari € 18.806

INAIL € 11.395

D.14. ALTRI DEBITI

Gli altri debiti ammontano a € 33.311.011 e sono diminuiti complessivamente di € 142.706 rispetto al bilancio precedente; la variazione è rappresentata principalmente dal differenziale fra la diminuzione dei debiti verso enti per gestione alloggi, utenti per depositi cauzionali, e l'aumento della voce dei debiti verso condomini, per polizze fidejussorie e verso appaltatori.

Di seguito si dettaglia la voce per categorie.

Debiti v/enti gestione alloggi € 6.035.040

Debiti v/utente € 2.339

Debiti v/condomini € 2.551.753

Debiti v/gestione speciale € 6.248.184

Debiti v/personale dipendente € 346.122

Depositi cauzionali € 4.651.344

Debiti per servizi elettrici G.S.E. SPA € 715.455

Debiti per manutenzione da eseguire: Comune di Bologna € 569.313

Debiti per lavori da eseguire: Comune di Bologna efficientamento energetico € 4.320.787

Debiti per lavori da eseguire: Enti vari € 367.707

Debiti per lavori da eseguire: Enti vari lavori sisma € 6.160.247

Debiti per fabbricati Stato da cedere ai Comuni a titolo gratuito € 115.014

Debiti verso fornitori per ritenute a garanzia € 42.011

Polizze fidejussorie € 381.558

Debiti verso appaltatori € 512.500

Debiti vari € 291.637

Si commentano di seguito i valori più significativi.

I debiti verso enti gestione alloggi sono pari a € 6.035.040 e misurano la parte di canoni fatturati e non versati dagli utenti che andranno liquidati agli enti negli anni successivi al momento dell'incasso.

I debiti verso condomini sono pari a € 2.551.753 e riguardano debiti per i costi amministrativi e di manutenzione dei condomini con amministratore esterno.

I debiti verso gestione speciale sono pari a € 6.248.184 e 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. Si precisa che questi debiti per € 1.727 hanno durata residua superiore a cinque anni.

I debiti verso dipendenti sono pari a € 346.122 e riguardano principalmente una prima quota del premio di produzione dell'anno da erogare.

I debiti per depositi cauzionali ammontano a € 4.651.344 e riguarda i depositi degli utenti che detengono un immobile in locazione.

I debiti verso G.S.E ammontano a € 715.455 e comprendono parte del debito riferito alle maggiori somme erogate, negli anni precedenti, relativamente alla tariffa incentivante inerente il progetto fotovoltaico realizzato in collaborazione con il comune di Bologna.

I debiti per manutenzione da eseguire per € 569.313 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 sono pari ad € 6.160.247 e 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. Nell'anno 2016 sono diminuiti per lavori realizzati per € 912.292.

I Debiti per finanziamento del Comune di Bologna per lavori di efficientamento energetico sono pari a € 4.320.787.

I debiti per fabbricati demanio, pari a € 115.014, sono pari al valore d'acquisizione ai sensi L. 338/2000 degli alloggi di proprietà dello Stato che dovranno essere trasferiti gratuitamente ai Comuni, al termine del periodo di ammortamento dei costi sostenuti dall'Ente per interventi di manutenzione straordinaria eseguiti sugli stessi.

I debiti verso appaltatori pari ad € 512.500 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	41.162.427	41.162.427
Debiti verso altri finanziatori	0	0
Acconti	20.015.174	20.015.174
Debiti verso fornitori	9.870.963	9.870.963
Debiti rappresentati da titoli di credito	0	0
Debiti verso imprese controllate	11.326.776	11.326.776
Debiti verso imprese collegate	0	0
Debiti verso imprese controllanti	0	0
Debiti tributari	339.815	339.815
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	493.113	493.113
Altri debiti	33.311.011	33.311.011
Debiti	116.519.279	116.519.279

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 61,10 milioni di Euro.

	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	34.859.836	34.859.836	6.302.591	41.162.427
Debiti verso altri finanziatori	0	-	0	0
Acconti	-	-	20.015.174	20.015.174
Debiti verso fornitori	0	-	9.870.963	9.870.963
Debiti rappresentati da titoli di credito	0	-	0	0
Debiti verso imprese controllate	0	-	11.326.776	11.326.776
Debiti verso imprese collegate	0	-	0	0
Debiti verso controllanti	0	-	0	0
Debiti tributari	0	-	339.815	339.815
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	0	-	493.113	493.113
Altri debiti	0	-	33.311.011	33.311.011

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Totale debiti	34.859.836	34.859.836	81.659.443	116.519.279

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 al 31/12/2016 a € 93.781 ed hanno subito un decremento di € 12.187 rispetto al bilancio precedente.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	101.969	(12.187)	89.782
Risconti passivi	3.999	0	3.999
Totale ratei e risconti passivi	105.968	(12.187)	93.781

I ratei passivi ammontano al 31/12/2016 ad € 89.781 e riguardano interessi passivi per contratto SWAP stipulato con la banca Monte dei Paschi di Siena.

I risconti passivi ammontano al 31/12/2016 ad € 3.999 e 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 2016 è pari ad euro 63.837.920 ed è inferiore di euro 2.437.131 rispetto al valore del bilancio precedente .

In particolare si analizzano le voci per tipologie:

Ricavi vendite e prestazioni euro 50.467.848

Variazioni rimanenze prodotti euro 3.329.966

Incrementi immobilizzazioni per lavori interni euro 1.513.566

Altri ricavi e proventi euro 8.526.540

1. RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI

I ricavi delle vendite e delle prestazioni al 31.12.2016 ammontano a € 50.467.848 e sono inferiori di € 2.954.256 rispetto al valore del bilancio dell'esercizio precedente in relazione principalmente a minori canoni di locazione e rimborsi per servizi a rendiconto.

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

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Vendite immobili	218.327
Canoni locazione	28.884.056
Gestione Immobili	5.202.051
Servizi a rendiconto	13.894.556
Gestione condomini	2.244.004
Compensi tecnici	24.854
Totale	50.467.848

1.1 Ricavi delle vendite

I ricavi delle vendite ammontano a € 218.327. Si riferiscono a ricavi per la vendita di un negozio nel Comune di Imola e per lavori vari per interventi di manutenzione straordinaria eseguiti per i proprietari privati.

1.2 Ricavi delle prestazioni di servizi

I ricavi delle prestazioni di servizi rese nell'esercizio, pari a € 50.249.521, sono caratterizzati da un decremento di € 2.806.166 da ricondurre principalmente al saldo tra l'aumento dei ricavi da gestione immobiliare e la diminuzione dei canoni e dei ricavi da servizi a rimborso.

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

Canoni di locazione

I ricavi da canoni dell'esercizio 2016 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 € 28.884.056, di cui € 5.044.482 riferiti al patrimonio ACER e € 23.839.574 al patrimonio di altri enti gestiti in concessione.

Nell'anno 2016 i ricavi da canoni hanno registrato complessivamente una diminuzione di € 660.026 da ricondurre ai minori canoni Acer di € 90.902 e degli enti gestiti con contratto in concessione per € 604.524. 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 pari a € 5.044.482 si può rilevare dalla tavola 1 del fascicolo "Allegati sulla gestione" si riferisce al patrimonio di proprietà lettera c) e del Demanio acquisito in proprietà ai sensi della Legge n. 388 /00, 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 2016 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 al 31.12.2016 si registra la seguente consistenza di beni di proprietà ACER: alloggi n. 1.219, autorimesse e posti auto n. 747, negozi e locali vari n. 384 per un totale di 2.350 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.

Tipo unità Canone medio mensile:

- alloggio € 122;
- autorimessa € 52;
- posti auto € 22;
- negozio € 549.

Ricavi da gestione immobiliare

I ricavi di gestione in totale ammontano a € 5.202.051, superiori rispetto a quelli dell'anno precedente di € 174.761.

Tale aumento è da ricondurre principalmente al saldo tra i minori ricavi e rimborsi da contratto di convenzione e ai maggiori ricavi e rimborsi da proprietari e utenti e condomini.

Nella tabella che segue è riportata la suddivisione di questi ricavi per categorie omogenee.

Ricavi e rimborsi da gestione alloggi in convenzione € 2.604.391;
Ricavi e rimborsi proprietari e utenti € 1.330.362;
Compenso attività amministratori condominiali interne € 353.343;
Compenso tenuta gestione speciale € 3.751;
Rimborso lavori edilizi appalti c/terzi € 21.507;
Ricavi lavori da privati e da condomini su ordinazione € 807.586;
Ricavi da tariffa impianti Fotovoltaici € 77.379;
Rimborsi diversi di gestione € 3.732.

Si commentano di seguito le voci più significative.

I ricavi e i rimborsi della gestione degli alloggi in regime di convenzione con gli enti ammontano a € 2.604.391, inferiori di € 345.174 rispetto al dato dell'anno precedente. Tale diminuzione è da ricondurre principalmente al passaggio di regime di gestione di alcuni enti da convenzione a concessione (es. Comune Casalecchio di Reno) che ha una diversa rappresentazione in conto economico come sopra detto.

