

ACER BOLOGNA

Bilancio di esercizio al 31-12-2018

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

	31-12-2018	31-12-2017
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	46.311	41.012
7) altre	39.438	56.475
Totale immobilizzazioni immateriali	85.749	97.487
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	145.998.968	148.863.242
2) impianti e macchinario	6.257.388	6.932.492
3) attrezzature industriali e commerciali	115.130	174.226
4) altri beni	40	88
5) immobilizzazioni in corso e acconti	81.619	81.619
Totale immobilizzazioni materiali	152.453.145	156.051.667
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
a) imprese controllate	3.335.529	3.505.219
b) imprese collegate	0	0
c) imprese controllanti	0	0
d-bis) altre imprese	1.000	1.000
Totale partecipazioni	3.336.529	3.506.219
2) crediti		
a) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale crediti verso imprese controllate	0	0
b) verso imprese collegate		
Totale crediti verso imprese collegate	0	0
c) verso controllanti		
Totale crediti verso controllanti	0	0
d-bis) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	36.262	52.035
esigibili oltre l'esercizio successivo	31.933	71.547
Totale crediti verso altri	68.195	123.582
Totale crediti	68.195	123.582
3) altri titoli	0	0
Totale immobilizzazioni finanziarie	3.404.724	3.629.801
Totale immobilizzazioni (B)	155.943.618	159.778.955
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
1) materie prime, sussidiarie e di consumo	0	0
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	19.691.978	19.477.952
3) lavori in corso su ordinazione	0	0
4) prodotti finiti e merci	7.965.162	4.355.516
5) acconti	0	0

Totale rimanenze	27.657.140	23.833.468
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	43.337.981	45.476.749
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale crediti verso clienti	43.337.981	45.476.749
2) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	635.823	1.684.572
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale crediti verso imprese controllate	635.823	1.684.572
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	210.973	49.766
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale crediti tributari	210.973	49.766
5-ter) imposte anticipate	5.607.507	5.030.705
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	10.333.275	11.462.186
esigibili oltre l'esercizio successivo	12.747.495	13.626.100
Totale crediti verso altri	23.080.770	25.088.286
Totale crediti	72.873.054	77.330.078
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	0	0
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	444.586	536.549
2) assegni	0	0
3) danaro e valori in cassa	3.568	5.060
Totale disponibilità liquide	448.154	541.609
Totale attivo circolante (C)	100.978.348	101.705.155
D) Ratei e risconti	51.989	81.762
Totale attivo	256.973.955	261.565.872
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	239.154	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	67.149.403	68.268.299
Totale altre riserve	67.388.557	68.474.037
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	(401.770)	(507.144)
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	0	0
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	283.681	33.416
Totale patrimonio netto	108.701.439	109.431.280
B) Fondi per rischi e oneri		
1) per trattamento di quiescenza e obblighi simili	0	0
2) per imposte, anche differite	5.387.139	5.414.506
3) strumenti finanziari derivati passivi	456.558	576.301
4) altri	28.164.353	24.671.974
Totale fondi per rischi ed oneri	34.008.050	30.662.781
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	1.649.919	2.069.310
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	9.512.021	9.536.275
esigibili oltre l'esercizio successivo	27.929.137	30.352.862
Totale debiti verso banche	37.441.158	39.889.137
5) debiti verso altri finanziatori		
Totale debiti verso altri finanziatori	0	0
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	506.983	272.987
esigibili oltre l'esercizio successivo	19.710.874	19.368.831
Totale acconti	20.217.857	19.641.818
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	7.932.240	9.261.239
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale debiti verso fornitori	7.932.240	9.261.239
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	12.242.830	11.697.036
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale debiti verso imprese controllate	12.242.830	11.697.036
10) debiti verso imprese collegate		
Totale debiti verso imprese collegate	0	0

11) debiti verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
Totale debiti verso controllanti	0	0
11-bis) debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
Totale debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	-
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	745.135	904.797
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale debiti tributari	745.135	904.797
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	493.340	691.759
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	493.340	691.759
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	28.276.514	31.607.590
esigibili oltre l'esercizio successivo	5.189.457	5.623.731
Totale altri debiti	33.465.971	37.231.321
Totale debiti	112.538.531	119.317.107
E) Ratei e risconti	76.016	85.394
Totale passivo	256.973.955	261.565.872

Conto economico

	31-12-2018	31-12-2017
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	52.834.858	53.916.224
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	2.119.713	91.918
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	737.174	787.053
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	8.880.314	9.014.706
altri	3.126.278	3.029.206
Totale altri ricavi e proventi	12.006.592	12.043.912
Totale valore della produzione	67.698.337	66.839.107
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	46.011	49.724
7) per servizi	43.532.161	44.820.459
8) per godimento di beni di terzi	274.209	310.894
9) per il personale		
a) salari e stipendi	6.290.262	6.660.777
b) oneri sociali	1.817.115	2.122.946
c) trattamento di fine rapporto	458.857	480.875
Totale costi per il personale	8.566.234	9.264.598
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	67.749	76.708
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.713.762	1.724.116
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	550.000	0
Totale ammortamenti e svalutazioni	2.331.511	1.800.824
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	0	0
12) accantonamenti per rischi	0	0
13) altri accantonamenti	5.071.935	2.038.147
14) oneri diversi di gestione	7.023.768	7.407.122
Totale costi della produzione	66.845.829	65.691.768
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	852.508	1.147.339
C) Proventi e oneri finanziari		
15) proventi da partecipazioni		
da imprese controllate	28.400	-
Totale proventi da partecipazioni	28.400	0
16) altri proventi finanziari		
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
da imprese controllate	-	28.828
altri	2.727	4.915
Totale proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	2.727	33.743
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	30.854	27.945
Totale proventi diversi dai precedenti	30.854	27.945
Totale altri proventi finanziari	33.581	61.688
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	904.633	1.078.663
Totale interessi e altri oneri finanziari	904.633	1.078.663
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(842.652)	(1.016.975)

D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
18) rivalutazioni		
Totale rivalutazioni	0	-
19) svalutazioni		
a) di partecipazioni	0	0
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	0	0
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	9.856	130.364
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	363.513	203.806
imposte relative a esercizi precedenti	(18.800)	(11.859)
imposte differite e anticipate	(618.538)	(94.999)
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	(273.825)	96.948
21) Utile (perdita) dell'esercizio	283.681	33.416

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2018	31-12-2017
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	283.681	33.416
Imposte sul reddito	(273.825)	96.948
Interessi passivi/(attivi)	842.652	1.016.975
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	(164.399)	147
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	688.109	1.147.486
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	5.530.792	2.519.022
Ammortamenti delle immobilizzazioni	1.781.511	1.800.824
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	550.000	0
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazione monetarie	105.374	247.170
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	675.922	172.833
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	8.643.599	4.739.849
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	9.331.708	5.887.335
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	(3.823.672)	(91.917)
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	1.331.301	(4.320.479)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(1.328.999)	(609.724)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	29.773	(24.933)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(9.378)	(8.387)
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	(1.259.381)	4.202.749
Totale variazioni del capitale circolante netto	(5.060.356)	(852.691)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	4.271.352	5.034.644
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(842.652)	(1.016.975)
(Imposte sul reddito pagate)	(144.630)	(29.726)
(Utilizzo dei fondi)	(2.604.914)	(2.505.952)
Altri incassi/(pagamenti)	0	0
Totale altre rettifiche	(3.592.196)	(3.552.653)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	679.156	1.481.991
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(391.177)	(353.220)
Disinvestimenti	2.440.336	144.626
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(56.011)	(64.469)
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	0	(26.029)
Disinvestimenti	225.077	933.162
Attività finanziarie non immobilizzate		
Disinvestimenti	0	0
(Acquisizione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide)	0	0
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	2.218.225	634.070
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		

Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(136.309)	922.048
Accensione finanziamenti	1.773.372	1.311.560
(Rimborso finanziamenti)	(3.509.003)	(3.880.253)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	57.504	499.501
(Rimborso di capitale)	(1.176.400)	(1.220.368)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(2.990.836)	(2.367.512)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(93.455)	(251.451)
Disponibilità liquide a inizio 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 inizio esercizio	541.609	793.060
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	444.586	536.549
Assegni	0	0
Danaro e valori in cassa	3.568	5.060
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	448.154	541.609
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2018

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 2018.

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 2018, di cui la presente nota integrativa costituisce parte inscindibile, è stato redatto nelle forme previste dalle normative vigenti ed è costituito, dallo Stato Patrimoniale (predisposto secondo la struttura di cui agli art. 2424 e 2424 - bis del codice civile), dal Conto Economico (predisposto secondo la struttura di cui agli artt. 2425 e 2425 - bis del Codice Civile) e dal Rendiconto finanziario (predisposto secondo la struttura di cui all'art. 2425-ter del codice civile).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CRITERI DI VALUTAZIONE

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

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

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

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

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

IMMOBILIZZAZIONI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

RIMANENZE

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

CREDITI

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

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

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

DISPONIBILITA' LIQUIDE

Le disponibilità liquide sono iscritte per il loro effettivo importo.

RATEI E RISCOINTI

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

DEBITI

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

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

FONDI PER RISCHI E ONERI

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

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

FONDO TFR

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

IMPOSTE SUL REDDITO

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

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

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

COSTI E RICAVI

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

CONTRIBUTI

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

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

STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI

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

Nota integrativa, attivo

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali iscritte al 31.12.2018 per € 85.749 sono rappresentate da costi sostenuti per l'acquisto di licenze d'uso software e altri beni ed hanno registrato un decremento netto pari a € 11.738 rispetto al bilancio dell'esercizio precedente.

L'incremento per € 56.010 si riferisce all'acquisto delle nuove licenze d'uso software. Il decremento per € 67.748 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	1.827.260	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
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizioni	48.010	8.000	56.010
Riclassifiche (del valore di bilancio)	-	-	0
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	-	-	0
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio	-	-	0
Ammortamento dell'esercizio	42.711	25.037	67.748
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	-	-	0
Altre variazioni	-	-	0
Totale variazioni	5.299	(17.037)	(11.738)
Valore di fine esercizio			
Costo	1.875.270	125.188	2.000.458
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(1.828.959)	(85.750)	(1.914.709)
Valore di bilancio	46.311	39.438	85.749

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali al 31/12/2018 ammontano a euro 152.453.145 e sono inferiori di euro 3.598.522 rispetto al valore del bilancio precedente .

