

**AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA
DELLA PROVINCIA DI BOLOGNA**

BILANCIO D'ESERCIZIO

al 31 dicembre 2015

Il Consiglio d'Amministrazione dell'ACER, con delibera n. 272 - oggetto 4 - del 27.04.2016, ha approvato la proposta del Bilancio d'esercizio 2015 .

La Conferenza degli Enti, nella sua seduta n. 48 del 12.05.2016, ha approvato il Bilancio d'esercizio 2015 .

**COMPOSIZIONE
DEL CONSIGLIO D'AMMINISTRAZIONE
E
DEL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI**

Consiglio d'Amministrazione

**Claudio Felicani
(Presidente)**

**Chiara Caselgrandi
(Vice Presidente)**

Carmela Cappello

Collegio dei Revisori dei Conti

**Roberto Batacchi
(Presidente)**

Matteo Rossi

Roberto Picone

Direttore Generale

Giuliano Palagi

Dirigente Area Amministrativa e Servizi Interni

Anna Mattioli

Dirigente Settore Amministrazione Contabilità Bilancio Sinistri e Tributi

Cinzia Grandi

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 31.12.2015

* * * * *

Signor Presidente, Signori Sindaci, colleghi Amministratori, sottopongo alla vostra approvazione il bilancio consuntivo esercizio 2015 di Acer Bologna, evidenziando alcuni aspetti della gestione allo scopo di chiarire la portata e le ragioni degli indicatori numerici del bilancio, già approvato dal Consiglio di Amministrazione nella seduta del 27 Aprile scorso.

E' con piacere e soddisfazione perciò che illustriamo e sottoponiamo il risultato dell'esercizio di bilancio chiuso al 31 Dicembre 2015, esercizio che termina con un utile pari a 205.738 euro.

Il motivo di soddisfazione per il Consiglio di Amministrazione è duplice, posto che questo esercizio è il terzo consecutivo che si conclude in attivo ed è l'ultimo bilancio consuntivo prima della scadenza di mandato.

Insomma, è tempo di rendere conto non solo dell'esercizio gestionale oggi in esame, e quindi questa seduta della Conferenza degli Enti della città Metropolitana è la sede Istituzionale più corretta e appropriata per illustrare, in premessa, anche un altro bilancio, quello relativo ai 5 anni di mandato del Consiglio di Amministrazione.

Consentiteci quindi in premessa di ripercorrere brevemente il percorso e le tappe più significative che hanno contraddistinto la nostra gestione.

In questo senso è utile soffermarci sulla situazione da cui siamo partiti nel 2012, richiamando a grandi linee gli obiettivi di massima che la Conferenza degli Enti dell'allora Provincia ci affidò.

Il compito, "in primis" affidatoci, fu quello di riportare l'azienda all'interno di una situazione di normalità su alcuni, delicati e significativi versanti.

In primo luogo ci venne demandato il compito di recuperare una positiva immagine dell'azienda verso l'esterno rispetto a fatti e vicende che nel periodo precedente l'avevano offuscata.

Riteniamo di aver in gran parte raggiunto questo obiettivo introducendo una cesura netta rispetto ai metodi di passate gestioni, attraverso un approccio amministrativo e di governo collegiale ed inclusivo.

L'impegno è stato rivolto in particolare ai livelli di trasparenza, chiarezza, controllo nelle varie fasi operative/gestionali a fronte di preesistenti situazioni di criticità, sia in Acer Bologna che nelle società controllate. Abbiamo proceduto all'applicazione di nuovi modelli di valutazione delle imprese operanti in particolare in Acer Manutenzioni, finalizzati alla valutazione della qualità dei lavori svolti, al rispetto dei tempi, alla rotazione nell'assegnazione degli ordinativi per le attività di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Quanto alle Società controllate del gruppo, Acer Manutenzioni è stato attore importante, sia per la peculiarità e la delicatezza delle attività svolte, sia per i volumi delle risorse

movimentate: la Società di manutenzioni è stata e continua ad essere, ora con "PRO.M.O.S.", la cartina di tornasole sui territori in relazione alla qualità e al rispetto delle tempistiche dei lavori svolti, fattori dai quali discende prevalentemente e significativamente il giudizio positivo o critico verso Acer casa madre.

Non nascondiamo il fatto che la gestione contemporanea della chiusura di Acer Manutenzioni e l'avvio della nuova Società Acer PRO.M.O.S. ha rappresentato uno sforzo consistente per la struttura e per il Consiglio. A quattro mesi dall'avvio della nuova Società siamo consapevoli del molto lavoro ancora da fare per stabilizzare nuove procedure e nuovi modelli d'azione, ma riteniamo comunque un risultato molto positivo aver operato una successione tra aziende nell'arco di un tempo così breve, mantenendo comunque un buon presidio sul territorio, senza soluzione di continuità rispetto agli interventi. E vogliamo ringraziare anche tutti i Comuni e la struttura interna che hanno vissuto con noi questo passaggio nell'ottica della mutua e leale collaborazione. E non tacciamo che lo sforzo profuso è stato anche dettato dalla consapevolezza che, stante la severità della crisi del settore edile, i volumi di risorse economiche immesse sul mercato delle manutenzioni dell'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP), rappresentassero nell'ambito della Città Metropolitana un importante elemento di sostegno per tante piccole medie imprese ed artigiani dei nostri territori.

E' altresì importante rilevare, come nel corso del 2015, Acer si sia fatta carico, anche scontando un incremento nella mole di lavoro degli uffici amministrativi e tecnici, di garantire, prima di altre Società Pubbliche, l'operatività delle norme sulla trasparenza e legalità in tema di appalti ed abbia deciso di aderire – tra le prime – al protocollo di legalità sugli appalti di lavori e servizi promosso dal Comune di Bologna e sottoscritto da diversi attori pubblici e privati il 6 Luglio 2015, anticipando di fatto i contenuti della nuova legge.

Tra i compiti iniziali affidati dalla Conferenza degli Enti a questo Consiglio è da ricordare anche la vicenda risolta con un esito favorevole, ma non scontato per Acer, relativa al contenzioso legale (con consistente richiesta economica di danni materiali e morali), instaurata dall'allora Direttore Generale, ancora in forza al momento del nostro insediamento, che pretendeva di prorogare il proprio incarico fino al 2017.

Consistente è stato pure l'impegno, basato anche in questo caso su una circostanziata richiesta dalla Conferenza Provinciale degli Enti, volto a riorganizzare l'intera struttura apicale, i quadri intermedi ed in genere il personale tutto, rispetto a situazioni che mostravano elementi di paralisi, di incomunicabilità e frammentazione tra aree e settori riconducibili – per lo più - alle tensioni generate dalla conduzione a volte arbitraria dell'allora Direzione Generale. La riorganizzazione aziendale interna è oggi un percorso continuamente in evoluzione per garantire flessibilità rispetto all'evolversi delle esigenze e delle richieste dei Comuni e degli assegnatari; non secondario è lo sviluppo dei finanziamenti e dello svolgimento di corsi di formazione professionale, attività formative propedeutiche alla crescita ed alla conoscenza a favore delle risorse umane, con particolare attenzione allo svolgimento del lavoro in *team* e al raggiungimento degli obiettivi. Abbiamo inoltre favorito l'inserimento in pianta organica di nuove figure tecniche e amministrative che mancavano, quali il responsabile del settore informatico, il responsabile della qualificazione energetica, il responsabile delle risorse umane. Nuove professionalità quindi a presidio di aree e funzioni strategiche per l'azienda, utili al rinnovamento, compresa la nuova Direzione Generale. Per quanto riguarda questa figura apicale è stato necessario affrontare nel corso del mandato l'avvicendamento di tre Direttori Generali con i relativi processi di selezione. Avvicendamenti che il Consiglio non ha potuto che accettare preso atto delle esigenze personali e professionali rappresentate dai due Direttori dimissionari, ma che, tuttavia, hanno reso necessario

l'intervento e il presidio straordinario da parte del Consiglio di Amministrazione per favorire, per quanto possibile, la continuità e la stabilità della gestione interna e la realizzazione del piano industriale. Nonostante le difficoltà, riteniamo che l'azienda sia stata in grado di garantire tale continuità nei servizi ed attività rese a favore degli utenti e dei Comuni senza disfunzioni di rilievo.

La Conferenza degli Enti chiese anche al Consiglio di introdurre maggiori elementi di sobrietà, moderazione, economia, compresa la necessità di ridurre talune voci di spesa oggettivamente fuori scala rispetto al contesto generale.

Ebbene, come segnale iniziale, siamo partiti dal Consiglio di Amministrazione. Abbiamo rinunciato cioè, fin da subito, a tutte le spese di rappresentanza, alle carte di credito, ai buoni pasto.

L'attività di razionalizzazione e contenimento dei costi, volta ad ottenere economie di scala, è poi proseguita attraverso convenzioni e collaborazioni varie con altre aziende Acer regionali o nazionali, compreso l'utilizzo di personale in distacco e, internamente, attraverso accorpamenti, unificazioni, omogeneizzazioni di scadenze sul versante acquisto di beni e servizi.

Nel corso di questo mandato si è proceduto anche alla definizione di un nuovo piano industriale, funzionale al raggiungimento di obiettivi strategici indicati dagli Enti locali e richiesti dalle nuove sensibilità e normative in ordine al risparmio energetico. Ad esempio, la riqualificazione energetica e la rigenerazione urbana del patrimonio. L'ormai noto progetto "Rig.ener.a", positivo connubio tra pubblico e privato con il coinvolgimento delle ESCO, procede in questo senso.

Parallelamente, occorre ricordare come, mediamente, il 30% del patrimonio di ERP dei Comuni sia costruito tra il 1920 e la fine degli anni cinquanta e manifesti evidenti segni di vetustà e sicurezza che ne rendono necessaria la riqualificazione e l'adeguamento normativo.

Sul versante delle relazioni aziendali esterne, assiduo è stato in questi anni l'impegno volto a recuperare, ripristinare e sviluppare, corretti e proficui rapporti con i territori oggi della Città Metropolitana. Rapporti che all'epoca riscontrammo essere in taluni casi difficili, ove non logorati. Possiamo registrare positivamente l'aumento del numero degli Enti locali che, concluso il percorso di rinnovo di convenzioni e concessioni iniziato nel 2015, hanno deciso di avvalersi di Acer per la gestione degli immobili ERP di loro proprietà. Per 5 anni, rinnovabili a 10.

Aspetto, quello della maggiore temporalità concessa, assai importante per l'azienda, in quanto consente, contando su un più ampio arco di tempo, di progettare e realizzare maggiori investimenti.

Purtroppo dobbiamo registrare il fatto che i tempi lunghi di approvazione di convenzioni e concessioni da parte dei Comuni – alcune di queste deliberate dai Consigli comunali solo ad inizio 2016 – hanno obbligato alla contabilità in dodicesimi, con trascinalenti e difficoltà amministrative nella gestione.

Tutto ciò non inficia comunque le nostre ragioni di soddisfazione e consapevolezza, determinati dalla coerenza che ci ha guidati in questo mandato, ovvero, di esserci sentiti parte attiva e integrante di governo, in sinergia con la Città Metropolitana e le altre Istituzioni che, all'interno del sistema generale e nell'interesse pubblico, gestiscono il delicato, complesso e socialmente rilevante settore dell'edilizia residenziale pubblica.

Del resto l'impegno prioritario e parallelo del Consiglio di Amministrazione si è concentrato nel recuperare, sin dai primi mesi di mandato, il clima di sfiducia presente sia in Acer che all'esterno rispetto alle concrete possibilità dell'azienda di risollevarsi e alla capacità della stessa di poter affrontare le sfide che si sarebbero presentate. Situazione generata dalla consapevolezza dei ritardi accumulati, dalla sedimentazione di

problemi irrisolti e da un contesto generale di crisi che già mostrava tutte le proprie severe difficoltà, compresa, tra le prime, quella del settore dell'edilizia e dell'edilizia residenziale pubblica. Carenze e lacune in parte rimosse. Ci limitiamo per ragioni di sintesi ad alcuni esempi: i ritardi accumulati fin dal '90 e nel corso del decennio precedente sulla chiusura di attività pregresse; procedure amministrative tecnico/contabili arenate; collaudi non chiusi, numerose pratiche inevase di cantieri e lavori e di quadri economici, o, su un altro versante, di rapporti amministrativi con i Ministeri competenti giacenti nei vari uffici. Chiusure che sono ora nella fase conclusiva e il cui rendiconto finale ha portato di sovente ad economie sui finanziamenti pubblici concessi. Economie che adesso sarà possibile riutilizzare.

Sempre nell'alveo del mandato affidatoci, è da sottolineare l'impegno volto a riportare in equilibrio il bilancio aziendale, partendo da una sofferenza passiva contabile, che allora era dell'ordine di circa un milione di euro. Onere strutturale che era stato ripianato negli esercizi 2006 – 2011, in prevalenza con ondate di vendite di patrimonio.

Alienazioni che non consentirono però, in quegli anni, il recupero di risorse per investimenti, ovverosia, di reperire fonti economiche essenziali per rendere più efficace ed efficiente l'operatività dell'azienda, il suo ammodernamento.

La conseguenza di tale carenza è stata l'accumulo di anni di ritardo sul versante del rinnovamento.

L'obiettivo fondamentale che oggi può dirsi raggiunto è, dunque, il risanamento e la tenuta dei bilanci: realtà oggettive da preservare e sviluppare.

Tuttavia, questo ambito richiede prudenza nelle valutazioni sulla prospettiva e una puntualizzazione.

Nel medio – lungo periodo, la condizione dei bilanci aziendali potrebbe ritornare precaria, considerata l'avvenuta e quasi totale esclusione delle Acer a partire dal 2013, dalla gestione diretta delle risorse ERS, oltre alle imprevedibili oscillazioni della fiscalità generale, ma, soprattutto, la condizione delle entrate aziendali legata quasi esclusivamente ai risultati della gestione ERP con l'obbligo del pareggio di bilancio. Non è un caso se grandi aziende casa o ex IACP a livello nazionale presentano bilanci con consistenti passivi e sono soggette a ripiani regionali o comunali o, a gestioni commissariali.

Le prospettate modifiche regionali potrebbero impattare non poco sul bilancio di Acer e sulle risorse per manutenzioni.

In questi anni il Consiglio di Amministrazione ha agito molto anche sul piano delle relazioni esterne internazionali, nazionali o regionali, suscitando particolare interesse per alcune attività strategiche avviate quali ad esempio "Rig.ener.a", progetto che è stato presentato recentemente al MIPIM di Cannes, uno tra gli appuntamenti europei più importanti nel settore del "Real Estate".

Sul piano nazionale Acer Bologna ha registrato l'elezione di un proprio rappresentante nella Giunta di Federcasa e un altro rappresentante come membro del Direttivo.

Anche in questo ambito abbiamo portato il nostro contributo di sobrietà e serietà operando per la modifica dello Statuto dell'Associazione di categoria, attraverso la riduzione del numero dei componenti di Giunta e Direttivo, per la riduzione dei costi delle quote associative e delle spese di rappresentanza.

Nel corso del 2013, abbiamo portato il nostro contributo in ambito del rinnovo del Contratto Nazionale di Lavoro dei dipendenti (che è ora in procinto di riavviarsi, stante l'avvenuta scadenza a Dicembre 2015). L'impegno nazionale prosegue ora nello spazio del rinnovo del contratto Federcasa dei Dirigenti. Senza tacere della collaborazione prestata nel riaccendere l'interesse sull'ERP, quale settore trainante dell'economia nazionale e nel rispetto di un diritto alla casa assunto a diritto sociale primario,

nell'affrontare temi importanti, come lo studio a livello nazionale sul disagio abitativo o quello, attualmente in corso, sul tema degli aiuti di Stato nel settore dell'edilizia popolare pubblica.

Inoltre il Consiglio di Amministrazione ha fattivamente partecipato al tavolo tecnico di modifica della legge 24/01, partecipazione che prosegue anche in queste settimane nell'ambito dei tavoli tecnici e istituzionali (regionali e con ANCI) sul tema dei nuovi criteri di assegnazione e permanenza nell'ERP, o, su un altro versante, per la stesura del nuovo codice di disciplina e delle sanzioni, con l'introduzione della figura dell'agente accertatore.

In ambito di città Metropolitana Bolognese, da sottolineare come l'azienda abbia assunto in questo periodo la gestione diretta delle attività degli Uffici Casa di alcuni Comuni, non solo del Comune capoluogo per il quale si è fatta carico della gestione dei fondi per l'affitto e si avvia a gestire la fase di acquisizione delle domande di accesso all'ERP, ma anche dei Comuni di Imola, Casalecchio di Reno, Monte San Pietro, ed abbia gestito l'attività sui controlli delle DSU, ora a regime. Questa ultima ha prodotto un recupero sui canoni evasi, perché ricalcolati, di circa 4 milioni di euro.

Da segnalare anche le procedure per l'annullamento o la decadenza delle assegnazioni risultate illegittime.