Si riferiscono per € 1.004.368 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 € 36,20 mensile per gli alloggi, € 6,48 al mese per le autorimesse e posti auto e € 0,40 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, rettifiche in negativo a seguito applicazione dell'indice Istat anno 2016, sono quelle sopra dettagliate.

Sono presenti inoltre compensi gestionali per servizi aggiuntivi resi agli enti terzi nell'ambito della gestione alloggi per € 32.757. Tale dato comprende il compenso per l'attività di assegnazione svolta per il Comune di Casalecchio e i

compensi per il progetto D.S.U che consiste nel controllo con l'Agenzia delle Entrate delle dichiarazioni fiscali degli utenti ai fini dell'eventuale ricalcolo del canone nel caso in cui vengano rilevate difformità.

Sono registrati inoltre i rimborsi per manutenzione per gli enti in convenzione che sono pari a € 1.196.634, 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 € 131.267.

Da ultimo, questa voce comprende rimborsi per le gestioni alloggi c/terzi pari a € 124.077 riferiti ad assicurazione, imposta di registro, quote interessi mutui, ecc. e per € 89.510 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 ammontano a € 1.330.362 e riguardano rimborsi di manutenzione, assicurazione altri servizi da assegnarsi a riscatto e locazione.

Il compenso per l'attività amministratori condominiali interne ammonta a € 353.343 e riguarda l'attività di amministrazione condominiale eseguita direttamente dall'ACER.

Il rimborso lavori edilizi appalti c/ terzi ammonta a € 21.507 e 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 sono in totale € 807.586 e derivano da lavori eseguiti con finanziamenti propri, dei proprietari pubblici e privati.

Rilevanti sono i ricavi da impianti fotovoltaici, che ammontano a € 77.379 e riguardano i ricavi per la 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 € 836.568 relativi alla produzione di energia elettrica da impianti fotovoltaici.

Rimborsi per servizi a rendiconto e non

I rimborsi per i servizi erogati, quali acqua, riscaldamento, luce, ascensori, spazi verdi ed altri servizi, per gli alloggi gestiti ammontano a € 13.894.556.

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

Rimborsi per gestione condomini

Sono pari a € 2.244.004 e comprendono i rimborsi da condomini e cessionari per la gestione dei condomini decentrati, delle assicurazioni e dei tributi da parte degli amministratori condominiali.

Ricavi per compensi tecnici lavori c/terzi

I ricavi per compensi tecnici lavori c/terzi sono pari a € 24.854. Tale posta sarà trattata ampiamente nel 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	50.467.848
Totale	50.467.848

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

Al 31.12.2016 la variazione complessiva delle rimanenze presenta un saldo positivo di € 3.329.966.

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

Rimanenze Interventi costruttivi finiti € 481.956;

Rimanenze Interventi costruttivi in corso € (83.659);

Rimanenze Manutenzione straord. in corso € 2.852.060;

Rimanenze costi area per la vendita € 79.609.

Riguardano rimanenze per i lavori dell'intervento denominato "Progetto Europa" e altri lavori minori per conto di proprietari, assegnatari e utenti.

Si riferiscono inoltre ai lavori di costruzione per i progetti realizzati con i Comuni di Bologna e della provincia.

Nell'anno 2016 i principali incrementi riguardano per € 429.495 gli interventi costruttivi in Pieve di Cento, Molinella e San Lazzaro di Savena e per € 2.319.962 le manutenzioni straordinarie relative al progetto in Bologna denominato "Contratti di Quartiere", via del Porto, p.zza Mickewicz. Si rinvia per maggiori dettagli al commento relativo alla 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 € 1.513.566, con un decremento di € 565.903 rispetto all'anno precedente da ricondurre ai minori lavori realizzati per le nuove costruzioni, le ristrutturazioni e il recupero.

INCREMENTI IMMOBILIZZAZIONI

TOTALE INCREMENTI € 1.513.566

PER LAVORI

Per interventi costruttivi € 808.637

Per interventi di risan., ristruttur. e manutenz. straord. € 396.281

Per manut straordinaria condomini € 168.418

TOTALE LAVORI PER INCREMENTI € 1.373.336

PER COMPENSI

Per interventi costruttivi € 96.685

Per interventi di risan., ristruttur. e manutenz. straord. € 43.545

TOTALE COMPENSI PER INCREMENTI € 140.230

COMPENSI per interventi tipologie varie c/terzi € 24.854

TOTALE GENERALE COMPENSI € 165.084

Come si evince da quanto sopra riportato i lavori per incrementi patrimoniali sono pari a € 1.513.566 e i relativi compensi tecnici a € 140.230.

Per quanto riguarda i compensi tecnici, comprendendo anche quelli fatturati per lavori c/terzi pari a € 24.854, diventano complessivamente pari a € 165.084, inferiori di € 179.118 rispetto al bilancio dell'anno precedente. Si registrano altri compensi tecnici per lavori svolti classificati in altri conti (rimanenze, contributi, ecc.) per un totale di € 664.729 risultando così pari a € 829.813 i compensi tecnici dell'anno.

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 al 31.12.2016 ammontano a € 8.526.540 e registrano un incremento di € 513.849 rispetto al precedente esercizio. Questo è riconducibile principalmente all'aumento dell'utilizzo fondo di manutenzione e all'inserimento delle poste straordinarie fra gli altri ricavi per euro 508.784 a seguito delle modifiche introdotte dal D.L. 139/2015.

Comprendono ricavi diversi per € 3.589.772 e contributi in c/esercizio per € 4.936.768.

Si riportano qui di seguito i componenti di tale voce:

Proventi e affitti gestione aree € 36.143

Ricavi per diritto di prelazione e vendite L.560/93 € 94.255

Rimborsi assicurativi € 54.466

Rimborsi pratiche diverse € 34.774

Rimborsi procedimenti legali € 146.239

Compensi attività vendita alloggi € 50.810

Rimborsi attività tecnica € 30.386

Rimborso personale distaccato € 193.041

Ricavi e rimborsi da società controllate € 655.215

Utilizzo fondo manutenzione € 1.736.408

Plusvalenza cessione beni immobili € 173.026

Proventi straordinari € 335.758

Proventi diversi € 49.251

TOTALE ALTRI RICAVI € 3.589.772

CONTRIBUTI:

Contributi c/esercizio da Stato e Enti diversi € 4.071.180

Contributi da GSE tariffa incentivante energia € 836.568

Contributi vari progetti vari € 29.020

TOTALE CONTRIBUTI € 4.936.768

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 per diritto di prelazione ammontano a € 94.255 e 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 ammontano a € 54.466 e 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 ammontano a € 146.239 e 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 ammontano a € 655.215 hanno subito un decremento di € 79.326 rispetto all'esercizio precedente da attribuire alla diminuzione dei ricavi per l'attività di service svolta nei confronti di ACER Manutenzioni SpA in liquidazione. I suddetti ricavi sono correlati ai relativi costi intercompany di cui al commento successivo.

Riguardano proventi e rimborsi derivanti dalle attività contabile amministrativa effettuata verso le società controllate. In particolare i ricavi per service fatturati su base contrattuale alla società "ACER Servizi srl" sono pari a € 223.463 e i rimborsi spese ammontano ad € 68.770.

I ricavi per service fatturati su base contrattuale alla società "ACER Pro.m.o.s. spa" sono pari a € 286.665 e i rimborsi spese pari a € 39.499. I ricavi per service fatturati alla società "ACER Manutenzioni srl in liquidazione" sono pari a € 35.000 e i rimborsi spese pari a € 1.818. Si precisa inoltre che nella voce "Rimborso personale distaccato" risulta contabilizzato un ammontare da recuperare verso le società controllate pari ad € 193.040.

Utilizzo fondo manutenzione immobili in concessione

La posta relativa all'utilizzo del fondo manutenzione è pari a € 1.736.408 e riguarda i costi sostenuti per l'attività di manutenzione con finanziamenti relativi a ricavi conseguiti da canoni relativi ad esercizi precedenti di immobili in concessione.

I proventi straordinari rilevati al 31.12.2016, in relazione alle modifiche delle voci del conto economico introdotte dal D. Lgs. n. 139/15, sono classificate fra gli altri ricavi e proventi e sono pari ad € 508.784. Si riferiscono a plusvalenze per vendite beni per € 173.026 e ad altri proventi straordinari per € 335.758.

Per quanto riguarda le plusvalenze si riferiscono alla vendita di una villetta in Bologna (via P.Martini). Gli altri proventi straordinari sono suddivisi per categoria nella tabella sotto riportata.

Rettifiche fatture competenza anni precedenti € 1.009

Rettifiche per transazioni cause chiuse € 121.332

Rettifiche costi condomini € 3.587

Rettifiche costi Utenti € 69.643

Rettifiche costi Comuni per gestione alloggi € 59.107

Rettifica costi amministratori revisori € 25.481

Rettifiche oneri di urbanizzazioni e lavori € 18.709

Rettifiche rimborsi vari € 370

Rimborsi e proventi diversi

I rimborsi e proventi diversi al 31.12.2016 sono pari a € 49.251 e sono inferiori di € 101.170 rispetto al valore del bilancio precedente principalmente a seguito minori rimborsi da fornitori per gare d'appalto.