La variazione è determinata dalle consuete variazioni di esercizio (ammortamenti, incrementi per acquisizioni, ecc ,ed inoltre è dovuta alla riclassificazione del valore a patrimonio di beni immobili destinati alla vendita pari ad € 1.703.959 nella voce rimanenze.

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio						
Costo	80.331.536	13.502.064	2.061.242	9.409	8.559.870	104.464.121

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
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
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	492.039	-	10.886	0	245.134	748.059
Riclassifiche (del valore di bilancio)	(1.703.959)	-	-	-	-	(1.703.959)
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	18.573	-	839	-	-	19.412
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio	(558.679)	-	-	-	-	(558.679)
Ammortamento dell'esercizio	971.530	675.104	67.081	48	-	1.713.763
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	116.171	-	-	-	245.134	361.305
Altre variazioni	12.599	-	(2.062)	-	0	10.537
Totale variazioni	(2.864.274)	(675.104)	(59.096)	(48)	0	(3.598.522)
Valore di fine esercizio						
Costo	79.113.642	13.502.064	2.071.289	9.409	8.805.004	103.501.408
Rivalutazioni	119.513.669	0	0	0	0	119.513.669
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(15.925.871)	(7.244.676)	(1.956.159)	(9.369)	0	(25.136.075)
Svalutazioni	(36.702.472)	0	0	0	(8.723.385)	(45.425.857)
Valore di bilancio	145.998.968	6.257.388	115.130	40	81.619	152.453.145

La voce Terreni e Fabbricati al 31/12/2018 registra un valore complessivo di € 145.998.968 e si è decrementata per € 2.864.274, di cui € 1.703.959 riferite a riclassificazione nella voce rimanenze del valore dei beni immobili in corso di vendita in Bologna (3 villette e un appartamento).

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

I fabbricati in proprietà al 31/12/2018, compresi quelli in promessa di vendita e quelli ad uso diretto, ammontano a € 142.433.634 e registrano un decremento netto di € 2.864.274. In particolare sono così dettagliati:

STABILI IN PROPRIETA' in locazione lettera c) € 131.188.203;

STABILI IN PROPRIETA' superficiaria lettera c) € 10.298.338;

STABILI IN PROPRIETA' in promessa di vendita lettera c) € 947.093.

Il decremento netto è dato dal saldo netto dei costi dei lavori straordinari eseguiti nell'anno, dei decrementi riguardanti le alienazioni avvenute nell'esercizio alle quali si aggiungono le quote di ammortamento oltre ai valori di svalutazione e utilizzo fondi, a seguito del trasferimento gratuito L.R. 24/01 e dei nuovi accantonamenti per le immobilizzazioni da cedere. Inoltre nell'anno è stato riclassificato nella voce rimanenze il valore patrimoniale degli immobili in corso di vendita in Bologna per € 1.703.959 riferito a 3 villette in via M. Bastia e 1 alloggio in via Riva Reno.

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

Nel corso dell'esercizio non è stato messo a reddito nessun fabbricato.

In conformità alle disposizioni contenute nell'art. 10 commi 1 e 2 della Legge 19 marzo 1983 n. 72, si riporta il seguente "Prospetto" sulle rivalutazioni dei beni dell'Ente, effettuate in conformità a norma di legge che hanno riguardato la sola categoria dei fabbricati in proprietà e che, a seguito di trasferimento di immobili a titolo gratuito, ammontano ad € 3.341.138 come sotto dettagliato:

Fabbricati lettera a:)

- legge 576/75 € 1.262

- legge 72/83 € 14.886

TOTALE € 16.148

Fabbricati lettera c.)

- legge 576/75 € 745.112

- legge 72/83 € 2.579.878

TOTALE € 3.324.990.

Totali per legge 576/75 € 746.374

per legge 72/83 € 2.594.764

TOTALE GEN. € 3.341.138.

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 2018 non si sono movimentate.

Si dettagliano nella tabella che segue gli importi della rivalutazione per categoria aggiornata al 31/12/2018.

RIVALUTAZIONE VALORE VOLONTARIA L.24/01 Al 31.12.2018

Terreni edificabili € 1.026.970

Terreni non edificabili € 567.461

TOTALE TERRENI € 1.594.431

Fabbricati lettera c) in proprietà non strumentali € 64.645.288

Fabbricati lettera c) in proprietà strumentali € 47.213.759

Fabbricati lettera c) in proprietà superficiaria non strumentali € 1.015.094

TOTALE FABBRICATI al 31/12/2018 € 112.874.141

TOTALE GENERALE al 31/12/2018 € 114.468.572

Criteri 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 € 6.257.388 hanno subito una variazione netta negativa di € 675.104 da attribuire all'ammortamento dell'esercizio e riguardano 64 impianti fotovoltaici realizzati su beni gestiti in concessione di proprietà del Comune di Bologna.

Le attrezzature e gli altri beni ammontano in totale a € 115.130 e hanno registrato una diminuzione netta complessiva di € 59.096 rispetto all'esercizio precedente, comprendono attrezzature varie, mobili, telefoni, ecc..

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

Immobilizzazioni finanziarie

Le immobilizzazioni finanziarie al 31.12.2018 ammontano a € 3.404.724 e registrano un decremento netto di € 225.077 rispetto all'esercizio precedente. Sono così suddivise per categorie:

- Partecipazioni € 3.336.529;

- Crediti € 68.195.

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	0	0	1.000	3.856.219	0
Rivalutazioni	0	-	-	-	0	-
Svalutazioni	(350.000)	-	-	-	(350.000)	-
Valore di bilancio	3.505.219	0	0	1.000	3.506.219	0
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	0	-	-	0	0	-
Decrementi per alienazioni (del valore di bilancio)	169.690	-	-	-	169.690	-
Totale variazioni	(169.690)	0	0	0	(169.690)	-
Valore di fine esercizio						
Costo	3.335.529	0	0	1.000	3.336.529	0
Rivalutazioni	0	-	-	-	0	-
Valore di bilancio	3.335.529	0	0	1.000	3.336.529	0

Le partecipazioni al 31/12/2018 ammontano a € 3.336.529 e si riferiscono a partecipazioni in imprese controllate per euro 3.335.529 e in altre imprese per euro 1.000.

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

Le partecipazioni in imprese controllate sono le seguenti.

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

La partecipazione nella società "ACER Manutenzioni Srl in liquidazione", con capitale sociale di € 750.000, di cui ACER Bologna deteneva il 51% è stata portata a zero a seguito dello scioglimento e relativa cancellazione della società stessa avvenuta il 25 settembre 2018. Nell'anno 2018 è stato definito il valore di riparto finale assegnato ad Acer Bologna che ha prodotto un provento di € 28.400 rispetto al valore in bilancio della stessa.

Nell'anno 2018 è stato incassato l'importo liquido di € 82.617 e la parte rimanente di € 115.472 è stata riclassificata fra i crediti da erario in quanto dal riparto è stato assegnato ad Acer il credito totale Iva della società ,già richiesto a rimborso all'agenzia delle entrate.

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

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

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

I crediti classificabili tra le immobilizzazioni finanziarie al 31.12.2018 ammontano a € 68.195 e riguardano crediti verso assegnatari.

Rispetto al precedente esercizio si registra un decremento netto di € 55.387 per la riduzione del credito verso assegnatari per le quote capitale incassate nell'anno .

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

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Crediti immobilizzati verso imprese controllate	0	0	0	0	0	0
Crediti immobilizzati verso imprese collegate	0	-	0	-	-	-
Crediti immobilizzati verso imprese controllanti	0	-	0	-	-	-

	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 altri	123.582	(55.387)	68.195	36.262	31.933	9.848
Totale crediti immobilizzati	123.582	(55.387)	68.195	36.262	31.933	9.848

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 31/12/2018

ACER SERVIZI s.r.l, P.zza della Resistenza n. 4, Bologna, capitale sociale euro 110.000, importo patrimonio euro 6.438.075, importo utile anno 2018 euro 24.142, 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 110.292 , importo utile anno 2018 euro 40.083, quota posseduta 51% , valore in bilancio euro 25.500.

ACER MANUTENZIONI s.r.l. in liquidazione, P.zza della Resistenza, n.4, Bologna, è stata definitivamente chiusa e cancellata dal registro delle imprese in data 25/9/2018 .

Denominazione	Città, se in Italia, o Stato estero	Codice fiscale (per imprese italiane)	Capitale in euro	Utile (Perdita) ultimo esercizio in euro	Patrimonio netto in euro	Quota posseduta in euro	Quota posseduta in %	Valore a bilancio o corrispondente credito
ACER SERVIZI S.R. L.	BOLOGNA	2279411207	110.000	24.142	6.438.075	6.438.075	100,00%	3.310.029
ACER PRO.M. O.S. s.p.a.	BOLOGNA	3506601206	50.000	40.083	110.292	56.248	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	68.195	68.195
Totale	0	0	0	68.195	68.195

Valore delle immobilizzazioni finanziarie

	Valore contabile
Partecipazioni in altre imprese	1.000
Crediti verso imprese controllate	0
Crediti verso altri	68.195

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	68.195
Totale	68.195

Attivo circolante

Rimanenze

Le rimanenze finali al 31.12.2018 ammontano a € 27.657.140 e, rispetto al precedente esercizio hanno subito un incremento netto di € 3.823.672 in relazione principalmente all'avanzamento dei lavori di costruzione e recupero per la vendita (€ 2.119.713) e alla riclassificazione del valore degli immobili in vendita dalle immobilizzazioni patrimoniali (€ 1.703.959).

La composizione è qui analizzata.

Prodotti in corso di lavorazione 19.691.978;

Prodotti finiti 7.965.162.

I prodotti in corso di lavorazione sono pari a € 19.691.978 e registrano un incremento netto di € 214.026 in relazione principalmente agli interventi costruttivi in Bologna (contratti di Quartiere), Città Metropolitana (S.Isaia) , lavori di MS Comuni vari per efficientamento energetico e alla diminuzione di rimanenze per lavori verso utenti/proprietari per contocalorie e riclassifica dell'intervento in Imola fra i prodotti finiti.