Da ricordare inoltre la gestione dei 53 cantieri Acer sul sisma, attività sulla quale sappiamo avere, in taluni casi, ritardi sul cronoprogramma determinati prevalentemente dalla complessità dei lavori e degli appalti che richiedono demolizioni e ricostruzioni, manutenzioni straordinarie, con autorizzazioni in qualche caso della Soprintendenza. A fronte di questi maggiori impegni l'azienda ha avuto la necessità di garantire il *turn over* del personale progressivamente andato in pensione, attraverso l'assunzione di 14 unità, con conseguente aumento dei costi delle risorse umane registrato in questo primo anno a regime, assumendo il relativo costo a carico del bilancio aziendale senza una piena corrispondenza con i compensi gestionali.

Da ultimo, vorremmo spendere ancora alcune parole sul percorso, come detto assai complesso, della messa in liquidazione di Acer Manutenzioni S.p.A.

Abbiamo avviato tempestivamente la procedura amministrativa volta alla costituzione del nuovo soggetto di partenariato pubblico – privato istituzionalizzato e la nuova Società Acer PRO.M.O.S. S.p.A. è divenuta operativa dal 1 Gennaio 2016.

Abbiamo rispettato appieno la data di avvio che ci eravamo prefissati per garantire, appunto, l'attività delle manutenzioni e del pronto intervento, senza soluzione di continuità, al termine di un lungo e complicato percorso costitutivo. L'iter ha incrociato anche taluni rilievi e qualche polemica sia dal versante politico che da altri portatori d'interesse, finalizzati a mettere in discussione la legittimità e l'aderenza normativa del progetto, a contestare le scelte operate dal Consiglio di Amministrazione che, tuttavia, alla prova dei fatti, si sono dimostrati totalmente privi di fondamento confermando la correttezza del nostro operato.

Naturalmente non intendiamo rimarcare oltre misura solo gli aspetti positivi del nostro impegno e gli obiettivi raggiunti.

Siamo consapevoli che carenze e ritardi ancora in parte sussistano e che qualche errore sia stato commesso.

In particolare, verrebbe da dire, abbiamo forse sottovalutato la portata e le dimensioni del risanamento da compiere, i tempi necessari, le sacche di resistenza, anche di ordine culturale, al rinnovamento e al cambio di scenario.

Tuttavia, ci sentiamo di affermare, senza presunzione, che oggi cogliamo sia dall'esterno che dall'interno segnali prevalentemente positivi.

In estrema sintesi siamo convinti che oggi l'azienda operi con livelli di qualità ed efficienza superiori a quelli di quando ci siamo insediati.

Attraversiamo e viviamo anni difficili, segnati da cambiamenti epocali, dalla crisi economica prima, e ora, da una incerta e debole ripresa. Anche il contesto all'interno del quale, dal 2012 ad oggi, si è sviluppato il nostro mandato, ne ha ovviamente risentito. In particolare la crisi economica, poi sociale, con la caduta dei redditi che ha colpito con severità il ceto medio e le classi popolari più deboli insieme a fenomeni di dimensioni storiche, quali l'immigrazione, hanno fatto emergere con forza un tema che sembrava sopito, ovvero, il bisogno del soddisfacimento di un diritto primario quale la prima casa, portando l'emergenza abitativa in primo piano tra le situazioni di forti disagi ed emergenze sociali diffuse.

Il recentissimo studio commissionato da Federcasa e realizzato da Nomisma, fotografa adeguatamente le dimensioni del problema dell'edilizia residenziale pubblica ai giorni nostri.

Se nel 2008, all'inizio della crisi, i nuclei in situazione di disagio abitativo nel nostro paese erano circa 700.000, oggi sono 1.600.000.

Sinteticamente, il quadro che scaturisce riguarda un patrimonio di ERP esistente appena sufficiente ed inidoneo a risolvere la situazione di disagio di circa 700.000 famiglie. In pratica, l'esistente soddisfa appena 1/3 di chi ne ha veramente bisogno, con una richiesta di alloggi equamente divisa tra cittadini italiani e non italiani.

Le dimensioni del problema portano a concludere che sarebbe necessario un piano nazionale di edilizia popolare pubblica con investimenti del valore di circa 1.5 MLD di euro necessari a realizzare almeno 200.000 nuovi alloggi di ERP. Rileviamo che invece di incentivare l'ERP, da qualche parte si continua, secondo noi (ancora) erroneamente, a puntare sul progetto pressoché fallimentare dell'ERS.

Servirebbero insomma una risposta strutturale e risorse adeguate sulle case popolari, senza le quali, alle condizioni vigenti, occorreranno almeno vent'anni per poter ritornare ai presupposti antecedenti alla crisi. Augurandosi poi che la pur fragile ripresa economica continui, ovverosia, scongiurando il rischio di altre ricadute.

Sul territorio nazionale le manifestazioni del disagio abitativo, pur presentandosi con caratteristiche e gravità diverse, hanno tutte un identico minimo comune denominatore. Tradotto: dimensioni chilometriche delle liste d'attesa, aumento degli sfratti, aumento delle morosità (spesso incolpevoli), aumento delle occupazioni abusive, e, in alcuni casi, situazioni illecite di pratiche di mercato nero degli affitti.

Alcuni dati.

Sul territorio nazionale le occupazioni abusive nell'ERP (in qualche caso anche in alloggi regolarmente assegnati e momentaneamente vuoti) sono il 2% al Nord, il 6% in Centro Italia, il 10% al Sud.

A Bologna città, nel 2015, gli sfratti sono stati oltre 1.400.

Sul patrimonio pubblico gestito da Acer Bologna, ad oggi, le occupazioni abusive sono 32 di cui 26 nel capoluogo e 6 nella restante parte dei territori. In percentuale, lo 0,02% sui 22.000 alloggi gestiti. Al termine del 2015 si è registrato il picco di occupazioni abusive, arrivate a 42, di cui 36 a Bologna e 6 negli altri territori.

Tutto sommato quindi, una situazione, quella dell'Area Metropolitana, da non sottovalutare, ma con dati che la collocano all'interno di una cornice ancora fisiologica certamente lontana dalle dimensioni del fenomeno registrato in altre metropoli italiane. Certo, con qualche elemento di serietà e di allarme sociale in più, dovuto ad esempio a tre recenti occupazioni abusive, nel capoluogo, di alloggi abitati. Situazioni per altro prontamente risolte, ripristinando la legalità. Insomma, una condizione quella nell'ERP della Città Metropolitana che, se comparata con quanto accade a livello nazionale e al

netto di ingiustificate polemiche alimentate ed enfatizzate dalla stampa, appare sotto controllo, grazie anche al puntuale impegno delle Istituzioni preposte.

Venendo ora alla disamina più specifica del bilancio sottoposto alla Vostra approvazione, evidenziamo che tra gli aspetti complessivi, etero diretti, che tuttavia influiscono sul bilancio aziendale, va ricordata la prolungata difficoltà del mercato immobiliare e delle costruzioni che ha inciso negativamente su una parte delle attività svolte dall'azienda in questi anni, rendendo più complicato l'assolvimento del mandato. Fallimenti, crisi a catena di aziende di costruzione hanno prodotto l'interruzione di diversi cantieri Acer in essere, con conseguenti rallentamenti dei cronoprogrammi e lunghe procedure per i riappalti. L'attuale situazione di contesto nel settore delle costruzioni, nell'ambito territoriale metropolitano e non solo, ha portato alla cessione del ramo d'azienda lavori pubblici, prima in capo al Consorzio Cooperative di Costruzioni, ad un nuovo soggetto, ovvero il Consorzio denominato "Integra".

Questa nuova situazione costituisce per noi motivo di attenzione in quanto ad impatti e ricadute sulle attività e sugli appalti di diretto interesse Acer.

Inoltre, la consistente flessione nel mercato delle compravendite inibito il possibile utilizzo della leva delle alienazioni ai fini di maggiori entrate sul bilancio.

Anche la tendenza alla riduzione dei finanziamenti con il progressivo esaurimento dei cantieri per l'ERP, al netto della boccata di ossigeno rappresentata dai finanziamenti della legge 80 del 2015 che produrrà i propri effetti sul bilancio 2016, incide negativamente quanto a minori entrate sul piano dei compensi tecnici.

Le risorse in entrata da compensi tecnici sono giunte, con questo bilancio, ai minimi storici.

Proprio con riferimento alla citata recente linea di finanziamento della legge 80/2014, vorremmo dar conto dello sforzo sostenuto da Acer per garantire il rispetto dei tempi di programmazione, progettazione e scadenze stabilite per il programma di reimmissione sul mercato degli alloggi sfitti (c.d. linea A) e di quelli da riqualificare (c.d. linea B)

Sappiamo che il tema della disponibilità di alloggi da assegnare, quindi la capacità di risposta al fabbisogno all'emergenza abitativa in funzione della domanda, è all'attenzione del legislatore regionale, o meglio, sono attivi tavoli di lavoro a cui partecipano diversi soggetti dall'ANCI alle ACER.

Sappiamo anche che gli obiettivi perseguiti dalla Regione sono quelli di maggior equità, maggior giustizia sociale, maggior efficienza, maggior rotazione, nell'auspicio di evitare, come viene detto, "la fila di gente fuori in attesa" e che l'assegnazione di una casa popolare sia vissuta come un "vitalizio".

In questa ottica si è incentrato l'approfondimento su alcuni temi:

- la modifica delle soglie di accesso e permanenza;
- favorire la fuoriuscita dall'ERP di nuclei familiari abbienti, accompagnandoli gradualmente verso forme di locazione a canone concordato o a libero mercato;
- favorire quindi l'accesso all'ERP a famiglie più povere;
- il passaggio da una concezione di *welfare* "a vita", ad una di *welfare* temporaneo;
- l'aumento della rotazione degli alloggi.

Acer Bologna contribuisce fattivamente a questo confronto, che dovrebbe pervenire entro l'estate all'approvazione della modifica legislativa.

L'auspicio che manifestiamo è che ciò avvenga evitando scorciatoie e con gradualità, a scongiurare il rischio di snaturare quel ruolo sociale fondamentale che l'edilizia residenziale pubblica ha fin qui validamente svolto nella nostra Regione, nei nostri territori.

In particolare richiamiamo l'attenzione su alcune situazioni potenzialmente rischiose. Le possibili penalizzazioni che la rivisitazione delle fasce, accesso – permanenza nell'ERP, anche con rimodulazione dei canoni, potrebbe causare sugli equilibri del bilancio aziendale; l'attenzione al numero ed alla tipologia dei nuclei familiari che andrebbero in decadenza, al fine di non traslare e far ricadere sui Comuni i problemi sociali derivanti; la necessaria previsione per rendere effettiva la rotazione di risorse, per ripristinare gli alloggi che verranno liberati dai nuclei in uscita.

Signor Presidente, Signori Sindaci, colleghi Amministratori, al termine di questa disamina sul mandato, Vi assicuriamo la continuità del nostro impegno nel condurlo a termine al meglio, in particolare facendo avanzare i processi già avviati per il completamento del sistema di gestione delle morosità, la piena operatività dei nuovi sistemi informatici, nonché, collegati a questi, il passaggio dalla fase sperimentale a quella a regime della bollettazione elettronica.

Per quanto attiene all'organigramma aziendale, avvieremo le necessarie iniziative rivolte alla programmazione delle sostituzioni dei Dirigenti che sono andati in pensione recentemente, così pure dei Dirigenti che in corso d'anno termineranno il loro rapporto di lavoro con Acer Bologna, con attenzione assolutamente prevalente alla valorizzazione delle risorse interne.

In vista delle conclusioni esaminiamo per grandi capitoli le tendenze e il risultato del bilancio consuntivo chiuso al 31 Dicembre 2015.

Di fatto, i dati contabili confermano una tenuta sostanziale e l'allineamento con il risultato d'esercizio dell'anno precedente, riportando, come detto in premessa, un utile di 205.738 euro.

Vengono confermate quindi e si consolidano alcune linee di tendenza già evidenziate in particolare nel bilancio 2014, ovvero: la diminuzione dei compensi tecnici che passano in valore assoluto da 1.701.221 euro nel 2014 a 1.202.440 euro nel 2015, con una variazione in diminuzione di 498.781 euro.

I minori compensi tecnici sono legati all'andamento delle progettazioni e dei lavori, con riferimento agli interventi che hanno interessato l'esercizio.

Tra gli altri, nel 2015, vi sono stati minori compensi rispetto al 2014 sugli interventi relativi al sisma, per effetto della rilevazione nel 2014 dei compensi legati alle fasi progettuali.

Quanto alle entrate da canoni, risultano in contrazione per 112.000 euro i canoni sugli immobili di proprietà Acer, mentre sono in aumento per 604.524 euro i canoni sugli immobili di Enti terzi in regime di concessione.

I minori ricavi sulle unità immobiliari di proprietà Acer si riferiscono a negozi, locali vari e alloggi e derivano da un aumento delle unità immobiliari sfitte. Inoltre la riduzione dei canoni nei confronti della P.A., per effetto della *spending review*, ha riguardato l'intero anno.

Risultano invece – di conseguenza – in decremento per 1.301.992 euro i canoni immobili Enti terzi in regime di convenzione. In tema di canoni occorre puntualizzare tre aspetti:

- nel corso del 2015 diversi Comuni sono passati dal regime di Convenzione a quello di Concessione;
- a saldo, sono risultati in decremento i Comuni che hanno aderito, rispetto all'anno precedente, alle attività aggiuntive (facoltative);
- la variazione negativa è dovuta principalmente alla riduzione nel 2015, rispetto al 2014, dei compensi relativi ai servizi aggiuntivi "controllo sulla totalità delle DSU" e "gestione di programmi di alienazione"; tali servizi aggiuntivi hanno rivestito un impatto significativo nel 2014.

Risulta in calo, in valore assoluto, l'ammontare del compenso gestionale alloggio/mese. L'importo è dato dalla somma algebrica di molteplici variazioni di segno opposto.

Tra quelle con segno negativo si segnalano: il venir meno dal 1/1/2015 delle gestioni relative al Comune di Bologna – 2 accoglienza (ex servizi sociali) ed al Comune di Bologna – Roncaglio e l'effetto dell'introduzione, con stipula delle nuove Convenzioni, del compenso ridotto al 25% per tutte le tipologie di unità immobiliari sfitte e non più solo per gli alloggi.

Il dato risente anche, in parte significativa, del ricalcolo in percentuale e in diminuzione sul compenso gestionale, dell'indice di inflazione applicato per il 2015: indice di inflazione nazionale che, come noto, è stato tendenzialmente al ribasso.

Il dato relativo alle spese di personale, a fronte dell'incremento delle unità di risorse umane a sostegno dei nuovi servizi a favore degli Uffici Casa dei Comuni, a completamento delle sostituzioni di personale in quiescenza e in seguito alla piena applicazione degli aumenti previsti dal rinnovo contrattuale, è temporaneo.

Prosegue l'impegno per la razionalizzazione ulteriore di questa grande voce di spesa.

Viceversa, rileviamo un riscontro positivo sull'entrate da attività edilizia Acer su ordinazione, che passano sul totale interventi edilizi a conto economico, dai 6.857.716 euro del 2014, agli 8.594.104 euro del 2015.

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 65.650.316 euro, i relativi costi di produzione ammontano a 64.656.185 euro e la differenza fra il valore e i costi della produzione è positiva per 994.131 euro.

L'incidenza negativa della gestione finanziaria dei Comuni legate al Patto di Stabilità che comportano l'indebitamento di Acer per conto dei Comuni con relativi interessi passivi, e quella positiva delle partite straordinarie portano il valore di bilancio prima delle imposte ad un risultato positivo di 260.172 euro che rettificato dal costo netto imposte correnti e anticipate dell'anno fa registrare un utile di bilancio di 205.738 euro. Nell'anno 2015 fra i proventi straordinari si segnalano plusvalenze nette per euro 261.625 in relazione alla vendita di una villetta in Bologna (Via Paolo Martini) e alla cessione di due locali diversi in permuta con uffici per uso diretto con il Comune di Bologna.