I rimborsi e i proventi diversi sono dettagliati nella tabella che segue:

Rimborsi da dipendenti, amministratori per servizi vari € 183

Rimborso vari da Comuni € 29.540

Proventi da fornitori per partecipazioni a gare € 14.198

Proventi tenuta contabilità CISPEL € 5.000

Proventi diversi € 330

Ai sensi del punto n. 10 dell'art. 2427 del c.c. si precisa che tutti i ricavi riguardano l'area geografica italiana.

Contributi in c/esercizio da Enti diversi

I contributi in conto esercizio per lavori per l'esercizio 2016 ammontano a € 4.936.768. Rispetto all'anno 2015 sono

superiori di € 44.661. Comprendono i contributi relativi ad interventi edilizi costruiti per enti terzi utilizzati per costruzioni, recupero e manutenzione straordinaria L. 560/93, L. 457/78 e varie leggi per € 4.071.180. A fronte di tali contributi si contrappongono i costi per interventi edilizi classificati fra i costi per servizi.

Nel bilancio 2016 in commento è stato rilevato il contributo erogato dal gestore servizi elettrici GSE Spa (cd "tariffa incentivante") per € 836.568 relativo alla produzione di energia a seguito della messa in funzione dei 64 impianti fotovoltaici (vedi commento precedente punto 1.2).

Nell'anno 2016 è stato erogato il contributo a saldo, pari a € 29.020, da Federmanager e Città Metropolitana di Bologna per vari progetti di formazione finanziata.

Costi della produzione

I costi della Produzione dell'anno 2016 si attestano a euro 62.740.116 sono inferiori rispetto all'anno precedente di euro 2.062.346.

Si analizzano di seguito i costi per categoria :

Materie prime sussidiarie e merci euro 55.343

Servizi euro 41.959.675

Godimento di beni di terzi euro 290.767

Salari e stipendi euro 6.887.174

Oneri sociali euro 1.853.922

Trattamento di fine rapporto euro 478.080

Ammortamento immobilizzazioni immateriali euro 74.762

Ammortamento immobilizzazioni materiali euro 1.718.967

Svalutazioni crediti euro 283.500

Variatione rimanenze materie prime euro 25.915

Altri accantonamenti euro 2.787.398

Oneri diversi di gestione euro 6.324.413

Nella voce B.7) "Servizi", pari a Euro 41.959.875, sono indicati i costi per servizi vari acquisiti dalla Società di cui al seguente dettaglio per raggruppamenti omogenei:

Costi per interventi edilizi € 8.981.433

Costi tecnici € 930.513

Consulenze € 152.608

Costi generali € 950.841

Servizi a rimborso € 10.006.848

Manutenzione stabili € 15.075.260

Servizi per la gestione € 4.219.838

Servizi per la gestione da società controllate € 821.331

Altri costi per il personale € 566.014

Costi per Amministratori € 215.500

Costi organismo vigilanza € 6.240

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 a € 8.981.433 superiori di € 387.329, rispetto a quelli sostenuti nell'esercizio precedente

Nell'attività edilizia ACER da capitalizzare, pari a € 1.408.614, sono indicati i progetti più rilevanti riferiti a nuove costruzioni dell'anno riguardano gli interventi nel Comune di Bologna in particolare l'intervento denominato Piano Nazionale Città.

Sono stati realizzati lavori di nuove costruzioni pari a € 818.925 e ristrutturazioni pari ad € 5.910 relativi a progetti e finanziamenti vari e con contributi L.560/93.

Sono inoltre compresi lavori per € 583.779 riferiti a manutenzione straordinaria su fabbricati di proprietà dell'Ente.

Nell'attività edilizia ACER su ordinazione, pari a € 7.572.819, si registra un importo pari ad € 318.464 per lavori realizzati su nuove costruzioni per completamenti e € 140.044 di lavori per la vendita (contratti di Quartiere III).

Fra i lavori di recupero si evidenziano quelli in Bologna relativi al progetto contratti di quartiere realizzati per €

1.899.988 e quelli relativi all'intervento finanziato da Pogas-Asp realizzati per € 702.732 e quelli relativi al Sisma per € 1.203.042.

Sono presenti i lavori di manutenzione straordinaria con finanziamento comunale per Efficientamento energetico per € 87.088, con finanziamenti L.560/93 per € 179.959, Programma Regionale 2003-2004 per € 79.071 e da programma "Nessun alloggio pubblico sfitto – NAPS" Sisma per € 460.982. Inoltre si registrano lavori con finanziamenti da canoni dell'anno e pregressi da enti in gestione che ammontano a € 1.209.076. Inoltre sono stati eseguiti lavori per condomini con finanziamenti da Enti terzi e da proprietari per efficientamento energetico per un totale di € 1.224.035.

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. più sopra quali analiticamente indicati. 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 2016 ed il totale avanzamento lavori per intervento.

Si precisa che nell'esercizio 2016 non si registrano fabbricati entrati in reddito.

Costi tecnici

Le spese per interventi edilizi ammontano a € 930.513 e sono inferiori di € 39.075 rispetto al bilancio d'esercizio precedente, tale decremento è da attribuire principalmente alla diminuzione dei costi per coordinamento sicurezza. Le spese qui comprese riguardano costi per consulenze tecniche, per progettazione, direzione lavori, coordinamento sicurezza, costi gestione impianti fotovoltaici, compensi tecnici corrisposti ad "ACER Manutenzioni Srl in liquidazione" e ad "Acer Promos spa" e altre spese tecniche.

Costi generali e di consulenza

I costi generali e di consulenza ammontano a € 1.103.449 e sono inferiori di € 14.074 rispetto a quelli del bilancio d'esercizio precedente.

I costi generali sono pari a € 950.841. Sono compresi fra questi i costi per i servizi generali, di manutenzione e riparazione beni, telefonici, postali, commerciali, ecc.

I costi di consulenza sono pari a € 152.608. Comprendono i costi per le consulenze legali, notarili, amministrative, informatiche e le collaborazioni.

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. Per l'anno 2016 ammontano a € 10.006.848.

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 € 15.075.260 di cui € 757.942 per spese tecniche di manutenzione stabili. Tale importo risulta in linea 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 € 744.380 superiore di € 186.857 rispetto all'esercizio precedente, per il patrimonio in gestione è pari a € 5.276.569 ed è eseguita con finanziamenti da canoni e a € 384.706 con altri finanziamenti, complessivamente è inferiore di € 1.447.088 rispetto all'esercizio precedente. Inoltre sono stati eseguiti lavori tramite i condomini decentrati con finanziamenti da canoni degli enti gestiti per € 2.999.322 superiori di € 532.923 rispetto all'esercizio precedente. Questo aumento di lavori è da ricondurre principalmente ai lavori di riqualificazione energetica.

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 € 4.644.792 superiore di € 721.999 rispetto all'esercizio precedente.

Costi per servizi per la gestione

I costi per servizi per la gestione immobiliare ammontano in totale a € 5.041.169, di cui € 821.331 costituiti da costi verso le società del gruppo ACER sotto commentati. Rispetto a quelli dell'anno precedente sono inferiori di € 200.535.

I costi per servizi per la gestione 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, sono pari a € 821.331 e superiori di € 6.213 rispetto al bilancio precedente.

Riguardano compensi di gestione e costi di personale inerenti i rapporti con la società Acer Servizi.

Altri costi del personale

Questi costi sono pari ad € 566.014 e sono commentati nel capitolo successivo dedicato ai costi del personale.

Costi per gli organi sociali e l'Organismo di vigilanza ex D.Lgs. n- 231/2001

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 2016 sono stati di € 215.500, comprensivi di oneri contributivi, trasferte, indennità cariche elettive e indennità di fine mandato ecc., mentre quelli spettanti ai membri del Collegio dei Revisori dei Conti ammontano a € 33.449.

I compensi per l'Organismo di Vigilanza, ex D.Lgs. 231/2001 ammontano a € 6.240.

Ai sensi del punto n. 16-bis) dell'art. 2427 del codice civile i compensi comprensivi di oneri accessori spettanti alla società di revisione, nel corso dell'esercizio preso in esame, ammontano ad € 40.300 .

8. COSTI PER GODIMENTO BENI DI TERZI

I costi per godimento beni di terzi al 31/12/2016 ammontano a € 290.767 e sono inferiori di € 19.011 rispetto all'esercizio precedente.

Si dettagliano i costi suddetti in categorie.

Noleggi computer e automezzi € 61.534

Costi concessione onerosa € 229.233

9. COSTI PER IL PERSONALE

Nella voce B 9) sono indicati i costi del personale dipendente pari, in totale, a € 9.219.176 comprensivi degli oneri relativi agli arretrati contrattuali e al premio di produzione stimati e per i quali si è proceduto ad effettuare un apposito accantonamento.

Il costo del personale classificato nella voce B9) è superiore di € 118.960, pari al 1,3%, rispetto a quello dell'esercizio precedente in relazione principalmente alla spesa per i nuovi assunti a fine anno precedente. Nella voce B7) sono altresì classificati costi del personale e, in particolare, per personale comandato dalle società partecipate per un importo di Euro 167.161 e spese per lavoro interinale per Euro 134.197.