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

Interventi vari costruttivi in corso San Lazzaro(L.1334-1545/1547) €1.794.569;

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 € 179.636;

Interventi vari di recupero Bologna (CQ contratti di Quartiere) € 12.437.096;

Interventi vari di recupero Bologna P.zza Mickewicz) € 138.190;

Interventi vari di recupero San Lazzaro(Pruacs) € 2.090.701;

Interventi V/Area Metropolitana di Bologna (Via S.Isaia) € 925.752

Interventi vari per efficientamento energetico € 877.879.

I prodotti finiti sono pari a € 7.965.162 e registrano un incremento di € 3.609.646 in relazione alla riclassificazione di rimanenze di prodotti in corso di lavorazione a prodotti finiti (intervento di Imola) e del valore dei beni in corso di vendita nell'anno in corso.(tre villette e un appartamento in Bologna)

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 aggiornato con le urbanizzazioni è pari ad euro 3.543.121.

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

Interventi vari di recupero in Bologna € 11.073;

Interventi costruttivi in Bologna urbanizzazioni (Progetto Europa-Veneta) € 239.678;

Intervento costruttivo per la vendita in Imola € 1.829.689

Intervento costruttivo in Bologna (Progetto Europa) € 569.824;

Intervento di recupero Comuni vari in Provincia € 67.818.

Area per la vendita in Bologna "ex Mercato Ortofrutticolo" € 3.543.121

Valore beni immobili in corso di vendita € 1.703.959

	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	19.477.952	214.026	19.691.978
Lavori in corso su ordinazione	0	0	0
Prodotti finiti e merci	4.355.516	3.609.646	7.965.162
Acconti	0	0	0
Totale rimanenze	23.833.468	3.823.672	27.657.140

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 31/12/2018 ammontano a euro 72.873.054 e sono inferiori di euro 4.457.024 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 3.836.556, tale fondo è stato prudenzialmente costituito mediante accantonamenti effettuati secondo i vigenti principi contabili a fronte del rischio di inesigibilità parziale degli stessi crediti.

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

Valore 31/12/2017 euro 3.544.023

Utilizzo euro 257.467

Accantonamento euro 550.000

Valore 31/12/2018 euro 3.836.556

	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	45.476.749	(2.138.768)	43.337.981	43.337.981	0	0
Crediti verso imprese controllate iscritti nell'attivo circolante	1.684.572	(1.048.749)	635.823	635.823	0	0
Crediti verso imprese collegate iscritti nell'attivo circolante	0	0	0	0	0	0
Crediti verso imprese controllanti iscritti nell'attivo circolante	0	0	0	0	0	0
Crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti iscritti nell'attivo circolante	0	0	0	-	-	-
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	49.766	161.207	210.973	210.973	0	0
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	5.030.705	576.802	5.607.507			
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	25.088.286	(2.007.516)	23.080.770	10.333.275	12.747.495	8.819.428
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	77.330.078	(4.457.024)	72.873.054	54.518.052	12.747.495	8.819.428

Nella voce C.II.1) sono registrati i crediti verso clienti ammontano a € 43.337.981 e sono diminuiti di € 2.138.768 rispetto al bilancio d'esercizio precedente; la variazione è riferibile principalmente alla diminuzione dei crediti v/utenti. Sono esposti per categorie.

Utenti € 40.975.718;

Enti per gestione alloggi e lavori € 2.179.709;

Condomini per lavori edilizi e altri € 3.640.394;

Clienti vari € 378.716;

sub totale 47.174.537;

F/svalutazione crediti: € -3.836.556;

Totale € 43.337.981.

In particolare i crediti verso utenti per canoni di locazione e oneri, accessori (servizi a rimborso, manutenzione ecc.) suesposti sono diminuiti di € 1.506.464 rispetto al precedente esercizio.

I crediti verso enti per gestione alloggi e lavori sono superiori di € 323.620 rispetto al bilancio precedente in relazione alle operazioni generate dalle convenzioni con gli enti Terzi per la gestione degli immobili.

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

I crediti verso clienti vari quali ditte per recuperi spese ecc. hanno subito un decremento di € 178.678 rispetto al precedente esercizio.

Il valore dei crediti sopraindicati è rettificato per € 3.836.556 mediante costituzione di un apposito fondo svalutazione a fronte del rischio di una eventuale inesigibilità parziale degli stessi. Nell'anno 2018 il fondo è stato utilizzato per un importo di € 257.467 a fronte di perdite ritenute di carattere definitivo .

Nell'esercizio sono stati effettuati ulteriori accantonamenti di € 550.000 al fondo svalutazione a fronte di crediti di dubbia esigibilità iscritti in bilancio.

Nella voce C.II.2) "Crediti verso imprese controllate" sono iscritti crediti di natura commerciale verso le imprese controllate per un ammontare di € 635.823 con una diminuzione di € 1.048.749 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 € 303.872;
ACER Servizi SRL Unipersonale € 331.951.

Nella voce C.II. 5bis) "Crediti tributari", pari a Euro 210.973, sono compresi i crediti di seguito dettagliati:

Descrizione e importo:

Bollo virtuale € 46.987;
Ritenute su depositi cauzionali pregresse € 3.692;
IVA istanza di rimborso IVA auto € 3.546.
IVA società ACM € 115.472
IVA dichiarazione annuale € 41.276

Nella voce C.II. 5-ter "Attività per imposte anticipate" sono rilevate le imposte anticipate che ammontano a € 5.607.507 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, 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 € 23.080.770 con un decremento di € 2.007.516 in relazione principalmente alla riduzione per crediti verso Comuni e verso Enti per lavori programmi Regionali .

Di seguito sono dettagliati per tipologia :

crediti verso Enti € 1.079.607;
anticipi verso condomini € 5.802.536;
anticipi a fornitori € 737.974;
crediti v/Comuni mutui trasferim. L. 24/01 € 13.626.100;
crediti v/Enti per progr. Regionale 03/04 € 460.418;
crediti v/Enti per progr. Regionale NAPS e L.560/93 € 46.086;
crediti v/Enti per progr. Regionale Decreto I 16/03/2015 Del 873/2015 € 264.061
crediti v/Enti per progr. Regionale 40.244
crediti per lavori danni sisma € 708.726;
altri crediti € 315.018.

Si commentano di seguito quelli di importo più rilevante.

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

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

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

I crediti v/Regione per programma regionale 2003/04 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 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) 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 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	43.337.981	43.337.981
Crediti verso controllate iscritti nell'attivo circolante	635.823	635.823
Crediti verso collegate iscritti nell'attivo circolante	0	0
Crediti verso controllanti iscritti nell'attivo circolante	0	0
Crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti iscritti nell'attivo circolante	0	0
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	210.973	210.973
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	5.607.507	5.607.507
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	23.080.770	23.080.770
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	72.873.054	72.873.054

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide al 31/12/2018 sono pari a euro 448.154 e sono inferiori di euro 93.455 rispetto al valore del bilancio precedente. Comprendono depositi bancari per € 444.586 e Denaro e valori in cassa per € 3.568. 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	536.549	(91.963)	444.586
Assegni	0	0	0
Denaro e altri valori in cassa	5.060	(1.492)	3.568
Totale disponibilità liquide	541.609	(93.455)	448.154

Ratei e risconti attivi

I ratei e i risconti attivi al 31/12/2018 ammontano a euro 51.989 e sono inferiori di € 29.773 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	415	38.653
Risconti attivi	43.524	(30.188)	13.336
Totale ratei e risconti attivi	81.762	(29.773)	51.989

Al 31/12/2018 non sussistono ratei e risconti attivi con scadenza superiore ai 5 anni.
I ratei attivi sono pari ad € 38.653 e riguardano canoni di affitto.

I risconti attivi al 31/12/2018 sono pari a € 13.336 e sono così suddivisi per categorie:
Servizi commerciali € 12.802;
Bolli auto € 534.

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Il patrimonio netto al 31/12/2018 si attesta a € 108.701.439 e l'utile dell'esercizio è pari ad € 283.681.

	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	-	33.416	-	-	-		239.154
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	68.268.299	-	-	-	(1.118.896)	-		67.149.403
Totale altre riserve	68.474.037	0	33.416	-	(1.118.896)	0		67.388.557
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	(507.144)	-	-	-	105.374	-		(401.770)
Utili (perdite) portati a nuovo	0	-	0	0	-	-		0
Utile (perdita) dell'esercizio	33.416	-	(33.416)	-	-	-	283.681	283.681
Totale patrimonio netto	109.431.280	0	0	0	(1.013.522)	0	283.681	108.701.439

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	140.074.122

Descrizione	Importo
contributi Stato tassati	15.184.681
Finan. Stato Mutui	2.676.400
Rinv. Plusval	1.236.058
Sval Lettera a)	(269.635.793)
Rivalut imm lettera c)	120.345.385
Varie	253.909
Totale	67.149.403

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 € 269.635.793, si è incrementato di € 1.176.400; 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	239.154	A, B, C	239.154
Riserva azioni o quote della società controllante	0		-
Versamenti in conto aumento di capitale	0		-
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	0		-
Versamenti in conto capitale	0		-
Versamenti a copertura perdite	0		-
Riserva da riduzione capitale sociale	0		-
Riserva avanzo di fusione	0		-
Varie altre riserve	67.149.403	A,B,C	67.149.403
Totale altre riserve	67.388.557		67.388.557
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	(401.770)		-
Totale	108.417.758		83.124.858
Quota non distribuibile			401.770
Residua quota distribuibile			82.723.088

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	140.074.122	A, B,C	140.074.122	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)	(269.635.793)		(269.635.793)	-
Rivalut imm lettera c)	120.345.385	A, B,C	120.345.385	-
Varie	253.909	A, B,C	253.909	-
Totale	67.149.403			

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 31/12/2018, 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 31/12/2018.

	Riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari attesi
Valore di inizio esercizio	(507.144)
Variazioni nell'esercizio	
Decremento per variazione di fair value	105.374
Effetto fiscale differito	54.788
Valore di fine esercizio	(401.770)

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 2018 il differenziale netto a carico di Acer è stato pari a 149.161.

