

ACER BOLOGNA

Bilancio di esercizio al 31-12-2017

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

Stato patrimoniale

	31-12-2017	31-12-2016
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	41.012	53.813
7) altre	56.475	55.913
Totale immobilizzazioni immateriali	97.487	109.726
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	148.863.242	149.638.771
2) impianti e macchinario	6.932.492	7.607.595
3) attrezzature industriali e commerciali	174.226	236.547
4) altri beni	88	1.537
5) immobilizzazioni in corso e acconti	81.619	82.886
Totale immobilizzazioni materiali	156.051.667	157.567.336
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
a) imprese controllate	3.505.219	3.505.219
b) imprese collegate	0	0
c) imprese controllanti	0	0
d-bis) altre imprese	1.000	1.000
Totale partecipazioni	3.506.219	3.506.219
2) crediti		
a) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	91.033
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	736.317
Totale crediti verso imprese controllate	0	827.350
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	52.035	80.406
esigibili oltre l'esercizio successivo	71.547	122.958
Totale crediti verso altri	123.582	203.364
Totale crediti	123.582	1.030.714
3) altri titoli	0	0
Totale immobilizzazioni finanziarie	3.629.801	4.536.933
Totale immobilizzazioni (B)	159.778.955	162.213.995
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
1) materie prime, sussidiarie e di consumo	0	0
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	19.477.952	18.901.285
3) lavori in corso su ordinazione	0	0
4) prodotti finiti e merci	4.355.516	4.840.266
5) acconti	0	0

Totale rimanenze	23.833.468	23.741.551
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	45.476.749	41.396.325
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale crediti verso clienti	45.476.749	41.396.325
2) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.684.572	1.367.442
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale crediti verso imprese controllate	1.684.572	1.367.442
3) verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale crediti verso imprese collegate	0	0
4) verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale crediti verso controllanti	0	0
5) verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
Totale crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	49.766	281.091
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale crediti tributari	49.766	281.091
5-ter) imposte anticipate	5.030.705	4.894.528
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	11.462.186	9.981.257
esigibili oltre l'esercizio successivo	13.626.100	14.477.562
Totale crediti verso altri	25.088.286	24.458.819
Totale crediti	77.330.078	72.398.205
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	0	0
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	536.549	787.777
2) assegni	0	0
3) danaro e valori in cassa	5.060	5.283
Totale disponibilità liquide	541.609	793.060
Totale attivo circolante (C)	101.705.155	96.932.816
D) Ratei e risconti	81.762	56.829
Totale attivo	261.565.872	259.203.640
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	205.738
Riserva da deroghe ex articolo 2423 codice civile	-	0
Riserva azioni (quote) della società controllante	0	0

Riserva da rivalutazione delle partecipazioni	-	0
Versamenti in conto aumento di capitale	0	0
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	0	0
Versamenti in conto capitale	0	0
Versamenti a copertura perdite	0	0
Riserva da riduzione capitale sociale	0	0
Riserva avanzo di fusione	0	0
Riserva per utili su cambi non realizzati	-	0
Riserva da conguaglio utili in corso	-	0
Varie altre riserve	68.268.299	69.877.630
Totale altre riserve	68.474.037	70.083.368
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	(507.144)	(754.314)
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	0	0
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	33.416	(888.466)
Totale patrimonio netto	109.431.280	109.871.559
B) Fondi per rischi e oneri		
1) per trattamento di quiescenza e obblighi simili	0	0
2) per imposte, anche differite	5.414.506	5.442.485
3) strumenti finanziari derivati passivi	576.301	754.314
4) altri	24.671.974	24.243.557
Totale fondi per rischi ed oneri	30.662.781	30.440.356
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	2.069.310	2.278.665
D) Debiti		
1) obbligazioni		
Totale obbligazioni	0	0
2) obbligazioni convertibili		
Totale obbligazioni convertibili	0	0
3) debiti verso soci per finanziamenti		
Totale debiti verso soci per finanziamenti	0	0
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	9.536.275	8.487.676
esigibili oltre l'esercizio successivo	30.352.862	32.674.751
Totale debiti verso banche	39.889.137	41.162.427
5) debiti verso altri finanziatori		
Totale debiti verso altri finanziatori	0	0
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	272.987	108.418
esigibili oltre l'esercizio successivo	19.368.831	19.906.756
Totale acconti	19.641.818	20.015.174
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	9.261.239	9.870.963
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale debiti verso fornitori	9.261.239	9.870.963
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	11.697.036	11.326.776
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale debiti verso imprese controllate	11.697.036	11.326.776
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	904.797	339.815
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale debiti tributari	904.797	339.815
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	691.759	493.113
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	691.759	493.113
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	31.607.590	27.967.163
esigibili oltre l'esercizio successivo	5.623.731	5.343.848
Totale altri debiti	37.231.321	33.311.011
Totale debiti	119.317.107	116.519.279
E) Ratei e risconti	85.394	93.781
Totale passivo	261.565.872	259.203.640

Conto economico

	31-12-2017	31-12-2016
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	53.916.224	50.467.848
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	91.918	3.329.966
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	787.053	1.513.566
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	9.014.706	4.936.768
altri	3.029.206	3.589.772
Totale altri ricavi e proventi	12.043.912	8.526.540
Totale valore della produzione	66.839.107	63.837.920
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	49.724	55.343
7) per servizi	44.820.459	41.959.875
8) per godimento di beni di terzi	310.894	290.767
9) per il personale		
a) salari e stipendi	6.660.777	6.887.174
b) oneri sociali	2.122.946	1.853.922
c) trattamento di fine rapporto	480.875	478.080
Totale costi per il personale	9.264.598	9.219.176
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	76.708	74.762
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.724.116	1.718.967
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	0	283.500
Totale ammortamenti e svalutazioni	1.800.824	2.077.229
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	0	25.915
12) accantonamenti per rischi	0	0
13) altri accantonamenti	2.038.147	2.787.398
14) oneri diversi di gestione	7.407.122	6.324.413
Totale costi della produzione	65.691.768	62.740.116
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	1.147.339	1.097.804
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	28.828	32.003
altri	4.915	8.528
Totale proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	33.743	40.531
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	27.945	40.700
Totale proventi diversi dai precedenti	27.945	40.700
Totale altri proventi finanziari	61.688	81.231
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	1.078.663	1.288.126
Totale interessi e altri oneri finanziari	1.078.663	1.288.126
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(1.016.975)	(1.206.895)
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		

19) svalutazioni		
a) di partecipazioni	0	350.000
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	0	(350.000)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	130.364	(459.091)
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	203.806	256.722
imposte relative a esercizi precedenti	(11.859)	(46.989)
imposte differite e anticipate	(94.999)	219.642
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	96.948	429.375
21) Utile (perdita) dell'esercizio	33.416	(888.466)

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2017	31-12-2016
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	33.416	(888.466)
Imposte sul reddito	96.948	429.375
Interessi passivi/(attivi)	1.016.975	1.206.895
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	147	(172.804)
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus /minusvalenze da cessione	1.147.486	575.000
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	2.519.022	1.793.729
Ammortamenti delle immobilizzazioni	1.800.824	3.265.478
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	0	283.500
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazione monetarie	247.170	89.164
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	172.833	(37.581)
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	4.739.849	5.394.290
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	5.887.335	5.969.290
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	(91.917)	(3.304.051)
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(4.320.479)	(2.363.362)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(609.724)	(123.667)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(24.933)	12.122
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(8.387)	(12.187)
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	4.202.749	(443.415)
Totale variazioni del capitale circolante netto	(852.691)	(6.234.560)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	5.034.644	(265.270)
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(1.016.975)	(1.206.895)
(Imposte sul reddito pagate)	(29.726)	(127.980)
(Utilizzo dei fondi)	(2.505.952)	(2.272.123)
Altri incassi/(pagamenti)	0	0
Totale altre rettifiche	(3.552.653)	(3.606.998)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	1.481.991	(3.872.268)
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(353.220)	(603.307)
Disinvestimenti	144.626	680.000
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(64.469)	(38.491)
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	(26.029)	(26.030)
Disinvestimenti	933.162	264.158
Attività finanziarie non immobilizzate		
Disinvestimenti	0	350.000
(Acquisizione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide)	0	0
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	634.070	626.330
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		

Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	922.048	(34.627)
Accensione finanziamenti	1.311.560	7.539.422
(Rimborso finanziamenti)	(3.880.253)	(4.587.211)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	499.501	510.845
(Rimborso di capitale)	(1.220.368)	(192.471)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(2.367.512)	3.235.958
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(251.451)	(9.980)
Disponibilità liquide a inizio 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 inizio esercizio	793.060	803.040
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	536.549	787.777
Assegni	0	0
Danaro e valori in cassa	5.060	5.283
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	541.609	793.060
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2017

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 2017.

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 2017, di cui la presente nota integrativa costituisce parte inscindibile, è stato redatto nelle forme previste dalle normative vigenti ed è costituito, dallo Stato Patrimoniale (predisposto secondo la struttura di cui agli artt. 2424 e 2424 - bis del codice civile), dal Conto Economico (predisposto secondo la struttura di cui agli artt. 2425 e 2425 - bis del Codice Civile) e dal Rendiconto finanziario (predisposto secondo la struttura di cui all'art. 2425-ter del codice civile).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CRITERI DI VALUTAZIONE

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

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

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

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

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

IMMOBILIZZAZIONI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

RIMANENZE

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

CREDITI

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

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

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

DISPONIBILITA' LIQUIDE

Le disponibilità liquide sono iscritte per il loro effettivo importo.

RATEI E RISCOINTI

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

DEBITI

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

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

FONDI PER RISCHI E ONERI

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

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

FONDO TFR

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

IMPOSTE SUL REDDITO

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

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

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

COSTI E RICAVI

I costi e i ricavi sono esposti nel conto economico secondo il principio della competenza e della prudenza.

I ricavi, i proventi, gli oneri e i costi sono stati iscritti in bilancio al netto degli sconti e degli abbuoni relativi.

CONTRIBUTI

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

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

STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI

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

Nota integrativa, attivo

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali iscritte al 31.12.2017 per € 97.487 sono rappresentate da costi sostenuti per l'acquisto di licenze d'uso software e altri beni ed hanno registrato un decremento netto pari a € 12.239 rispetto al bilancio dell'esercizio precedente.