Altri costi per il personale quali assicurazione, mensa, trasferte, formazione, ecc sono classificate nella voce B7 del conto economico per un totale di Euro 264.656.

10. AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI

10.1 Ammortamenti

Gli ammortamenti per l'anno 2016 ammontano a € 1.793.729.

Quelli relativi alle immobilizzazioni immateriali ammontano a € 74.762 e si riferiscono agli ammortamenti relativi ai costi per l'acquisto di licenze d'uso software.

Quelli relativi alle immobilizzazioni materiali ammontano complessivamente a € 1.718.967 come evidenziato sul prospetto riportato in sede di illustrazione della voce "immobilizzazioni materiali".

Di tale importo € 968.403 si riferiscono agli ammortamenti di fabbricati, € 675.103 ad ammortamento di impianti fotovoltaici e € 75.461 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 delle 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 2016 si è provveduto ad effettuare un accantonamento per rischi su crediti per € 283.500 in relazione alla valutazione della inesigibilità dei crediti verso clienti classificati nell'attivo circolante.

11. VARIAZIONI DELLE RIMANENZE

Al 31.12.2016 la variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci è negativa per € 25.915 e riguarda rimanenze di materiale di cancelleria, carta, ed altri materiali di consumo.

12. ACCANTONAMENTI PER RISCHI

Al 31/12/2016 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 al 31.12.2016 di € 2.787.398 ed è superiore a € 182.751 rispetto all'esercizio precedente principalmente a seguito del maggior accantonamento per il saldo tra canoni emessi e manutenzione svolta nell'anno. Comprende l'accantonamento dell'anno riferito alla futura manutenzione da eseguire per le gestioni alloggi c/terzi in concessione, nel rispetto delle condizioni dettate dal contratto gestionale.

14. ONERI DIVERSI DI GESTIONE

Gli oneri diversi di gestione iscritti in bilancio al 31.12.2016 sono pari a € 6.324.413, inferiori di € 390.892 rispetto al bilancio d'esercizio precedente. Questo in relazione principalmente al saldo tra maggiori costi per costi concessioni e imposte varie e minori costi per imposta IMU e IVA indetraibile da "pro rata" e all'inserimento delle poste straordinarie fra gli oneri diversi di gestione per euro 71.491 a seguito delle modifiche introdotte dal D.L.139/2015. Riguardano rettifiche di attività ordinaria quali fatture anni precedenti, costi condomini, lavori edilizi, gestione alloggi, ecc.

Si individuano qui di seguito per categorie:

Costi per pubblicazioni € 15.863
Contributi associativi € 69.605
Costo risarcimento sinistri € 43.206
Costi per alienazione beni € 102.783
Procedimenti legali € 71.907
Imposte varie € 904.714
Costi concessioni € 1.278.564
IMU-TASI € 655.181
IVA indetraibile € 3.097.691
Minusvalenze cessioni immobili € 222
Oneri Straordinari 71.491
Costi indeducibili e generali diversi € 13.186

Proventi e oneri finanziari

La sezione proventi ed oneri finanziari nell'anno 2016 ha un saldo negativo di € 1.206.895. Si analizzano in particolare le voci che la compongono.

15. PROVENTI DA PARTECIPAZIONE

Non esistono proventi da partecipazione nell'anno 2016.

16. ALTRI PROVENTI FINANZIARI

Gli altri proventi finanziari nell'anno 2016 sono pari a € 81.231 e riguardano proventi da crediti iscritti nelle immobilizzazioni e interessi da banche ed altri.

16. Altri proventi finanziari:

a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni € 40.531

d) proventi diversi dai precedenti € 40.700

In particolare, gli interessi percepiti su crediti iscritti tra le immobilizzazioni finanziarie ammontano a € 40.531 e derivano da imprese controllate per € 32.003 e da altri crediti, relativi a vendite dilazionate di immobili, per € 8.528. In particolare gli interessi da crediti verso controllate si riferiscono ad un finanziamento di originario valore di 1.000.000, di durata decennale, erogato ad Acer Servizi srl con provvedimento del Consiglio di Amministrazione, in data 19 dicembre 2014 seduta n 242 oggetto 7, al tasso fisso del 3,582 %, per la costruzione del fabbricato in Castenaso Lotto 1440/ASE. Il rimborso è previsto a rate semestrali costanti comprensive di capitale ed interessi pari ad Euro 59.930,20 per la durata del prestito. Nell'anno 2016 sono state rimborsate due rate per una quota di capitale pari ad euro 87.857 e di interessi pari ad € 32.003 .

I proventi finanziari diversi sono complessivamente pari a € 40.700 e, rispetto al bilancio d'esercizio 2015, sono inferiori di € 13.924.

Nella voce sono compresi interessi attivi da contratto SWAP, a copertura rischio variazione tassi, stipulato con il Monte dei Paschi di Siena per € 27.

I proventi finanziari per interessi maturati sulla giacenza presso gli istituti di credito e postali ammontano a € 27, quelli da utenti e vari a € 35.905, e gli interessi vari a € 4.741.

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 2016 ammontano complessivamente a € 1.288.126 e sono così costituiti:

17. Interessi ed oneri diversi:

Interessi ed oneri verso banche e assicurazioni € 182.217

Interessi su depositi cauzionali € 28.763

Interessi passivi bancari su SWAP € 180.935

Interessi su mutui € 873.326

Interessi su debiti diversi € 22.885

Sono inferiori di € 12.061 rispetto all'esercizio precedente, diminuzione riconducibile al saldo tra l'incremento di interessi da banche per l'utilizzo di fidi bancari a breve e il decremento da interessi passivi da mutue altri.

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	1.236.478
Altri	51.648
Totale	1.288.126

Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

La voce si riferisce alla svalutazione della partecipazione detenuta nella controllata "Acer Manutenzioni s.r.l. in liquidazione" come meglio esposto a commento della voce "Immobilizzazioni finanziarie".

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 sussista 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 al 31/12/2016 ammontano ad Euro 429.373 .

Riguardano imposte correnti per euro 256.722, di cui Euro 76.997 riferite ad IRES ed Euro 179.725 ad IRAP.

Riguardano inoltre imposte anni precedenti positive per € 46.989 in relazione alle imposte non di competenza dell'esercizio.

Sono presenti imposte differite positive per € 220.246 e anticipate pari a euro 439.886 entrambe sono comprensive degli importi derivanti dall' adeguamento del fondo imposte e delle attività per imposte anticipate in relazione alla riduzione, a far data dal 1° gennaio 2017, dell'aliquota IRES dal 27,5 % al 24%.

Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

	IRES	IRAP
A) Differenze temporanee		
Totale differenze temporanee deducibili	34.654.562	18.871.232
Totale differenze temporanee imponibili	34.192.466	34.192.466
Differenze temporanee nette	(462.096)	15.321.234
B) Effetti fiscali		
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	(609)	323.043
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	254.787	(35.147)
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	254.178	287.896

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	1.307.131	(110.450)	1.196.681	12,00%	143.602	-	-
Fondo manutenzione	17.366.508	1.022.644	18.389.152	12,00%	2.206.698	3,90%	717.177
Fondo Oneri futuri	552.955	(70.875)	482.080	12,00%	57.849	3,90%	18.801
Ammort. Inded	810.123	270.041	1.080.164	12,00%	129.619	-	-
Fondo man I 560	0	512.217	512.217	12,00%	61.466	3,90%	19.976
Fondo man. L. R.24/01	179.573	161.707	341.280	12,00%	40.954	3,90%	13.310
Fondo Cause	3.509.682	(245.861)	3.263.821	12,00%	391.659	-	-
Fondo rischi su crediti	3.566.433	(8.267)	3.558.166	12,00%	426.980	-	-

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. Civile e plusv	5.656.848	(220.246)	5.436.602	12,00%	4.103.096	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	23.417.656			25.957.276		
Totale perdite fiscali	23.417.656			25.957.276		
Perdite fiscali a nuovo recuperabili con ragionevole certezza	5.553.625	12,00%	666.435	5.553.625	13,75%	763.623

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.

Attese le novità introdotte dall'articolo 23, comma 9, del Decreto Legge n. 98/2011 con effetto dal periodo di imposta 2011, che prevedono 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 negativo e pari ad euro 3.872.268; il flusso finanziario derivante dall'attività di investimento è positivo e pari ad euro 626.330 e il flusso finanziario derivante dall'attività di finanziamento è positivo e pari ad euro 3.235.958.

Il flusso così formato al quale si sommano le disponibilità liquide iniziali porta ad un valore finale di disponibilità liquide di euro 793.660.

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 al 31/12 /2016 ammonta a complessive n. 175 unità di personale, di cui 170 assunte con contratto a tempo indeterminato e 5 con contratto a tempo determinato.

Al 31/12/2016 quindi l'organico è aumentato di 10 unità di personale. Nel corso dell'esercizio si sono dimesse n.3 unità di personale di cui 1 per quiescenza .