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

Il fair value a fine anno è negativo per € 456.558.

Fondi per rischi e oneri

La voce Fondi per rischi ed oneri al 31/12/2018 ammonta ad euro 34.008.050 ed è superiore di euro 3.345.269 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	5.414.506	576.301	24.671.974	30.662.781
Variazioni nell'esercizio					
Accantonamento nell'esercizio	-	-	-	6.018.096	6.018.096
Utilizzo nell'esercizio	-	27.367	-	2.525.693	2.553.060
Altre variazioni	-	0	(119.743)	(24)	(119.767)
Totale variazioni	0	(27.367)	(119.743)	3.492.379	3.345.269
Valore di fine esercizio	0	5.387.139	456.558	28.164.353	34.008.050

Il " fondo imposte differite" al 31/12/2018 ammonta ad € 5.387.139 e si è movimentato per € 27.367 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 2018 ulteriori differenze temporanee tassabili tra risultato economico e reddito imponibile.

Il "Fondo per strumenti derivati passivi " ammonta ad € 456.558 e accoglie gli strumenti finanziari derivati con fair value negativo al 31/12/2018. 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 € 119.743 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 31/12/2018 ammonta ad € 3.115.378 è diminuito per € 75.500 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 31/12/2018 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 2018 non si sono movimentati .

Il fondo manutenzione legge 560/93 al 31/12/2017 ammonta a € 476.625 nel corso dell'esercizio 2018 non si sono movimentati .

Il "Fondo gestione alloggi in Concessione" ammonta al 31/12/2018 ad € 22.363.230. Nell'anno sono stati effettuati ulteriori accantonamenti per € 4.998.962, a fronte di un utilizzo di € 1.559.539 e uno storno di € 24 , 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 31/12/2018 ammonta a € 595.048. Nell'anno sono stati effettuati ulteriori accantonamenti calcolati in relazione al progetto fotovoltaico realizzato con il Comune di Bologna , per euro 72.973 a fronte del saldo netto tra i costi sostenuti rispetto ai ricavi e contributi realizzati nell'esercizio.

Il "Fondo Produttività " al 31/12/2018 ammonta ad € 1.362.249. Nell'anno è stato effettuato un accantonamento di € 946.161 riferito agli oneri stimati per il premio di produttività anno 2018 a fronte di un utilizzo nell'anno di € 890.654 per l'erogazione del premio di produzione riferito all'esercizio precedente.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il Fondo TFR al 31/12/2018 ammonta a euro 1.649.919 ed è inferiore di euro 419.391 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	2.069.310
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	42.767

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Utilizzo nell'esercizio	462.158
Altre variazioni	0
Totale variazioni	(419.391)
Valore di fine esercizio	1.649.919

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2018 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti e dell'imposta sostitutiva sulla rivalutazione del TFR dell'anno 2018 .

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 31/12/2018 ammontano ad euro 112.538.531 inferiori di euro 6.778.576 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	39.889.137	(2.447.979)	37.441.158	9.512.021	27.929.137	20.486.544
Debiti verso altri finanziatori	0	0	0	-	-	-
Acconti	19.641.818	576.039	20.217.857	506.983	19.710.874	1.289.130
Debiti verso fornitori	9.261.239	(1.328.999)	7.932.240	7.932.240	0	-
Debiti rappresentati da titoli di credito	0	0	0	-	-	-
Debiti verso imprese controllate	11.697.036	545.794	12.242.830	12.242.830	0	-
Debiti verso imprese collegate	0	0	0	-	-	-
Debiti verso controllanti	0	0	0	0	-	-
Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	0	0	-	-	-
Debiti tributari	904.797	(159.662)	745.135	745.135	0	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	691.759	(198.419)	493.340	493.340	0	-
Altri debiti	37.231.321	(3.765.350)	33.465.971	28.276.514	5.189.457	2.212
Totale debiti	119.317.107	(6.778.576)	112.538.531	59.709.063	52.829.468	21.777.886

D.4. DEBITI VERSO BANCHE

I debiti bancari, pari ad € 37.441.158, registrano un decremento netto rispetto al precedente esercizio di € 2.447.979 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 € 7.008.330 .

Di seguito il dettaglio dei Debiti verso Banche:

Debiti v/Banche per mutui € 30.432.828

Debiti v/Banche per anticipazione di cassa € 7.008.330

D.6. ACCONTI

La voce acconti esposta in bilancio per € 20.217.857, registra un incremento netto di € 576.039 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 e in parte acconti su lavori da svolgere per conto di Enti Terzi .

Si segnala un incremento di € 169.565 relativo agli acconti ricevuti in relazione al contratto preliminare di vendita stipulato con la società HERA S.p.a. per la cessione delle centrali termiche in Bologna. Inoltre si registra uno scostamento positivo tra il saldo per acconti ricevuti su lavori edilizi in corso di realizzazione e lavori consegnati.

La voce al 31/12/2018 è così dettagliata:

Acconti su vendite alloggi ad assegnatari € 1.482.430;

Acconti su vendite centrali termiche € 1.458.695;

Acconti su costruzioni in corso Bologna € 13.524.234;

Acconti su costruzioni in corso Castelmaggiore € 21.442;

Acconti su costruzioni in corso San Lazzaro di Savena € 2.740.505;

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

Acconti su costruzioni in corso per ASP imolese e Bologna € 162.181.

D.7. DEBITI VERSO FORNITORI

I debiti verso i fornitori ammontano a € 7.932.240 e, rispetto al bilancio precedente si rileva una variazione in diminuzione di € 1.328.999.

D.9. DEBITI V/IMPRESE CONTROLLATE

I debiti v/imprese controllate ammontano a € 12.242.830, registrano un'aumento di € 545.794 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 € 552.757

Debiti v/ACER Pro.M.O.S. € 11.690.073

D.12. DEBITI TRIBUTARI

I debiti tributari sono iscritti per € 745.135 e risultano variati in diminuzione di € 159.662. Sono dettagliati di seguito.

Erario c/ritenute d'acconto € 258.581

Erario per Imposta IVA € 359.855

Erario per Imposta IRAP € 99.523

Erario imposta IRES € 26.234

Erario per Bollo fatture elettroniche PA € 942

Si tratta di debiti interamente esigibili nel successivo esercizio.

Il debito IVA pari a € 359.955 rappresenta il debito risultante dalla liquidazione del mese di dicembre 2018 per IVA Split.

D.13. DEBITI VERSO GLI ENTI PREVIDENZIALI

I debiti verso gli enti previdenziali sono costituiti da debiti maturati nel corso dell'esercizio e sono pari a € 493.340 registrano un decremento di € 198.419.

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

Nel dettaglio tale voce è così composta:

INPS € 225.620

INPDAP/ CPDEL € 251.530

Enti previdenziali diversi € 15.940

Enti vari € 250

D.14. ALTRI DEBITI

Gli altri debiti ammontano a € 33.465.971 e sono diminuiti complessivamente di € 3.765.350 rispetto al bilancio precedente.

Di seguito si dettaglia la voce per categorie omogenee.

Debiti v/enti gestione alloggi € 4.461.854

Debiti v/ condomini € 2.515.456

Debiti v/gestione speciale € 6.524.261

Debiti v/personale dipendente € 277.350

Depositi cauzionali € 4.632.120

Debiti per servizi elettrici G.S.E. SPA € 126.439

Debiti per manutenzione da eseguire: Comune di Bologna € 5.807.907

Debiti per lavori da eseguire: Enti vari € 578.672

Debiti per lavori da eseguire: Enti vari lavori sisma € 5.229.284

Debiti per lavori da eseguire: Enti vari lavori D.I. 16/03/2015 € 1.200.834

Debiti per lavori Naps e programma regionale 2003-2004 Enti Vari € 676.998

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

Debiti verso fornitori per ritenute a garanzia € 42.011

Debiti verso appaltatori € 512.500

Debiti vari € 765.271

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

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

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

I debiti verso gestione speciale riguardano l'importo da versare sul conto vincolato L. 560/93 - Banca d'Italia - per gli introiti della cessione degli immobili ceduti in base alla legge citata, incassati in contanti o ratealmente. L'importo dei debiti per immobili ceduti ratealmente ha a fronte un corrispondente credito iscritto fra le immobilizzazioni finanziarie nella voce "crediti v/altri" nell'attivo del bilancio. Si precisa che questi debiti per € 2.212 hanno durata residua superiore a cinque anni.

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

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

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

I debiti per lavori da eseguire riguardano finanziamenti della Provincia di Bologna e di altri Comuni per lavori di costruzione e/o recupero edilizio e finanziamenti programma regionale 2003/04 e altri programmi.

In particolare i "Debiti per lavori sisma da eseguire" iscritti si riferiscono all'erogazione del finanziamento Regionale

ricevuto nel 2013 da utilizzare per l'esecuzione dei lavori da eseguire sugli edifici colpiti dal sisma del maggio 2012. Nell'anno 2018 sono diminuiti per lavori realizzati per € 608.110.

I Debiti D.I. 16/03/2015 si riferiscono ai lavori da eseguire per vari comuni .

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

Suddivisione dei debiti per area geografica

Area geografica	ITALIA	Totale
Obbligazioni	0	0
Obbligazioni convertibili	0	0
Debiti verso soci per finanziamenti	0	0
Debiti verso banche	37.441.158	37.441.158
Debiti verso altri finanziatori	0	0
Acconti	20.217.857	20.217.857
Debiti verso fornitori	7.932.240	7.932.240
Debiti rappresentati da titoli di credito	0	0
Debiti verso imprese controllate	12.242.830	12.242.830
Debiti verso imprese collegate	0	0
Debiti verso imprese controllanti	0	0
Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0
Debiti tributari	745.135	745.135
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	493.340	493.340
Altri debiti	33.465.971	33.465.971
Debiti	112.538.531	112.538.531

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Ai sensi dell'art. 2427, punto 6, del codice civile, si precisa che i debiti bancari per mutui sono assistiti da garanzie reali sui beni iscritti nella voce "Terreni Fabbricati", pari a 61,10 milioni di Euro.