L'incremento per € 64.470 si riferisce all'acquisto delle nuove licenze d'uso software. Il decremento per € 76.709 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	1.786.790	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
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizioni	40.470	24.000	64.470
Riclassifiche (del valore di bilancio)	-	-	0
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	-	-	0
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio	-	-	0
Ammortamento dell'esercizio	53.271	23.438	76.709
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	-	-	0
Altre variazioni	-	-	0
Totale variazioni	(12.801)	562	(12.239)
Valore di fine esercizio			
Costo	1.827.260	117.188	1.944.448
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(1.786.248)	(60.713)	(1.846.961)
Valore di bilancio	41.012	56.475	97.487

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali al 31/12/2017 ammontano a euro 156.051.667 e sono inferiori di euro 1.515.669 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 accanti	Totale immobilizzazioni materiali
Valore di inizio 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)

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
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
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	474.012	-	15.810	0	313.041	802.863
Riclassifiche (del valore di bilancio)	-	-	-	-	-	0
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	388.963	-	961.873	-	6.492.709	7.843.545
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio	(38.401)	-	-	-	-	(38.401)
Ammortamento dell'esercizio	969.746	675.103	77.818	1.449	-	1.724.116
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	(80.706)	-	-	-	(6.178.401)	(6.259.107)
Altre variazioni	66.863	-	961.560	-	0	1.028.423
Totale variazioni	(775.529)	(675.103)	(62.321)	(1.449)	(1.267)	(1.515.669)
Valore di fine esercizio						
Costo	80.331.536	13.502.064	2.061.242	9.409	8.559.870	104.464.121
Rivalutazioni	120.072.348	0	0	0	0	120.072.348
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(14.954.341)	(6.569.572)	(1.887.016)	(9.321)	0	(23.420.250)
Svalutazioni	(36.586.301)	0	0	0	(8.478.251)	(45.064.552)
Valore di bilancio	148.863.242	6.932.492	174.226	88	81.619	156.051.667

La voce Terreni e Fabbricati al 31/12/2017 registra un valore complessivo di € 148.863.242 e si è decrementata per € 775.529.

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 31/12/2017, compresi quelli in promessa di vendita e quelli ad uso diretto, ammontano a € 145.297.908 e registrano un decremento netto di € 775.529. In particolare sono così dettagliati:

STABILI IN PROPRIETA' in locazione lettera c) € 133.644.962;

STABILI IN PROPRIETA' superficaria lettera c) € 10.689.425;

STABILI IN PROPRIETA' in promessa di vendita lettera c) € 963.521.

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 € 3.352.940 come sotto dettagliato:

Fabbricati lettera a:)

- legge 576/75 € 1.262

- legge 72/83 € 14.886

TOTALE €16.148.D4

Fabbricati lettera c.)
 - legge 576/75 € 748.492
 - legge 72/83 € 2.588.300
 TOTALE € 3.336.792.

Totali per legge 576/75 € 749.754
 per legge 72/83 € 2.603.186
 TOTALE GEN. € 3.352.940.

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 2017 non si sono movimentate.

Si dettagliano nella tabella che segue gli importi della rivalutazione per categoria aggiornata al 31/12/2017.

RIVALUTAZIONE VALORE VOLONTARIA L.24/01 Al 31.12.2017

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 31/12/2017 € 115.124.977
 TOTALE GENERALE al 31/12/2017 € 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 € 6.932.492 hanno subito una variazione netta negativa di € 675.103 da attribuire all'ammortamento dell'esercizio e riguardano 64 impianti fotovoltaici realizzati su beni gestiti in concessione di proprietà del Comune di Bologna.

Le attrezzature e gli altri beni ammontano in totale a € 174.226 e hanno registrato una diminuzione netta complessiva di € 62.321 rispetto all'esercizio precedente, comprendono attrezzature varie, mobili, telefoni, ecc..

Le immobilizzazioni in corso ed acconti, riferite ad interventi di fabbricati di cui alla lettera c), ammontano complessivamente a € 81.619 e risultano inferiori di € 1.267 rispetto all'esercizio precedente, per effetto della differenza di valore tra l'ammontare dei costi sostenuti durante l'esercizio per l'avanzamento dei lavori e l'ammontare del costo degli interventi ultimati, sempre durante l'esercizio, e trasferiti al conto terreni e fabbricati per la loro entrata in reddito. L'importo è esposto al netto del fondo svalutazione immobili L. 24/01 costituito per rappresentare il trasferimento futuro a titolo gratuito da effettuarsi ai sensi della legge della suddetta riforma.

Immobilizzazioni finanziarie

Le immobilizzazioni finanziarie al 31.12.2017 ammontano a € 3.629.801 e registrano un decremento netto di € 907.132 rispetto all'esercizio precedente. Sono così suddivise per categorie:

- Partecipazioni € 3.506.219;
 - Crediti € 123.582.

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

	Partecipazioni in imprese controllate	Partecipazioni in imprese collegate	Partecipazioni in imprese controllanti	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni	Altri titoli
Valore di inizio esercizio						
Costo	3.855.219	-	-	1.000	3.856.219	-
Rivalutazioni	0	-	-	-	0	-
Svalutazioni	(350.000)	-	-	-	(350.000)	-
Valore di bilancio	3.505.219	0	0	1.000	3.506.219	0
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	0	-	-	0	0	-
Totale variazioni	-	0	0	0	-	-
Valore di fine esercizio						
Costo	3.855.219	0	0	1.000	3.856.219	0
Rivalutazioni	0	-	-	-	0	-
Valore di bilancio	3.505.219	0	0	1.000	3.506.219	0

Le partecipazioni al 31/12/2017 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% ed è in corso di scioglimento.

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 2017.

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 31.12.2017 ammontano a € 123.582 e riguardano crediti verso assegnatari.

Rispetto al precedente esercizio si registra un decremento netto di € 907.132 per la riduzione del credito verso assegnatari per le quote capitale incassate nell'anno relative agli immobili ceduti con pagamento dilazionato e per l'incasso del credito verso imprese controllate.

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 che hanno subito un decremento netto di € 79.782.

Il credito verso imprese controllate era riferito al finanziamento di € 1.000.000 iniziali, 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), che al 31/12/2017 è stato interamente rimborsato.

	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	827.350	(827.350)	0	0	0	0
Crediti immobilizzati verso imprese collegate	0	-	0	-	-	-
Crediti immobilizzati verso imprese controllanti	0	-	0	-	-	-
Crediti immobilizzati verso altri	203.364	(79.782)	123.582	52.035	71.547	11.610

	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
Totale crediti immobilizzati	1.030.714	(907.132)	123.582	52.035	71.547	11.610

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 31/12/2017

ACER SERVIZI s.r.l, P.zza della Resistenza n. 4, Bologna, capitale sociale euro 110.000, importo patrimonio euro 6.413.933, importo utile anno 2017 euro 28.426, 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 70.209 , importo utile anno 2017 euro 8.446, 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 383.619, importo utile anno 2016 (ultimo bilancio approvato) euro 257.040, 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 (2016) . Alla data di predisposizione della presente Nota Integrativa, è stato redatto il bilancio di chiusura in corso di pubblicazione.

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	257.040	383.619	195.645	51,00%	169.689
ACER SERVIZI S.R.L.	BOLOGNA	2279411207	110.000	28.426	6.413.933	6.413.933	100,00%	3.310.029
ACER PRO.M.O.S. s. p.a.	BOLOGNA	3506601206	50.000	8.446	70.209	35.807	51,00%	25.500

Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

Area geografica	Crediti immobilizzati verso controllate	Crediti immobilizzati verso collegate	Crediti immobilizzati verso controllanti	Crediti immobilizzati verso altri	Totale crediti immobilizzati
ITALIA	0	0	0	123.582	123.582
Totale	0	0	0	123.582	123.582

Valore delle immobilizzazioni finanziarie

	Valore contabile
Partecipazioni in altre imprese	1.000
Crediti verso imprese controllate	0
Crediti verso altri	123.582

Dettaglio del valore delle partecipazioni immobilizzate in altre imprese

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

Dettaglio del valore dei crediti immobilizzati verso altri

Descrizione	Valore contabile
Crediti vendita immobili	123.582
Totale	123.582

Attivo circolante

Rimanenze

Le rimanenze finali al 31.12.2017 ammontano a € 23.833.468 e, rispetto al precedente esercizio hanno subito un incremento netto di € 91.917 in relazione principalmente all'avanzamento dei lavori di costruzione e recupero per la vendita per conto dei comuni di Bologna, e città Metropolitana e consegna del fabbricato ad Asp Bologna in via del Porto (Bo).

La composizione è qui analizzata.

Prodotti in corso di lavorazione 19.477.952;
Prodotti finiti 4.355.516.

I prodotti in corso di lavorazione sono pari a € 19.477.952 e registrano un incremento di € 576.667 in relazione agli interventi costruttivi in Bologna (contratti di Quartiere), Città Metropolitana (S.Isaia) e lavori verso utenti/proprietari per contacalorie.

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) €1.773.265;
Interventi vari costruttivi in corso Imola(L.1358/1359) € 1.829.689;
Interventi vari costruttivi in corso Casalecchio(L. 1404) € 434.507;
Interventi vari costruttivi in corso Molinella(L.1471) € 813.648;
Interventi vari di manutenz. straord. V/utenti € 395.042;
Interventi vari di recupero Bologna (CQ contratti di Quartiere) € 11.131.940;
Interventi vari di recupero Bologna P.zza Mickewicz) € 138.190;
Interventi vari di recupero San Lazzaro(Pruacs) € 2.076.640;
Interventi V/Area Metropolitana di Bologna (Via S.Isaia) € 885.031.

I prodotti finiti sono pari a € 4.355.516 e registrano un decremento di € 484.750 in relazione alla consegna dei lavori edilizi completati nell'anno.

Sono comprensivi del valore dell'Area in Bologna "ex Mercato ortofrutticolo" area acquisita nel corso dell'esercizio 2009 dal Comune di Bologna, in parte a seguito di permuta di capacità edificatoria residua sull'area "ex ferrovia Veneta" di proprietà di ACER Bologna e in parte a seguito dell'acquisto di porzione complementare il valore è pari a euro 3.525.264.