	Numero medio
Dirigenti	9
Quadri	17
Impiegati	149
Totale Dipendenti	175

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

	Amministratori	Sindaci
Compensi	215.500	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 e del trattamento di fine mandato

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	37.300
Altri servizi di verifica svolti	3.000
Altri servizi diversi dalla revisione contabile	0
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	40.300

Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società

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

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

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

Sono presenti garanzie non risultanti dallo Stato patrimoniale per un importo pari ad € 63.913.169 e riguardano fidejussioni a garanzia lavori edilizi da eseguire per € 2. 816.628 e garanzie ipotecarie sui mutui classificati fra i debiti bancari del passivo patrimoniale per € 61.096.541.

	Importo
Garanzie	63.913.169

	Importo
di cui reali	61.096.541

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, non si sono verificati fatti di rilievo di cui sia necessario fornire le informazioni richieste ai sensi del punto 22 quater) dell'art 2427 del Codice Civile (natura, effetto patrimoniale ed economico).

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 al 31/12/2016. Gli strumenti finanziari derivati detenuti dall' Azienda alla data di chiusura del bilancio relativo all'esercizio 2016 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 2016 il differenziale netto negativo a carico di Acer è stato pari a € 180.908.

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: 4.384.795;

Fair value: (754.314).

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 2016 e con, riguardo al risultato d'esercizio Vi proponiamo di coprire la perdita pari ad Euro 888,466 mediante l'utilizzo della Riserva di contributi di Stato art 55.

Nota integrativa, parte finale

Si conclude la presente Nota Integrativa assicurandoVi che le risultanze del Bilancio d'esercizio 2016 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

Azienda Casa Emilia-Romagna della Provincia di Bologna

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

* * * * *

RELAZIONE SULLA GESTIONE DELL'ESERCIZIO CHIUSO IL 31.12.2016

* * * * *

Signor Presidente, Signori Sindaci, colleghi Amministratori, sottopongo alla vostra approvazione il bilancio consuntivo dell'esercizio 2016 di Acer Bologna la cui gestione caratteristica ha un valore positivo di 1.097.804 euro, ma che chiude con una perdita di 888.466 euro, determinata da eventi straordinari.

In particolare nell'esercizio in chiusura si è proceduto ad un accantonamento per rischi su crediti, connesso alla svalutazione della partecipazione nella società Acer Manutenzioni srl in liquidazione, nonché al ricalcolo, a seguito alla modifica dell'aliquota fiscale Ires approvata con la legge di stabilità 2016, dei fondi e crediti di imposta. Questi eventi, indipendenti dalla gestione ordinaria dell'ente, hanno determinato la perdita di esercizio.

Corre l'obbligo di precisare che l'accantonamento a fondo rischio per la svalutazione della partecipazione in Acer Manutenzioni è stata suggerita dalla prevedibile soluzione, nel corso del 2017, della controversia instaurata dal socio privato consorzio Unifica contro Acer Manutenzione s.p.a.: infatti la rivendicazione da parte del socio privato di oltre 3 milioni di euro per una pretesa rivalutazione Istat sui lavori, ha incontrato la ferma opposizione di Acer Bologna, che non riteneva dovuta tale posta (pur riconosciuta in passato). La vertenza ha trovato, di recente, una soluzione transattiva con il liquidatore dell'amministrazione controllata di Unifica, che consentirà la chiusura di tutte le pendenze della società di scopo e la restituzione a tutti i soci di una parte del capitale a suo tempo investito. La valorizzazione a bilancio di Acer Bologna della partecipazione in Acer Manutenzioni (per circa 500.000 euro) ha subito una riduzione, ovvero un parziale rimborso del valore della cessione del ramo di azienda a suo tempo conferito, con una differenza quantificata in 350.000 euro.

Quanto alla seconda posta straordinaria si evidenzia che essa è legata alle modifiche del calcolo dell'imposta Ires, che, benchè ridotta in percentuale, è stata tuttavia estesa ai fondi crediti e, tenuto conto dell'entità del fondo che Acer Bologna apposta in bilancio fin dalla sua trasformazione da Iacp ad Ente Pubblico Economico, il ricalcolo ha determinato una maggiore imposta per circa 530.000 euro.

Tali eventi straordinari e sopravvenuti hanno quindi determinato una perdita a bilancio, che non incide però sulla gestione caratteristica, che mantiene un trend positivo senza ricorso ad alienazioni importanti di patrimonio proprio. L'unica cessione operata nel 2016 ha riguardato una villetta in via Martini a Bologna, che ha comportato una plusvalenza di 173.026 euro.

Acer, nello scorso esercizio è stata impegnata nel perseguimento degli obiettivi indicati dal legislatore e dalla conferenza degli enti secondo i documenti di programmazione approvati.

Si sottolinea che l'azione, vista la crisi economica e sociale, con il calo dei redditi che ha colpito soprattutto le classi popolari più deboli insieme a fenomeni di dimensioni storiche, quali l'immigrazione, hanno fatto emergere con forza, il bisogno del soddisfacimento del diritto primario della casa, portando l'emergenza abitativa in primo piano tra le situazioni di forti disagi ed emergenze sociali diffuse.

In questo scenario Acer ha svolto nell'esercizio 2016 la sua attività in collaborazione con gli enti territoriali ed a loro supporto, impegnandosi per migliorare il servizio della gestione dell'edilizia sociale, mettendo al centro il cittadino e cercando di rispondere al meglio ai bisogni manifestati.

In particolare si è profuso un impegno costante ed un controllo specifico sull'avvio della nuova società Acer Promos s.p.a., che nel suo primo anno di attività, necessitava di una costante vigilanza per assicurare, in fase di start up, la continuità del servizio di pronto intervento e manutenzione ordinaria e straordinaria. Non trascurando anche di intervenire a livello organizzativo e formativo per valorizzare le diversità di azione rispetto alla precedente società strumentale Acer Manutenzioni, e così da garantire il previsto l'ampliamento delle attività e dei servizi a favore dei Comuni (ad esempio con riguardo alle procedure in tema di sicurezza o l'integrazione con le nuove attività previste dal capitolato, come quelle di progettazione).

Sotto il profilo tecnico si è anche avviato il progetto finalizzato alla installazione dei contacalorie negli alloggi pubblici, estendendo l'attività, obbligatoria per legge, alla rilevazione da remoto dei consumi, ampliando così le previsioni normative al fine di raccogliere i dati sui consumi, in una ottica di costante aggiornamento della banca dati a disposizione dell'azienda.

Acer ha poi proseguito nelle attività di ripristino e riqualificazione degli alloggi sfitti finanziati con la legge 80/2014 rispettando i tempi ristretti imposti dalla normativa nazionale e dalle disposizioni attuate della regione.

Una attenzione speciale è stata poi rivolta alla lotta alle occupazioni abusive, acquisendo nuovi strumenti tecnologici (quali ad esempio le porte antisfondamento e antintrusione) che per le loro particolari caratteristiche hanno una funzione non solo deterrente rispetto alle azioni di illegale occupazione degli alloggi, ma anche un servizio di controllo e vigilanza nelle situazioni più delicate.

Nel corso del 2016 Acer ha anche ampliato le attività connesse all'ufficio casa del Comune di Bologna, avviando il servizio di raccolta diretta ed on line delle domande di assegnazione, al fine di affrontare e risolvere, fin dalla prima fase del procedimento, le problematiche legate alla corretta predisposizione delle domande e dei relativi punteggi. In ottica di ampliamento del servizio, sono stati acquistati ed attrezzati nuovi locali al piano terra della sede in piazza della Resistenza, mettendo a disposizione dei cittadini sia personale appositamente formato per accompagnare il cittadino nella predisposizione della domanda, sia i necessari strumenti informatici (con apposita postazione munita di computer) per consentire in loco l'inoltro on line della domanda.

Nella prospettiva di una fattiva collaborazione con la Regione e la Città Metropolitana, l'Azienda ha anche profuso un impegno significativo nel fornire, non solo i dati necessari alla predisposizione della delibera regionale n. 894/2016 (cd. Riforma dei canoni ERP), ma anche varie simulazioni per calibrare le nuove regole in base alla tipologia degli alloggi e dei nuclei di tutti i Comuni convenzionati. Tale impegno, che

ha coinvolti vari uffici dell'Azienda per quasi un anno, ha consentito al Tavolo Metropolitan di predisporre delle Linee Guida omogenee e bilanciate sulle esigenze dei vari Enti Territoriali, che, a fine 2016, sono state poi adottate da vari Consigli Comunali. Lavoro che poi, a seguito di approfondimento da parte della Regione, è continuato sia a livello regionale che locale anche nei primi mesi del 2017.

Sotto il profilo delle relazioni sindacali si deve anche dare atto dell'accordo aziendale sottoscritto con le Organizzazioni Sindacali, che per un verso ha introdotto nuove regole per la determinazione del fondo produttività, legandone l'entità e la distribuzione alla produttività, per altro ha favorito l'ingresso di nuove professionalità in Azienda, anche come risposta al bisogno di rinnovamento generazionale, che a fronte dei vari pensionamenti, interessa ed interesserà nei prossimi anni l'organico aziendale.