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Obbligazioni	-	-	-	0
Obbligazioni convertibili	-	-	-	0
Debiti verso soci per finanziamenti	-	-	-	0
Debiti verso banche	30.352.828	30.352.828	7.088.330	37.441.158
Debiti verso altri finanziatori	0	-	0	0
Acconti	-	-	20.217.857	20.217.857
Debiti verso fornitori	0	-	7.932.240	7.932.240
Debiti rappresentati da titoli di credito	0	-	0	0
Debiti verso imprese controllate	0	-	12.242.830	12.242.830
Debiti verso imprese collegate	0	-	0	0
Debiti verso controllanti	0	-	0	0
Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	-	-	0
Debiti tributari	0	-	745.135	745.135

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	0	-	493.340	493.340
Altri debiti	0	-	33.465.971	33.465.971
Totale debiti	30.352.828	30.352.828	82.185.703	112.538.531

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 31/12/2018 a € 76.016 ed hanno subito un decremento di € 9.378 rispetto al bilancio precedente.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	81.359	(9.372)	71.987
Risconti passivi	4.035	(6)	4.029
Totale ratei e risconti passivi	85.394	(9.378)	76.016

I ratei passivi ammontano al 31/12/2018 ad € 71.987 e riguardano interessi passivi per contratto SWAP stipulato con la banca Monte dei Paschi di Siena.

I risconti passivi ammontano al 31/12/2018 ad € 4.029 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 2018 è pari ad euro 67.698.337 ed è superiore di euro 859.230 rispetto al valore del bilancio precedente, soprattutto in relazione al saldo tra la diminuzione dei ricavi delle vendite e l'aumento del valore delle rimanenze da lavori.

In particolare si analizzano le voci per tipologie:

Ricavi vendite e prestazioni euro 52.834.858

Variations rimanenze prodotti euro 2.119.713

Incrementi immobilizzazioni per lavori interni euro 737.174

Altri ricavi e proventi euro 12.006.592

1. RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI

I ricavi delle vendite e delle prestazioni al 31.12.2018 ammontano a € 52.834.858 e sono inferiori di € 1.081.366 rispetto al valore del bilancio dell'esercizio precedente in relazione principalmente al saldo tra minori ricavi da vendite fabbricati e rimborsi da servizi a rendiconto e maggiori ricavi da canoni di locazione e rimborsi per gestione condomini.

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

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Vendite immobili	198.987
Canoni locazione	31.741.409
Gestione Immobili	5.745.491
Servizi a rendiconto	11.558.808
Gestione condomini	3.053.150
Compensi tecnici	537.013
Totale	52.834.858

1.1 Ricavi delle vendite

I ricavi delle vendite ammontano a € 198.987. Si riferiscono a ricavi per lavori vari per interventi di manutenzione straordinaria eseguiti per i proprietari privati e la vendita di un alloggio in Imola.

1.2 Ricavi delle prestazioni di servizi

I ricavi delle prestazioni di servizi rese nell'esercizio, pari a € 52.635.871, sono caratterizzati da un incremento di € 413.124 da ricondurre principalmente al saldo tra l'aumento dei ricavi da canoni e rimborsi per gestione condomini 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 2018 comprendono, quelli relativi a fabbricati di proprietà ACER, e quelli relativi a fabbricati di proprietà dei Comuni gestiti in concessione a seguito dei nuovi contratti stipulati nell'anno 2015 di durata decennale.

In particolare, i ricavi complessivi da canoni sono pari a € 31.741.409, di cui € 5.238.996 riferiti al patrimonio ACER e € 26.502.413 al patrimonio di altri enti gestiti in concessione.

Nell'anno 2018 i ricavi da canoni hanno registrato complessivamente un'aumento di € 1.059.502 da ricondurre ai canoni Acer per € 98.117 e a quelli degli enti gestiti con contratto in concessione per € 961.385. 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 e dai ricalcoli per DSU.

Il gettito per canoni di locazione ACER pari a € 5.238.996 si può rilevare dalla tavola 1 del fascicolo "Allegati sulla gestione" si riferisce al patrimonio di proprietà lettera c) e al patrimonio di lettera a), in corso di trasferimento e a quello del patrimonio di locazione permanente e a termine.

Si rinvia per i commenti al fascicolo "Allegati sulla gestione", qui inoltre è rappresentato nella tavola n. 1 del fascicolo il gettito dei canoni di locazione, che hanno rappresentazione nel conto economico dell'anno 2018 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 31.12.2018 si registra la seguente consistenza di beni di proprietà ACER: alloggi n. 1.217, autorimesse e posti auto n. 746, negozi e locali vari n. 380 per un totale di 2.343 unità.

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

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

Si precisa che il canone medio mensile per alloggio riguarda gli alloggi a reddito di lettera a) ed è calcolato sui valori dei canoni tipo ISE-ISEI per gli alloggi di proprietà ACER e dei Comuni con contratto di concessione variati in base alla nuova legge regionale in materia.

Tipo unità Canone medio mensile:

- alloggio € 142;
- autorimessa € 52;
- posti auto € 22;
- negozio € 537.

Ricavi da gestione immobiliare

I ricavi di gestione in totale ammontano a € 5.745.491, superiori rispetto a quelli dell'anno precedente di € 119.545.

Tale aumento è da ricondurre principalmente ai maggiori ricavi e rimborsi da contratto gestione alloggi in convenzione .

Ricavi e rimborsi da gestione alloggi in convenzione € 3.224.109;

Ricavi e rimborsi proprietari e utenti € 1.365.155;

Compenso attività amministratori condominiali interne € 337.016;

Rimborso lavori edilizi appalti c/terzi € 155.202;

Ricavi lavori da privati e da condomini su ordinazione € 549.683;

Ricavi da tariffa impianti Fotovoltaici € 108.295;

Rimborsi diversi di gestione € 6.031.

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 € 3.224.109, superiori di € 181.699 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 € 894.919 a compensi gestionali per l'amministrazione del patrimonio in regime di convenzione.

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

Questo ammontare deriva dalla gestione enti terzi in convenzione per la gestione delle unità immobiliari che prevedono per il nuovo contratto un compenso amministrativo pari a € 37,18 mensile per gli alloggi, € 6,66 al mese per le autorimesse e posti auto e € 0,41 mq per negozi e locali vari. I compensi per le unità sfitte sono ridotti al 25% delle quote sopra indicate. E' inoltre previsto un compenso per attività manutentiva del 11%.

Tali quote corrispondono a quelle aggiornate dalla Conferenza degli enti nella seduta n. 40 del 19/07/2013 e comprendono l'aggiornamento ISTAT a partire dal mese di settembre anno 2013 e 2014. Nel 2015, nel corso della seduta n. 45 del 19/02/2015 della Conferenza degli Enti della Città Metropolitana al punto 1 dell'ordine del giorno è stato presentato il nuovo contratto di gestione e le nuove quote . Queste, aggiornate a seguito applicazione dell'indice Istat anno 2018, sono quelle sopra dettagliate.

Sono presenti inoltre compensi gestionali per servizi aggiuntivi resi agli enti terzi nell'ambito della gestione alloggi per € 30.544.

Sono registrati inoltre i rimborsi per manutenzione per gli enti in convenzione che sono pari a € 1.740.552, 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 € 191.975.

Da ultimo, questa voce comprende rimborsi per le gestioni alloggi c/terzi pari a € 82.282 riferiti ad assicurazione, imposta di registro, quote interessi mutui, ecc. e per € 137.595 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 € 1.365.155 e riguardano rimborsi di manutenzione, assicurazione altri servizi da assegnatari a riscatto e locazione.

Il compenso per l'attività amministratori condominiali interne ammonta a € 337.016 e riguarda l'attività di amministrazione condominiale eseguita direttamente dall'ACER.

Il rimborso lavori edilizi appalti c/ terzi ammonta a € 155.202 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 € 549.683 e derivano da lavori eseguiti con finanziamenti propri, dei proprietari pubblici e privati.

Rilevanti sono i ricavi da impianti fotovoltaici, che ammontano a € 108.295 e riguardano i ricavi per la produzione di energia in relazione ai 64 impianti del progetto fotovoltaico.

Fra i ricavi da contributi sono registrati quelli del gestore Servizi elettrici GSE Spa per un ammontare pari a € 836.610 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 € 11.558.808.

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

Rimborsi per gestione condomini

Sono pari a € 3.053.150 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 € 537.013. 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	52.834.858
Totale	52.834.858

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 31.12.2018 la variazione complessiva delle rimanenze presenta un saldo positivo di € 2.119.713.

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

Rimanenze Interventi costruttivi finiti € 1.829.689;
 Rimanenze Interventi costruttivi in corso € (1.808.385);
 Rimanenze Manutenzione straord. finiti € 58.142
 Rimanenze Manutenzione straord. in corso € 2.022.411 ;
 Rimanenze costi area per la vendita € 17.856.

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 (contratti di quartiere) e della provincia. In particolare sono presenti i lavori relativi all'efficientamento degli alloggi di erp finanziati dalla Regione.

Nell'anno 2018 si segnala la riclassificazione dei costi dell'intervento in Imola dalle rimanenze per interventi in corso che sono così risultate negative, alle rimanenze per interventi finiti.

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 € 737.174, con un decremento di € 49.879 rispetto all'anno precedente da ricondurre ai minori lavori realizzati per le nuove costruzioni, le ristrutturazioni e il recupero.

INCREMENTI IMMOBILIZZAZIONI

TOTALE INCREMENTI € 737.174

PER LAVORI

Per interventi costruttivi € 215.103

Per interventi di risan., ristruttur. e manutenz. straord. € 374.710

Per manut straordinaria condomini € 76.196

TOTALE LAVORI PER INCREMENTI € 666.009

PER COMPENSI

Per interventi costruttivi € 30.031

Per interventi di risan., ristruttur. e manutenz. straord. € 41.134

TOTALE COMPENSI PER INCREMENTI € 71.165

COMPENSI per interventi tipologie varie c/terzi € 537.013

TOTALE GENERALE COMPENSI € 608.178

Come si evince da quanto sopra riportato i lavori per incrementi patrimoniali sono pari a € 666.009 e i relativi compensi tecnici a € 71.165.