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

Interventi vari di recupero in Bologna € 11.073;
Interventi costruttivi in Bologna urbanizzazioni (Progetto Europa-Veneta) € 239.678;
Intervento costruttivo in Bologna (Progetto Europa) € 569.824;
Intervento di recupero Comuni vari in Provincia € 9.677.
Area per la vendita in Bologna "ex Mercato Ortofrutticolo" € 3.525.264

	Valore di inizio esercizio	Variatione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Materie prime, sussidiarie e di consumo	0	0	0
Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	18.901.285	576.667	19.477.952

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Lavori in corso su ordinazione	0	0	0
Prodotti finiti e merci	4.840.266	(484.750)	4.355.516
Acconti	0	-	0
Totale rimanenze	23.741.551	91.917	23.833.468

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 31/12/2017 ammontano a euro 77.330.078 e sono superiori di euro 4.931.873 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 3.544.023, tale fondo è stato prudenzialmente costituito mediante accantonamenti effettuati secondo i venticinque 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 31/12/2016 euro 3.784.079

Utilizzo euro 240.056

Accantonamento euro 0

Valore 31/12/2017 euro 3.544.023

	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	41.396.325	4.080.424	45.476.749	45.476.749	0	0
Crediti verso imprese controllate iscritti nell'attivo circolante	1.367.442	317.130	1.684.572	1.684.572	0	0
Crediti verso imprese collegate iscritti nell'attivo circolante	0	0	0	0	0	0
Crediti verso imprese controllanti iscritti nell'attivo circolante	0	0	0	0	0	0
Crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti iscritti nell'attivo circolante	0	-	0	-	-	-
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	281.091	(231.325)	49.766	49.766	0	0
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	4.894.528	136.177	5.030.705			
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	24.458.819	629.467	25.088.286	11.462.186	13.626.100	9.867.873
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	72.398.205	4.931.873	77.330.078	58.673.273	13.626.100	9.867.873

Nella voce C.II.1) sono registrati i crediti verso clienti ammontano a € 45.476.749 e sono aumentati di € 4.080.424 rispetto al bilancio d'esercizio precedente; la variazione è riferibile principalmente all'aumento dei crediti v/utenti. Sono esposti per categorie.

Utenti € 42.482.152;

Enti per gestione alloggi € 1.856.089;

Enti per lavori edilizi € 1.200.233;

Condomini per lavori edilizi e altri € 2.924.906;

Clienti vari € 557.394;

sub totale 49.020.772;

F/svalutazione crediti: € -3.544.023;

Totale € 45.476.749.

In particolare i crediti verso utenti per canoni di locazione e oneri, accessori (servizi a rimborso, manutenzione ecc.) suesposti per € 42.482.152 sono aumentati rispetto al precedente esercizio di € 3.380.719.

I crediti verso enti per gestione alloggi ammontano a € 1.856.089 e sono superiori di € 192.457 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 € 1.200.233 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 € 2.924.906 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 € 557.394 hanno subito un incremento di € 172.940 rispetto al precedente esercizio.

Il valore dei crediti sopraindicati è rettificato per € 3.544.023 mediante costituzione di un apposito fondo svalutazione a fronte del rischio di una eventuale inesigibilità parziale degli stessi. Nell'anno 2017 il fondo è stato utilizzato per un importo di € 240.055 a fronte di perdite ritenute di carattere definitivo

Nell'esercizio non sono stati effettuati ulteriori accantonamenti al fondo svalutazione a fronte di crediti di dubbia esigibilità in quanto si ritiene che le svalutazioni effettuate siano 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 € 1.684.572 con un'aumento di € 317.130 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 Pro.m.o.s. spa € 764.450;
ACER Servizi SRL Unipersonale € 920.122.

Nella voce C.II. 5bis) "Crediti tributari", pari a Euro 49.766, sono compresi i crediti di seguito dettagliati:

Descrizione e importo:

Ires a credito € 42.528;
Ritenute su depositi cauzionali pregresse € 3.692;
IVA istanza di rimborso IVA auto € 3.546.
Il credito 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 € 5.030.705 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 31/12/17 la nuova aliquota Ires del 24% ridotta per Acer al 12%, 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 € 25.088.286 con un incremento di € 629.467 attribuibile alla somma algebrica delle movimentazioni di seguito dettagliate per tipologia ed in particolare ai crediti da regione per finanziamenti DI 16/3/2015:

crediti verso Enti € 1.164.260;
 anticipi verso condomini € 4.811.988;
 crediti Gestione Speciale € 3.401;
 anticipi a fornitori € 596.705;
 crediti v/Comuni mutui trasferim. L. 24/01 € 14.467.309;
 crediti v/Enti per progr. Regionale 03/04 € 842.984;
 crediti v/Enti per progr. Regionale NAPS e L.560/93 € 67.255;
 crediti v/Enti per progr. Regionale Decreto I 16/03/2015 Del 873/2015 € 1.213.008
 crediti per lavori danni sisma € 1.018.908;
 altri crediti € 902.468.

Si commentano di seguito quelli di importo più rilevante.

I crediti verso enti per gestione alloggi ammontano a € 1.164.260 e riguardano crediti per partite varie.

I crediti per anticipi verso condomini ammontano a € 4.811.988 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 € 14.467.309 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 € 9.867.873 gli unici crediti aventi durata residua superiore a cinque anni.

I crediti v/Regione per programma regionale 2003/04 sono pari a € 842.984 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 € 67.255 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 Decreto I. 16/03/2015(decreto Renzi) sono pari a € 1.213.008 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.

I crediti v/Regione per lavori danni sisma sono pari a € 1.018.908 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	45.476.749	45.476.749
Crediti verso controllate iscritte nell'attivo circolante	1.684.572	1.684.572
Crediti verso collegate iscritte nell'attivo circolante	0	0
Crediti verso controllanti iscritti nell'attivo circolante	0	0
Crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti iscritte nell'attivo circolante	0	0
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	49.766	49.766
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	5.030.705	5.030.705
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	25.088.286	25.088.286
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	77.330.078	77.330.078

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide al 31/12/2017 sono pari a euro 541.609 e sono inferiori di euro 251.451 rispetto al valore del bilancio precedente. Comprendono depositi bancari per € 536.549 e Denaro e valori in cassa per € 5.060. 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	787.777	(251.228)	536.549
Assegni	0	0	0

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Denaro e altri valori in cassa	5.283	(223)	5.060
Totale disponibilità liquide	793.060	(251.451)	541.609

Ratei e risconti attivi

I ratei e i risconti attivi al 31/12/2017 ammontano a euro 81.762 e sono superiori di € 24.933 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	38.238	0	38.238
Risconti attivi	18.591	24.933	43.524
Totale ratei e risconti attivi	56.829	24.933	81.762

Al 31/12/2017 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 31/12/2017 sono pari a € 43.524 e sono così suddivisi per categorie:

Servizi commerciali € 42.976;

Bolli auto € 548.

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Il patrimonio netto al 31/12/2017 si attesta a € 109.431.280 e l'utile dell'esercizio è pari ad € 33.416.

	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	205.738	-	-	-	-	-		205.738
Riserva da deroghe ex articolo 2423 codice civile	0	-	-	-	-	-		-
Riserva azioni o quote della società controllante	0	-	-	-	-	-		0
Riserva da rivalutazione delle partecipazioni	0	-	-	-	-	-		-
Versamenti in conto aumento di capitale	0	-	-	-	-	-		0
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	0	-	-	-	-	-		0
Versamenti in conto capitale	0	-	-	-	-	-		0
Versamenti a copertura perdite	0	-	-	-	-	-		0
Riserva da riduzione capitale sociale	0	-	-	-	-	-		0
Riserva avanzo di fusione	0	-	-	-	-	-		0
Riserva per utili su cambi non realizzati	0	-	-	-	-	-		-
Riserva da conguaglio utili in corso	0	-	-	-	-	-		-
Varie altre riserve	69.877.630	-	-	-	(1.609.331)	-		68.268.299
Totale altre riserve	70.083.368	0	-	-	(1.609.331)	0		68.474.037
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	(754.314)	-	-	-	247.170	-		(507.144)
Utili (perdite) portati a nuovo	0	-	0	0	-	-		0
Utile (perdita) dell'esercizio	(888.466)	-	-	-	888.466	-	33.416	33.416
Totale patrimonio netto	109.871.559	0	0	0	(473.695)	0	33.416	109.431.280

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	140.016.619

Descrizione	Importo
contributi Stato tassati	15.184.681
Finan. Stato Mutui	2.676.400
Rinv. Plusval	1.236.058
Sval Lettera a)	(268.459.394)
Rivalut imm lettera c)	120.345.385
Varie	253.909
Totale	68.268.299

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

Commento alle variazioni delle voci del Patrimonio Netto.

- Le Altre Riserve : si sono decrementate a seguito del saldo tra accantonamenti per contributi e utilizzo delle stesse per copertura perdite 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 € 268.459.394, si è incrementato di € 1.220.368; 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	68.268.299	A,B,C	68.268.299
Totale altre riserve	68.474.037		68.474.037
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	(507.144)		-
Totale	109.397.864		84.210.338
Quota non distribuibile			507.144
Residua quota distribuibile			83.703.194

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	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi per copertura perdite
contributi c/capit. ante 93	50.565.557	A, B,C	50.565.557	-
contributi Stato art 55 94-97	6.449.084	A, B,C	6.449.084	-
contributi Stato art. 55da 98	140.016.619	A, B,C	140.016.619	888.466
contributi Stato tassati	15.184.681	A, B,C	15.184.681	-
Finan. Stato Mutui	2.676.400	A, B,C	2.676.400	-
Rinv. Plusval	1.236.058	A, B,C	1.236.058	-
Sval Lettera a)	(268.459.394)		(268.459.394)	-
Rivalut imm lettera c)	120.345.385	A, B,C	120.345.385	-
Varie	253.909	A, B,C	253.909	-
Totale	68.268.299			

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 31/12/2017, 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 31/12/2017.

	Riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari attesi
Valore di inizio esercizio	(754.314)
Variazioni nell'esercizio	
Decremento per variazione di fair value	(178.014)
Effetto fiscale differito	69.156
Valore di fine esercizio	(507.144)

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

Il contratto di SWAP ha avuto i suoi effetti dal 01/01/2010 e comporta il pagamento , calcolato sul debito residuo di un prestito originario di € 6.858.921, di un tasso fisso del 3,85% da parte di Acer Bologna contro il pagamento da parte della banca MPS , calcolato sullo stesso debito residuo, del tasso Euribor 6 m. Nell'anno 2017 il differenziale netto a carico di Acer è stato pari a 167.939.