Nel 2016 è anche proseguito l'impegno, condiviso con la Direzione Generale ed i vari uffici dell'azienda, di contenimento dei costi, raggiungendo un risparmio rispetto all'esercizio precedente di circa 500.000 euro, riducendo non solo le spese in economia dei vari uffici, ma anche quelle di mandato del Consiglio di Amministrazione, che ha visto una riduzione del 20% delle indennità spettanti a Presidente e consiglieri ed una continuità di rigore e contenimento delle spese di rappresentanza.

Questi gli impegni assolti dal precedente Consiglio di Amministrazione, rinnovato per la maggioranza dei suoi membri a gennaio 2017. A tale nuovo organo, cui è stato consegnato il timone dell'Azienda spetterà il compito di affrontare le nuove sfide di una Azienda che ha fatto del servizio ai Comuni e del diritto alla casa per i meno abbienti una missione ed impegno istituzionali.

Situazione della società ed andamento della gestione

Come si rileva dai prospetti di bilancio, l'Azienda ha raggiunto, nell'esercizio in chiusura, i risultati sotto dettagliati.

Il valore della produzione, realizzato nell'esercizio, ammonta a 63.837.920 euro, i relativi costi di produzione ammontano a 62.740.116 euro e la differenza fra il valore e i costi della produzione è positiva per 1.097.804 euro. Nell'anno si è proceduto ad un accantonamento al fondo svalutazione crediti di 283.500 euro che ha determinato una diminuzione corrispondente del valore della gestione caratteristica.

L'incidenza negativa della gestione finanziaria dei Comuni legate al Patto di Stabilità che comportano l'indebitamento di Acer per conto dei Comuni con relativi interessi passivi per 1.206.895 euro, e quella negativa della rettifica del valore di attività finanziarie per 350.000 euro, portano il valore di bilancio prima delle imposte ad un risultato negativo di 459.091 euro, che rettificato dal costo netto imposte correnti e anticipate dell'anno per 429.373 euro, fa registrare una perdita di bilancio di 888.466 euro.

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

STATO PATRIMONIALE RICLASSIFICATO CON IL METODO FINANZIARIO							
	IMPORTI 31/12/16	IMPORTI 31/12/15	VARIAZIONE	MEZZI PROPRI	IMPORTI 31/12/16	IMPORTI 31/12/15	VARIAZIONE
ATTIVO FISSO							
IMMOB IMMATERIALI NETTE	109.726	145.997	-36.271	CAPITALE SOCIALE	9.732.680	9.732.680	0
IMMOB MATERIALI NETTE	157.567.336	159.190.193	-1.622.857	RISERVE	100.138.879	100.619.807	-480.928
ALTRE IMMOB FINANZIARIE	18.891.537	23.471.543	-4.580.006				0
TOTALE	176.568.599	182.807.733	-6.239.134	PATRIMONIO NETTO	109.871.559	110.352.487	-480.928
ATTIVO CORRENTE				TOT. PASSIVITA' CONSOLIDATE	60.958.334	57.882.121	3.076.213
RIMANENZE MAGAZZINO	23.741.551	20.437.500	3.304.051	PASSIVITA' CORRENTI	88.373.747	86.798.559	1.575.188
LIQUIDITA' DIFFERITA	58.100.430	50.984.894	7.115.536				
LIQUIDITA' IMMEDIATA	793.060	803.040	-9.980				
TOTALE	82.635.041	72.225.434	10.409.607	CAPITALE DI FINANZIAMENTO INVESTITO	259.203.640	255.033.167	4.170.433
CAPITALE INVESTITO	259.203.640	255.033.167	4.170.473				

CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO CON IL METODO DELLA PRODUZIONE EFFETTUATA			
DESCRIZIONI	IMPORTI 31/12/16	IMPORTI 31/12/15	VARIAZIONE
Ricavi delle vendite	50.467.848	53.422.104	-2.954.256
Produzione interna	4.843.532	4.840.256	3.276
VALORE PRODUZIONE OPERATIVA	55.311.380	58.262.360	-2.950.980
Costi esterni operativi	42.331.900	44.383.913	-2.052.013
VALORE AGGIUNTO	12.979.480	13.878.447	-898.967
Costi del Personale	9.219.176	9.102.423	116.753
MARGINE OPERATIVO LORDO(MOL)	3.760.304	4.776.024	-1.015.720
Ammortamenti e accantonamenti	4.864.627	4.600.821	263.806
RISULTATO OPERATIVO	-1.104.323	175.203	-1.279.526
Risultato dell'area accessoria	2.202.127	1.297.386	904.741
Risultato dell'area finanziaria	-268.769	103.648	-372.417
EBIT NORMALIZZATO	829.035	1.576.237	-747.202
Oneri finanziari	-1.288.126	-1.300.187	12.061
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE(RL)	-459.091	276.050	-735.141
IMPOSTE SUL REDDITO	-429.375	-70.312	-359.063
RISULTATO NETTO (RN)	-888.466	205.738	-1.094.204

Predisposte le suddette riclassificazioni si procede all'analisi della situazione della

Società e dell'andamento gestionale sotto il profilo economico, patrimoniale e finanziario, attraverso il calcolo dei seguenti indicatori.

INDICATORI	31/12/2016	31/12/2015
PESO DELLE IMMOBILIZZAZIONI	0,6812	0,7168
PESO DEL CAPITALE CIRCOLANTE	0,3188	0,2832
PESO DEL CAPITALE PROPRIO	0,4239	0,4327
PESO DEL CAPITALE DI TERZI	0,2352	0,2270
INDICE DI DISPONIBILITA'	0,9351	0,8321
INDICE DI LIQUIDITA'	0,6664	0,5966
INDICE DI AUTOCOPERTURA CAPITALE FISSO	0,6223	0,6037
ROE	-0,81%	0,19%
ROI	-0,43%	0,07%
ROS	-2,19%	0,33%
CAPITALE CIRCOLANTE NETTO	-5.738.706,00	-14.573.125,00
MARGINE DI TESORERIA	-29.480.257,00	-35.010.625,00
MARGINE PRIMARIO DI STRUTTURA	-66.697.040,00	-72.455.246,00
QUOZIENTE PRIMARIO DI STRUTTURA	0,6223	0,6037
MARGINE SECONDARIO DI STRUTTURA	-5.738.706,00	-14.573.125,00
QUOZIENTE SECONDARIO DI STRUTTURA	0,9675	0,9203
QUOZIENTE DI INDEBITAMENTO COMPLESSIVO	1,3592	1,3111
QUOZIENTE DI INDEBITAMENTO FINANZIARIO	0,5568	0,5279

Analisi dell'andamento economico

1) Analisi dei ricavi di vendita

Nel bilancio 2016 si riscontrano ancora gli effetti del trasferimento dei beni ai sensi della Legge Regionale n.24/01. Acer Bologna opera quale ente gestore, mediante contratti di convenzione e di concessione con i Comuni. La diversa tipologia contrattuale fa apparire in bilancio ricavi e costi in poste diverse, ma i margini gestionali per l'ente sono, in entrambi i casi, i soli compensi amministrativi e tecnici sulla manutenzione eseguita.

I ricavi delle vendite hanno evidenziato un decremento rispetto all'esercizio precedente pari al 5,53 %, assestandosi al livello di 50.467.848 euro.

Fra questi si segnalano i ricavi da canoni che sono pari a 28.884.056 euro, di cui 5.044.482 euro riferiti ad immobili di proprietà Acer e 23.839.574 euro riferiti ad immobili gestiti in concessione.

I ricavi da gestione immobiliare ammontano a 5.202.051 euro e riguardano i compensi amministrativi, di manutenzione e altri compensi aggiuntivi per gestione alloggi c/terzi, oltre ad altri ricavi e rimborsi da utenti e proprietari.

I ricavi da servizi a rendiconto ammontano a 13.894.556 euro da rapportare ai costi relativi, diretti e indiretti.

I rimborsi per gestione condomini ammontano a 2.244.004 euro ed anch'essi hanno a fronte i relativi costi diretti e indiretti.

Classificate fra gli altri ricavi, si segnalano plusvalenze nette per 173.026 euro in relazione alla vendita di una villetta in Bologna (Via Paolo Martini).

Per consentire una migliore analisi dei ricavi di vendita dell'ente, nella tabella sotto riportata se ne espone l'andamento degli ultimi quattro esercizi.

DESCRIZIONE	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013
ANDAMENTO RICAVI DELLE VENDITE	50.467.848	53.422.104	52.526.571	55.577.688

Il valore della produzione interna ha evidenziato un incremento rispetto all'esercizio precedente pari al 0,07%, raggiungendo il livello di 4.843.352 euro in relazione principalmente al maggior valore delle rimanenze e dei lavori per costruzioni di fabbricati per la vendita.

Tale grandezza comprende: gli incrementi patrimoniali di lavori edilizi e il valore delle rimanenze sempre relativo a lavori edilizi in corso e finiti. In definitiva si registra una diminuzione dell'attività edilizia di proprietà e per la vendita.

2) Costi operativi

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

I costi operativi subiscono un decremento rispetto all'esercizio precedente pari all'4,62%, attestandosi al livello di 42.331.900 euro, con un'incidenza sul valore della produzione operativa del 76,53 %.