Per quanto riguarda i compensi tecnici, se si comprendono anche quelli fatturati per lavori c/terzi pari a € 537.013, diventano complessivamente pari a € 608.178, superiori di € 32.786 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 € 1.010.214 risultando così in totale pari a € 1.618.392 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 31.12.2018 ammontano a € 12.006.592 e registrano un decremento di € 37.320 rispetto al precedente esercizio. Questo è riconducibile principalmente alla diminuzione dei contributi in conto esercizio per lavori svolti per conto dei comuni.

Comprendono ricavi diversi per € 3.126.278 e contributi in c/esercizio per € 8.880.314.

Si riportano qui di seguito i componenti di tale voce:

Proventi e affitti gestione aree € 36.601

Ricavi per diritto di prelazione e vendite L.560/93 € 133.577

Rimborsi assicurativi € 97.434

Rimborsi pratiche diverse € 8.670

Rimborsi procedimenti legali € 87.729

Compensi attività vendita alloggi € 62.018

Rimborsi attività tecnica € 68.470

Rimborso personale distaccato € 163.487

Ricavi e rimborsi da società controllate € 658.521

Utilizzo fondo manutenzione € 1.559.539

Plusvalenza da cessione immobile € 164.399

Proventi straordinari € 57.780

Proventi diversi € 28.053

TOTALE ALTRI RICAVI € 3.126.278

CONTRIBUTI:

Contributi c/esercizio da Stato e Enti diversi € 7.739.139

Contributi da GSE tariffa incentivante energia € 836.610

Contributi vari progetti vari € 304.565

TOTALE CONTRIBUTI € 8.880.314

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 € 133.577 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 € 97.434 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 € 87.729 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 € 658.521 hanno subito una diminuzione di € 94.570 rispetto all'esercizio precedente da attribuire alla diminuzione dei ricavi per l'attività di service svolta nei confronti di ACER Servizi. 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 € 146.694 e i rimborsi spese ammontano ad € 55.230.

I ricavi per service fatturati su base contrattuale alla società "ACER Pro.m.o.s. spa" sono pari a € 421.005 e i rimborsi spese pari a € 34.402. Si precisa inoltre che nella voce "Rimborso personale distaccato" risulta contabilizzato un ammontare da recuperare verso le società controllate pari ad € 105.733.

Utilizzo fondo manutenzione immobili in concessione

La posta relativa all'utilizzo del fondo manutenzione è pari a € 1.559.539 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 31.12.2018, 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 € 57.780. Si riferiscono ad altri proventi straordinari e sono suddivisi per categoria nella tabella sotto riportata.

Rettifiche fatture competenza anni precedenti € 22.745

Rettifiche costi gestione alloggi € 26.699

Rettifiche costi Utenti € 8.215

Rettifica costi per sgravi di imposte € 121

Rimborsi e proventi diversi

I rimborsi e proventi diversi al 31.12.2018 sono pari a € 28.053 e sono superiori di € 7.990 rispetto al valore del bilancio precedente.

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

Proventi da fornitori per partecipazioni a gare € 4.271

Proventi da Enti e utenti per lavori € 5.110

Proventi per rimborsi da dipendenti € 13.654

Proventi tenuta contabilità CISPEL € 5.000

Proventi diversi € 18

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 2018 ammontano a € 8.880.314. Rispetto all'anno precedente sono inferiori di € 134.392.

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 € 7.739.139. A fronte di tali contributi si contrappongono i costi per interventi edilizi classificati fra i costi per servizi.

Nel bilancio in commento è stato rilevato il contributo erogato dal gestore servizi elettrici GSE Spa (cd "tariffa incentivante") per € 836.610 relativo alla produzione di energia a seguito della messa in funzione dei 64 impianti fotovoltaici (vedi commento precedente punto 1.2).

Inoltre sono stati erogati contributi per progetti vari, pari a € 304.565, ed in particolare da Comuni vari per progetti di

manutenzione programmata per € 71.867 e da GSE per progetti di efficientamento su impianti termici per € 232.698 .

Costi della produzione

I costi della Produzione dell'anno 2018 si attestano a euro 66.845.829 sono superiori rispetto all'anno precedente di euro 1.154.061.

Si analizzano di seguito i costi per categoria :

Materie prime sussidiarie e merci euro 46.011

Servizi euro 43.532.161

Godimento di beni di terzi euro 274.209

Salari e stipendi euro 6.290.262

Oneri sociali euro 1.817.115

Trattamento di fine rapporto euro 458.857

Ammortamento immobilizzazioni immateriali euro 67.749

Ammortamento immobilizzazioni materiali euro 1.713.762

Accantonamento fondi rischi euro 550.000

Altri accantonamenti euro 5.071.935

Oneri diversi di gestione euro 7.023.768

Nella voce B.7) "Servizi", pari a Euro 43.532.161, sono indicati i costi per servizi vari acquisiti dalla Società di cui al seguente dettaglio per raggruppamenti omogenei:

Costi per interventi edilizi € 11.360.820

Costi tecnici € 1.156.593

Prestazioni professionali € 140.150

Costi generali € 793.964

Servizi a rimborso € 8.935.150

Manutenzione stabili € 15.048.157

Servizi per la gestione € 4.872.103

Servizi per la gestione da società controllate € 490.290

Altri costi per il personale € 484.670

Costi per Amministratori € 179.075

Costi organismo vigilanza € 6.240

Costo società di revisione € 31.500

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 € 11.360.820 superiori di € 183.507, rispetto a quelli sostenuti nell'esercizio precedente

Nell'attività edilizia ACER da capitalizzare, pari a € 582.500, 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 € 215.103 e ristrutturazioni pari ad € 8.413 relativi a progetti e finanziamenti vari e con contributi 1.560/93.

Sono inoltre compresi lavori per € 358.984 riferiti a manutenzione straordinaria su fabbricati di proprietà dell'Ente.

Nell'attività edilizia ACER su ordinazione, pari a € 10.778.320, si registra un importo pari ad € 219.137 per lavori realizzati su nuove costruzioni per completamenti e € 37.524 di lavori per la vendita .

Fra i lavori di recupero in totale pari ad € 2.635.960 si evidenziano quelli in Bologna relativi al progetto contratti di quartiere realizzati per € 1.649.779 e quelli relativi agli interventi per eventi sismici realizzati per € 918.714 e quelli relativi ai lavori realizzati per la Città Metropolitana (S.Isaia) per € 39.556.

Sono presenti i lavori di manutenzione straordinaria per un totale di € 7.885.699.

Gli interventi più rilevanti riguardano quelli eseguiti con un finanziamento comunale , in parte per ripristini e per Efficientamento energetico, per € 2.393.004 e con un finanziamento D.I 16/03/2015 Delibera Regionale 873/2015 all. A e B per € 2.244.927 e delibera 1252/2018 per € 811.562. Inoltre si registrano lavori con finanziamenti da canoni dell'anno e pregressi da enti in gestione che ammontano a € 676.030.Si registrano infine lavori di manutenzione

straordinaria per ripristini e migliorie per vivibilità alloggi pubblici con finanziamento comunale per € 926.582.

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 2018 ed il totale avanzamento lavori per intervento. Si precisa che nell'esercizio 2018 non si registrano fabbricati entrati in reddito.

Costi tecnici

Le spese per interventi edilizi ammontano a € 1.156.593 e sono inferiori di € 190.561 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 € 934.114 e sono inferiori di € 93.737 rispetto a quelli del bilancio d'esercizio precedente nel processo di contenimento delle spese.

I costi generali sono pari a € 793.964. 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 € 140.150. 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 2018 ammontano a € 8.935.150.

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 € 15.048.157 di cui € 701.383 per spese tecniche di manutenzione stabili. Tale importo risulta inferiore di € 925.416 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 € 645.263 in linea rispetto all'esercizio precedente, per il patrimonio in gestione è pari a € 6.390.015 quella eseguita con finanziamenti da canoni e ad € 109.194 quella eseguita con altri finanziamenti, complessivamente è inferiore di € 726.963 rispetto all'esercizio precedente. Inoltre sono stati eseguiti lavori tramite i condomini decentrati con finanziamenti da canoni degli enti gestiti per € 2.493.459 .

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 € 4.638.146

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

Costi per servizi per la gestione

I costi per servizi per la gestione immobiliare ammontano in totale a € 4.872.103, rispetto a quelli dell'anno precedente sono superiori di € 197.409.

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 € 490.290 e inferiori di € 274.772 rispetto al bilancio precedente.

Riguardano compensi di gestione con la società Acer Servizi.

Altri costi del personale

Questi costi sono pari ad € 484.670 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 2018 sono stati di € 179.075, 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 € 31.500 .

8. COSTI PER GODIMENTO BENI DI TERZI

I costi per godimento beni di terzi al 31/12/2018 ammontano a € 274.209 e sono inferiori di € 36.685 rispetto all'esercizio precedente.

Si dettagliano i costi suddetti in categorie.

Noleggi computer e automezzi € 56.889

Costi concessione onerosa € 217.320

9. COSTI PER IL PERSONALE

Nella voce B 9) sono indicati i costi del personale dipendente pari, in totale, a € 8.566.234 comprensivi degli oneri erogati del premio di produzione stimato di cui si è proceduto ad effettuare un apposito accantonamento.

Il costo del personale classificato nella voce B9) è inferiore di € 698.364, pari al 7,54%, rispetto a quello dell'esercizio precedente in relazione principalmente al risparmio dovuto al pensionamento di figure apicali e alla riduzione del personale di 17 unità.

Nella voce B7) sono altresì classificati altri costi del personale per € 484.670 che si riferiscono ad assicurazione, mensa, trasferte, formazione, comandi, ecc .

10. AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI

10.1 Ammortamenti

Gli ammortamenti per l'anno 2018 ammontano a € 1.781.511.

Quelli relativi alle immobilizzazioni immateriali ammontano a € 67.749 e si riferiscono agli ammortamenti relativi ai costi per l'acquisto di licenze d'uso software.

Quelli relativi alle immobilizzazioni materiali ammontano complessivamente a € 1.713.762 come evidenziato sul prospetto riportato in sede di illustrazione della voce "immobilizzazioni materiali".

Di tale importo € 971.530 si riferiscono agli ammortamenti di fabbricati, € 675.103 ad ammortamento di impianti fotovoltaici e € 67.129 ad ammortamento di beni mobili.