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

Il fair value a fine anno è negativo per € 576.301.

Fondi per rischi e oneri

La voce Fondi per rischi ed oneri al 31/12/2017 ammonta ad euro 30.662.781 ed è superiore di euro 222.425 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	5.442.485	754.314	24.243.557	30.440.356
Variazioni nell'esercizio					
Accantonamento nell'esercizio	-	-	-	3.002.923	3.002.923
Utilizzo nell'esercizio	-	27.979	-	2.454.964	2.482.943
Altre variazioni	-	0	(178.013)	(119.542)	(297.555)
Totale variazioni	0	(27.979)	(178.013)	428.417	222.425
Valore di fine esercizio	0	5.414.506	576.301	24.671.974	30.662.781

Il " fondo imposte differite" al 31/12/2017 ammonta ad € 5.414.506 e si è movimentato per € 27.979 in relazione all' annullamento di differenze temporanee tassabili relative ad ammortamenti e plusvalenze sorte in esercizi precedenti . Non sono stati effettuati ulteriori accantonamenti non essendosi generate nell'esercizio 2017 ulteriori differenze temporanee tassabili tra risultato economico e reddito imponibile.

Il "Fondo per strumenti derivati passivi " ammonta ad € 576.301 e accoglie gli strumenti finanziari derivati con fair value negativo al 31/12/2017. Il fondo ha subito un decremento rispetto al valore attribuito alle operazioni di copertura preesistenti all'applicazione del nuovo principio contabile OIC 32 alla data di inizio del bilancio d'esercizio. In particolare la rettifica netta di € 178.013 si è resa necessaria al fine di adeguare il fondo dell'anno che risulta così congruo rispetto al valore del fair value del derivato di copertura a fine esercizio.

Gli altri fondi sono così composti:

Il "Fondo rischi su cause" al 31/12/2017 ammonta ad € 3.190.878 è diminuito per € 72.943 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 31/12/2017 ad € 251.823 e riguardano accantonamenti per lavori da eseguire con finanziamenti vari per gli enti di cui l'ACER gestisce gli alloggi; nel corso dell'esercizio 2017 sono diminuiti di € 89.457 .

Il fondo manutenzione legge 560/93 al 31/12/2017 ammonta a € 476.625 ed è stato rettificato per utilizzo nell'anno per € 35.592.

Il "Fondo gestione alloggi in Concessione" ammonta al 31/12/2017 ad € 18.923.831. Nell'anno sono stati effettuati ulteriori accantonamenti per € 1.998.152, a fronte di un utilizzo di € 1.463.473 , 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 31/12/2017 ammonta a € 522.075. Nell'anno sono stati effettuati ulteriori accantonamenti calcolati in relazione al progetto fotovoltaico realizzato con il Comune di Bologna , per euro 39.995 a fronte del saldo netto tra i costi sostenuti rispetto ai ricavi e contributi realizzati nell'esercizio.

Il "Fondo Produttività " al 31/12/2017 ammonta ad € 1.306.742. Nell'anno è stato effettuato un accantonamento di € 970.283 riferito agli oneri stimati per il premio di produttività anno 2017 a fronte di un utilizzo nell'anno di € 860.222 per l'erogazione del premio di produzione riferito all'esercizio precedente.

Il "Fondo Indennità Amministratori" al 31/12/2017 si è azzerato a seguito dell'erogazione di quanto dovuto agli amministratori .

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il Fondo TFR al 31/12/2017 ammonta a euro 2.069.310 ed è inferiore di euro 209.355 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	2.278.665

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	804.325
Utilizzo nell'esercizio	1.013.680
Altre variazioni	0
Totale variazioni	(209.355)
Valore di fine esercizio	2.069.310

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2017 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti e dell'imposta sostitutiva sulla rivalutazione del TFR dell'anno 2017.

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 31/12/2017 ammontano ad euro 119.317.107 superiori di euro 2.797.828 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	41.162.427	(1.273.290)	39.889.137	9.536.275	30.352.862	20.486.544
Debiti verso altri finanziatori	0	0	0	-	-	-
Acconti	20.015.174	(373.356)	19.641.818	272.987	19.368.831	1.289.130
Debiti verso fornitori	9.870.963	(609.724)	9.261.239	9.261.239	0	-
Debiti rappresentati da titoli di credito	0	0	0	-	-	-
Debiti verso imprese controllate	11.326.776	370.260	11.697.036	11.697.036	0	-
Debiti verso imprese collegate	0	0	0	-	-	-
Debiti verso controllanti	0	0	0	0	-	-
Debiti tributari	339.815	564.982	904.797	904.797	0	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	493.113	198.646	691.759	691.759	0	-
Altri debiti	33.311.011	3.920.310	37.231.321	31.607.590	5.623.731	5.952
Totale debiti	116.519.279	2.797.828	119.317.107	63.971.683	55.345.424	21.781.626

D.4. DEBITI VERSO BANCHE

I debiti bancari, pari ad € 39.889.137, registrano un decremento netto rispetto al precedente esercizio di € 1.273.290 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 e a fine esercizio l'esposizione bancaria nei confronti del suddetto Istituto di Credito risulta pari ad € 7.224.638.

Di seguito il dettaglio dei Debiti verso Banche:

Debiti v/Banche per mutui € 32.664.499

Debiti v/Banche per anticipazione di cassa € 7.224.638

D.6. ACCONTI

La voce acconti esposta in bilancio per € 19.641.818, registra un decremento netto di € 373.356 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 € 2.723.557 e in parte acconti su lavori da svolgere per conto di Enti Terzi per € 16.918.261.

Si registra un incremento netto per vendite/stipule alloggi da assegnatari per € 21.210 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 negativo di euro 564.131 tra il saldo per acconti ricevuti su lavori edilizi in corso di realizzazione e lavori consegnati.

Nell'anno 2017 è stato consegnato l'intervento realizzato per l'Asp città di Bologna.

La voce al 31/12/2017 è così dettagliata:

Acconti su vendite alloggi ad assegnatari € 1.434.427;

Acconti su vendite centrali termiche € 1.289.130;

Acconti su costruzioni in corso Bologna € 13.442.416;

Acconti su costruzioni in corso Castelmaggiore € 21.442;

Acconti su costruzioni in corso San Lazzaro di Savena € 2.954.903;

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

Acconti su costruzioni in corso ASP imolese € 11.803.

D.7. DEBITI VERSO FORNITORI

I debiti verso i fornitori ammontano a € 9.261.239 e, rispetto al bilancio precedente si rileva una variazione in diminuzione di € 609.724.

D.9. DEBITI V/IMPRESE CONTROLLATE

I debiti v/imprese controllate ammontano a € 11.697.036, registrano un'aumento di € 370.260 e riguardano i debiti di natura commerciale relativi ai costi per le prestazioni rese dalle società partecipate Acer Servizi srl e Acer Pro.m.o.s. spa a favore di ACER Bologna.

In particolare sono così dettagliati:

Debiti v/ACER Servizi € 1.215.410

Debiti v/ACER Pro.M.O.S. € 10.481.626

D.12. DEBITI TRIBUTARI

I debiti tributari sono iscritti per € 904.797 e risultano variati in aumento di € 564.982; la variazione è da ricondurre principalmente al maggior debito IVA per ricalcolo del PRO Rata risultante dalla dichiarazione annuale IVA rispetto all'anno precedente. Sono dettagliati di seguito.

Erario c/ritenute d'acconto € 230.908

Erario per Imposta IVA € 629.311

Erario per Imposta IRAP € 31.917

Erario per Bollo virtuale € 12.661

Si tratta di debiti interamente esigibili nel successivo esercizio.

Il debito IVA pari a € 629.311 rappresenta il saldo tra debito risultante dalla liquidazione del mese di dicembre 2017 e il debito per il ricalcolo del Pro rata in sede di dichiarazione dei redditi.

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 € 691.759 registrano un incremento di € 198.646.

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

Nel dettaglio tale voce è così composta:

INPS € 319.610

INPDAP € 104.352

CPDEL € 267.797

D.14. ALTRI DEBITI

Gli altri debiti ammontano a € 37.231.321 e sono aumentati complessivamente di € 3.920.310 rispetto al bilancio precedente; la variazione è rappresentata principalmente dall'aumento della voce dei debiti per lavori da eseguire verso il Comune di Bologna.

Di seguito si dettaglia la voce per categorie.

Debiti v/enti gestione alloggi € 6.345.965

Debiti v/utente € 0

Debiti v/condomini € 1.976.484

Debiti v/gestione speciale € 6.391.358

Debiti v/personale dipendente € 306.655

Depositi cauzionali € 5.011.007

Debiti per servizi elettrici G.S.E. SPA € 336.666

Debiti per manutenzione da eseguire: Comune di Bologna € 379.501

Debiti per lavori da eseguire: Comune di Bologna € 7.738.994

Debiti per lavori da eseguire: Enti vari € 373.172

Debiti per lavori da eseguire: Enti vari lavori sisma € 5.837.394

Debiti per lavori da eseguire: Enti vari lavori D.I. 16/03/2015 € 1.103.390

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 € 379.652

Si commentano di seguito i valori più significativi.

I debiti verso enti gestione alloggi sono pari a € 6.345.965 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 € 1.976.484 e riguardano debiti per i costi amministrativi e di manutenzione dei condomini con amministratore esterno.

I debiti verso gestione speciale sono pari a € 6.391.358 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 € 5.952 hanno durata residua superiore a cinque anni.

I debiti verso dipendenti sono pari a € 306.655 e riguardano principalmente una prima quota del premio di produzione dell'anno da erogare.

I debiti per depositi cauzionali ammontano a € 5.011.007 e riguarda i depositi degli utenti che detengono un immobile

in locazione.

I debiti verso G.S.E ammontano a € 336.666 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 € 379.501 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 € 5.837.394 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 2017 sono diminuiti per lavori realizzati per € 322.853.

I Debiti per finanziamento del Comune di Bologna per lavori vari energetico sono pari a € 7.738.994.

I Debiti D.I. 16/03/2015 si riferiscono ai lavori da eseguire per vari comuni sono pari a € 1.103.390.