I costi del personale subiscono un incremento rispetto all'esercizio precedente pari al 1,28 %, attestandosi al livello di 9.219.176 euro, con un'incidenza sul valore della produzione operativa del 16,67% e si riferiscono ad una consistenza di addetti al 31/12/2016 di 175 unità di lavoro, di cui 170 a tempo indeterminato ed 5 a tempo determinato. L'aumento di tali costi è dovuto alla stabilizzazione di personale intra-gruppo al fine di garantire la continuità delle operatività. Altro fattore determinante è stato l'assorbimento dei lavoratori interinali tendendo all'azzeramento della spesa, raggiunta nel corso dell'esercizio. Il livello a cui si sono attestati i costi del personale tiene anche conto dell'uscita dal servizio di due dirigenti di cui non si è proceduto alla sostituzione.

Ecco le voci principali che formano i costi operativi:

L'attività edilizia svolta durante l'anno raggiunge un ammontare complessivo di 8.981.433 euro.

L'attività edilizia genera compensi tecnici per un importo complessivo di 829.813 euro diversamente classificati nelle poste di bilancio, di cui 140.230 euro oggetto di capitalizzazione.

L'attività edilizia che determina incrementi per la capitalizzazione lavori ammonta a 1.513.566 euro, comprensivi dei relativi compensi tecnici.

I costi per l'attività di manutenzione su immobili gestiti e di proprietà raggiungono l'importo di 15.075.260 euro e producono compensi tecnici pari a 71.760 euro per le gestioni in convenzione e i relativi finanziamenti aggiuntivi e 642.766 euro per quelle in concessione ed i relativi finanziamenti aggiuntivi.

3) Indici di redditività

L'andamento del ROI (indice di redditività degli investimenti), che passa dal valore positivo dello 0,07% del 2015 al valore negativo dell'0,43% del 2016, evidenzia una redditività degli investimenti leggermente positiva.

Infatti il ROI, indice che meglio di altri esprime la capacità dell'Azienda di produrre reddito dalla produzione tipica, è indicatore di economicità relativamente svincolato dal modo in cui l'impresa si finanzia e quindi è espressione sintetica dell'efficacia e

dell'efficienza con cui le funzioni portanti dell'Azienda, impegnate nei processi di gestione tipica, assolvono il proprio compito.

Come il ROI, anche il ROS (indice di redditività delle vendite) diminuisce e passa dal valore positivo dello 0,33% del 2015 al valore negativo di 2,19 % del 2016.

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

DESCRIZIONE	31/12/2016	31/12/2015
ROI	-0,43%	0,07%
ROS	-2,19%	0,33%
ROE	-0,81%	0,19%

Da ultimo segnaliamo che il ROE (indice di redditività del capitale proprio) è passato dal valore positivo dello 0,19% del 2015 al valore negativo dello 0,81% del 2016.

Tale indicatore è espressione dell'efficacia con la quale la Società ha svolto la propria attività in quanto al numeratore del rapporto viene posto il reddito netto, che rappresenta il reddito generato dalla gestione caratteristica, dalla gestione finanziaria, dalla gestione patrimoniale e dalle scelte di ordine fiscale. Tali indici vanno interpretati alla luce della natura giuridica dell'Ente che tende al pareggio tra fonti ed impieghi.

Analisi della situazione patrimoniale e finanziaria

Al fine di fornire un quadro più esaustivo della situazione patrimoniale e finanziaria dell'Azienda e della sua evoluzione nel corso dell'esercizio, si informa che la variazione del capitale circolante netto è positiva e pari ad euro 8.834.419 pervenendo ad un CCN al 31/12/2016 negativo di 5.738.706 euro.

Inoltre, al fine di ampliare ulteriormente l'informativa in merito alla situazione finanziaria dell'Azienda, si riporta di seguito il prospetto relativo alla Posizione Finanziaria Netta complessiva al 31/12/2016 confrontata con i dati relativi al precedente esercizio:

P.F.N. COMPLESSIVA	31/12/2016	31/12/2015
DISPONIBILITA' E CREDITI FINANZIARI A BREVE	-793.060	-803.040
INDEBITAMENTO A BREVE	8.487.676	8.766.626
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO A BREVE	7.694.616	7.963.586
INDEBITAMENTO FINANZIARIO MEDIO LUNGO TERMINE	32.674.751	33.372.228
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	40.369.367	41.335.814

Investimenti

Nel corso dell'esercizio sono stati effettuati investimenti nelle seguenti aree:

Immobilizzazioni	Acquisizioni dell'esercizio 2016	Acquisizioni dell'esercizio 2015
Software	38.490	174.295
Terreni e fabbricati	658.140	5.805.074
Attrezzature industriali e commerciali	78.637	147.267
Altri beni	160	0

Gli investimenti per immobilizzazioni immateriali riguardano l'acquisto di vari software necessari allo svolgimento delle molteplici e complesse attività. Gli investimenti in terreni e fabbricati, data la tipicità dell'Azienda, riguardano investimenti con mezzi propri e con contributi e finanziamenti derivanti da leggi varie di edilizia popolare.

Si prevede di effettuare nel corrente esercizio 2016 altri investimenti in fabbricati finanziati con contributi residui ancora disponibili ai sensi delle leggi di finanziamento n. 457/78 e n. 560/93.

Altri interventi di immobili destinati alla locazione permanente sono in corso di realizzazione nell'anno 2016 ed i relativi finanziamenti sono attinti da contributi L.560/93 e da risorse del mercato finanziario esterno.

Gli investimenti in attrezzature industriali e commerciali riguardano mobili e attrezzature quali computer, stampanti e altri beni per la gestione dell'ente.

Descrizione dei principali rischi e incertezze - Art. 2428, secondo comma del codice civile.

In relazione all'attività esercitata da Acer Bologna ed al mercato in cui essa opera, si ritiene di poter svolgere le considerazioni che seguono con riguardo ai rischi ai quali è potenzialmente esposta:

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

Rischi esterni: se si prescinde dalle incertezze di carattere generale legate alla difficile congiuntura economica in atto, non si ritiene sussistano specifici e significativi rischi esterni legati al mercato, alle normative ed alla concorrenza.

Informazioni su ambiente e personale

Per quanto riguarda l'ambiente, possiamo assicurare che Acer Bologna svolge la propria attività nel pieno rispetto delle disposizioni in materia di ambiente e di igiene sul posto di lavoro e che la stessa non è stata dichiarata colpevole di danni causati all'ambiente né ha subito sanzioni o pene definitive per reati o danni ambientali.

Si segnala altresì che sono in funzione 64 impianti fotovoltaici realizzati in concessione su fabbricati di proprietà del Comune di Bologna con produzione di energia pulita.

Si informa, che nell'esercizio in corso, sono stati effettuati lavori di efficientamento energetico con il montaggio dei contacalorie, così come richiesto dalla normativa.

Inoltre è in corso un programma di efficientamento energetico denominato "Rigenera" in collaborazione con il Comune di Bologna che porterà a risparmio di energia con la diminuzione di emissioni nocive nell'ambiente.

Con riguardo al personale, in ossequio a quanto disposto dall'art. 2428, comma due, del Codice Civile, evidenziamo che nel corso del 2016 non si sono verificati incidenti o situazioni che hanno visto coinvolta, a livello di responsabilità Aziendale, Acer Bologna.

In particolare:

- non sono avvenuti decessi sul lavoro del personale iscritto a libro matricola;
- non sono avvenuti infortuni gravi sul lavoro che hanno comportato lesioni gravi o gravissime al personale iscritto a libro matricola per i quali sia stata accertata definitivamente una responsabilità Aziendale;
- non sono stati elevati addebiti in ordine a malattie professionali su dipendenti o ex dipendenti e cause di mobbing per cui l'Azienda sia stata dichiarata definitivamente responsabile.

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

Attività di ricerca e sviluppo - Art. 2428, terzo comma, n. 1), del codice civile

L'Azienda, proprio per la tipologia di attività esercitata, non ha svolto sinora specifiche attività di ricerca e sviluppo. E' in programma sui futuri esercizi la creazione di un'apposita unità che presidi questa importante attività.

Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e sottoposte al controllo di queste ultime – art. 2428, terzo comma, n. 2), del codice civile

Ai sensi dell'articolo 2428 e seguenti del Codice Civile, si evidenzia che Acer Bologna controlla direttamente due società, Acer Servizi S.r.l. con partecipazione al 100% e Acer Manutenzioni S.r.l. in liquidazione, con una partecipazione maggioritaria pari al 51%. Quest'ultima società è stata posta in liquidazione per naturale scadenza del termine.

Alla fine dell'anno 2015 è stata costituita la società Acer PRO.M.O.S. S.p.A. con una partecipazione pari al 51%, la quale ha iniziato la sua attività nell'anno 2016 in sostituzione della società Acer Manutenzioni S.p.A.

Tali società esercitano attività complementari e/o funzionali al core business del gruppo. In particolare Acer Servizi S.r.l. Unipersonale gestisce le unità non abitative ed abitative con contratti a canone concertato. L'utile della società nell'anno 2016 è di 8.518 euro.