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

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

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

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

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

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

10.2 Svalutazioni

Nell'esercizio 2018 si è provveduto ad effettuare un accantonamento per rischi su crediti pari ad euro 550.000 ,in relazione alla valutazione della inesigibilità dei crediti verso clienti classificati nell'attivo circolante a seguito al

progetto speciale di recupero crediti in corso .

12. ACCANTONAMENTI PER RISCHI

Al 31/12/2018 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 31.12.2018 di € 5.071.935 ed è superiore rispetto all'esercizio precedente principalmente a seguito del maggior 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 31.12.2018 sono pari a € 7.023.768, inferiori di € 383.354 rispetto al bilancio d'esercizio precedente.

Si individuano qui di seguito per categorie:

Costi per pubblicazioni € 19.201
Contributi associativi € 62.105
Costo risarcimento sinistri € 55.305
Costi per alienazione beni € 136.304
Procedimenti legali € 60.718
Imposte varie € 461.369
Costi concessioni € 2.031.037
IMU-TASI € 674.331
IVA indetraibile € 3.400.481
Minusvalenze cessioni immobili € 2.902
Oneri Straordinari 75.333
Costi indeducibili e generali diversi € 44.682

Proventi e oneri finanziari

La sezione proventi ed oneri finanziari nell'anno 2018 ha un saldo negativo di € 842.652.

Si analizzano in particolare le voci che la compongono.

15. PROVENTI DA PARTECIPAZIONE

Nell'anno 2018 a seguito cessazione della società partecipata Acer Manutenzioni s.r.l. in data 25/9/2018 è stato definito il riparto dei soci che per Acer Bologna è risultato pari ad € 198.089 con quindi un provento di € 28.400 rispetto al valore di bilancio della partecipazione come rettificato dal fondo costituito nell'anno 2015.

16. ALTRI PROVENTI FINANZIARI

Gli altri proventi finanziari nell'anno 2018 sono pari a € 33.581 e riguardano proventi da crediti iscritti nelle immobilizzazioni e interessi da banche ed altri.

16. Altri proventi finanziari:

- a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni € 2.727
- d) proventi diversi dai precedenti € 30.854

In particolare, gli interessi percepiti su crediti iscritti tra le immobilizzazioni finanziarie ammontano a € 2.727 e derivano da altri crediti, relativi a vendite dilazionate di immobili.

I proventi finanziari diversi sono complessivamente pari a € 30.854 e, rispetto al bilancio d'esercizio precedente, sono superiori di € 2.909.

I proventi finanziari per interessi maturati sulla giacenza presso gli istituti di credito e postali ammontano a € 30, quelli da utenti a € 28.840 e quelli vari pari ad € 1.984.

Composizione dei proventi da partecipazione

Nell'anno 2018 a seguito cessazione della società partecipata Acer Manutenzioni s.r.l. in data 25/9/2018 è stato definito il riparto dei soci che per Acer Bologna è risultato pari ad € 198.089 con quindi un provento di € 28.400 rispetto al valore di bilancio della partecipazione come rettificato dal fondo costituito nell'anno 2015.

	Proventi diversi dai dividendi
Da imprese controllate	28.400
Totale	28.400

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 2018 ammontano complessivamente a € 904.633 e sono così costituiti:

17. Interessi ed oneri diversi:

Interessi ed oneri verso banche e assicurazioni € 133.953

Interessi su depositi cauzionali € 29.116

Interessi passivi bancari su SWAP € 149.161

Interessi su mutui € 592.223

Interessi su debiti diversi € 180

Sono inferiori di € 174.030 rispetto all'esercizio precedente, diminuzione riconducibile principalmente alla rinegoziazione dei mutui delle banche Carige e Unipol avvenuta nel primo semestre dell'anno 2017 .

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	875.337
Altri	29.296
Totale	904.633

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

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

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

Imposte sul reddito

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

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

Le imposte sul reddito al 31/12/2018 ammontano ad Euro 273.825 positive in relazione al calcolo dell'anno delle imposte anticipate /differite .

Riguardano imposte correnti per euro 363.513, di cui Euro 119.360 riferite ad IRES ed Euro 244.153 ad IRAP.

Riguardano inoltre imposte anni precedenti positive per € 18.800 in relazione alle rettifiche apportate in sede di dichiarazione dei redditi alle imposte dell'esercizio precedente.

Sono calcolate inoltre imposte differite positive per € 27.367 e anticipate pari ad € 591.171.

Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

	IRES	IRAP
A) Differenze temporanee		
Totale differenze temporanee deducibili	32.313.229	22.958.278
Totale differenze temporanee imponibili	33.731.249	34.192.466
Differenze temporanee nette	1.418.020	11.234.188
B) Effetti fiscali		
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	(197.196)	575.116
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	(481.559)	(136.983)
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	(678.755)	438.133

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	1.306.742	55.507	1.362.249	12,00%	163.470	-	-
Fondo manutenzione	18.923.831	3.439.399	22.363.230	12,00%	2.683.587	3,90%	872.167
FondoOneri futuri	522.075	72.973	595.048	12,00%	71.406	3,90%	23.207
Ammort. Inded	810.123	0	810.123	12,00%	97.215	-	-
Fondo Cause	3.190.878	(75.500)	3.115.378	12,00%	373.845	-	-
Fondo rischi su crediti	3.318.110	292.533	3.610.643	12,00%	433.277	-	-
F.do derivati	576.301	(119.743)	456.558	12,00%	54.787	-	-

Dettaglio delle differenze temporanee imponibili

Descrizione	Importo al termine dell'esercizio precedente	Variazione verificatasi nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES	Aliquota IRAP	Effetto fiscale IRAP
Rev Amm. Civile e plusv	5.408.623	(27.367)	5.381.256	12,00%	4.047.750	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	22.539.701			22.501.017		

	Esercizio corrente			Esercizio precedente		
	Ammontare	Aliquota fiscale	Imposte anticipate rilevate	Ammontare	Aliquota fiscale	Imposte anticipate rilevate
Totale perdite fiscali	22.539.701			22.501.017		
Perdite fiscali a nuovo recuperabili con ragionevole certezza	6.954.546	12,00%	834.546	6.954.546	12,00%	834.546

Fiscalità differita / anticipata

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

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

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

Nota integrativa, rendiconto finanziario

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

Si precisa che il flusso finanziario A) derivante dalla attività operativa è positivo e pari ad euro 688.109; il flusso finanziario derivante dall'attività di investimento è positivo e pari ad euro 2.218.225 e il flusso finanziario derivante dall'attività di finanziamento è negativo e pari ad euro 2.990.836.

Il flusso così formato al quale si sommano le disponibilità liquide iniziali porta ad un valore finale di disponibilità liquide di euro 448.154.

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 /2018 ammonta a complessive n. 155 unità di personale, di cui 152 assunte con contratto a tempo indeterminato e 3 con contratto a tempo determinato.

Al 31/12/2018 quindi l'organico è diminuito di 17 unità di personale in relazione a dimissioni, personale in quiescenza e nuove assunzioni.

	Numero medio
Dirigenti	7
Quadri	13
Impiegati	135
Totale Dipendenti	155

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

	Amministratori	Sindaci
Compensi	179.075	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	16.500
Altri servizi diversi dalla revisione contabile	0
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	31.500

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 31/12/2018. Gli strumenti finanziari derivati detenuti dall' Azienda alla data di chiusura del bilancio relativo all'esercizio 2018 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 2018 il differenziale netto negativo a carico di Acer è stato pari a € 149.161 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: 3.447.098;

Fair value: (456.558).

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

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

Contributi GSE per impianti Fotovoltaici € 836.610

Contributi GSE per conto termico € 232.698

Contributi per lavori di costruzione di immobili da Regione/ Stato/ Comuni € 7.739.139

Contributi Comune di Bologna per lavori € 15.000

Contributi comune di Argelato per lavori 56.866

Contributi per morosità incolpevole Enti vari € 502.590

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 2018 e con, riguardo al risultato d'esercizio Vi proponiamo di destinare l'utile dell'esercizio 2018 di euro 283.681 alla Riserva straordinaria.

Nota integrativa, parte finale

Si conclude la presente Nota Integrativa assicurandoVi che le risultanze del Bilancio d'esercizio 2018 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

Dichiarazione di conformità del bilancio

Il sottoscritto Alberani Alessandro , nato a Bologna il 28/07/1955 dichiara, consapevole delle responsabilità penali previste ex art 76 del DPR 445/2000 in caso di falsa o mendace dichiarazione resa ai sensi dell'art. 47 del medesimo decreto, che il presente documento e' conforme all'originale depositato presso la società.

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 31.12.2018

* * * * *

Signor Presidente, Signori Sindaci, colleghi Amministratori, sottopongo alla vostra approvazione il bilancio consuntivo esercizio 2018 di Acer Bologna la cui gestione caratteristica ha un valore positivo di € 852.508, al netto del costo per l'accantonamento al fondo rischi su crediti di € 550.000, e chiude con un utile di € 283.681.

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 2018 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 67.698.337 euro, i relativi costi di produzione ammontano a 66.845.829 euro e la differenza fra il valore e i costi della produzione è positiva per 852.508 euro. L'incidenza negativa della gestione finanziaria in relazione ai mutui acquisiti per costruzioni immobiliari con relativi interessi passivi per 842.652, portano il valore di bilancio prima delle imposte ad un risultato positivo di 9.856 euro che, rettificato dal ricavo netto dato dalla somma algebrica delle imposte correnti e anticipate dell'anno per 273.825, fa registrare l'utile di bilancio suddetto.