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	39.889.137	39.889.137
Debiti verso altri finanziatori	0	0
Acconti	19.641.818	19.641.818
Debiti verso fornitori	9.261.239	9.261.239
Debiti rappresentati da titoli di credito	0	0
Debiti verso imprese controllate	11.697.036	11.697.036
Debiti verso imprese collegate	0	0
Debiti verso imprese controllanti	0	0
Debiti tributari	904.797	904.797
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	691.759	691.759
Altri debiti	37.231.321	37.231.321
Debiti	119.317.107	119.317.107

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 assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso banche	32.664.499	32.664.499	7.224.638	39.889.137
Debiti verso altri finanziatori	0	-	0	0
Acconti	-	-	19.641.818	19.641.818
Debiti verso fornitori	0	-	9.261.239	9.261.239
Debiti rappresentati da titoli di credito	0	-	0	0
Debiti verso imprese controllate	0	-	11.697.036	11.697.036
Debiti verso imprese collegate	0	-	0	0
Debiti verso controllanti	0	-	0	0
Debiti tributari	0	-	904.797	904.797
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	0	-	691.759	691.759
Altri debiti	0	-	37.231.321	37.231.321
Totale debiti	32.664.499	32.664.499	86.652.608	119.317.107

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 31/12/2017 a € 85.394 ed hanno subito un decremento di € 8.387 rispetto al bilancio precedente.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	89.782	(8.423)	81.359
Risconti passivi	3.999	36	4.035
Totale ratei e risconti passivi	93.781	(8.387)	85.394

I ratei passivi ammontano al 31/12/2017 ad € 81.359 e riguardano interessi passivi per contratto SWAP stipulato con la banca Monte dei Paschi di Siena.

I risconti passivi ammontano al 31/12/2017 ad € 4.035 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 2017 è pari ad euro 66.839.107 ed è superiore di euro 3.001.187 rispetto al valore del bilancio precedente, soprattutto in relazione al saldo tra l'aumento dei ricavi delle vendite e degli altri ricavi e proventi, ed in particolare dei contributi d'esercizio per lavori enti terzi e della diminuzione delle rimanenze di lavori.

In particolare si analizzano le voci per tipologie:

Ricavi vendite e prestazioni euro 53.916.224

Variazioni rimanenze prodotti euro 91.918

Incrementi immobilizzazioni per lavori interni euro 787.053

Altri ricavi e proventi euro 12.043.912

1. RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI

I ricavi delle vendite e delle prestazioni al 31.12.2017 ammontano a € 53.916.224 e sono superiori di € 3.3448.376 rispetto al valore del bilancio dell'esercizio precedente in relazione principalmente al saldo tra maggiori ricavi da vendite fabbricati e canoni di locazione e minori 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	1.693.477
Canoni locazione	30.681.907
Gestione Immobili	5.625.946
Servizi a rendiconto	12.795.484
Gestione condomini	2.715.967
Compensi tecnici	403.443
Totale	53.916.224

1.1 Ricavi delle vendite

I ricavi delle vendite ammontano a € 1.693.477. Si riferiscono a ricavi per la consegna del Fabbricato costruito per Asp Bologna 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 € 52.152.747, sono caratterizzati da un incremento di € 1.903.226 da ricondurre principalmente al saldo tra l'aumento dei ricavi da canoni, da gestione immobiliare, condomini, compensi e la diminuzione 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 2017 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 € 30.681.907, di cui € 5.140.879 riferiti al patrimonio ACER e € 25.541.028 al patrimonio di altri enti gestiti in concessione.

Nell'anno 2017 i ricavi da canoni hanno registrato complessivamente un'aumento di € 1.797.851 da ricondurre ai canoni Acer per € 96.397 e a quelli degli enti gestiti con contratto in concessione per € 1.701.454. 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. L'aumento di tali canoni è dovuto all'applicazione della nuova legge regionale in materia applicata a partire dal mese di ottobre 2017.

Il gettito per canoni di locazione ACER pari a € 5.140.879 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 2017 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 31.12.2017 si registra la seguente consistenza di beni di proprietà ACER: alloggi n. 1.219, autorimesse e posti auto n. 748, negozi e locali vari n. 382 per un totale di 2.349 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. Si riferisce al periodo fino a settembre e da ottobre a dicembre periodo in cui sono stati variati i canoni in base alla nuova legge regionale in materia.

Tipo unità Canone medio mensile:

- alloggio (gennaio- settembre) € 131;
- alloggio (ottobre- dicembre) € 146;
- autorimessa € 53;
- posti auto € 22;
- negozio € 551.

Ricavi da gestione immobiliare

I ricavi di gestione in totale ammontano a € 5.625.946, superiori rispetto a quelli dell'anno precedente di € 423.895. Tale aumento è da ricondurre principalmente al saldo tra i maggiori ricavi e rimborsi da contratto di convenzione e rimborsi da proprietari e minori ricavi da privati e condomini per lavori.

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

Ricavi e rimborsi da gestione alloggi in convenzione € 3.042.410;
 Ricavi e rimborsi proprietari e utenti € 1.431.188;
 Compenso attività amministratori condominiali interne € 363.273;
 Compenso tenuta gestione speciale € 3.401;
 Rimborso lavori edilizi appalti c/terzi € 87.372;
 Ricavi lavori da privati e da condomini su ordinazione € 603.717;
 Ricavi da tariffa impianti Fotovoltaici € 91.241;
 Rimborsi diversi di gestione € 3.344.

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 € 3.042.410, superiori di € 438.019 rispetto al dato dell'anno precedente. Tale aumento è da ricondurre principalmente al rimborso per maggior manutenzione svolta per conto degli enti con contratto in convenzione.

Si riferiscono per € 981.807 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 € 36,63 mensile per gli alloggi, € 6,56 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, aggiornate a seguito applicazione dell'indice Istat anno 2017, sono quelle sopra dettagliate.

Sono presenti inoltre compensi gestionali per servizi aggiuntivi resi agli enti terzi nell'ambito della gestione alloggi per € 33.673.

Sono registrati inoltre i rimborsi per manutenzione per gli enti in convenzione che sono pari a € 1.475.378, 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 € 163.415.

Da ultimo, questa voce comprende rimborsi per le gestioni alloggi c/terzi pari a € 98.956 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 € 1.431.188 e riguardano rimborsi di manutenzione, assicurazione altri servizi da assegnatari a riscatto e locazione.

Il compenso per l'attività amministratori condominiali interne ammonta a € 363.273 e riguarda l'attività di amministrazione condominiale eseguita direttamente dall'ACER.

Il rimborso lavori edilizi appalti c/ terzi ammonta a € 87.373 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 € 603.717 e derivano da lavori eseguiti con finanziamenti propri, dei proprietari pubblici e privati.

Rilevanti sono i ricavi da impianti fotovoltaici, che ammontano a € 91.241 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 € 946.099 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 € 12.795.484.

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

Rimborsi per gestione condomini

Sono pari a € 2.715.967 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 € 403.443. 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	53.916.224
Totale	53.916.224

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 31.12.2017 la variazione complessiva delle rimanenze presenta un saldo positivo di € 91.918.

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

Rimanenze Interventi costruttivi finiti € (495.272);

Rimanenze Interventi costruttivi in corso € 43.460;

Rimanenze Manutenzione straord. in corso € 533.207;

Rimanenze costi area per la vendita € 10.523.

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 2017 si segnala la chiusura della rimanenza con i corrispondenti ricavi di vendita in relazione alla consegna del fabbricato realizzato per l'Asp di Bologna .

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 € 787.053, con un decremento di € 726.513 rispetto all'anno precedente da ricondurre ai minori lavori realizzati per le nuove costruzioni, le ristrutturazioni e il recupero.

INCREMENTI IMMOBILIZZAZIONI

TOTALE INCREMENTI € 787.053

PER LAVORI

Per interventi costruttivi € 245.768

Per interventi di risan., ristruttur. e manutenz. straord. € 383.362

Per manut straordinaria condomini € 49.829

TOTALE LAVORI PER INCREMENTI € 678.959

PER COMPENSI

Per interventi costruttivi € 65.936

Per interventi di risan., ristruttur. e manutenz. straord. € 42.158

TOTALE COMPENSI PER INCREMENTI € 108.094

COMPENSI per interventi tipologie varie c/terzi € 403.443

TOTALE GENERALE COMPENSI € 511.537

Come si evince da quanto sopra riportato i lavori per incrementi patrimoniali sono pari a € 787.053 e i relativi compensi tecnici a € 108.094.

Per quanto riguarda i compensi tecnici, se si comprendono anche quelli fatturati per lavori c/terzi pari a € 403.443, diventano complessivamente pari a € 511.537, superiori di € 378.589 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 € 467.298 risultando così in totale pari a € 978.835 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 31.12.2017 ammontano a € 12.043.911 e registrano un incremento di € 3.517.371 rispetto al precedente esercizio. Questo è riconducibile principalmente all'aumento dei contributi in conto esercizio per lavori svolti per conto dei comuni.

Comprendono ricavi diversi per € 3.029.206 e contributi in c/esercizio per € 9.014.705.

Si riportano qui di seguito i componenti di tale voce:

Proventi e affitti gestione aree € 36.235

Ricavi per diritto di prelazione e vendite L.560/93 € 99.520

Rimborsi assicurativi € 212.314

Rimborsi pratiche diverse € 7.969

Rimborsi procedimenti legali € 136.086

Compensi attività vendita alloggi € 65.390

Rimborsi attività tecnica € 52.804

Rimborso personale distaccato € 113.209

Ricavi e rimborsi da società controllate € 753.091

Utilizzo fondo manutenzione € 1.463.473

Proventi straordinari € 69.052

Proventi diversi € 20.063

TOTALE ALTRI RICAVI € 3.029.206

CONTRIBUTI:

Contributi c/esercizio da Stato e Enti diversi € 7.993.809

Contributi da GSE tariffa incentivante energia € 946.099

Contributi vari progetti vari € 74.797

TOTALE CONTRIBUTI € 9.014.705

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 € 99.520 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 € 212.314 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 € 136.086 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 € 753.091 hanno subito un aumento di € 97.876 rispetto all'esercizio precedente da attribuire all'aumento dei ricavi per l'attività di service svolta nei confronti di ACER Promos. 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 € 218.127 e i rimborsi spese ammontano ad € 62.981.

I ricavi per service fatturati su base contrattuale alla società "ACER Pro.m.o.s. spa" sono pari a € 399.497 e i rimborsi spese pari a € 47.486. I ricavi per service fatturati alla società "ACER Manutenzioni srl in liquidazione" sono pari a € 25.000. Si precisa inoltre che nella voce "Rimborso personale distaccato" risulta contabilizzato un ammontare da recuperare verso le società controllate pari ad € 113.209.