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 31/12/15	IMPORTI 31/12/14	VARIAZIONE	MEZZI PROPRI	IMPORTI 31/12/15	IMPORTI 31/12/14	VARIAZIONE
ATTIVO FISSO							
IMMOB IMMATERIALI NETTE	145.997	93.196	52.801	CAPITALE SOCIALE	9.732.680	9.732.680	0
IMMOB MATERIALI NETTE	159.190.193	160.659.013	-1.468.820	RISERVE	101.463.285	101.877.967	-414.682
ALTRE IMMOB FINANZIARIE	23.471.543	23.978.960	-507.417				0

TOTALE	182.807.733	184.731.169	-1.923.436	PATRIMONIO NETTO	111.195.965	111.610.647	-414.682
ATTIVO CORRENTE				TOT. PASSIVITA' CONSOLIDATE	82.653.902	82.101.184	552.718
RIMANENZE MAGAZZINO	20.437.500	18.213.823	2.223.677	PASSIVITA' CORRENTI	61.183.300	55.737.615	5.445.685
LIQUIDITA' DIFFERITA	50.984.894	45.404.377	5.580.517				
LIQUIDITA' IMMEDIATA	803.040	1.100.077	-297.037				
TOTALE	72.225.434	64.718.277	7.507.157	CAPITALE DI FINANZIAMENTO INVESTITO	255.033.167	249.449.446	5.583.721
CAPITALE INVESTITO	255.033.167	249.449.446	5.583.721				

CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO CON IL METODO DELLA PRODUZIONE EFFETTUATA			
DESCRIZIONI	IMPORTI 31/12/15	IMPORTI 31/12/14	VARIAZIONE
Ricavi delle vendite	53.422.104	52.526.571	895.533
Produzione interna	4.840.256	3.769.611	1.070.645
VALORE PRODUZIONE OPERATIVA	58.262.360	56.296.182	1.966.178
Costi esterni operativi	44.383.913	38.923.612	5.460.301
VALORE AGGIUNTO	13.878.447	17.372.570	-3.494.123
Costi del Personale	9.100.216	8.795.781	304.435
MARGINE OPERATIVO LORDO(MOL)	4.778.231	8.576.789	-3.798.558
Ammortamenti e accantonamenti	4.600.821	5.923.088	-1.322.267
RISULTATO OPERATIVO	177.410	2.653.701	-2.476.291
Risultato dell'area accessoria	816.721	-836.532	1.653.253
Risultato dell'area finanziaria	103.648	135.154	-31.506
EBIT NORMALIZZATO	1.097.779	1.952.323	-854.544
Reddito gestione straordinaria	462.580	-234.335	696.915
EBIT INTEGRALE	1.560.359	1.717.988	-157.629
Oneri finanziari	-1.300.187	-1.379.498	79.311
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE(RL)	260.172	338.490	-78.318
IMPOSTE SUL REDDITO	-54.434	-90.863	36.429
RISULTATO NETTO (RN)	205.738	247.627	-41.889

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	31/12/2015	31/12/2014
PESO DELLE IMMOBILIZZAZIONI	0,7168	0,7406
PESO DEL CAPITALE CIRCOLANTE	0,2832	0,2594
PESO DEL CAPITALE PROPRIO	0,4360	0,4474

PESO DEL CAPITALE DI TERZI	0,3241	0,3291
INDICE DI DISPONIBILITA'	1,1805	1,1611
INDICE DI LIQUIDITA'	0,8464	0,8343
INDICE DI AUTOCOPERTURA CAPITALE FISSO	0,6083	0,6042
ROE	0,19%	0,22%
ROI	0,07%	1,09%
ROS	0,33%	5,05%
CAPITALE CIRCOLANTE NETTO	11.042.134,00	8.980.662,00
MARGINE DI TESORERIA	-9.395.366,00	-9.233.161,00
MARGINE PRIMARIO DI STRUTTURA	-71.611.768,00	-73.120.522,00
QUOZIENTE PRIMARIO DI STRUTTURA	0,6083	0,6042
MARGINE SECONDARIO DI STRUTTURA	11.042.134,00	8.980.662,00
QUOZIENTE SECONDARIO DI STRUTTURA	1,0604	1,0486
QUOZIENTE DI INDEBITAMENTO COMPLESSIVO	1,2935	1,2350
QUOZIENTE DI INDEBITAMENTO FINANZIARIO	0,5239	0,4945

Analisi dell'andamento economico

1) Analisi dei ricavi di vendita

Nel bilancio 2015 si riscontrano ancora gli effetti del trasferimento dei beni ai sensi della Legge Regionale n.24/01. Acer Bologna opera quale ente gestore, mediante contratti di convenzione e di concessione con i Comuni. La diversa tipologia contrattuale fa apparire in bilancio ricavi e costi in poste diverse, ma i margini gestionali per l'ente sono, in entrambi i casi, i soli compensi amministrativi e tecnici sulla manutenzione eseguita.

I ricavi delle vendite hanno evidenziato un incremento rispetto all'esercizio precedente pari al 1,70 %, assestandosi al livello di 53.422.104 euro.

Fra questi si segnalano i ricavi da canoni che sono pari a 29.544.082 euro, di cui 5.135.387 euro riferiti a immobili di proprietà Acer e 24.408.695 euro riferiti a immobili in concessione.

I ricavi da gestione immobiliare ammontano a 5.027.290 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 16.178.777 euro da rapportare ai costi relativi, diretti e indiretti.

I rimborsi per gestione condomini ammontano a 2.253.246 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	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
ANDAMENTO RICAVI DELLE VENDITE	53.422.104	52.526.571	55.577.688	52.052.937

Il valore della produzione interna ha evidenziato un incremento rispetto all'esercizio precedente pari al 28,40%, raggiungendo il livello di 4.840.256 euro in relazione principalmente al maggior valore delle rimanenze e dei lavori per costruzioni di fabbricati per la vendita.

Comprende gli incrementi patrimoniali di lavori edilizi e il valore delle rimanenze sempre relativo a lavori edilizi in corso e finiti e quindi si registra una diminuzione dell'attività edilizia di proprietà e per la vendita.

2) Costi operativi

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

I costi operativi subiscono un incremento rispetto all'esercizio precedente pari all'14,03%, attestandosi al livello di 44.383.913 euro, con un'incidenza sul valore della produzione operativa del 76,18 %.

I costi del personale subiscono un incremento rispetto all'esercizio precedente pari al 3,46 %, attestandosi al livello di 9.100.216 euro, con un'incidenza sul valore della produzione operativa del 15,62 % e si riferiscono ad una consistenza di addetti al 31/12/2015 di 165 unità di lavoro, di cui 163 a tempo indeterminato ed 2 a tempo determinato.

Ecco le voci principali che formano i costi operativi:

L'attività edilizia svolta durante l'anno raggiunge un ammontare complessivo di 8.858.588 euro di cui:

- 8.594.104 euro relativi a costi per interventi edilizi rappresentati nel conto economico;
- 264.484 euro per attività edilizia conto terzi.

L'attività edilizia genera compensi tecnici per un importo complessivo di 1.202.440 euro diversamente classificati nelle poste di bilancio, di cui 291.910 euro oggetto di capitalizzazione.

L'attività edilizia che determina incrementi per la capitalizzazione lavori ammonta a 2.079.469 euro, comprensivi dei relativi compensi tecnici.

I costi per l'attività di manutenzione su immobili gestiti e di proprietà raggiungono l'importo di 15.061.108 euro e producono compensi tecnici pari a 123.814 euro per le gestioni in convenzione e i relativi finanziamenti aggiuntivi e 735.577 euro per quelle in concessione e i relativi finanziamenti aggiuntivi.

3) Indici di redditività

L'andamento del ROI (indice di redditività degli investimenti), che passa dal valore dello 1,09% del 2014 al valore dell'0,07% del 2015, evidenzia una redditività degli investimenti leggermente positiva.

Infatti il ROI, indice che meglio di altri esprime la capacità dell'Azienda di produrre reddito dalla produzione tipica, è indicatore di economicità relativamente svincolato dal modo in cui l'impresa si finanzia e quindi è espressione sintetica dell'efficacia e dell'efficienza con cui le funzioni portanti dell'Azienda, impegnate nei processi di gestione tipica, assolvono il proprio compito.

Come il ROI, anche il ROS (indice di redditività delle vendite) diminuisce e passa dal 5,05% del 2014 allo 0,33 % del 2015.

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

DESCRIZIONE	31/12/2015	31/12/2014
ROI	0,07%	1,09%
ROS	0,33%	5,05%
ROE	0,19%	0,22%

Da ultimo segnaliamo che il ROE (indice di redditività del capitale proprio) è passato dal valore dello 0,22% del 2014 al valore dello 0,19% del 2015.

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.

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 2.061.472 pervenendo a un CCN al 31/12/2015 positivo di euro 11.042.134.

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 31/12/2015 confrontata con i dati relativi al precedente esercizio:

P.F.N. COMPLESSIVA	31/12/2015	31/12/2014
DISPONIBILITA' E CREDITI FINANZIARI A BREVE	-803.040	-1.100.077
INDEBITAMENTO A BREVE	8.766.626	5.061.144
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO A BREVE	7.963.586	3.961.067
INDEBITAMENTO FINANZIARIO MEDIO LUNGO TERMINE	33.372.228	35.801.736
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	41.335.814	39.762.803

Investimenti

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

Immobilizzazioni	Acquisizioni dell'esercizio 2015
Software	174.295
Terreni e fabbricati	5.805.074
Attrezzature industriali e commerciali	145.923
Mobili per ufficio	1.344

Gli investimenti per software riguardano l'acquisto di programmi vari.

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 2015 altri investimenti in fabbricati finanziati con contributi residui ancora disponibili ai sensi delle leggi di finanziamento n. 457/78 e n. 560/93.

Altri interventi di immobili destinati alla locazione permanente sono in corso di realizzazione nell'anno 2016 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. L'Azienda ha in corso l'attività di revisione ed adeguamento del Modello di Organizzazione e Gestione ai sensi del D. Lgs. 231/2001 precedentemente adottato.

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 inoltre che 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 2015 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 rinviando 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 svolge particolari 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 Manutenzioni S.p.A. in liquidazione, con una partecipazione maggioritaria pari al 51%. Quest'ultima società è stata posta in liquidazione per naturale scadenza del termine.

Nell'anno 2015 si informa che è stata costituita la società Acer PRO.M.O.S. S.p.A. con una partecipazione pari al 51% ma che ha iniziato la sua attività nell'anno in corso 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 2015 è di 13.019 euro.

Acer Manutenzioni S.p.A. in liquidazione ha svolto attività di manutenzione ordinaria e straordinaria sul patrimonio gestito da Acer Bologna.

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

Quindi il valore della produzione del Gruppo Acer così costituito è di 65.919.351 euro a fronte delle quale si registrano 64.715.083 euro di costi della produzione con una differenza operativa positiva per 1.204.268 euro.

Il Gruppo ha complessivamente conseguito un utile di euro 218.757.

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

SOCIETÀ	DEBITI FINANZIARI	CREDITI FINANZIARI	CREDITI COMMLI	DEBITI COMMLI	RICAVI	COSTI
ACER Servizi Srl Unipersonale	//	//	1.131.779	1.052.432	231.662	815.119

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

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

SOCIETA' CONTROLLATE AL 31/12/2015								
DENOMINAZIONE	SEDE	CAPITALE SOCIALE	IMPORTO PATRIMONIO	UTILE	PERDITA	QUOTA POSSEDUTA	SVALUTAZIONE	VALORE IN BILANCIO
ACER Servizi srl Unipersonale	P.zza della Resistenza 4 40122 BOLOGNA	110.000	6.363.971	13.019	0	100%		3.310.029
SOCIETA' CONTROLLATE AL 31/12/2014								
DENOMINAZIONE	SEDE	CAPITALE SOCIALE	IMPORTO PATRIMONIO	UTILE	PERDITA	QUOTA POSSEDUTA	SVALUTAZIONE	VALORE IN BILANCIO
ACER Manutenzioni spa	P.zza della Resistenza 4 40122 BOLOGNA	750.000	1.204.351	0	548.880	51%		519.689
SOCIETA' CONTROLLATE AL 31/12/2015								
DENOMINAZIONE	SEDE	CAPITALE SOCIALE	IMPORTO PATRIMONIO	UTILE	PERDITA	QUOTA POSSEDUTA	SVALUTAZIONE	VALORE IN BILANCIO
ACER PROM.O.S. spa	P.zza della Resistenza 4 40122 BOLOGNA	50.000	50.000	0	0	5%		25.500

Si precisa che il risultato d'esercizio e il patrimonio netto della società "Acer Manutenzioni S.p.A." si riferisce all'ultimo bilancio approvato dalle partecipate (2014) in quanto, alla data di predisposizione della presente Nota Integrativa, non è ancora intervenuta l'approvazione del bilancio al 31/12/2015 da parte dell'Assemblea degli Azionisti, avendo il collegio dei liquidatori deliberato di posticipare l'approvazione del bilancio nel maggior termine di 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio, in conformità alle previsioni statutarie, ai sensi dell'art.2364, secondo comma, del codice civile.

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

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

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio - art. 2428, terzo comma, n. 5), del codice civile

Non si segnalano fatti di rilievo nel periodo che va dalla data di chiusura del bilancio ad oggi.

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

Per l'evoluzione prevedibile della gestione si rimanda a quanto già indicato nelle premesse.

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 31/12/2015 di 4.819.643 euro.

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

Rischio di credito

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

L'ammontare delle attività finanziarie ritenute di dubbia recuperabilità è stato valutato ed è stato costituito negli anni un fondo rischi crediti adeguato che al 31/12/15 ammonta a 3.764.393 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

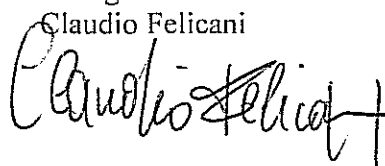
Signor Presidente, Signori Sindaci, colleghi Amministratori,

Vi chiediamo di approvare il bilancio consuntivo 2015 di Acer Bologna che si chiude con un utile di euro 205.738, che si propone di destinare a riserva straordinaria.

Grazie per l'attenzione.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Claudio Felicani



ACER BOLOGNA

Bilancio di esercizio al 31-12-2015

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	sì
Denominazione della società capogruppo	ACER BOLOGNA
Paese della capogruppo	ITALIA

Gli importi presenti sono espressi in Euro

Stato Patrimoniale

	31-12-2015	31-12-2014
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	145.997	93.196
Totale immobilizzazioni immateriali	145.997	93.196
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	150.589.477	151.458.155
2) impianti e macchinario	8.282.699	8.957.802
3) attrezzature industriali e commerciali	232.048	155.318
4) altri beni	3.083	4.852
5) immobilizzazioni in corso e acconti.	82.886	82.886
Totale immobilizzazioni materiali	159.190.193	160.659.013
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
a) imprese controllate	3.855.219	3.829.719
b) imprese collegate	0	0
c) imprese controllanti	0	0
d) altre imprese	1.000	0
Totale partecipazioni	3.856.219	3.829.719
2) crediti		
a) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	87.857	84.793
esigibili oltre l'esercizio successivo	827.350	915.207
Totale crediti verso imprese controllate	915.207	1.000.000
b) verso imprese collegate		
Totale crediti verso imprese collegate	0	0
c) verso controllanti		
Totale crediti verso controllanti	0	0
d) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	126.826	172.733
esigibili oltre l'esercizio successivo	226.809	360.611
Totale crediti verso altri	353.635	533.344
Totale crediti	1.268.842	1.533.344
3) altri titoli	0	0
4) azioni proprie	0	0
Totale immobilizzazioni finanziarie	5.125.061	5.363.063
Totale immobilizzazioni (B)	164.461.251	166.115.272
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
1) materie prime, sussidiarie e di consumo	25.915	25.114
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	16.132.885	13.332.959
3) lavori in corso su ordinazione	0	0
4) prodotti finiti e merci	4.278.700	4.855.750
5) acconti	0	0

Totale rimanenze	20.437.500	18.213.823
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	39.580.277	35.507.034
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale crediti verso clienti	39.580.277	35.507.034
2) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.470.573	1.190.878
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale crediti verso imprese controllate	1.470.573	1.190.878
3) verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale crediti verso imprese collegate	0	0
4) verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale crediti verso controllanti	0	0
4-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	156.346	218.947
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale crediti tributari	156.346	218.947
4-ter) imposte anticipate		
esigibili entro l'esercizio successivo	504.711	800.000
esigibili oltre l'esercizio successivo	4.829.703	4.332.900
Totale imposte anticipate	5.334.414	5.132.900
5) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	8.977.227	7.444.820
esigibili oltre l'esercizio successivo	13.743.588	14.455.730
Totale crediti verso altri	22.720.815	21.900.550
Totale crediti	69.262.425	63.950.309
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	0	0
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	800.962	1.094.103
2) assegni	0	0
3) danaro e valori in cassa	2.078	5.974
Totale disponibilità liquide	803.040	1.100.077
Totale attivo circolante (C)	90.502.965	83.264.209
D) Ratei e risconti		
Ratei e risconti attivi	68.951	69.965
Disaggio su prestiti	0	0
Totale ratei e risconti (D)	68.951	69.965
Totale attivo	255.033.167	249.449.446
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	9.732.680	9.732.680
II - Riserva da sovrapprezzo delle azioni	0	0
III - Riserve di rivalutazione	15.736.301	15.736.301
IV - Riserva legale	15.961.990	15.714.364
V - Riserve statutarie	0	0