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 31/12/18	IMPORTI 31/12/17	VARIAZIONE	MEZZI PROPRI	IMPORTI 31/12/18	IMPORTI 31/12/17	VARIAZIONE
ATTIVO FISSO							
IMMOB IMMATERIALI NETTE	85.749	97.487	-11.738	CAPITALE SOCIALE	9.732.680	9.732.680	0
IMMOB MATERIALI NETTE	152.453.145	156.051.667	-3.598.522	RISERVE	98.968.759	99.698.600	-729.841
ALTRE IMMOB FINANZIARIE	16.115.957	17.203.866	-1.087.909				
TOTALE	168.654.851	173.353.020	-4.698.169	PATRIMONIO NETTO	108.701.439	109.431.280	-729.841
ATTIVO CORRENTE				TOT. PASSIVITA' CONSOLIDATE	54.935.945	57.991.035	-3.055.090
RIMANENZE MAGAZZINO	27.657.140	23.833.468	3.823.672	PASSIVITA' CORRENTI	93.336.571	94.143.557	-806.986
LIQUIDITA' DIFFERITA	60.213.810	63.837.775	-3.623.965				
LIQUIDITA' IMMEDIATA	448.154	541.609	-93.455				
TOTALE	88.319.104	88.212.852	106.252	CAPITALE DI FINANZIAMENTO INVESTITO	256.973.955	261.565.872	-4.591.917
CAPITALE INVESTITO	256.973.955	261.565.872	-4.591.917				

CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO CON IL METODO DELLA PRODUZIONE EFFETTUATA			
DESCRIZIONI	IMPORTI 31/12/18	IMPORTI 31/12/17	VARIAZIONE
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	52.834.858	53.916.224	-1.081.366
Produzione interna	2.856.887	878.971	1.977.916
Altri ricavi	11.843.105	11.930.703	-87.598
VALORE DELLA PRODUZIONE OPERATIVA	67.534.850	66.725.898	808.952
COSTI ESTERNI DELLA PRODUZIONE	50.627.843	52.334.635	-1.706.792
VALORE AGGIUNTO	16.907.007	14.391.263	2.515.744
Costi del Personale	8.651.053	9.404.953	-753.900
MARGINE OPERATIVO LORDO (MOL)	8.255.954	4.986.310	3.269.644
Ammortamenti e accantonamenti	7.403.446	3.838.971	3.564.475
RISULTATO OPERATIVO	852.508	1.147.339	-294.831
Risultato dell'area finanziaria	61.981	61.688	293
EBIT NORMALIZZATO	914.489	1.209.027	-294.538
Oneri finanziari	-904.633	-1.078.663	174.030
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (RL)	9.856	130.364	-120.508
IMPOSTE SUL REDDITO	273.825	-96.948	370.773
RISULTATO NETTO (RN)	283.681	33.416	250.265

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	31/12/2018	31/12/2017
PESO DELLE IMMOBILIZZAZIONI	0,6563	0,6628
PESO DEL CAPITALE CIRCOLANTE	0,3437	0,3372
PESO DEL CAPITALE PROPRIO	0,4230	0,4184
PESO DEL CAPITALE DI TERZI	0,5770	0,5816
INDICE DI DISPONIBILITA'	0,9462	0,9370
INDICE DI LIQUIDITA'	0,6499	0,6838
INDICE DI AUTOCOPERTURA CAPITALE FISSO	0,6445	0,6313
ROE	0,26%	0,03%
ROI	0,33%	0,44%
ROS	1,61%	2,13%
CAPITALE CIRCOLANTE NETTO	-5.017.467	-5.930.705
MARGINE DI TESORERIA	-32.674.607	-29.764.173
MARGINE PRIMARIO DI STRUTTURA	-59.953.412	-63.921.740
QUOZIENTE PRIMARIO DI STRUTTURA	0,6445	0,6313
MARGINE SECONDARIO DI STRUTTURA	-5.017.467	-5.930.705
QUOZIENTE SECONDARIO DI STRUTTURA	0,9703	0,9658
QUOZIENTE DI INDEBITAMENTO COMPLESSIVO	1,3640	1,3902

Analisi dell'andamento economico

1) Valore della produzione operativa

Nel bilancio 2018 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.

Il valore della produzione operativa ammonta a 67.534.850 euro e presenta un incremento dell'1,21% rispetto al 2017.

I ricavi delle vendite e della prestazioni ammontano a 52.834.858 euro.

Fra questi si segnalano le seguenti voci.

I ricavi da canoni sono pari a 31.741.409 euro, di cui 5.238.996 euro riferiti a immobili di proprietà Acer e 26.502.413 euro riferiti a immobili gestiti per conto dei comuni con contratto in concessione.

I ricavi da gestione immobiliare ammontano a 5.745.491 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 11.558.808 euro da rapportare ai costi relativi, diretti e indiretti.

I rimborsi per gestione condomini ammontano a 3.053.150 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	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
ANDAMENTO RICAVI DELLE VENDITE	52.834.858	53.916.224	50.467.848	53.422.104

Il valore della produzione interna ha evidenziato un incremento rispetto all'esercizio precedente raggiungendo il livello di 2.856.887 euro in relazione principalmente al maggior valore delle rimanenze a seguito della riclassificazione dei beni patrimoniali in vendita fra le 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.

Gli altri ricavi ammontano a 11.843.105 euro e comprendono contributi in c/esercizio per 8.880.314 euro e ricavi diversi per 2.962.791 euro.

2) Costi della produzione

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

I costi esterni della produzione subiscono un decremento rispetto all'esercizio precedente pari al 3,26%, attestandosi al livello di 50.627.843 euro, con un'incidenza sul valore della produzione del 74,97%.

Di seguito alcune delle voci principali che formano i costi esterni.

L'attività edilizia svolta durante l'anno raggiunge un ammontare complessivo di 11.360.820 euro superiore di 183.507 euro rispetto all'esercizio precedente

I costi per l'attività di manutenzione ordinaria e condominiale su immobili gestiti e di proprietà ammontano a 15.048.157 euro, inferiori di 925.416 euro rispetto all'esercizio precedente.

I costi del personale complessivi, rettificati dei costi/ricavi per personale comandato, subiscono un decremento rispetto all'esercizio precedente pari al 8,02 %, attestandosi al livello di 8.651.053 euro, con un'incidenza sul valore della produzione operativa del 12,81% e si riferiscono ad una consistenza di addetti al 31/12/2018 di 155 unità di lavoro, di cui 152 a tempo indeterminato ed 3 a tempo determinato.

3) Indici di redditività

Il ROI (indice di redditività degli investimenti) passa dallo 0,44% del 2017 allo 0,33% del 2018.

L'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.

Il ROS (indice di redditività delle vendite) passa dal 2,13% del 2017 all'1,61% del 2018.

Da ultimo si segnala che il ROE (indice di redditività del capitale proprio) è passato dallo 0,03% del 2017 allo 0,26% del 2018. 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, e considerando lo specifico quadro economico di riferimento in cui opera l'azienda.

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

DESCRIZIONE	31/12/2018	31/12/2017
ROI	0,33%	0,44%
ROS	1,61%	2,13%
ROE	0,26%	0,03%

Analisi della situazione patrimoniale e finanziaria

Al fine di fornire un quadro più esaustivo della situazione patrimoniale e finanziaria dell'Azienda e della sua evoluzione nel corso dell'esercizio, si informa che la variazione del capitale circolante netto è positiva e pari ad euro 913.238 pervenendo a un CCN al 31/12/2018 negativo di euro 5.017.467.

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 31/12/2018 confrontata con i dati relativi al precedente esercizio:

P.F.N. COMPLESSIVA	31/12/2018	31/12/2017
DISPONIBILITA' E CREDITI FINANZIARI A BREVE	-448.154	-541.609
INDEBITAMENTO A BREVE	9.512.021	9.536.275
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO A BREVE	9.063.867	8.994.666
INDEBITAMENTO FINANZIARIO MEDIO LUNGO TERMINE	27.929.137	30.352.862
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	36.993.004	39.347.528

Investimenti

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

Immobilizzazioni	Acquisizioni dell'esercizio 2018	Acquisizioni dell'esercizio 2017
Software	48.010	40.470
Terreni e fabbricati	492.039	474.012
Attrezzature industriali e commerciali	10.886	15.810
Altri beni	8.000	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 2018 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.

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 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 2018 è di 24.142 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 2018 è di 40.083 euro.

Inoltre è stata chiusa in data 25/9/2018 con un provento di 28.400 euro la società Acer Manutenzioni s.r.l. in liquidazione, di cui Acer deteneva una partecipazione maggioritaria pari al 51%.

Considerato quanto sopra detto, nell'anno 2018 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 67.214.998 euro a fronte delle quale si registrano 66.152.000 euro di costi della produzione con una differenza operativa positiva per 1.062.998 euro.

Il Gruppo ha complessivamente conseguito un utile netto di euro 347.906 di cui utile di parte pubblica euro 328.265 e utile di terzi 19.641.

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	//	//	331.952	552.757	255.607	655.485
Acer Pro.m.o.s. s.p.a.			303.872	11.690.073	555.189	22.404.872

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

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

SOCIETÀ' CONTROLLATE AL 31/12/2018								
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	6.438.075	24.142		0	100%	3.310.029
SOCIETÀ' CONTROLLATE AL 31/12/2018								
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	110.292	40.083		0	51%	25.500

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 sarà quello di aumentare le assegnazioni diminuendo i tempi delle liste d'attesa, di perseguire le morosità, in collaborazione con le politiche abitative di Comuni e Regione, proseguendo il progetto speciale avviato in merito nel 2018.

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 segnala in proposito il recente avvio insieme al Comune di Bologna del "programma 1.000 case per Bologna", che consiste in un programma straordinario di recupero e di nuova realizzazione del patrimonio e.r.p. e non e.r.p., con l'obiettivo di fornire una risposta concreta al fabbisogno abitativo.

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 31/12/2018 di 3.447.098 euro.

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 31/12/18 pari ad un ammontare di 3.836.556 euro.

Rischio di liquidità

Per l'attività caratteristica non esiste attualmente rischio di liquidità. Le operazioni patrimoniali e di investimento sono fronteggiate con ricorso al mercato finanziario

bancario che fino ad oggi si è dimostrato ricettivo.

Si segnala che:

l'Ente possiede deposito presso istituto di credito per soddisfare le necessità di liquidità; esistono differenti fonti di finanziamento;

non esistono significative concentrazioni di rischio di liquidità sia dal lato delle attività finanziarie che da quello delle fonti di finanziamento.

Sedi secondarie

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

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

Risultato d'esercizio

Signor Presidente, Signori Sindaci, colleghi Amministratori, come indicato all'inizio della presente relazione, il bilancio si chiude con un utile di esercizio di euro 283.681 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 2018, 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, appearing to read "Alessandro Alberani", written over the circular stamp.