Utilizzo fondo manutenzione immobili in concessione

La posta relativa all'utilizzo del fondo manutenzione è pari a € 1.463.473 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 31.12.2017, 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 € 69.052. Si riferiscono ad altri proventi straordinari e sono suddivisi per categoria nella tabella sotto riportata.

Rettifiche fatture competenza anni precedenti € 55.543

Rettifiche costi condomini € 504

Rettifiche costi Utenti € 4.111

Rettifica costi amministratori € 8.892

Rettifiche rimborsi vari € 2

Rimborsi e proventi diversi

I rimborsi e proventi diversi al 31.12.2017 sono pari a € 20.063 e sono inferiori di € 29.188 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:

Proventi da fornitori per partecipazioni a gare € 14.995

Proventi tenuta contabilità CISPEL € 5.000

Proventi diversi € 68

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 2017 ammontano a € 9.014.705. Rispetto all'anno 2016 sono superiori di € 4.077.937 in relazione ai contributi ricevuti per i maggiori lavori svolti nell'anno. Comprendono i contributi relativi ad interventi edilizi costruiti per enti terzi utilizzati per costruzioni, recupero e manutenzione straordinaria L. 560/93, L. 457/78, Decreto I. 16/03/2015 e varie leggi per € 7.993.809. A fronte di tali contributi si contrappongono i costi per interventi edilizi classificati fra i costi per servizi.

Nel bilancio 2017 in commento è stato rilevato il contributo erogato dal gestore servizi elettrici GSE Spa (cd "tariffa incentivante") per € 946.099 relativo alla produzione di energia a seguito della messa in funzione dei 64 impianti fotovoltaici (vedi commento precedente punto 1.2).

Nell'anno 2017 sono stati erogati contributi per progetti vari, pari a € 74.797, ed in particolare da Federmanager e Fonservizi per vari progetti di formazione finanziata e da GSE per progetti di efficientamento su impianti termici.

Costi della produzione

I costi della Produzione dell'anno 2017 si attestano a euro 65.691.768 sono superiori rispetto all'anno precedente di euro 2.951.652.

Si analizzano di seguito i costi per categoria :

Materie prime sussidiarie e merci euro 49.724
 Servizi euro 44.820.459
 Godimento di beni di terzi euro 310.894
 Salari e stipendi euro 6.660.777
 Oneri sociali euro 2.122.946
 Trattamento di fine rapporto euro 480.875
 Ammortamento immobilizzazioni immateriali euro 76.708
 Ammortamento immobilizzazioni materiali euro 1.724.116
 Altri accantonamenti euro 2.038.147
 Oneri diversi di gestione euro 7.407.122

Nella voce B.7) "Servizi", pari a Euro 44.820.459, sono indicati i costi per servizi vari acquisiti dalla Società di cui al seguente dettaglio per raggruppamenti omogenei:

Costi per interventi edilizi € 11.177.313
 Costi tecnici € 1.347.154
 Prestazioni professionali € 93.276
 Costi generali € 934.575
 Servizi a rimborso € 9.043.522
 Manutenzione stabili € 15.973.573
 Servizi per la gestione € 4.674.694
 Servizi per la gestione da società controllate € 765.062
 Altri costi per il personale € 525.294
 Costi per Amministratori € 217.306
 Costi organismo vigilanza € 6.240
 Costo società di revisione € 29.000
 Costi per Revisori dei conti € 33.449

Si commentano di seguito le voci su esposte.

Costi per interventi edilizi

I costi per interventi edilizi attività ACER realizzati nell'anno sono pari a € 11.177.313 superiori di € 2.195.880, rispetto a quelli sostenuti nell'esercizio precedente

Nell'attività edilizia ACER da capitalizzare, pari a € 678.959, 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 € 245.767 e ristrutturazioni pari ad € 1.216 relativi a progetti e finanziamenti vari e con contributi 1.560/93.

Sono inoltre compresi lavori per € 431.976 riferiti a manutenzione straordinaria su fabbricati di proprietà dell'Ente.

Nell'attività edilizia ACER su ordinazione, pari a € 10.498.354, si registra un importo pari ad € 213.819 per lavori realizzati su nuove costruzioni per completamenti e € 51.938 di lavori per la vendita .

Fra i lavori di recupero in totale pari ad € 2.192.866 si evidenziano quelli in Bologna relativi al progetto contratti di quartiere realizzati per € 343.611 e quelli relativi all'intervento finanziato da Pogas-Asp realizzati per € 855.896 , quelli relativi al Sisma per € 394.163 e quelli relativi ai lavori realizzati per la Città Metropolitana (S.Isaia) per € 599.196. Sono presenti i lavori di manutenzione straordinaria per un totale di € 8.039.731.

Gli interventi più rilevanti riguardano quelli eseguiti con un finanziamento comunale , in parte pere per Efficientamento energetico, per € 3.260.248 e con un finanziamento D.I 16/03/2015 Delibera Regionale 873/2015 all. A e B per € 1.838.446. Inoltre si registrano lavori con finanziamenti da canoni dell'anno e pregressi da enti in gestione che ammontano a € 1.285.899. Inoltre sono stati eseguiti lavori per condomini con finanziamenti da Enti terzi e da proprietari per efficientamento energetico per un totale di € 998.099.

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 2017 ed il totale avanzamento lavori per intervento. Si precisa che nell’esercizio 2017 non si registrano fabbricati entrati in reddito.

Costi tecnici

Le spese per interventi edilizi ammontano a € 1.347.154 e sono superiori di € 416.641 rispetto al bilancio d’esercizio precedente, tale incremento è da attribuire principalmente all’aumento dei costi per servizi di progettazione.

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

Costi generali e prestazioni professionali

I costi generali e di consulenza ammontano a € 1.027.851 e sono inferiori di € 35.298 rispetto a quelli del bilancio d’esercizio precedente nel processo di contenimento delle spese.

I costi generali sono pari a € 934.575. Sono compresi fra questi i costi per i servizi generali, di manutenzione e riparazione beni, telefonici, postali, commerciali, ecc.

I costi di prestazioni da professionisti sono pari a € 93.276. Comprendono i costi per le prestazioni legali, notarili, amministrative, informatiche .

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 2017 ammontano a € 9.043.522.

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 € 15.973.573 di cui € 700.015 per spese tecniche di manutenzione stabili. Tale importo risulta superiore di € 898.313 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 € 683.479 inferiore di € 60.901 rispetto all’esercizio precedente, per il patrimonio in gestione è pari a € 6.749.707 ed è eseguita con finanziamenti da canoni e a € 476.464 con altri finanziamenti, complessivamente è superiore di € 1.564.896 rispetto all’esercizio precedente. Inoltre sono stati eseguiti lavori tramite i condomini decentrati con finanziamenti da canoni degli enti gestiti per € 2.808.209 inferiori di € 191.113 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 € 4.555.696 inferiore di € 89.097 rispetto all’esercizio precedente.

Costi per servizi per la gestione

I costi per servizi per la gestione immobiliare ammontano in totale a € 5.439.756, rispetto a quelli dell’anno precedente sono superiori di € 398.587. Si precisa che comprendono costi pari ad € 765.062 per i servizi resi dalle società del gruppo ACER sotto commentati.

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 € 765.062 e inferiori di € 56.269 rispetto al bilancio precedente.

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

Altri costi del personale

Questi costi sono pari ad € 525.294 e sono commentati nel capitolo successivo dedicato ai costi del personale.

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

Ai sensi dell'art. 2427, punto 16), del Codice Civile, si evidenzia che i compensi spettanti ai membri del Consiglio di Amministrazione per l'anno 2017 sono stati di € 217.306, comprensivi di oneri contributivi, trasferte, 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 € 29.000 .

8. COSTI PER GODIMENTO BENI DI TERZI

I costi per godimento beni di terzi al 31/12/2017 ammontano a € 310.894 e sono superiori di € 20.127 rispetto all'esercizio precedente.

Si dettagliano i costi suddetti in categorie.

Noleggi computer e automezzi € 41.556

Costi concessione onerosa € 269.338

9. COSTI PER IL PERSONALE

Nella voce B 9) sono indicati i costi del personale dipendente pari, in totale, a € 9.264.598 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 € 45.422, pari al 0,45%, 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 altri costi del personale per € 525.294.

In particolare, per personale comandato dalle società partecipate per un importo di Euro 253.564 e spese per lavoro interinale per Euro 10.463.

Gli Altri costi per il personale si riferiscono ad assicurazione, mensa, trasferte, formazione, ecc .

10. AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI

10.1 Ammortamenti

Gli ammortamenti per l'anno 2017 ammontano a € 1.800.824.

Quelli relativi alle immobilizzazioni immateriali ammontano a € 76.708 e si riferiscono agli ammortamenti relativi ai costi per l'acquisto di licenze d'uso software.

Quelli relativi alle immobilizzazioni materiali ammontano complessivamente a € 1.724.116 come evidenziato sul prospetto riportato in sede di illustrazione della voce "immobilizzazioni materiali".

Di tale importo € 969.746 si riferiscono agli ammortamenti di fabbricati, € 675.103 ad ammortamento di impianti fotovoltaici e € 79.267 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 sistemica 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 2017 non si è provveduto ad effettuare un accantonamento per rischi su crediti in quanto, in relazione alla valutazione della inesigibilità dei crediti verso clienti classificati nell'attivo circolante, il fondo presente è stato ritenuto congruo.

12. ACCANTONAMENTI PER RISCHI

Al 31/12/2017 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 31.12.2017 di € 2.038.147 ed è inferiore a € 749.251 rispetto all'esercizio precedente principalmente a seguito del minor accantonamento per gestione alloggi in concessione.

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

Comprende inoltre l'accantonamento dell'anno per oneri futuri per il progetto fotovoltaico realizzato su concessione del Comune di Bologna.

14. ONERI DIVERSI DI GESTIONE

Gli oneri diversi di gestione iscritti in bilancio al 31.12.2017 sono pari a € 7.407.122, superiori di € 1.390.892 rispetto al bilancio d'esercizio precedente. Questo in relazione principalmente al saldo tra maggiori costi per costi concessioni e IVA indetraibile da "pro rata" e tra minori imposte varie per la minor imposta di registro che riguarda le sole variazioni annuali.