VI - Riserva per azioni proprie in portafoglio	0	0
VII - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria o facoltativa	0	0
Riserva per acquisto azioni proprie	0	0
Riserva da deroghe ex art. 2423 Cod. Civ	0	0
Riserva azioni (quote) della società controllante	0	0
Riserva non distribuibile da rivalutazione delle partecipazioni	0	0
Versamenti in conto aumento di capitale	0	0
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	0	0
Versamenti in conto capitale	0	0
Versamenti a copertura perdite	0	0
Riserva da riduzione capitale sociale	0	0
Riserva avanzo di fusione	0	0
Riserva per utili su cambi	0	0
Varie altre riserve	69.559.256	70.179.675
Totale altre riserve	69.559.256	70.179.675
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	0	0
IX - Utile (perdita) dell'esercizio		
Utile (perdita) dell'esercizio	205.738	247.627
Utile (perdita) residua	205.738	247.627
Totale patrimonio netto	111.195.965	111.610.647
B) Fondi per rischi e oneri		
1) per trattamento di quiescenza e obblighi simili	0	0
2) per imposte, anche differite	5.662.731	5.794.191
3) altri	22.982.528	21.995.545
Totale fondi per rischi ed oneri	28.645.259	27.789.736
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	2.236.930	2.390.138
D) Debiti		
1) obbligazioni		
Totale obbligazioni	0	0
2) obbligazioni convertibili		
Totale obbligazioni convertibili	0	0
3) debiti verso soci per finanziamenti		
Totale debiti verso soci per finanziamenti	0	0
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	8.766.626	5.061.144
esigibili oltre l'esercizio successivo	33.372.228	35.801.736
Totale debiti verso banche	42.138.854	40.862.880
5) debiti verso altri finanziatori		
Totale debiti verso altri finanziatori	0	0
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	52.264	73.477
esigibili oltre l'esercizio successivo	16.068.899	14.255.784
Totale acconti	16.121.163	14.329.261
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	9.994.630	9.103.018
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale debiti verso fornitori	9.994.630	9.103.018
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	10.280.719	8.083.688
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale debiti verso imprese controllate	10.280.719	8.083.688
10) debiti verso imprese collegate		
Totale debiti verso imprese collegate	0	0
11) debiti verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
Totale debiti verso controllanti	0	0
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	421.403	558.206
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale debiti tributari	421.403	558.206
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	438.559	446.731
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	438.559	446.731
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	28.093.131	28.357.978
esigibili oltre l'esercizio successivo	5.360.586	5.794.414
Totale altri debiti	33.453.717	34.152.392
Totale debiti	112.849.045	107.536.176
E) Ratei e risconti		
Ratei e risconti passivi	105.968	122.749
Totale ratei e risconti	105.968	122.749
Totale passivo	255.033.167	249.449.446

Conti Ordine

	31-12-2015	31-12-2014
Conti d'ordine		
Rischi assunti dall'impresa		
Altri rischi		
altri	25.503.658	25.513.084
Totale altri rischi	25.503.658	25.513.084
Totale rischi assunti dall'impresa	25.503.658	25.513.084
Impegni assunti dall'impresa		
Totale impegni assunti dall'impresa	130.862.180	145.461.369
Beni di terzi presso l'impresa		
altro	1.024.268.169	1.025.491.810
Totale beni di terzi presso l'impresa	1.024.268.169	1.025.491.810
Totale conti d'ordine	1.180.634.007	1.196.466.263

Conto Economico

	31-12-2015	31-12-2014
Conto economico		
A) Valore della produzione:		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	53.422.104	52.526.571
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	2.760.787	(808.730)
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	2.079.469	4.578.341
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	4.892.107	1.636.147
altri	2.495.849	3.722.655
Totale altri ricavi e proventi	7.387.956	5.358.802
Totale valore della produzione	65.650.316	61.654.984
B) Costi della produzione:		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	64.161	78.108
7) per servizi	44.010.776	38.440.829
8) per godimento di beni di terzi	309.778	410.813
9) per il personale:		
a) salari e stipendi	6.805.069	6.576.153
b) oneri sociali	1.836.501	1.753.658
c) trattamento di fine rapporto	458.646	465.970
Totale costi per il personale	9.100.216	8.795.781
10) ammortamenti e svalutazioni:		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	121.494	78.313
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.874.680	1.919.634
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	0	500.000
Totale ammortamenti e svalutazioni	1.996.174	2.497.947
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	(802)	(6.138)
12) accantonamenti per rischi	0	0
13) altri accantonamenti	2.604.647	3.425.141
14) oneri diversi di gestione	6.571.235	6.195.334
Totale costi della produzione	64.656.185	59.837.815
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	994.131	1.817.169
C) Proventi e oneri finanziari:		
15) proventi da partecipazioni		
Totale proventi da partecipazioni	0	0
16) altri proventi finanziari:		
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
da imprese controllate	35.067	-
altri	13.957	20.928
Totale proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	49.024	20.928
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	54.624	114.226
Totale proventi diversi dai precedenti	54.624	114.226
Totale altri proventi finanziari	103.648	135.154
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	1.300.187	1.379.498
Totale interessi e altri oneri finanziari	1.300.187	1.379.498
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(1.196.539)	(1.244.344)
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie:		

18) rivalutazioni:

Totale rivalutazioni	0	0
----------------------	---	---

19) svalutazioni:

Totale svalutazioni	0	0
---------------------	---	---

Totale delle rettifiche di valore di attività finanziarie (18 - 19)

0	0
---	---

E) Proventi e oneri straordinari:

20) proventi

plusvalenze da alienazioni i cui ricavi non sono iscrivibili al n 5	276.400	-
---	---------	---

altri	1.127.624	121.936
-------	-----------	---------

Totale proventi	1.404.024	121.936
-----------------	-----------	---------

21) oneri

minusvalenze da alienazioni i cui effetti contabili non sono iscrivibili al n 14	14.675	39.903
--	--------	--------

altri	926.769	316.368
-------	---------	---------

Totale oneri	941.444	356.271
--------------	---------	---------

Totale delle partite straordinarie (20 - 21)

462.580	(234.335)
---------	-----------

Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D + - E)

260.172	338.490
---------	---------

22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate

imposte correnti	(387.408)	(474.124)
------------------	-----------	-----------

imposte differite	131.460	34.017
-------------------	---------	--------

imposte anticipate	201.514	349.244
--------------------	---------	---------

Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	(54.434)	(90.863)
---	----------	----------

23) Utile (perdita) dell'esercizio	205.738	247.627
------------------------------------	---------	---------

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2015

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 2015.

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 2015 è stato redatto nelle forme previste dalle normative vigenti ed è costituito, dallo Stato Patrimoniale (predisposto secondo la struttura di cui all'art. 2424 e 2424-bis del c.c.), dal Conto Economico (predisposto secondo la struttura di cui agli artt. 2425 e 2425-bis del c.c.) e dalla presente Nota Integrativa (predisposta secondo quanto previsto dall'art. 2427 del c.c.)

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 e finanziaria della società; a tal riguardo si precisa che:

- gli schemi di Stato Patrimoniale e di Conto Economico 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 di competenza, 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 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.

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.

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 cui si concretizzano i relativi movimenti di numerario.

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.

Per un quadro più esaustivo della situazione patrimoniale e finanziaria dell'Ente e della sua evoluzione nel corso dell'esercizio, si rimanda al prospetto inserito nel fascicolo "Allegati alla gestione" nel quale è stato predisposto, sulla base delle indicazioni contenute nel Documento OIC 10, il rendiconto finanziario in termini di disponibilità liquide secondo il c.d. "metodo indiretto".

CRITERI DI VALUTAZIONE

I criteri di valutazione adottati sono conformi a quelli stabiliti dall'art. 2426 c.c. ed omogenei a quelli applicati nel precedente esercizio in particolare nelle valutazioni e nella continuità dei medesimi.
La valutazione delle singole voci è stata fatta secondo prudenza nonché tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo o del passivo considerato e gli elementi eterogenei, ancorché ricompresi in un'unica voce, sono stati valutati separatamente.

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 iscritti al valore di presunto 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 sono esposti al presumibile valore di realizzo. L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di realizzo è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti, determinato tenendo in considerazione gli specifici rischi di inesigibilità, nonché le condizioni economiche generali e di settore.

DISPONIBILITA' LIQUIDE

Le disponibilità liquide sono iscritte per il loro effettivo importo.

RATEI E RISCONTI

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

DEBITI

I debiti sono iscritti al valore nominale modificato in occasione di resi o di rettifiche di fatturazione.

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.

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.

IMPEGNI GARANZIE RISCHI

Nei conti d'ordine vengono riportati gli impegni assunti, le garanzie ricevute e prestate e i beni ricevuti e dati in deposito a vario titolo.

Gli impegni assunti con fidejussione e garanzie, i titoli e obbligazioni in deposito o costituiti in pegno sono contabilizzati al valore nominale.

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.

Nota Integrativa Attivo

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali iscritte al 31.12.2015 - nella voce B.1.4 "concessioni, licenze e marchi" per € 145.997 sono rappresentate esclusivamente da costi sostenuti per l'acquisto di licenze d'uso software, hanno registrato un incremento netto pari a € 52.801 rispetto al bilancio dell'esercizio precedente. L'incremento per € 174.294 si riferisce all'acquisto delle nuove licenze d'uso software. Il decremento per € 121.494 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	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio		
Costo	1.667.193	1.667.193
Rivalutazioni	-	0
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(1.573.997)	(1.573.997)
Svalutazioni	-	0
Valore di bilancio	93.196	93.196
Variazioni nell'esercizio		
Incrementi per acquisizioni	174.295	174.295
Riclassifiche (del valore di bilancio)	-	0
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	-	0
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio	-	0
Ammortamento dell'esercizio	(121.494)	(121.494)
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	-	0
Altre variazioni	-	0
Totale variazioni	52.801	52.801
Valore di fine esercizio		
Costo	1.841.488	1.841.488
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(1.695.491)	(1.695.491)
Valore di bilancio	145.997	145.997

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali al 31/12/2015 ammontano a euro 159.190.193 e sono inferiori di euro 1.468.820 rispetto al valore del bilancio precedente.

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio						
Costo	73.972.697	13.502.064	2.949.324	9.249	17.409.039	107.842.373
Rivalutazioni	120.820.276	0	0	0	0	120.820.276

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(11.981.076)	(4.544.262)	(2.794.006)	(4.397)	-	(19.323.741)
Svalutazioni	(31.353.742)	0	0	0	(17.326.153)	(48.679.895)
Valore di bilancio	151.458.155	8.957.802	155.318	4.852	82.886	160.659.013
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	5.805.074	-	147.267	0	1.232.720	7.185.061
Riclassifiche (del valore di bilancio)	-	-	-	-	-	0
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	(186.178)	-	(131.079)	-	(4.797.646)	(5.114.903)
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio	(197.997)	-	-	-	-	(197.997)
Ammortamento dell'esercizio	(1.129.847)	(675.103)	(67.961)	(1.769)	-	(1.874.680)
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	(5.184.869)	-	-	-	-	(5.184.869)
Altre variazioni	25.139	-	128.503	-	3.564.926	3.718.568
Totale variazioni	(868.678)	(675.103)	76.730	(1.769)	0	(1.468.820)
Valore di fine esercizio						
Costo	79.591.593	13.502.064	2.965.512	9.249	13.844.113	109.912.531
Rivalutazioni	120.622.279	0	0	0	0	120.622.279
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(13.085.784)	(5.219.365)	(2.733.464)	(6.166)	-	(21.044.779)
Svalutazioni	(36.538.611)	0	0	0	(13.761.227)	(50.299.838)
Valore di bilancio	150.589.477	8.282.699	232.048	3.083	82.886	159.190.193

La voce Terreni e Fabbricati al 31/12/2015 registra un valore complessivo di € 150.589.477 e si è decrementata per € 868.678. L'importo riferito ai Terreni in totale è pari ad € 3.562.624 di cui i terreni edificabili (lettera c) sono pari ad € 2.891.124 e quelli non edificabili (lettera c) ad € 671.500.

I fabbricati in proprietà al 31/12/2015, compresi quelli in promessa di vendita e quelli ad uso diretto, ammontano a € 147.026.853 e registrano un decremento netto di € 870.964. In particolare sono così dettagliati:

STABILI IN PROPRIETA' in locazione lettera c) € 134.451.065;

STABILI IN PROPRIETA' superficaria lettera c) € 11.468.909;

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

Il decremento netto è dato dal saldo netto dei fabbricati entrati in reddito, dei lavori straordinari eseguiti nell'anno, dei decrementi riguardanti le alienazioni avvenute nell'esercizio (cessioni edifici soggetti al vincolo e patrimonio ex Stato L. 388/00) alle quali si aggiungono le quote di ammortamento oltre ai valori di svalutazione e utilizzo fondi, a seguito del trasferimento gratuito L.R. 24/01 e dei nuovi accantonamenti per le immobilizzazioni da cedere.

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

Nel corso dell'esercizio è entrato a reddito un fabbricato il cui dettaglio si può rilevare dalla tavola allegata n. 8 del fascicolo "Allegati sulla gestione". In particolare, il patrimonio immobiliare di ACER si è incrementato per un fabbricato nel Comune di Bologna, in Via Eroardo (45 alloggi).

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 € 3.393.854 come sotto dettagliato:

Fabbricati lettera a) legge 576/75 € 12.160
legge 72/83 € 42.390

TOTALE € 54.550.
 Fabbricati lettera c) legge 576/75 € 749.199
 legge 72/83 € 2.590.105
 TOTALE € 3.339.304.
 Totali per legge 576/75 € 761.359
 per legge 72/83 € 2.632.495
 TOTALE GEN. € 3.393.854.

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 2015 non si sono movimentate.

Si dettagliano nella tabella che segue gli importi della rivalutazione per categoria aggiornata al 31/12/2015.

RIVALUTAZIONE VALORE VOLONTARIA L.24/01 Al 31.12.2015

Terreni edificabili al 31/12/2015 € 1.026.970
 Terreni non edificabili al 31/12/2015 € 567.461
 TOTALE TERRENI al 31/12/2015 € 1.594.431
 Fabbricati lettera c) in proprietà non strumentali al 31/12/2015 € 67.300.156
 Fabbricati lettera c) in proprietà strumentali al 31/12/2015 € 47.318.746
 Fabbricati lettera c) in proprietà superficaria non strumentali al 31/12/2015 € 1.015.094
 TOTALE FABBRICATI al 31/12/2015 € 115.633.996
 TOTALE GENERALE al 31/12/2015 € 117.228.427

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 € 8.282.699 hanno subito una variazione netta negativa di € 675.103 da attribuire all'ammortamento dell'esercizio e riguardano 64 impianti fotovoltaici realizzati su beni gestiti in concessione di proprietà del Comune di Bologna.

Le attrezzature e gli altri beni ammontano in totale a € 232.048 e hanno registrato un'aumento netto complessivo di € 76.730 rispetto all'esercizio precedente, comprendono attrezzature varie, mobili, telefoni, ecc..

Le immobilizzazioni in corso ed acconti, riferite ad interventi di fabbricati di cui alla lettera c), ammontano complessivamente a € 82.886 e risultano pari all'esercizio precedente, per effetto della differenza di valore tra l'ammontare dei costi sostenuti durante l'esercizio per l'avanzamento dei lavori e l'ammontare del costo degli interventi ultimati, sempre durante l'esercizio, e trasferiti al conto terreni e fabbricati per la loro entrata in reddito. L'importo è esposto al netto del fondo svalutazione immobili L. 24/01 costituito per rappresentare il trasferimento futuro a titolo gratuito da effettuarsi ai sensi della legge della suddetta riforma.

Immobilizzazioni finanziarie

Le immobilizzazioni finanziarie al 31.12.2015 ammontano a € 5.125.061 e registrano un decremento netto di € 238.002 rispetto all'esercizio precedente. Sono così suddivise per categorie : Partecipazioni € 3.856.219, Crediti € 1.268.842.

Movimenti delle immobilizzazioni finanziarie: partecipazioni, altri titoli, azioni proprie

	Partecipazioni in imprese controllate	Partecipazioni in imprese collegate	Partecipazioni in imprese controllanti	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni	Altri titoli	Azioni proprie
Valore di inizio esercizio							

	Partecipazioni in imprese controllate	Partecipazioni in imprese collegate	Partecipazioni in imprese controllanti	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni	Altri titoli	Azioni proprie
Costo	3.829.719	-	-	0	3.829.719	-	-
Valore di bilancio	3.829.719	0	0	0	3.829.719	0	0
Variazioni nell'esercizio							
Incrementi per acquisizioni	25.500	-	-	1.000	26.500	-	-
Totale variazioni	25.500	0	0	1.000	26.500	-	-
Valore di fine esercizio							
Costo	3.855.219	0	0	1.000	3.856.219	0	0
Rivalutazioni	0	-	-	-	0	-	-
Svalutazioni	0	-	-	-	0	-	-
Valore di bilancio	3.855.219	0	0	1.000	3.856.219	0	0

Le partecipazioni al 31/12/2015 ammontano a € 3.856.219 e si riferiscono a partecipazioni in imprese controllate per euro 3.855.219 e in altre imprese per euro 1.000.