Acer Pro.m.o.s. S.p.A. ha svolto attività di manutenzione ordinaria e straordinaria sul patrimonio gestito da Acer Bologna. L'utile della società nell'anno 2016 è di 11.763 euro.

Acer Manutenzioni s.r.l. in liquidazione nell'anno 2016 ha terminato le attività edilizie in corso ed è stata posta in liquidazione.

La predetta società non è stata inclusa nell'area di consolidamento in quanto è in liquidazione. Infatti il Consiglio di Amministrazione con deliberazione n. 88 del 07/01/2016, depositata al Registro delle Imprese in data 8 gennaio 2016 ed iscritta in data 13 gennaio 2016, a seguito del decorso del termine di durata della Società individuato nello Statuto nella data del 31/12/2015, e non essendo stata deliberata dall'Assemblea degli Azionisti alcuna proroga, ha accertato il verificarsi della causa di scioglimento della società, pertanto, la stessa nel 2016 è stata posta in liquidazione per scadenza naturale del termine. Per le particolari esigenze connesse allo stato di liquidazione della società il Collegio dei Liquidatori, ha ritenuto opportuno, differire la convocazione dell'Assemblea per l'approvazione del bilancio al 31/12/2016 avvalendosi del maggior termine di 180 giorni successivi alla chiusura dell'esercizio, conformemente a quanto previsto dall'art. 2364, comma 2, del Codice Civile e come espressamente consentito dall'art. 12 dello Statuto Sociale. Pertanto si segnala che la suddetta partecipazione di controllo è stata valutata con il metodo del costo di

acquisizione come l'anno precedente. Considerato quanto sopra detto, nell'anno 2016 si consolidano solo i valori della società Capogruppo, di Acer Servizi s.r.l. e di Acer Pro.m.o.s S.p.a.

Quindi il valore della produzione del Gruppo Acer così costituito è di 63.273.101 euro a fronte delle quale si registrano 61.955.798 euro di costi della produzione con una differenza operativa positiva per 1.317.303 euro.

Il Gruppo ha complessivamente conseguito una perdita netta di 868.184 euro.

Ai sensi dell'articolo 2428, comma 2, numero 2, del Codice Civile, qui di seguito si espongono i rapporti intercorsi nell'esercizio con le società controllate:

SOCIETÀ'	DEBITI FINANZIARI	CREDITI FINANZIARI	CREDITI COMM.LI	DEBITI COMM.LI	RICAVI	COSTI
ACER Servizi Srl Unipersonale	//	//	1.131.779	703.699	231.662	821.331
Acer Pro.m.o.s. s.p.a.			251.521	7.522.144	434.908	15.412.547

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1, punto 22 bis), del codice civile, si evidenzia che le operazioni con parti correlate realizzate nel corso dell'esercizio dall'Azienda, opportunamente raggruppate secondo la loro natura e distinte per controparte nel prospetto che precede, sono state concluse a normali condizioni di mercato.

Si riassume di seguito la situazione delle società controllate aggiornata agli ultimi bilanci approvati:

SOCIETÀ' CONTROLLATE AL 31/12/2016								
DENOMINAZIONE	SEDE	CAPITALE SOCIALE	IMPORTO PATRIMONIO	UTILE	PERDITA	QUOTA POSSEDUTA	SVALUTAZIONE	VALORE IN BILANCIO
ACER Servizi srl Unipersonale	P.zza della Resistenza 4 40122 BOLOGNA	110.000	6.385.507	8.518	0	100%		3.310.029
SOCIETÀ' CONTROLLATE AL 31/12/2016								
DENOMINAZIONE	SEDE	CAPITALE SOCIALE	IMPORTO PATRIMONIO	UTILE	PERDITA	QUOTA POSSEDUTA	SVALUTAZIONE	VALORE IN BILANCIO
ACER Manutenzioni srl in liquidazione	P.zza della Resistenza 4 40122 BOLOGNA	750.000	765.993	0	438.358	51%	350.000	169.690
SOCIETÀ' CONTROLLATE AL 31/12/2016								
DENOMINAZIONE	SEDE	CAPITALE SOCIALE	IMPORTO PATRIMONIO	UTILE	PERDITA	QUOTA POSSEDUTA	SVALUTAZIONE	VALORE IN BILANCIO
ACER PRO.M.O.S. spa	P.zza della Resistenza 4 40122 BOLOGNA	50.000	61.763	11.763	0	51%		25.500

Si precisa che il risultato d'esercizio e il patrimonio netto della società "Acer Manutenzioni S.p.A." si riferisce all'ultimo bilancio approvato dalle partecipate (2015) in quanto, alla data di predisposizione della presente Nota Integrativa, non è ancora intervenuta l'approvazione del bilancio al 31/12/2016 da parte dell'Assemblea degli Azionisti, avendo il collegio dei liquidatori deliberato di posticipare l'approvazione del bilancio nel maggior termine di 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio, in conformità alle previsioni statutarie, ai sensi dell'art.2364, secondo comma, del codice civile.

Operazioni su azioni proprie o di società controllanti - art. 2428, terzo comma, n. 3) e 4), del codice civile

Attesa la sua natura giuridica, Acer Bologna non detiene azioni proprie, né azioni degli Enti controllanti; inoltre l'Azienda, nel corso dell'esercizio, non ha acquistato né alienato, neppure tramite società fiduciarie o per interposta persona, azioni o quote degli Enti controllanti.

Evoluzione prevedibile della gestione - art. 2428, terzo comma, n. 6), del codice civile

L'evoluzione prevedibile della gestione sarà in linea con gli obiettivi assegnati a questo nuovo consiglio insediatosi all'inizio dell'anno in corso.

L'impegno dell'Ente sarà quello di aumentare le assegnazioni diminuendo i tempi delle liste d'attesa, di perseguire le morosità (spesso incolpevole) in collaborazione con le politiche abitative di Comuni e Regione.

Si lavorerà per raggiungere gli obiettivi di maggior equità, maggior giustizia sociale, che passa da un miglioramento dell'organizzazione e dall'aumento di efficienza ed efficacia dell'azione amministrativa svolta in collaborazione e a supporto degli Enti Territoriali.

Inoltre nell'ambito del servizio di manutenzione si punta a migliorare l'efficienza e l'efficacia del servizio verso gli utenti e gli Enti per i quali si gestisce il patrimonio aumentando soprattutto il numero dei ripristini per favorire le assegnazioni.

Si prevede inoltre di dare un impulso alla informatizzazione dell'ente migliorando l'attività interna e i servizi agli utenti.

Informazioni sugli strumenti finanziari richieste dall'art. 2428, terzo comma, n. 6 bis del codice civile.

Gli strumenti finanziari posseduti da Acer Bologna sono costituiti da disponibilità liquide e da crediti e debiti finanziari e commerciali generati dall'ordinaria attività di gestione. L'Azienda detiene, inoltre, strumenti finanziari derivati che consistono in un contratto SWAP di copertura dal rischio su tassi d'interesse relativo ad un mutuo a 15 anni a tasso variabile (parametro euribor 6 mesi oltre spread 2 punti), erogato dalla Banca Monte dei Paschi di Siena, di ammontare originario di 7.018.000 euro. Il valore nozionale dello SWAP è pari al debito residuo al 31/12/2016 di 4.384.795 euro.

Ai sensi dell'art. 2428, comma 3, al punto 6-bis del Codice Civile, di seguito si forniscono le informazioni in merito all'utilizzo di strumenti finanziari, in quanto rilevanti ai fini della valutazione della situazione patrimoniale e finanziaria.

Rischio di credito

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

L'ammontare delle attività finanziarie ritenute di dubbia recuperabilità è stato valutato costituendo ed adeguando negli anni un fondo rischi su crediti, integrato nell'esercizio

per 283.500 euro, che lo porta al 31/12/16 ad un ammontare pari a 3.784.079 euro.

Rischio di liquidità

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

Si segnala che:

- l'Ente possiede deposito presso istituto di credito per soddisfare le necessità di liquidità;
- esistono differenti fonti di finanziamento;
- non esistono significative concentrazioni di rischio di liquidità sia dal lato delle attività finanziarie che da quello delle fonti di finanziamento.

Sedi secondarie

Acer Bologna, oltre alla sede legale, non opera con sedi secondarie. L'attività viene svolta nelle seguenti ubicazioni logistiche:

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

Risultato d'esercizio

Signor Presidente, Signori Sindaci, colleghi Amministratori, come indicato all'inizio della presente relazione, il bilancio si chiude con una perdita di esercizio di euro 888.466 che Vi proponiamo di coprire con le altre riserve quali: riserva di contributi Stato art. 55 così come già indicato in nota integrativa ai sensi del punto 22-septies dell'art.2427 del codice civile.

Sulla scorta delle indicazioni che sono state fornite, Vi invitiamo pertanto ad approvare il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016, la relazione del Consiglio di Amministrazione sulla Gestione e la proposta di copertura della perdita sopra indicata, rivolgendo un ringraziamento a tutti i nostri Dipendenti ed agli Enti che hanno operato per il raggiungimento dello scopo aziendale e per garantire un risultato positivo alla gestione ordinaria dell'Ente.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
Alessandro Alberani