Si individuano qui di seguito per categorie:

Costi per pubblicazioni € 17.401
Contributi associativi € 71.651+D6
Costo risarcimento sinistri € 79.850
Costi per alienazione beni € 104.434
Procedimenti legali € 54.252
Imposte varie € 515.492
Costi concessioni € 1.643.843
IMU-TASI € 665.879
IVA indetraibile € 4.159.625
Minusvalenze cessioni immobili € 147
Oneri Straordinari 54.690
Costi indeducibili e generali diversi € 39.850

Proventi e oneri finanziari

La sezione proventi ed oneri finanziari nell'anno 2017 ha un saldo negativo di € 1.016.975.

Si analizzano in particolare le voci che la compongono.

15. PROVENTI DA PARTECIPAZIONE

Non esistono proventi da partecipazione nell'anno 2017.

16. ALTRI PROVENTI FINANZIARI

Gli altri proventi finanziari nell'anno 2017 sono pari a € 61.688 e riguardano proventi da crediti iscritti nelle immobilizzazioni e interessi da banche ed altri.

16. Altri proventi finanziari:

a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni € 33.743

d) proventi diversi dai precedenti € 27.945

In particolare, gli interessi percepiti su crediti iscritti tra le immobilizzazioni finanziarie ammontano a € 33.743 e derivano da imprese controllate per € 28.828 e da altri crediti, relativi a vendite dilazionate di immobili, per € 4.915. 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. Alla data del 31/12/2017 è stato effettuato anticipatamente il rimborso del debito residuo alla data. I proventi finanziari diversi sono complessivamente pari a € 27.945 e, rispetto al bilancio d'esercizio 2016, sono inferiori di € 12.755.

I proventi finanziari per interessi maturati sulla giacenza presso gli istituti di credito e postali ammontano a € 36, quelli da utenti e vari a € 27.907.

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 2017 ammontano complessivamente a € 1.078.663 e sono così costituiti:

17. Interessi ed oneri diversi:

Interessi ed oneri verso banche e assicurazioni € 124.449

Interessi su depositi cauzionali € 25.621

Interessi passivi bancari su SWAP € 167.939

Interessi su mutui € 711.780

Interessi su debiti diversi € 48.874

Sono inferiori di € 209.463 rispetto all'esercizio precedente, diminuzione riconducibile principalmente alla rinegoziazione dei mutui delle banche Carige e Unipol avvenuta nel primo semestre 2017.

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	1.004.168
Altri	74.495
Totale	1.078.663

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 31/12/2017 ammontano ad Euro 96.948 .

Riguardano imposte correnti per euro 203.806, di cui Euro 41.537 riferite ad IRES ed Euro 162.269 ad IRAP.

Riguardano inoltre imposte anni precedenti positive per € 11.859 in relazione alle imposte non di competenza dell'esercizio.

Sono presenti imposte differite positive per € 27.979 e anticipate pari a euro 67.020 .

Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

	IRES	IRAP
A) Differenze temporanee		
Totale differenze temporanee deducibili	35.602.601	19.445.906
Totale differenze temporanee imponibili	33.959.308	34.192.466
Differenze temporanee nette	(1.643.293)	14.746.560
B) Effetti fiscali		
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	338.938	597.529
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	(141.742)	(22.413)
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	(197.196)	575.116

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	1.196.681	110.061	1.306.742	12,00%	156.809	-	-
Fondo manutenzione	18.389.152	534.679	18.923.831	12,00%	2.270.859	3,90%	738.029
FondoOneri futuri	482.080	39.995	522.075	12,00%	62.649	3,90%	20.360
Ammort. Ined	810.123	0	810.123	12,00%	97.215	-	-
Fondo Cause	3.263.821	(72.943)	3.190.878	12,00%	382.905	-	-
Fondo rischi su crediti	3.558.166	(240.056)	3.318.110	12,00%	398.173	-	-
F.do derivati	754.314	178.013	576.301	12,00%	69.156	-	-

Dettaglio delle differenze temporanee imponibili

Descrizione	Importo al termine dell'esercizio precedente	Variazione verificatasi nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES	Aliquota IRAP	Effetto fiscale IRAP
Rev Amm. Civilistico e plusv	5.436.602	(27.979)	5.408.623	12,00%	4.075.117	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	22.501.017			23.925.662		
Totale perdite fiscali	22.501.017			23.925.662		
Perdite fiscali a nuovo recuperabili con ragionevole certezza	6.954.546	12,00%	834.546	6.954.546	12,00%	834.546

Fiscalità differita / anticipata

La voce imposte differite riguarda principalmente il riassorbimento degli ammortamenti dedotti extracontabilmente e la

differenza tra i maggiori ammortamenti imputati a conto economico e quelli fiscalmente deducibili relativi agli immobili strumentali di lettera c).

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

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 positivo e pari ad euro 1.481.991; il flusso finanziario derivante dall'attività di investimento è positivo e pari ad euro 634.070 e il flusso finanziario derivante dall'attività di finanziamento è negativo e pari ad euro 2.367.512.

Il flusso così formato al quale si sommano le disponibilità liquide iniziali porta ad un valore finale di disponibilità liquide di euro 541.609.

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 /2017 ammonta a complessive n. 172 unità di personale, di cui 161 assunte con contratto a tempo indeterminato e 11 con contratto a tempo determinato.

Al 31/12/2017 quindi l'organico è diminuito di 3 unità di personale in relazione a dimissioni, personale in quiescenza e nuove assunzioni.

	Numero medio
Dirigenti	8
Quadri	16
Impiegati	148
Totale Dipendenti	172

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

	Amministratori	Sindaci
Compensi	217.306	33.449

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

Compensi al revisore legale o società di revisione

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

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	15.000
Altri servizi di verifica svolti	14.000
Altri servizi diversi dalla revisione contabile	0
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	29.000

Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società

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

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

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

Sono presenti garanzie non risultanti dallo Stato patrimoniale per un importo pari ad € 63.640.509 e riguardano fidejussioni a garanzia lavori edilizi da eseguire per € 2. 543.968 e garanzie ipotecarie sui mutui classificati fra i debiti bancari del passivo patrimoniale per € 61.096.541.

	Importo
Garanzie	63.640.509

	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 31/12/2017. Gli strumenti finanziari derivati detenuti dall' Azienda alla data di chiusura del bilancio relativo all'esercizio 2017 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 2017 il differenziale netto negativo a carico di Acer è stato pari a € 167.939 pari agli interessi passivi, considerato che nell'anno l'euribor è stato negativo..

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

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

Istituto: Banca Monte Paschi di Siena;

Data iniziale: 01/01/2010

Data scadenza: 01/07/2024;

Natura contratto: Swap Copertura tasso;

Contratto Finalità: copertura tasso di interesse;

Valore nozionale: 3.927.660;

Fair value: (576.301).

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 2017 e con, riguardo al risultato d'esercizio Vi proponiamo di destinare l'utile dell'esercizio 2017 di euro 33.416 alla Riserva straordinaria.

Nota integrativa, parte finale

Si conclude la presente Nota Integrativa assicurandoVi che le risultanze del Bilancio d'esercizio 2017 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 31.12.2017

* * * * *

Signor Presidente, Signori Sindaci, colleghi Amministratori, sottopongo alla vostra approvazione il bilancio consuntivo esercizio 2017 di Acer Bologna la cui gestione caratteristica ha un valore positivo di € 1.147.339 , chiude con un utile di € 33.416 .

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 2017 la sua attività in collaborazione con gli enti territoriali e a loro supporto impegnandosi per migliorare il servizio della gestione dell'edilizia sociale mettendo al centro cittadino e cercando di rispondere al meglio ai bisogni manifestati.

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 66.839.107 euro, i relativi costi di produzione ammontano a 65.691.768 euro e la differenza fra il valore e i costi della produzione è positiva per 1.147.339 euro. 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 1.016.975, portano il valore di bilancio prima delle imposte ad un risultato positivo di 130.364 euro che rettificato dal costo netto imposte correnti e anticipate dell'anno per 96.948 fa registrare un utile di bilancio di 33.416 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 31/12/17	IMPORTI 31/12/16	VARIAZIONE	MEZZI PROPRI	IMPORTI 31/12/17	IMPORTI 31/12/16	VARIAZIONE
ATTIVO FISSO							
IMMOB IMMATERIALI NETTE	97.487	109.726	-12.239	CAPITALE SOCIALE	9.732.680	9.732.680	0

IMMOB MATERIALI NETTE	156.051.667	157.567.336	-1.515.669	RISERVE	99.698.600	100.138.879	-440.279
ALTRE IMMOB FINANZIARIE	17.203.866	18.891.537	-1.687.671				
TOTALE	173.353.020	176.568.599	-3.215.579	PATRIMONIO NETTO	109.431.280	109.871.559	-440.279
ATTIVO CORRENTE				TOT. PASSIVITA' CONSOLIDATE	57.991.035	60.958.334	-2.967.299
RIMANENZE MAGAZZINO	23.833.468	23.741.551	91.917				
LIQUIDITA' DIFFERITA	63.837.775	58.100.430	5.737.345	PASSIVITA' CORRENTI	94.143.557	88.373.747	5.769.810
LIQUIDITA' IMMEDIATA	541.609	793.060	-251.451				
TOTALE	88.212.852	82.635.041	5.577.811				
CAPITALE INVESTITO	261.565.872	259.203.640	2.362.232	CAPITALE DI FINANZIAMENTO INVESTITO	261.565.872	259.203.640	2.362.232

CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO CON IL METODO DELLA PRODUZIONE EFFETTUATA			
DESCRIZIONI	IMPORTI 31/12/17	IMPORTI 31/12/16	VARIAZIONE
Ricavi delle vendite	53.916.224	50.467.848	3.448.376
Produzione interna	878.971	4.843.532	-3.964.561
VALORE PRODUZIONE OPERATIVA	54.795.195	55.311.380	-516.185
Costi esterni operativi	45.181.077	42.331.900	2.849.177
VALORE AGGIUNTO	9.614.118	12.979.480	-3.365.362
Costi del Personale	9.264.598	9.219.176	45.422
MARGINE OPERATIVO LORDO(MOL)	349.520	3.760.304	-3.410.784
Ammortamenti e accantonamenti	3.838.971	4.864.627	-1.025.656
RISULTATO OPERATIVO	-3.489.451	-1.104.323	-2.385.128
Risultato dell'area accessoria	4.636.790	2.202.127	2.434.663
Risultato dell'area finanziaria	61.688	-268.769	330.457
EBIT NORMALIZZATO	1.209.027	829.035	379.992
Oneri finanziari	-1.078.663	-1.288.126	209.463
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE(RL)	130.364	-459.091	589.455
IMPOSTE SUL REDDITO	-96.948	-429.375	332.427
RISULTATO NETTO (RN)	33.416	-888.466	921.882