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

Nell'anno 2015 è stata acquisita una 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. La partecipazione risulta iscritta al costo di acquisto pari al 51% del capitale sociale sottoscritto all'atto di costituzione.

La partecipazione nella società "ACER Manutenzioni SpA in liquidazione", con capitale sociale di € 750.000, di cui ACER Bologna detiene il 51% non ha subito movimentazioni nell'anno 2015. Nell'anno in corso è stata posta in liquidazione per scadenza naturale del termine.

La partecipazione nella Società "ACER Servizi Srl", con capitale sociale di € 110.000 di cui ACER Bologna detiene il 100%, non ha subito movimentazioni nel corso del 2015. Nell'anno 2015 poi è stata acquisita una partecipazione nella società "Lepida s.p.a." costituita dalla Regione Emilia Romagna per l'erogazione di servizi informatici agli enti pubblici di cui Acer Bologna si serve ottenendo risparmi sui costi di gestione.

Movimenti delle immobilizzazioni finanziarie: crediti

I crediti classificabili tra le immobilizzazioni finanziarie al 31.12.2015 ammontano a € 1.268.842 e riguardano crediti verso controllata e verso assegnatari. Rispetto al precedente esercizio si registra un decremento netto di € 264.502, dovuto al saldo tra la diminuzione del credito verso la società controllata Acer Servizi s.r.l. e la riduzione del credito verso assegnatari per le quote capitale incassate nell'anno relative agli immobili ceduti con pagamento dilazionato. I crediti verso assegnatari a vario titolo riguardano crediti fruttiferi verso cessionari di alloggi e mutuatari per la parte residua del corrispettivo di vendita degli immobili ceduti con pagamento dilazionato.

Il credito di € 915.207 si riferisce al finanziamento di € 1.000.000 concesso alla controllata al 100% Acer Servizi s.r.l. con delibera del 19/12/2014 seduta 242 oggetto 7 come finanziamento integrativo per la costruzione di un edificio in Castenaso (lotto 1440/Ase). Il credito ha durata decennale ed è rimborsato in rate fisse semestrali di € 59.930,20 al tasso di interesse del 3,582%.

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Crediti immobilizzati verso imprese controllate	1.000.000	(84.793)	915.207	87.857	827.350	442.997
Crediti immobilizzati verso imprese collegate	0	-	0	-	-	-
Crediti immobilizzati verso imprese controllanti	0	-	0	-	-	-
Crediti immobilizzati verso altri	533.344	(179.709)	353.635	126.826	226.809	15.080
Totale crediti immobilizzati	1.533.344	(264.502)	1.268.842	214.683	1.054.159	458.077

Informazioni sulle partecipazioni 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 31/12/2015

ACER SERVIZI srl, P.zza della Resistenza ,4 capitale sociale euro 110.000, importo patrimonio euro 6.376.989 , importo utile anno 2015 euro 13.019, quota posseduta 100% valore in bilancio euro 3.310.029

ACER MANUTENZIONI s.p.a. in liquidazione, P.zza della Resistenza, 4 capitale sociale euro 750.000 , importo patrimonio euro 1.204.351, importo perdita anno 2014 (ultimo bilancio approvato) euro 548.880, quota posseduta 51% valore in bilancio euro 519.689

Si segnala che il Consiglio di Amministrazione della società Acer Manutenzioni con deliberazione n. 88 del 07/01/2016, depositata al Registro Imprese di Bologna in data 8 gennaio 2016 e iscritta in data 13 gennaio 2016, a seguito del decorso del termine di durata della Società individuato nello Statuto nella data del 31/12/2015, e non essendo stata deliberata dall'Assemblea dei Soci alcuna proroga, ha accertato il verificarsi della causa di scioglimento della Società, pertanto, la stessa 2016 è stata posta in liquidazione per scadenza naturale dei termini. Il risultato d'esercizio e il patrimonio netto della società "Acer manutenzioni S.p.A.in liquidazione" si riferiscono all'ultimo bilancio approvato dalla partecipata (2014) in quanto, alla data di predisposizione della presente Nota Integrativa, non è ancora intervenuta l'approvazione del bilancio al 31/12/2015 da parte dell'assemblea in quanto il Collegio dei Liquidatori, ha ritenuto opportuno, per le particolari esigenze connesse allo stato di liquidazione della Società, differire la convocazione dell'Assemblea per l'approvazione del bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2015 avvalendosi del maggior termine di 180 giorni successivi alla chiusura dell'esercizio, conformemente a quanto previsto dall'art. 2364, comma 2, del Codice Civile e come espressamente consentito dall'art. 12 dello Statuto sociale.

In relazione alla società "Acer Pro.M.o.s. S.p.A.", costituita il 23 dicembre 2015 non si riportano, di seguito, le informazioni richieste dall'art. 2427, n. 5) del Codice Civile, relative al risultato d'esercizio e al patrimonio netto di pertinenza in quanto, il primo esercizio della controllata si chiuderà il 31 dicembre 2016.

Denominazione	Città o Stato	Capitale in euro	Utile (Perdita) ultimo esercizio in euro	Patrimonio netto in euro	Quota posseduta in euro	Quota posseduta in %	Valore a bilancio o corrispondente credito
ACER MANUTENZIONI in LIQUIDAZIONE S.P.A.	BOLOGNA	750.000	(548.880)	1.204.351	614.219	51,00%	519.689
ACER SERVIZI S.R.L.	BOLOGNA	110.000	13.019	6.376.989	6.376.989	100,00%	3.310.029
		-	0	-	-	-	0

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	915.207	0	0	353.635	1.268.842
Totale	915.207	0	0	353.635	1.268.842

Valore delle immobilizzazioni finanziarie

	Valore contabile
Partecipazioni in altre imprese	1.000
Crediti verso imprese controllate	915.207
Crediti verso altri	353.635

Dettaglio del valore delle partecipazioni in altre imprese

Descrizione	Valore contabile
LEPIDA s.p.a.	1.000

Descrizione	Valore contabile
Totale	1.000

Dettaglio del valore dei crediti verso imprese controllate

Descrizione	Valore contabile
Finanziamento	915.207
Totale	915.207

Dettaglio del valore dei crediti verso altri

Descrizione	Valore contabile
Crediti vendita immobili	353.635
Totale	353.635

Attivo circolante

Rimanenze

Le rimanenze finali al 31.12.2015 ammontano a € 20.437.500 e, rispetto al precedente esercizio hanno subito un incremento netto di € 2.223.677 in relazione all'avanzamento dei lavori di costruzione e recupero per la vendita per conto dei comuni di Bologna, Molinella, di Imola e San Lazzaro.
La composizione è qui analizzata.

Rimanenze materiali di consumo 25.915
Prodotti in corso di lavorazione 16.132.885
Prodotti finiti 4.278.700

Le rimanenze di materiali di consumo sono pari a € 25.915 si riferiscono a prodotti di cancelleria per uso aziendale. I prodotti in corso di lavorazione sono pari a € 16.132.885 e registrano un incremento di € 2.799.926 in relazione agli interventi costruttivi in Bologna (contratti di Quartiere), San Lazzaro (L.1334-1545/1547, Pruacs), Imola (contratti di Quartiere), e Molinella (L.1471) .

Sono analizzati per tipologia di seguito.

Le Rimanenze prodotti in corso di lavorazione :

Interventi vari costruttivi in corso San Lazzaro(L.1334-1545/1547) €1.716.522
Interventi vari costruttivi in corso Imola(L.1358/1359) € 1.926.903
Interventi vari costruttivi in corso Casalecchio(L. 1404) € 434.507
Interventi vari costruttivi in corso Molinella(L.1471) € 813.376
Interventi vari di manutenz. straord. V/utenti € 39.199
Interventi vari di recupero Bologna (CQ contratti di Quartiere) € 9.381.946
Interventi vari di recupero San Lazzaro(Pruacs) € 1.675.928
Interventi V/Area Metropolitana di Bologna € 144.504

I prodotti finiti sono pari a € 4.278.700 e sono comprensivi del valore dell'Area in Bologna ex Mercato ortofrutticolo. Registrano un decremento di € 577.050 in relazione principalmente alla cessione di un immobile in Bologna Via Martini. L'area "ex Mercato Ortofrutticolo" è stata acquisita nel corso dell'esercizio 2009 dal Comune di Bologna, in parte a seguito di permuta di capacità edificatoria residua sull'area "ex ferrovia Veneta" di proprietà di ACER Bologna e in parte a seguito dell'acquisto di porzione complementare il valore è pari a euro 3.435.132.

Sono analizzati per tipologia di seguito.

Rimanenze prodotti finiti :

Interventi vari di recupero in Bologna € 11.072

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

Intervento costruttivo in Bologna (Progetto Europa) € 569.824

Intervento di recupero Comuni vari in Provincia € 22.994

Area per la vendita in Bologna "ex Mercato Ortofrutticolo" € 3.435.132

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Materie prime, sussidiarie e di consumo	25.114	801	25.915
Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	13.332.959	2.799.926	16.132.885
Lavori in corso su ordinazione	0	0	0
Prodotti finiti e merci	4.855.750	(577.050)	4.278.700
Acconti (versati)	0	0	0
Totale rimanenze	18.213.823	2.223.677	20.437.500

Attivo circolante: crediti

I crediti sono stati valutati ed iscritti 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 dei crediti iscritti nell'attivo circolante

I crediti al 31/12/2015 ammontano a euro 69.262.425 e sono superiori di euro 5.312.116 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 non 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 3.764.393, 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 31/12/2014 euro 3.858.275

Utilizzo euro 93.881

Accantonamento euro 0

Valore 31/12/2015 euro 3.764.393

	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	35.507.034	4.073.243	39.580.277	39.580.277	0	0
Crediti verso imprese controllate iscritti nell'attivo circolante	1.190.878	279.695	1.470.573	1.470.573	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 tributari iscritti nell'attivo circolante	218.947	(62.601)	156.346	156.346	0	0
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	5.132.900	201.514	5.334.414	504.711	4.829.703	0
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	21.900.550	820.265	22.720.815	8.977.227	13.743.588	10.557.951
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	63.950.309	5.312.116	69.262.425	50.689.134	18.573.291	10.557.951

CREDITI VERSO CLIENTI

I crediti verso clienti ammontano a € 39.580.277 e sono aumentati di € 4.073.243 rispetto al bilancio d'esercizio precedente; la variazione è riferibile principalmente all'aumento dei crediti v/utenti.

Sono esposti per categorie .

Utenti € 36.849.827
Enti per gestione alloggi € 2.025.796
Enti per lavori edilizi € 915.740
Condomini per lavori edilizi e altri € 3.144.329
Clienti vari € 408.979
sub totale 43.344.670
F/ svalutazione crediti: € -3.764.393
Totale € 39.580.277

In particolare i crediti verso utenti per canoni di locazione e oneri, accessori (servizi a rimborso, manutenzione ecc.) suesposti per € 36.849.827 sono aumentati rispetto al precedente esercizio di € 4.718.515.

I crediti verso enti per gestione alloggi ammontano a € 2.025.796 e sono inferiori di € 426.626 rispetto al bilancio precedente a seguito della gestione delle convenzioni con gli enti Terzi per gestione alloggi.

I crediti verso enti per lavori edilizi sono pari a € 915.740 e si riferiscono agli interventi di manutenzione straordinaria, recupero, ecc. fatturati agli enti e in attesa di pagamento.

I crediti verso condomini per lavori edilizi e altri crediti sono pari a € 3.144.329 e riguardano principalmente i lavori edilizi svolti e fatturati ai condomini da incassare.

I crediti verso clienti vari quali ditte per recuperi spese ecc. ammontano a € 408.980 hanno subito un decremento di € 80.445 rispetto al precedente esercizio.

Il valore dei crediti sopraindicati è rettificato per € 3.764.393 mediante costituzione di un apposito fondo svalutazione a fronte del rischio di una eventuale inesigibilità parziale degli stessi. Nell'anno 2015 il fondo è stato utilizzato per un'importo di € 93.881 a fronte di perdite ritenute di carattere definitivo.

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

Nella voce C.II.2) "Crediti verso imprese controllate" sono iscritti crediti di natura commerciale verso le imprese controllate per un ammontare di € 1.470.573 con un aumento di € 279.695 rispetto all'esercizio precedente. Riguardano i servizi forniti dalla capogruppo alle società controllate e sono qui sotto dettagliati per società:

ACER Manutenzioni Spa in liquidazione € 338.794
ACER Servizi SRL Unipersonale € 1.131.779

Nella voce C.II. 4bis) "Crediti tributari", pari a Euro 156.346, sono compresi i crediti di seguito dettagliati:

Descrizione e importo

Irap a credito € 141.464
Bollo virtuale € 7.644
Ritenute su depositi cauzionali pregresse € 3.692
IVA istanza di rimborso IVA auto € 3.546

Il credito Irap si riferisce all'eccedenza degli acconti versati nel corso dell'esercizio rispetto alle imposte effettivamente dovute ed è utilizzabile in compensazione ex D.Lgs. n. 241/97.

Nella voce C.II. 4-ter "Imposte anticipate" sono rilevate le imposte anticipate che ammontano a € 5.334.414 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.

Come noto, la Legge di Stabilità 2016, a far data dal 1° gennaio 2017, ha stabilito una riduzione dell'aliquota IRES dall'attuale 27,5% al 24%, tuttavia, considerate le difficoltà di stima delle imposte anticipate stanziate in bilancio con riferimento alle quali il reversal avverrà, presumibilmente, successivamente al 1° gennaio 2017, non si è provveduto

all'adeguamento delle imposte stesse.

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

Nella voce C.II. 5) "Crediti verso altri", sono compresi crediti vari che ammontano a € 22.720.815 con un incremento di € 820.265 attribuibile alla somma algebrica delle movimentazioni di seguito dettagliate per tipologia ed in particolare ai maggiori crediti v/Comuni mutui trasferim. L. 24/01:

crediti verso Enti € 1.263.470

anticipi verso condomini € 3.853.115

crediti Gestione Speciale € 4.895

anticipi a fornitori € 351.663

Anticipi a Enti previdenziali € 5.323

crediti v/Comuni mutui trasferim. L. 24/01 € 14.455.783

crediti v/Enti per progr. Regionale 03/04 € 1.354.407

crediti v/Enti per progr. Regionale NAPS e L.560/93 € 141.116

crediti per lavori danni sisma € 1.185.398

altri crediti € 105.645.

Si commentano di seguito quelli di importo più rilevante.

I crediti verso enti per gestione alloggi ammontano a € 1.263.470 e riguardano crediti per partite varie.

I crediti per anticipi verso condomini ammontano a € 3.853.115 e riguardano crediti per acconti versati, assicurazioni e altre spese anticipate c/amministratori di condomini decentrati.

I crediti verso Comuni per rata mutui lettera a) sono pari a € 14.455.783 e riguardano il recupero delle rate di ammortamento relative agli immobili da cedere a titolo gratuito ai sensi della Legge Regionale 24/01. Questi rappresentano per € 10.557.951 gli unici crediti aventi durata residua superiore a cinque anni.

I crediti v/Regione per programma regionale 2003/04 sono pari a € 1.354.407 e riguardano i fondi di cui al programma suddetto per i quali sono già stati eseguiti i lavori di manutenzione su immobili di proprietà dei comuni e di cui si è in attesa del contributo da parte della Regione Emilia Romagna.

I crediti v/Regione per programma NAPS sono pari a € 122.724 e L.560/93 € 18.392 e riguardano i fondi di cui al programma suddetto per i quali sono già stati eseguiti i lavori di manutenzione su immobili di proprietà dei comuni e di cui si è in attesa del relativo contributo da parte della Regione Emilia Romagna.

I crediti v/Regione per lavori danni sisma sono pari a € 1.185.398 e riguardano i fondi di cui ai lavori suddetti per i quali sono già stati eseguiti i lavori di manutenzione su immobili di proprietà dei comuni e di cui si è in attesa del relativo contributo da parte della Regione Emilia Romagna.

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

Area geografica	ITALIA	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	39.580.277	39.580.277
Crediti verso controllate iscritti nell'attivo circolante	1.470.573	1.470.573
Crediti verso collegate iscritti nell'attivo circolante	0	0
Crediti verso controllanti iscritti nell'attivo circolante	0	0
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	156.346	156.346
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	5.334.414	5.334.414
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	22.720.815	22.720.815
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	69.262.425	69.262.425

Attivo circolante: disponibilità liquide

Variazioni delle disponibilità liquide

Le disponibilità liquide al 31/12/2015 sono pari a euro 803.040 e sono inferiori di euro 297.037 rispetto al valore del bilancio precedente. Comprendono depositi bancari per € 800.962 e Denaro e valori in cassa per € 2.078. 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	1.094.103	(293.141)	800.962
Assegni	0	0	0
Denaro e altri valori in cassa	5.974	(3.896)	2.078
Totale disponibilità liquide	1.100.077	(297.037)	803.040

Ratei e risconti attivi

I ratei e i risconti attivi al 31/12/2015 ammontano a euro 68.951 e sono superiori di € 1.014 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
Disaggio su prestiti	0	0	0
Ratei attivi	45.462	(5.999)	39.463
Altri risconti attivi	24.503	4.985	29.488
Totale ratei e risconti attivi	69.965	1.014	68.951

Al 31/12/2015 non sussistono ratei e risconti superiori a cinque anni. I ratei al 31/12/2015 sono pari a € 39.463 e sono così suddivisi per categorie:

Canoni affitti locali € 38.238

Interessi attivi contratto Swap € 1.225

I risconti attivi al 31/12/2015 sono pari a € 29.488 e sono così suddivisi per categorie:

Assicurazioni € 9

Servizi commerciali € 28.441

Abbonamenti € 670

Bolli auto € 368

Nota Integrativa Passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Il patrimonio netto al 31/12/2015 si attesta a € 111.195.965 e l'utile dell'esercizio è pari ad € 205.738.

	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 sovrapprezzo delle azioni	0	-	-	-	-	-		0
Riserve di rivalutazione	15.736.301	-	-	-	-	-		15.736.301
Riserva legale	15.714.364	-	247.627	-	-	-		15.961.990
Riserve statutarie	0	-	-	-	-	-		0
Riserva per azioni proprie in portafoglio	0	-	-	-	-	-		0
Altre riserve								
Riserva straordinaria o facoltativa	0	-	-	-	0	-		0
Riserva per acquisto azioni proprie	0	-	-	-	-	-		0
Riserva da deroghe ex art. 2423 Cod. Civ	0	-	-	-	-	-		0
Riserva azioni o quote della società controllante	0	-	-	-	-	-		0
Riserva non distribuibile da rivalutazione delle partecipazioni	0	-	-	-	-	-		0
Versamenti in conto aumento di capitale	0	-	-	-	-	-		0
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	0	-	-	-	-	-		0
Versamenti in conto capitale	0	-	-	-	-	-		0
Versamenti a copertura perdite	0	-	-	-	-	-		0
Riserva da riduzione capitale sociale	0	-	-	-	-	-		0
Riserva avanzo di fusione	0	-	-	-	-	-		0
Riserva per utili su cambi	0	-	-	-	-	-		0
Varie altre riserve	70.179.675	-	-	1.691.273	(2.311.693)	-		69.559.256
Totale altre riserve	70.179.675	-	-	1.691.273	(2.311.693)	-		69.559.256
Utili (perdite) portati a nuovo	0	-	0	0	-	-		0
Utile (perdita) dell'esercizio	247.627	-	(247.627)	-	-	-	205.738	205.738
Totale patrimonio netto	111.610.647	0	0	1.691.273	(2.311.693)	0	205.738	111.195.965

Dettaglio 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	139.894.736

Descrizione	Importo
contributi Stato tassati	15.184.681
Finan. Stato Mutui	2.676.400
Rinv. Plusval	1.236.058
Sval Lettera a)	(267.046.554)
Rivalut imm lettera c)	120.345.385
Varie	253.909
Totale	69.559.256

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

Commento alle variazioni delle voci del Patrimonio Netto.

- Riserva legale: l'incremento di Euro 247.627 si riferisce alla destinazione del risultato dell'esercizio 2014, così come deliberato dalla Conferenza degli Enti in data del 26 giugno 2015.

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

Fra le Altre riserve, il saldo negativo della "Riserva di svalutazione", pari a € 267.046.554, si è incrementato di € 2.285.041; 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. Si precisa che le lettere inserite nella colonna utilizzo hanno il seguente significato: A: per aumento di capitale; B: per copertura perdite; C: per distribuzione ai soci

	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nel tre precedenti esercizi per copertura perdite
Capitale	9.732.680		-	-
Riserva da sovrapprezzo 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		-	-
Riserva per azioni proprie in portafoglio	0		-	-
Altre riserve				
Riserva straordinaria o facoltativa	0		0	0
Riserva per acquisto azioni proprie	0		-	-
Riserva da deroghe ex art. 2423 Cod. Civ	0		-	-
Riserva azioni o quote della società controllante	0		-	-
Riserva non distribuibile da rivalutazione delle partecipazioni	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		-	-
Riserva per utili su cambi	0		-	-
Varie altre riserve	69.559.256	A,B,C	69.559.256	-
Totale altre riserve	69.559.256		69.559.256	2.227.548

	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi
				per copertura perdite
Totale	110.990.227		85.295.557	2.227.548
Quota non distribuibile			0	
Residua quota distribuibile			85.915.976	

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	139.894.736	A, B,C	139.894.736	2.227.548
contributi Stato tassati	15.184.681	A, B,C	15.184.681	-
Finan. Stato Mutui	2.676.400	A, B,C	2.676.400	-
Rinv. Plusval	1.236.058	A, B,C	1.236.058	-
Sval Lettera a)	(267.046.554)		(267.046.554)	-
Rivalut imm lettera c)	120.345.385	A, B,C	120.345.385	-
Varie	253.909	A, B,C	253.909	-
Totale	69.559.256			

Fondi per rischi e oneri

Informazioni sui fondi per rischi e oneri

La voce Fondi per rischi ed oneri al 31/12/2015 ammonta ad euro 28.645.259 ed è superiore di euro 855.523 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	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	0	5.794.191	21.995.545	27.789.736
Variazioni nell'esercizio				
Accantonamento nell'esercizio	-	-	3.619.505	3.619.505
Utilizzo nell'esercizio	-	(131.460)	(2.602.522)	(2.733.982)
Altre variazioni	-	-	(30.000)	(30.000)
Totale variazioni	0	(131.460)	986.983	855.523
Valore di fine esercizio	0	5.662.731	22.982.528	28.645.259

Il " fondo imposte differite" al 31/12/2015 ammonta ad € 5.662.731 e si è movimentato per € 131.460 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 2015 ulteriori differenze temporanee tassabili tra risultato economico e reddito imponibile. Come noto, la Legge di Stabilità 2016, a far data dal 1° gennaio 2017, ha stabilito una riduzione dell'aliquota IRES dall'attuale 27,5% al 24%, tuttavia, considerate le difficoltà di stima delle imposte differite stanziate in bilancio con riferimento alle quali il reversal avverrà, presumibilmente, successivamente al 1° gennaio 2017, non si è provveduto all'adeguamento delle imposte stesse.

Gli altri fondi sono così composti:

Il "Fondo rischi su cause" al 31/12/2015 ammonta ad € 3.509.682 è diminuito per € 276.276. In particolare € 76.682 si riferiscono all'utilizzo a fronte di controversie legali concluse nell'anno con esito negativo e per € 200.000 all'adeguamento del fondo che risulta così congruo rispetto al rischio presunto per le cause in corso.

I "Fondi per manutenzione costituiti ante Legge Regionale n. 24/01" ammontano al 31/12/2015 ad € 179.573 e riguardano accantonamenti per lavori da eseguire con finanziamenti vari per gli enti di cui l'ACER gestisce gli alloggi; nel corso dell'esercizio 2015 non sono stati utilizzati.

Il "Fondo gestione alloggi in Concessione" ammonta al 31/12/2015 ad € 17.366.508. Nell'anno sono stati effettuati ulteriori accantonamenti per € 2.520.555, a fronte di un utilizzo di € 817.531 e giroconti di € 30.000, 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 31/12/2015 ammonta a € 552.955. Nell'anno sono stati effettuati ulteriori accantonamenti calcolati in relazione al progetto fotovoltaico realizzato con il Comune di Bologna per € 84.092, inoltre è stato effettuato un utilizzo pari ad euro 767.791 a fronte del recupero, da parte del GSE, della maggiori somme corrisposte a titolo di rivalutazione ISTAT negli anni precedenti.

Il "Fondo Produttività" al 31/12/2015 ammonta ad € 1.307.131. Nell'anno è stato effettuato un accantonamento di € 998.151 riferito agli oneri stimati per il premio di produttività anno 2015 a fronte di un utilizzo nell'anno di € 740.924 per l'erogazione del premio di produzione riferito all'esercizio precedente.

Il "Fondo Indennità Amministratori" al 31/12/2015 ammonta a € 66.679. Misura l'indennità di fine mandato degli amministratori e nell'anno è stato accantonato l'importo di € 16.707.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Informazioni sul trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il Fondo TFR al 31/12/2015 ammonta a euro 2.236.930 ed è inferiore di euro 153.208 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	2.390.138
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	34.741
Utilizzo nell'esercizio	(182.043)
Altre variazioni	(5.906)
Totale variazioni	(153.208)
Valore di fine esercizio	2.236.930

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2015 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti e dell'imposta sostitutiva sulla rivalutazione del TFR dell'anno 2015. 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 31/12/2015 ammontano ad euro 112.849.045 superiori di euro 5.312.869 rispetto al valore del bilancio precedente.

I Debiti sono rilevati al loro valore nominale, modificato in occasione di resi o di rettifiche di fatturazione.

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	40.862.880	1.275.974	42.138.854	8.766.626	33.372.228	24.191.680
Debiti verso altri finanziatori	0	0	0	-	-	-
Acconti	14.329.261	1.791.902	16.121.163	52.264	16.068.899	950.000
Debiti verso fornitori	9.103.018	891.612	9.994.630	9.994.630	0	-
Debiti rappresentati da titoli di credito	0	0	0	-	-	-
Debiti verso imprese controllate	8.083.688	2.197.031	10.280.719	10.280.719	0	-
Debiti verso imprese collegate	0	0	0	-	-	-
Debiti verso controllanti	0	0	0	0	-	-
Debiti tributari	558.206	(136.803)	421.403	421.403	0	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	446.731	(8.172)	438.559	438.559	0	-
Altri debiti	34.152.392	(698.675)	33.453.717	28.093.131	5.360.586	1.727
Totale debiti	107.536.176	5.312.869	112.849.045	58.047.332	54.801.713	25.143.407

D.4. DEBITI VERSO BANCHE

I debiti bancari, pari ad € 42.138.854, registrano un incremento netto rispetto al precedente esercizio di € 1.275.974 e riguardano mutui e anticipazione di cassa.

Nell'anno non è stato erogato nessun mutuo e l'incremento si riferisce al saldo tra la diminuzione del debito per mutui in relazione al pagamento delle rate annuali e l'aumento dell'esposizione bancaria per fido a breve.

Unicredit ha concesso all'Ente un'anticipazione sul conto di cassa pari a € 8.000.000: al 31/12/2015 l'esposizione bancaria nei confronti del suddetto Istituto di Credito risulta pari ad € 6.337.171 con un incremento di euro 3.662.648 rispetto all'esercizio precedente.

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

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 2015 il differenziale netto negativo a carico di Acer è stato pari a € 186.640.

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.

Sono così dettagliati:

Debiti v/Banche per mutui € 35.801.683

Debiti v/Banche per anticipazione di cassa € 6.337.171

D.6. ACCONTI

La voce acconti esposta in bilancio per € 16.121.163, registra un incremento netto di € 1.791.902 rispetto al precedente esercizio.

La voce acconti comprende in parte acconti versati sul prezzo di vendita degli alloggi assegnati e altre vendite con dilazione di prezzo in attesa di stipula per € 2.307.063 e in parte acconti su lavori da svolgere per conto di Enti Terzi per € 13.814.100.

Si registra un decremento netto per vendite/stipule alloggi da assegnatari per € 102.160 e un incremento netto di € 950.000 relativo agli acconti ricevuti in relazione al contratto preliminare di vendita stipulato con la società HERA S.

p.a. per la cessione delle centrali termiche in Bologna. Inoltre si registra uno scostamento positivo di euro 987.273 per acconti su lavori edilizi in corso di realizzazione.

La voce al 31/12/2015 è così dettagliata:

Acconti su vendite alloggi ad assegnatari € 1.357.063;

Acconti su vendite € 950.000;

Acconti su costruzioni in corso Bologna € 10.564.457;

Acconti su costruzioni in corso Castelmaggiore € 21.442;

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

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

D.7. DEBITI VERSO FORNITORI

I debiti verso i fornitori ammontano a € 9.994.630 e, rispetto al bilancio precedente si rileva una variazione in aumento di € 891.612.

D.9. DEBITI V/IMPRESE CONTROLLATE

I debiti v/imprese controllate ammontano a € 10.280.719, registrano un'aumento di € 2.197.031 e riguardano sia i debiti di natura commerciale relativi ai costi per le prestazioni rese dalle società partecipate Acer Servizi e Acer Manutenzioni a favore di ACER Bologna che la quota di capitale sociale sottoscritto e non ancora versato per la costituzione della società controllata Acer Pro.m.o.s. S.p.A..

In particolare sono così dettagliati:

Debiti v/ACER Manutenzioni € 9.209.162

Debiti v/ACER Servizi € 1.052.432

Debiti v/ACER Pro.M.O.S.€ 19.125

D.12. DEBITI TRIBUTARI

I debiti tributari sono iscritti per € 421.403 e risultano variati in diminuzione di € 136.803; la variazione è da ricondurre principalmente al minor debito IVA risultante dalla dichiarazione annuale IVA rispetto all'anno precedente. Sono dettagliati di seguito.

Erario c/ritenute d'acconto € 229.674

IRES € 42.798

IVA € 148.745

Bollo virtuale fatture elettroniche € 186

Si tratta di debiti interamente esigibili nel successivo esercizio.

Il debito IVA pari a € 148.745 rappresenta il saldo tra debito risultante dalla liquidazione del mese di dicembre 2015 e l'acconto versato, oltre al debito determinato dalla percentuale definitiva del pro-rata relativa all'anno 2015.

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 € 438.559 registrano un decremento di € 8.172.

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

Nel dettaglio tale voce è così composta:

INPS € 42.885

INPDAP € 368.078

CPDEL € 169

Enti Previdenz Vari € 27.427

D.14. ALTRI DEBITI

Gli altri debiti ammontano a € 33.453.717 e sono diminuiti complessivamente di € 698.675 rispetto al bilancio precedente; la variazione è rappresentata principalmente dal differenziale fra la diminuzione dei debiti verso gestione alloggi e per lavori e l'aumento della voce dei debiti verso condomini e GSE.

Di seguito si dettaglia la voce per categorie.

Debiti v/enti gestione alloggi € 7.044.585
Debiti v/utente € 184.716
Debiti v/ condomini € 2.040.772
Debiti v/gestione speciale € 6.150.295
Debiti v/personale dipendente € 322.956
Depositi cauzionali € 5.033.299
Debiti per servizi elettrici G.S.E. SPA € 903.856
Debiti per manutenzione da eseguire: Comune di Bologna € 630.489
Debiti per lavori da eseguire: Comune di Bologna efficientamento energetico € 2.306.664
Debiti per lavori da eseguire: Enti vari € 875.841
Debiti per lavori da eseguire: Enti vari lavori sisma € 7.072.539
Debiti per acconti da proprietari per lavori di manutenzione € 27.040
Debiti v/CER per fondi Gestione Speciale per conto altri enti € 6.962
Debiti per fabbricati Stato da cedere ai Comuni a titolo gratuito € 115.014
Debiti verso fornitori per ritenute a garanzia € 42.011
Polizze fidejussorie € 87.672
Debiti vari € 609.006

Si commentano di seguito i valori più significativi.

I debiti verso enti gestione alloggi sono pari a € 7.044.585 e misurano la parte di canoni fatturati e non versati che andranno liquidati agli enti successivamente.

I debiti verso condomini sono pari a € 2.040.772 e riguardano debiti per i costi amministrativi e di manutenzione dei condomini con amministratore esterno.

I debiti verso gestione speciale sono pari a € 6.150.295 e riguardano l'importo da versare sul conto vincolato L. 560/93 - Banca d'Italia - per gli introiti della cessione degli immobili ceduti in base alla legge citata, incassati in contanti o ratealmente. L'importo dei debiti per immobili ceduti ratealmente ha a fronte un corrispondente credito iscritto fra le immobilizzazioni finanziarie nella voce "crediti v/altri" nell'attivo del bilancio. Si precisa che questi debiti per € 1.727 hanno durata residua superiore a cinque anni.

I debiti verso dipendenti sono pari a € 322.956 e riguardano principalmente una prima quota del premio di produzione dell'anno da erogare.

I debiti per depositi cauzionali ammontano a € 5.033.299 e riguarda i depositi degli utenti che detengono un immobile in locazione.

I debiti verso G.S.E ammontano a € 903.856 e comprendono l'importo di € 767.791 pari al debito riferito alle maggiori somme erogate, negli anni precedenti, relativamente alla tariffa incentivante inerente il progetto fotovoltaico realizzato in collaborazione con il comune di Bologna.

I debiti per manutenzione da eseguire per € 630.489 riguardano finanziamenti del Comune di Bologna per lavori di manutenzione da eseguire su alloggi di sua proprietà gestiti da Acer Bologna.