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	31/12/2017	31/12/2016
PESO DELLE IMMOBILIZZAZIONI	0,6628	0,6812
PESO DEL CAPITALE CIRCOLANTE	0,3372	0,3188
PESO DEL CAPITALE PROPRIO	0,4184	0,4239
PESO DEL CAPITALE DI TERZI	0,2217	0,2352

INDICE DI DISPONIBILITA'	0,9370	0,9351
INDICE DI LIQUIDITA'	0,6838	0,6664
INDICE DI AUTOCOPERTURA CAPITALE FISSO	0,6313	0,6223
ROE	0,03%	-0,81%
ROI	-1,35%	-0,43%
ROS	-6,47%	-2,19%
CAPITALE CIRCOLANTE NETTO	-5.930.705,00	-5.738.706,00
MARGINE DI TESORERIA	-29.764.173,00	-29.480.257,00
MARGINE PRIMARIO DI STRUTTURA	-63.921.740,00	-66.697.040,00
QUOZIENTE PRIMARIO DI STRUTTURA	0,6313	0,6223
MARGINE SECONDARIO DI STRUTTURA	-5.930.705,00	-5.738.706,00
QUOZIENTE SECONDARIO DI STRUTTURA	0,9658	0,9675
QUOZIENTE DI INDEBITAMENTO COMPLESSIVO	1,3902	1,3592
QUOZIENTE DI INDEBITAMENTO FINANZIARIO	0,5440	0,5568

Analisi dell'andamento economico

1) Analisi dei ricavi di vendita

Nel bilancio 2017 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 incremento rispetto all'esercizio precedente pari al 6,83 %, assestandosi al livello di 53.916.224 euro.

Fra questi si segnalano i ricavi da canoni che sono pari a 30.681.907 euro, di cui 5.140.879 euro riferiti a immobili di proprietà Acer e 25.541.028 euro riferiti a immobili in concessione.

I ricavi da gestione immobiliare ammontano a 5.625.946 euro e riguardano i compensi amministrativi, di manutenzione e altri compensi aggiuntivi per gestione alloggi c/terzi, oltre altri ricavi e rimborsi da utenti e proprietari.

I ricavi da servizi a rendiconto ammontano a 12.795.484 euro da rapportare ai costi relativi, diretti e indiretti.

I rimborsi per gestione condomini ammontano a 2.715.967 euro e anch'essi hanno a fronte i relativi costi diretti e indiretti.

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

DESCRIZIONE	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
ANDAMENTO RICAVI DELLE VENDITE	53.916.224	50.467.848	53.422.104	52.526.571

Il valore della produzione interna ha evidenziato un decremento rispetto all'esercizio precedente pari al 81,85%, raggiungendo il livello di 878.971 euro in relazione principalmente al minor valore delle rimanenze e dei lavori per costruzioni di fabbricati per la vendita.

Comprende gli incrementi patrimoniali di lavori edilizi e il valore delle rimanenze sempre relativo a lavori edilizi in corso e finiti e quindi 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 incremento rispetto all'esercizio precedente pari all'6,73%, attestandosi al livello di 45.181.077 euro, con un'incidenza sul valore della produzione operativa del 82,45 %.

I costi del personale subiscono un incremento rispetto all'esercizio precedente pari al 0,49 %, attestandosi al livello di 9.264.598 euro, con un'incidenza sul valore della produzione operativa del 16,91 % e si riferiscono ad una consistenza di addetti al 31/12/2017 di 172 unità di lavoro, di cui 161 a tempo indeterminato ed 11 a tempo determinato.

Ecco le voci principali che formano i costi operativi:

L'attività edilizia svolta durante l'anno raggiunge un ammontare complessivo di 11.177.313 euro superiore di 2.195.880 euro rispetto all'esercizio precedente

L'attività edilizia genera compensi tecnici per un importo complessivo di 978.835 euro diversamente classificati nelle poste di bilancio, di cui 108.094 euro oggetto di capitalizzazione.

L'attività edilizia che determina incrementi per la capitalizzazione lavori ammonta a 787.053 euro, comprensivi dei relativi compensi tecnici.

I costi per l'attività di manutenzione su immobili gestiti e di proprietà raggiungono l'importo di 15.973.573 euro superiore di 898.313 euro rispetto all'esercizio precedente.

Producono compensi tecnici pari a 81.710 euro per le gestioni in convenzione e i relativi finanziamenti aggiuntivi e 767.729 euro per quelle in concessione e i relativi finanziamenti aggiuntivi.

3) Indici di redditività

L'andamento del ROI (indice di redditività degli investimenti), che passa dal valore negativo dello 0,43% del 2016 al valore negativo dell'1,35% del 2017, evidenzia una redditività degli investimenti leggermente negativa.

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 2,19% del 2016 al valore negativo di 6,47 % del 2017.

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

DESCRIZIONE	31/12/2017	31/12/2016
ROI	-1,35%	-0,43%
ROS	-6,47%	-2,19%
ROE	0,03%	-0,81%

Da ultimo segnaliamo che il ROE (indice di redditività del capitale proprio) è passato dal valore positivo dello 0,81% del 2016 al valore positivo dello 0,03% del 2017.

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 negativa e pari ad euro 191.999 pervenendo a un CCN al 31/12/2017 negativo di euro 5.930.705.

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 31/12/2017 confrontata con i dati relativi al precedente esercizio:

P.F.N. COMPLESSIVA	31/12/2017	31/12/2016
DISPONIBILITA' E CREDITI FINANZIARI A BREVE	-541.609	-793.060
INDEBITAMENTO A BREVE	9.536.275	8.487.676
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO A BREVE	8.994.666	7.694.616
INDEBITAMENTO FINANZIARIO MEDIO LUNGO TERMINE	30.352.862	32.674.751
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	39.347.528	40.369.367

Investimenti

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

Immobilizzazioni	Acquisizioni dell'esercizio 2017	Acquisizioni dell'esercizio 2016
Software	40.470	38.490
Terreni e fabbricati	474.012	658.140
Attrezzature industriali e commerciali	15.810	78.637
Altri beni	0	160

Gli investimenti per immobilizzazioni immateriali riguardano l'acquisto di vari software necessari allo svolgimento delle molte e complesse attività svolte. 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 2018 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 2018 e 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 e 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 e alla loro integrità e correttezza, alla disponibilità di informazioni complete, corrette, affidabili e tempestive a supporto delle decisioni strategiche ed operative.

Rischi esterni: se si prescinde dalle incertezze di carattere generale legate alla difficile congiuntura economica in atto, 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 2017 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

Acer PRO.M.O.S. S.p.A. con una partecipazione pari al 51% che è stata costituita nel 2015 ed 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 2017 è di 28.426 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 2017 è di 8.446 euro.

Inoltre è ancora in essere Acer Manutenzioni s.r.l. in liquidazione, con una partecipazione maggioritaria pari al 51%.

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. Si precisa che è già stato redatto il bilancio di chiusura in corso di pubblicazione.

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 2017 si consolidano 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 66.263.753 euro a fronte delle quale si registrano 64.916.256 euro di costi della produzione con una differenza operativa positiva per 1.347.497 euro.

Il Gruppo ha complessivamente conseguito un utile netto di euro 70.288 di cui utile di parte pubblica euro 66.149 e utile di terzi 4.139.

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	//	//	920.123	1.215.410	281.108	765.062
Acer Pro.m.o.s. s.p.a.			764.450	10.481.626	502.055	21.306.165

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:

SOCIETA' CONTROLLATE AL 31/12/2017								
DENOMINAZIONE	SEDE	CAPITALE	IMPORTO	UTILE	PERDITA	QUOTA	SVALUTAZIONE	VALORE
		SOCIALE	PATRIMONIO			POSSEDUTA		IN BILANCIO
ACER Servizi srl Unipersonale	P.zza della Resistenza 4 40122 BOLOGNA	110.000	6.413.933	28.426	0	100%		3.310.029
SOCIETA' CONTROLLATE AL 31/12/2016								
DENOMINAZIONE	SEDE	CAPITALE	IMPORTO	UTILE	PERDITA	QUOTA	SVALUTAZIONE	VALORE
		SOCIALE	PATRIMONIO			POSSEDUTA		IN BILANCIO
ACER Manutenzioni srl in liquidazione	P.zza della Resistenza 4 40122 BOLOGNA	750.000	383.619	257.040		51%		169.690
SOCIETA' CONTROLLATE AL 31/12/2017								
DENOMINAZIONE	SEDE	CAPITALE	IMPORTO	UTILE	PERDITA	QUOTA	SVALUTAZIONE	VALORE
		SOCIALE	PATRIMONIO			POSSEDUTA		IN BILANCIO
ACER PRO.M.O.S. spa	P.zza della Resistenza 4 40122 BOLOGNA	50.000	70.209	8.446	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 (2016) in quanto, alla data di predisposizione della presente Nota Integrativa, i liquidatori hanno esaurito le operazioni di liquidazione ed hanno predisposto il bilancio finale di liquidazione che stanno procedendo a depositare presso il registro delle imprese competente.

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 consiglio.

L'impegno dell'Ente continua ad essere l'aumento delle, il perseguimento delle morosità (spesso incolpevole) in collaborazione con le politiche abitative di Comuni e Regione, per il quale sono state adottate apposite misure organizzative.

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 31/12/2017 di 3.927.660 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 ed è stato costituito negli anni un fondo rischi crediti adeguato al 31/12/17 pari ad un ammontare di 3.544.023 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) Ufficio Relazioni con il Pubblico, piazza della Resistenza n. 5, 5b;
- 3) Ufficio Casa, piazza della Resistenza n. 1b;
- 4) Uffici Amministrativi in Bologna, via San Felice n.129;
- 5) 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 un utile di esercizio di euro 33.416 che Vi proponiamo di accantonare ad incremento della Riserva Straordinaria così come 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 2017, la relazione del Consiglio di

Amministrazione sulla Gestione e la proposta di destinazione dell'utile 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

A handwritten signature in black ink, reading "Alessandro Alberani". The signature is written in a cursive, flowing style with a prominent initial 'A'.