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

In particolare i "Debiti per lavori sisma da eseguire" iscritti sono per € 7.072.539 e si riferiscono all'erogazione del finanziamento Regionale ricevuto nel 2013 da utilizzare per l'esecuzione dei lavori da eseguire sugli edifici colpiti dal sisma del maggio 2012. Nell'anno 2015 sono diminuiti per lavori realizzati per € 1.003.300. I Debiti per finanziamento del Comune di Bologna per lavori di efficientamento energetico sono pari a € 2.306.664 e sono diminuiti per € 759.526 per lavori eseguiti nell'anno.

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

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	42.138.854	42.138.854
Debiti verso altri finanziatori	0	0
Acconti	16.121.163	16.121.163
Debiti verso fornitori	9.994.630	9.994.630
Debiti rappresentati da titoli di credito	0	0
Debiti verso imprese controllate	10.280.719	10.280.719
Debiti verso imprese collegate	0	0
Debiti verso imprese controllanti	0	0
Debiti tributari	421.403	421.403
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	438.559	438.559
Altri debiti	33.453.717	33.453.717
Debiti	112.849.045	112.849.045

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 59,4 milioni di Euro.

	Debiti assistiti da garanzie reali	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche		
Obbligazioni	-	-	0
Obbligazioni convertibili	-	-	0
Debiti verso soci per finanziamenti	-	-	0
Debiti verso banche	35.801.683	6.337.171	42.138.854
Debiti verso altri finanziatori	-	-	0
Acconti	-	16.121.163	16.121.163
Debiti verso fornitori	-	9.994.630	9.994.630
Debiti rappresentati da titoli di credito	-	-	0
Debiti verso imprese controllate	-	10.280.719	10.280.719
Debiti verso imprese collegate	-	-	0
Debiti verso controllanti	-	-	0
Debiti tributari	-	421.403	421.403
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	438.559	438.559
Altri debiti	-	33.453.717	33.453.717
Totale debiti	35.801.683	77.047.362	112.849.045

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 31/12/2015 a € 105.968 ed hanno subito un decremento di € 16.782 rispetto al bilancio precedente.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	117.354	(15.385)	101.969
Altri risconti passivi	5.395	(1.396)	3.999
Totale ratei e risconti passivi	122.749	(16.781)	105.968

I ratei passivi ammontano al 31/12/2015 a € 101.969. Riguardano interessi passivi su mutui, in particolare su un mutuo stipulato con CARISBO - SAN PAOLO IMI (rate scad. 01/02) per € 7.644. Riguardano inoltre per € 94.325 interessi passivi per contratto SWAP stipulato con la banca Monte dei Paschi di Siena.

I risconti passivi ammontano a € 3.999 e riguardano proventi per locazione spazi .

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

Impegni non risultanti dallo stato patrimoniale e conti ordine

CONTI D'ORDINE

I conti d'ordine al 31.12.2015 ammontano a € 1.180.634.007. Sono inferiori rispetto ai dati del bilancio precedente di € 15.832.256, si riferiscono principalmente a lavori da eseguire c/terzi, a nuovi fabbricati presi in gestione e registrati alla voce "stabili in gestione" e a strumenti finanziari.

Riguardano garanzie, fideiussioni e impegni .

Le garanzie sono relative a fideiussioni ricevute da imprese a garanzia di obbligazioni su contratti d'appalto per € 25.503.658 con un decremento netto di € 9.426 rispetto al valore del bilancio precedente.

Gli impegni sono pari a € 14.801.383 e riguardano impegni per manutenzioni da eseguire nei confronti di enti terzi con gestione di immobili in concessione.

I lavori c/terzi riguardano i lavori edilizi da eseguire per enti vari sono pari a € 102.376.461 e hanno subito un decremento netto di € 11.382.176 in relazione alle chiusure di interventi a seguito collaudi tecnico amministrativi.

Gli stabili in gestione misurano il valore di beni di terzi in gestione a fine esercizio.

I finanziamenti leggi varie per costruzione ammontano, al 31.12.2015, a € 8.864.693 con un decremento netto di € 3.377.525 rispetto all'esercizio precedente.

Le giacenze per costruzioni sono così suddivise per legge di finanziamento:

fondi legge 513/77 € 1.278.360

fondi legge 457/78 € 1.961.465

fondi legge 560/93 € 5.624.867

Gli Strumenti finanziari pari a € 4.819.643 si riferiscono al valore nozionale del contratto di copertura SWAP relativo al mutuo M.P.S. commentato al paragrafo D.4. Debiti verso banche.

Si segnala, infine, che sono state rilasciate da terzi fideiussioni per un importo pari ad € 5.626.774, a favore di Comuni, Regione, e terzi a garanzia degli obblighi connessi ai contratti per lavori di manutenzione e urbanizzazione da eseguire sugli immobili e aree edificabili di proprietà degli stessi.

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 2015 è pari ad euro 65.650.316 ed è superiore di euro 3.995.332 rispetto al valore del bilancio precedente in relazione al saldo tra maggiori ricavi da vendita, maggiori rimanenze di prodotti e altri ricavi e minori incrementi di immobilizzazioni.

In particolare si analizzano le voci per tipologie:

Ricavi vendite e prestazioni euro 53.422.104

Variazioni rimanenze prodotti euro 2.760.787

Incrementi immobilizzazioni per lavori interni euro 2.079.469

Altri ricavi e proventi euro 7.387.956

1. RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI

I ricavi delle vendite e delle prestazioni al 31.12.2015 ammontano a € 53.422.104 e sono superiori di € 895.533 rispetto al valore del bilancio dell'esercizio precedente.

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

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Vendite immobili	366.417
Canoni locazione	29.544.082
Gestione Immobili	5.027.290
Servizi a rendiconto	16.178.777
Gestione condomini	2.253.246
Compensi tecnici	52.292
Totale	53.422.104

1.1 Ricavi delle vendite

I ricavi delle vendite ammontano a € 366.417. Si riferiscono a ricavi per lavori di ricostruzione verso Proprietari nel Comune di San Lazzaro di Savena nell'ambito dell'intervento denominato PRUACS e verso proprietari per lavori in vari interventi di manutenzione straordinaria.

1.2 Ricavi delle prestazioni di servizi

I ricavi delle prestazioni di servizi rese nell'esercizio, pari a € 53.055.687, sono caratterizzati da un incremento di € 770.714 da ricondurre principalmente al saldo tra la diminuzione dei ricavi da gestione immobiliare e compensi tecnici e l'aumento dei canoni e dei ricavi da servizi a rimborso.

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

Canoni di locazione

I ricavi da canoni dell'esercizio 2015 comprendono, quelli relativi a fabbricati di proprietà ACER, e quelli relativi a fabbricati di proprietà dei Comuni gestiti in concessione che nel 2015 sono aumentati a seguito del passaggio con il nuovo contratto di gestione stipulato nell'anno. Si precisa inoltre che le stipule dei nuovi contratti sono avvenute in corso d'anno e le gestioni si sono perfezionate parzialmente con contratti in proroga per periodi diversi per ogni ente e parzialmente con il nuovo contratto.

In particolare, i ricavi complessivi da canoni sono pari a € 29.544.082, di cui € 5.135.384 riferiti al patrimonio ACER e € 24.408.695 al patrimonio di altri enti gestiti in concessione.

Nell'anno 2015 i ricavi da canoni hanno registrato complessivamente un aumento di € 492.248 da ricondurre principalmente ai minori canoni Acer per € 112.276 e un aumento dei canoni degli enti gestiti con contratto in concessione per € 604.524. Si precisa, infatti, che per gli enti in concessione nel bilancio sono presenti i ricavi da canoni contrapposti ai costi gestionali, anziché i compensi e i rimborsi per la gestione immobiliare.

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

Il gettito per canoni di locazione ACER pari a € 5.135.384 si può rilevare dalla tavola 1 del fascicolo "Allegati sulla gestione" si riferisce al patrimonio di proprietà lettera c) e del Demanio acquisito in proprietà ai sensi della Legge n. 388 /00, al patrimonio di lettera a), in corso di trasferimento e a quello del patrimonio di locazione permanente e a termine.

Si rinvia per i commenti al fascicolo "Allegati sulla gestione", qui inoltre è rappresentato nella tavola n. 1 del fascicolo il gettito dei canoni di locazione, che hanno rappresentazione nel conto economico dell'anno 2015 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 31.12.2015 si registra la seguente consistenza di beni di proprietà ACER: alloggi n. 1176, autorimesse e posti auto n. 741, negozi e locali vari n. 392 per un totale di 2309 unità.

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

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

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

Tipo unità Canone medio mensile

alloggio € 128

autorimessa € 52

posti auto € 22

negozio € 541

Ricavi da gestione immobiliare

I ricavi di gestione in totale ammontano a € 5.027.290, inferiori rispetto a quelli dell'anno precedente di € 900.705.

Tale diminuzione è da ricondurre principalmente al saldo tra i minori ricavi per quote gestionali a seguito del passaggio da contratto di convenzione a contratto di concessione di diversi enti e ai maggiori ricavi e rimborsi da proprietari e utenti.

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

Ricavi e rimborsi da gestione alloggi in convenzione € 2.949.565

Ricavi e rimborsi proprietari e utenti € 1.189.287

Compenso attività amministratori condominiali interne € 339.324

Compenso tenuta gestione speciale € 4.895

Rimborso lavori edilizi appalti c/terzi € 108.934

Ricavi lavori da privati e da condomini su ordinazione € 353.599

Ricavi da tariffa impianti Fotovoltaici € 76.934

Rimborsi diversi di gestione € 4.752

Si commentano di seguito le voci più significative.

I ricavi e i rimborsi della gestione degli alloggi in regime di convenzione con gli enti ammontano a € 2.949.565, inferiori di € 1.097.940 rispetto al dato dell'anno precedente. Tale diminuzione è da ricondurre principalmente al passaggio di regime di gestione di vari enti da convenzione a concessione che ha una diversa rappresentazione in conto economico come sopra detto.

In particolare riguardano per € 1.293.576 compensi gestionali per l'amministrazione del patrimonio in regime di convenzione.

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

Questo ammontare deriva dalla gestione enti terzi in convenzione per la gestione delle unità immobiliari che prevedono per il nuovo contratto un compenso amministrativo pari a € 36,24 mensile per gli alloggi, € 6,49 al mese per le autorimesse e posti auto e € 0,40 mq per negozi e locali vari. I compensi per le unità sfitte sono ridotti al 25% delle quote sopra indicate. E' inoltre previsto un compenso per attività manutentiva del 11%.

Tali quote corrispondono a quelle aggiornate dalla Conferenza degli enti nella seduta n. 40 del 19/07/2013 e

comprendono l'aggiornamento ISTAT a partire dal mese di settembre anno 2013 e 2014. Nel 2015, nel corso della seduta n. 45 del 19/02/2015 della Conferenza degli Enti della Città Metropolitana al punto 1 dell'ordine del giorno è stato presentato il nuovo contratto di gestione e le nuove quote suddette.

Sono presenti inoltre compensi gestionali per servizi aggiuntivi resi agli enti terzi nell'ambito della gestione alloggi per € 79.601. Tale dato comprende il compenso per l'attività di assegnazione svolta per il Comune di Casalecchio e i compensi per il progetto D.S.U che consiste nel controllo con l'Agenzia delle Entrate delle dichiarazioni fiscali degli utenti ai fini dell'eventuale ricalcolo del canone nel caso in cui vengano rilevate difformità.

Sono registrati inoltre i rimborsi per manutenzione per gli enti in convenzione che sono pari a € 1.152.878, 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 € 123.812.

Da ultimo, questa voce comprende rimborsi per le gestioni alloggi c/terzi pari a € 117.409 riferiti ad assicurazione, imposta di registro, quote interessi mutui, ecc. e per € 85.253 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 € 1.189.287 e riguardano rimborsi di manutenzione, assicurazione altri servizi da assegnatari a riscatto e locazione.

Il compenso per l'attività amministratori condominiali interne ammonta a € 339.324 e riguarda l'attività di amministrazione condominiale eseguita direttamente dall'ACER.

Il rimborso lavori edili appalti c/ terzi ammonta a € 108.934 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 € 353.599 e derivano da lavori eseguiti con finanziamenti propri, dei proprietari pubblici e privati.

Rilevanti sono i ricavi da impianti fotovoltaici, che ammontano a € 76.934 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 € 869.724 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 € 16.178.777.

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

Rimborsi per gestione condomini

Sono pari a € 2.253.246 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 € 52.292. Tale posta sarà trattata ampiamente nel commento della voce "Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni".

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

Area geografica	Valore esercizio corrente
ITALIA	53.422.104
Totale	53.422.104

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 31.12.2015 la variazione complessiva delle rimanenze presenta un saldo positivo di € 2.760.787.

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

Rimanenze Interventi costruttivi finiti € (33.888)

Rimanenze Interventi costruttivi in corso € 428.933

Rimanenze Manutenzione straord. in corso € 2.370.992

Rimanenze costi area per la vendita € (5.250)

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

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

Nell'anno 2015 i valori principali incrementati sono per € 428.933 gli interventi costruttivi in Pieve di Cento, Molinella e San Lazzaro di Savena e per € 2.370.992 le manutenzioni straordinarie relative al progetto in Bologna denominato

"Contratti di Quartiere". 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 € 2.079.469, con un decremento di € 2.498.872 rispetto all'anno precedente da ricondurre ai minori lavori realizzati per le nuove costruzioni, le ristrutturazioni e il recupero.

INCREMENTI IMMOBILIZZAZIONI

TOTALE INCREMENTI € 2.079.469

PER LAVORI

Per interventi costruttivi € 986.104

Per interventi di risan., ristruttur. e manutenz. straord. € 783.868

Per manut straordinaria condomini € 17.587

TOTALE LAVORI PER INCREMENTI € 1.787.559

PER COMPENSI

Per interventi costruttivi € 143.440

Per interventi di risan., ristruttur. e manutenz. straord. € 148.444

TOTALE COMPENSI PER INCREMENTI € 291.910

COMPENSI per interventi tipologie varie c/terzi € 52.292

TOTALE GENERALE COMPENSI € 344.202

Come si evince da quanto sopra riportato i lavori per incrementi patrimoniali sono pari a € 1.787.559 e i relativi compensi tecnici a € 291.910.

Per quanto riguarda i compensi tecnici, comprendendo anche quelli fatturati per lavori c/terzi pari a € 52.292, diventano complessivamente pari a € 344.202, inferiori di € 883.537 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 € 858.238 risultando così pari a € 1.202.440 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 31.12.2015 ammontano a € 7.387.956 e registrano un incremento di € 1.948.599 rispetto al precedente esercizio. Questo è riconducibile principalmente al saldo tra la diminuzione delle poste di ricavo relative a rimborsi assicurativi, a rimborsi per procedimenti legali e l'aumento dei contributi su lavori edilizi a seguito della nuova procedura di contabilizzazione dei lavori verso Comuni per l'introduzione della fatturazione elettronica per i lavori i cui fondi sono già stati erogati.

Comprendono ricavi diversi per € 2.495.849 e contributi in c/esercizio per € 4.892.107.

Si riportano qui di seguito i componenti di tale voce:

Proventi e affitti gestione aree € 10.720

Ricavi per diritto di prelazione e vendite L.560/93 € 165.502

Rimborsi assicurativi € 111.121

Rimborsi pratiche diverse € 9.934

Rimborsi procedimenti legali € 193.583

Compensi attività vendita alloggi € 64.020

Rimborsi attività tecnica € 5.030

Rimborso personale distaccato € 233.445

Ricavi e rimborsi da società controllate € 734.541

Utilizzo fondo manutenzione € 817.531

Proventi diversi € 150.421

TOTALE ALTRI RICAVI € 2.495.849

CONTRIBUTI:

Contributi c/esercizio da Stato e Enti diversi € 3.959.496

Contributi da GSE tariffa incentivante energia € 869.724

Contributi vari progetti vari 62.887

TOTALE CONTRIBUTI € 4.892.107

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

Ricavi da diritto di prelazione e vendite legge 560/93

I ricavi per vendite alloggi L.560/93 ammontano a € 33.188 e quelli per diritto di prelazione ammontano a € 132.314 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 € 111.121 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 € 193.583 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 € 734.541 hanno subito un incremento di € 27.152 rispetto all'esercizio precedente da attribuire all'aumento dei ricavi per l'attività di service svolta nei confronti di ACER Manutenzioni SpA in liquidazione. I suddetti ricavi sono correlati ai relativi costi intercompany di cui al commento successivo.

Riguardano proventi e rimborsi derivanti dalle attività contabile amministrativa effettuata verso le società controllate. In particolare i ricavi per service fatturati su base contrattuale alla società "ACER Servizi srl" sono pari a € 231.662 e i rimborsi spese ammontano ad € 74.754. I ricavi per service fatturati su base contrattuale alla società "ACER Manutenzioni spa in liquidazione" sono pari a € 357.558 e i rimborsi spese pari a € 70.567. Si precisa inoltre che nella voce "Rimborso personale distaccato" risulta contabilizzato un ammontare da recuperare verso le società controllate pari ad € 233.445.

Utilizzo fondo manutenzione immobili in concessione

La posta relativa all'utilizzo del fondo manutenzione è pari a € 817.531 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.

Rimborsi e proventi diversi

I rimborsi e proventi diversi al 31.12.2015 sono pari a € 150.421 e sono superiori di € 105.707 rispetto al valore del bilancio precedente principalmente a seguito rimborsi da fornitori per gare d'appalto.

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

Rimborsi da dipendenti, amministratori per servizi vari € 233

Rimborsi affitti spazi aree € 23.991

Rimborso vari da Comuni € 30.408

Rimborsi per penali € 527

Rimborsi da Enti e utenti per lavori e spese varie € 395

Proventi per tenuta contabilità Cispel € 6.000

Proventi da fornitori per partecipazioni a gare € 86.864

Proventi per quote varie su bollette € 1.888

Proventi diversi € 115

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 2015 ammontano a € 4.892.107. Rispetto all'anno 2014 sono superiori di € 3.175.406 a seguito principalmente dei maggiori lavori edili eseguiti con contributo a seguito variazione procedura come sopra detto. Comprendono i contributi relativi ad interventi edili costruiti per enti terzi utilizzati per costruzioni, recupero e manutenzione straordinaria L. 560/93, L. 457/78 e varie leggi per € 3.959.496. A fronte di tali contributi si contrappongono i costi per interventi edili classificati fra i costi per servizi.

Nel bilancio 2015 in commento è stato rilevato il contributo erogato dal gestore servizi elettrici GSE Spa (cd "tariffa incentivante") per € 869.724 relativo alla produzione di energia a seguito della messa in funzione dei 64 impianti fotovoltaici (vedi commento precedente punto 1.2).

Nell'anno 2015 è stato erogato il contributo a saldo, pari a € 62.887, da Federmanager e Città Metropolitana di Bologna per vari progetti di formazione finanziata.

Costi della produzione

I costi della Produzione dell'anno 2015 si attestano a euro 64.656.185 sono superiori rispetto all'anno precedente di euro 4.818.370. Si analizzano di seguito i costi per categoria :

Materie prime sussidiarie e merci euro 64.161

Servizi euro 44.010.776

Godimento di beni di terzi euro 309.778

Salari e stipendi euro 6.805.069

Oneri sociali euro 1.836.501

Trattamento di fine rapporto euro 458.646

Ammortamento immobilizzazioni immateriali euro 121.494

Ammortamento immobilizzazioni materiali euro 1.874.680

Variazione rimanenze materie prime euro (802)

Altri accantonamenti euro 2.604.647

Oneri diversi di gestione euro 6.571.235

Nella voce B.7) "Servizi", pari a Euro 44.010.776, sono indicati i costi per servizi vari acquisiti dalla Società di cui al seguente dettaglio per raggruppamenti omogenei:

Costi per interventi edilizi € 8.594.104

Costi tecnici € 969.588

Consulenze € 266.636

Costi generali € 850.887

Servizi a rimborso € 11.798.226

Manutenzione stabili € 15.061.108

Servizi per la gestione € 4.426.586

Servizi per la gestione da società controllate € 815.118

Altri costi per il personale € 940.467

Costi per Amministratori € 245.247

Costi organismo vigilanza € 9.360

Costi per Revisori dei conti € 33.449

Si commentano di seguito le voci su esposte.

Costi per interventi edilizi

I costi per interventi edilizi attività ACER realizzati nell'anno sono pari a € 8.594.104 superiori di € 1.736.388, rispetto a quelli sostenuti nell'esercizio precedente

Complessivamente l'attività edilizia svolta nell'anno 2015 è stata di € 8.858.588 se si aggiungono i lavori c/terzi. E' complessivamente superiore a quella dell'anno precedente soprattutto a seguito dei maggiori lavori per recupero edilizio.

Nell'attività edilizia ACER da capitalizzare, pari a € 1.714.773, sono indicati i progetti più rilevanti riferiti a nuove costruzioni e recupero dell'anno riguardano gli interventi nel Comune di Imola e San Lazzaro (Pruacs).

Sono stati realizzati lavori di nuove costruzioni pari a € 497.657 e ristrutturazioni pari ad € 427.104 relativi a progetti e finanziamenti vari e con contributi L.560/93.

Sono inoltre compresi lavori per € 337.046 riferiti a manutenzione straordinaria su fabbricati di proprietà dell'Ente.

Nell'attività edilizia ACER su ordinazione, pari a € 6.879.331, si registra un importo pari ad € 231.326 per lavori realizzati su nuove costruzioni per completamenti e € 408.396 di lavori per la vendita (contratti di Quartiere III).

Fra i lavori di recupero si evidenziano quelli relativi al progetto contratti di quartiere in Bologna realizzati per € 2.512.760 e quelli nel comune di San Lazzaro (Pruacs) realizzati per € 69.901 e quelli relativi al Sisma per € 1.264.777. Sono presenti i lavori di manutenzione straordinaria con finanziamento comunale per Efficientamento energetico per € 295.545 , con finanziamenti L.560/93 per € 456.831 , Programma Regionale 2003-2004 per € 256.550 e da programma "Nessun alloggio pubblico sfitto - NAPS" Sisma per € 382.507. Inoltre si registrano lavori con finanziamenti da canoni dell'anno e pregressi da enti in gestione che ammontano a € 1.340.272. Inoltre sono stati eseguiti lavori per condomini con finanziamenti propri e da proprietari per un totale di € 84.698.

Nell'attività conto terzi, pari a € 264.484, sono indicati i lavori edilizi conto terzi per i quali Acer Bologna registra ricavi per compensi tecnici.

Si evidenziano, in particolare, lavori per nuove costruzioni con fondi comunali per € 30.388 e con fondi "ACER Servizi Srl" per € 151.022 per le costruzioni in Castenaso.

Si segnalano, inoltre, i lavori L. 560/93 per € 76.003 e con i fondi Città Metropolitana per € 7.071.

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 2015 ed il totale avanzamento lavori per intervento.

Nella tavola 8 si evidenziano i fabbricati entrati in reddito nell'anno.

Costi tecnici

Le spese per interventi edilizi ammontano a € 969.588 e sono inferiori di € 13.047 rispetto al bilancio d'esercizio precedente, tale decremento è da attribuire principalmente alla diminuzione dei costi per progettazione relativi ai lavori per recupero progetto sisma.

Le spese qui comprese riguardano costi per consulenze tecniche, per progettazione, direzione lavori, coordinamento sicurezza, costi gestione impianti fotovoltaici, compensi tecnici corrisposti ad "ACER Manutenzioni SpA in liquidazione" e altre spese tecniche.

Costi generali e di consulenza

I costi generali e di consulenza ammontano a € 1.117.523 e sono inferiori di € 59.891 rispetto a quelli del bilancio d'esercizio precedente.

I costi generali sono pari a € 850.887. Sono compresi fra questi i costi per i servizi generali, di manutenzione e riparazione beni, telefonici, postali, commerciali, ecc.

I costi di consulenza sono pari a € 266.636. Comprendono i costi per le consulenze legali, notarili, amministrative, informatiche e le collaborazioni.

Costi per servizi a rimborso

Le spese per servizi a rimborso riguardano spese riscaldamento, ascensori, luce, pulizia parti comuni, acqua e altri servizi accessori al canone. Per l'anno 2015 ammontano a € 11.798.226.

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 € 15.061.108 di cui € 865.185 per spese tecniche di manutenzione stabili. Tale importo risulta superiore di € 2.786.924 rispetto all'esercizio precedente soprattutto in relazione all'aumento dei lavori su condomini enti terzi.

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 Manutenzioni SpA in liquidazione" specificamente costituita a tale fine, attraverso il conferimento nel 2003 del ramo d'azienda inerente tale attività.

La manutenzione ordinaria per il patrimonio Acer è pari ad € 603.403 superiore di € 126.953 rispetto all'esercizio precedente, per il patrimonio in gestione è pari a € 6.479.107 ed è eseguita con finanziamenti da canoni e a € 629.254 con altri finanziamenti, complessivamente è superiore di € 619.392 rispetto all'esercizio precedente. Inoltre sono stati eseguiti lavori tramite i condomini decentrati con finanziamenti da canoni degli enti gestiti per € 2.466.399 superiori di € 1.695.966 rispetto all'esercizio precedente. Questo aumento di lavori è da ricondurre principalmente ai lavori di riqualificazione energetica progetto Pilastro eseguito in collaborazione con il Comune di Bologna.

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 € 3.927.793 superiore di € 205.416 rispetto all'esercizio precedente.

Costi per servizi per la gestione

I costi per servizi per la gestione immobiliare ammontano in totale a € 5.241.704, di cui € 815.118 costituiti da costi verso le società del gruppo ACER sotto commentati. Rispetto a quelli dell'anno precedente sono inferiori di € 363.278.

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 € 815.118 e inferiori di € 79.741 rispetto al bilancio precedente.

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

Altri costi del personale

Questi costi sono pari ad € 940.467 e sono commentati nel capitolo successivo dedicato ai costi del personale.

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

Ai sensi dell'art. 2427, punto 16), del Codice Civile, si evidenzia che i compensi spettanti ai membri del Consiglio di Amministrazione per l'anno 2015 sono stati di € 245.247, comprensivi di oneri contributivi, trasferte, indennità cariche elettive e indennità di fine mandato ecc., mentre quelli spettanti ai membri del Collegio dei Revisori dei Conti ammontano a € 33.449.

I compensi per l'Organismo di Vigilanza, ex D.Lgs. 231/2001 ammontano a € 9.360.

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 € 27.300 .

8. COSTI PER GODIMENTO BENI DI TERZI

I costi per godimento beni di terzi al 31/12/2015 ammontano a € 309.779 e sono inferiori di € 101.035 rispetto all'esercizio precedente.

Si dettagliano i costi suddetti in categorie.

Locazioni passive € 427

Noleggi computer e automezzi € 43.946

Costi concessione onerosa € 265.405

9. COSTI PER IL PERSONALE

Nella voce B 9) sono indicati i costi del personale dipendente pari, in totale, a € 9.100.216 comprensivi degli oneri relativi agli arretrati contrattuali e al premio di produzione stimati e per i quali si è proceduto ad effettuare un apposito accantonamento.

Il costo del personale classificato nella voce B9) è superiore di € 304.434, pari al 3,46%, rispetto a quello dell'esercizio precedente in relazione principalmente alla spesa per i nuovi assunti a fine anno precedente . Nella voce B7) sono altresì classificati costi del personale e, in particolare, per personale comandato dalle società partecipate per un importo di Euro 481.064 e spese per lavoro interinale per Euro 113.139.

Altri costi per il personale quali assicurazione, mensa, trasferte, formazione, ecc sono classificate nella voce B7 del conto economico per un totale di Euro 346.264.

10. AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI

10.1 Ammortamenti

Gli ammortamenti per l'anno 2015 ammontano a € 1.996.174.

Quelli relativi alle immobilizzazioni immateriali ammontano a € 121.494 e si riferiscono agli ammortamenti relativi ai costi per l'acquisto di licenze d'uso software.

Quelli relativi alle immobilizzazioni materiali ammontano complessivamente a € 1.874.680 come evidenziato sul prospetto riportato in sede di illustrazione della voce "immobilizzazioni materiali".

Di tale importo € 1.129.847 si riferiscono agli ammortamenti di fabbricati, € 675.103 ad ammortamento di impianti fotovoltaici e € 69.730 ad ammortamento di beni mobili.

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

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

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

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

Per quanto riguarda invece i beni di cui alla lettera c) oggetto di rivalutazione, nell'anno 2004 si è ritenuto adeguato a

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

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

11. VARIAZIONI DELLE RIMANENZE

Al 31.12.2015 la variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci è positivo per € 802 e riguarda rimanenze di materiale di cancelleria, carta, ed altri materiali di consumo.

12. ACCANTONAMENTI PER RISCHI

Al 31/12/2015 non è stato effettuato nessun accantonamento per rischi su cause per ripristinare la consistenza del fondo rischi su cause a seguito dell'utilizzo effettuato nell'anno e delle cause esistenti in quanto lo stesso si ritiene congruo.

13. ALTRI ACCANTONAMENTI

La voce altri accantonamenti ha un saldo al 31.12.2015 di € 2.604.647 ed è inferiore a € 820.494 rispetto all'esercizio precedente principalmente a seguito del minor accantonamento per il saldo tra canoni emessi e manutenzione svolta nell'anno. Comprende, per € 2.520.555 l'accantonamento dell'anno riferito alla futura manutenzione da eseguire per le gestioni alloggi c/terzi in concessione, nel rispetto delle condizioni dettate dal contratto gestionale. Riguarda, inoltre, l'accantonamento pari a € 84.092 per oneri futuri relativi al progetto fotovoltaico realizzato con il comune di Bologna.

14. ONERI DIVERSI DI GESTIONE

Gli oneri diversi di gestione iscritti in bilancio al 31.12.2015 sono pari a € 6.571.235, inferiori di € 375.901 rispetto al bilancio d'esercizio precedente in relazione principalmente al saldo tra minori costi per costi concessioni e maggior costo per IVA indetraibile da "pro rata".

Si individuano qui di seguito per categorie:

Costi per pubblicazioni € 20.138
Contributi associativi € 76.852
Costo risarcimento sinistri € 19.281
Costi per alienazione beni € 146.271
Procedimenti legali € 130.420
Imposte varie € 529.829
Costi concessioni € 1.132.094
IMU-TASI € 948.480
IVA indetraibile € 3.555.364
Minusvalenze cessioni immobili € 2.577
Costi indeducibili e generali diversi € 9.929

Proventi e oneri finanziari

La sezione proventi ed oneri finanziari nell'anno 2015 ha un saldo negativo di € 1.196.539. Si analizzano in particolare le voci che la compongono.

15. PROVENTI DA PARTECIPAZIONE

Non esistono proventi da partecipazione nell'anno 2015.

16. ALTRI PROVENTI FINANZIARI

Gli altri proventi finanziari nell'anno 2015 sono pari a € 103.648 e riguardano proventi da crediti iscritti nelle immobilizzazioni e interessi da banche ed altri.

16. Altri proventi finanziari:

- a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni € 49.024
- d) proventi diversi dai precedenti € 54.624

In particolare, gli interessi percepiti su crediti iscritti tra le immobilizzazioni finanziarie ammontano a € 20.928 e derivano da crediti relativi a vendite dilazionate di immobili.

I proventi finanziari diversi sono complessivamente pari a € 54.624 e, rispetto al bilancio d'esercizio 2014, sono inferiori di € 59.602.

Nella voce sono compresi interessi attivi da contratto SWAP, a copertura rischio variazione tassi, stipulato con il Monte dei Paschi di Siena per € 5.613.

I proventi finanziari per interessi maturati sulla giacenza presso gli istituti di credito e postali ammontano a € 386, quelli da utenti e vari a € 42.174, e gli interessi vari a € 6.451.

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 2015 ammontano complessivamente a € 1.300.187 e sono così costituiti:

17. Interessi ed oneri diversi:

Interessi ed oneri verso banche e assicurazioni € 131.723

Interessi su depositi cauzionali € 30.802

Interessi passivi bancari su SWAP € 192.253

Interessi su mutui € 903.484

Interessi su debiti diversi € 41.925

Sono inferiori di € 79.311 rispetto all'esercizio precedente, diminuzione riconducibile al decremento da interessi passivi da mutui in relazione alle condizioni di mercato favorevoli dei contratti a tasso variabile.

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	1.227.460
Altri	72.727
Totale	1.300.187

Proventi e oneri straordinari

La sezione proventi ed oneri straordinari al 31.12.2015 ha un saldo positivo di € 462.580.

Si analizzano in particolare le voci che la compongono.

20. PROVENTI

I proventi straordinari rilevati al 31.12.2015 sono pari a € 1.404.024 e si riferiscono a plusvalenze per vendite beni per € 276.400 e per € 1.127.624 si riferiscono ad altri proventi straordinari. Per quanto riguarda le plusvalenze si riferiscono alla vendita di una villetta in Bologna (via P.Martini) e alla permuta di immobili con il Comune di Bologna a fronte dell'acquisto di uffici per utilizzo diretto. Gli altri proventi straordinari sono dettagliatamente suddivisi per categoria nella tabella sotto riportata. Si precisa che incide sia nei proventi che negli oneri straordinari la rettifica da parte del GSE delle maggiori somme, erogate negli anni precedenti, relativamente alla tariffa incentivante inerente il progetto fotovoltaico realizzato in collaborazione con il comune di Bologna per € 767.791. Si è provveduto infatti alla copertura dell'onere per minori contributi con un provento determinato dall'utilizzo del fondo per oneri futuri accantonato negli anni precedenti come da convenzione in essere. Inoltre nell'anno in commento si è realizzato un provento straordinario determinato dalla liberazione di € 200.000 dal fondo cause perchè ritenuto esuberante rispetto alle cause in essere e le relative probabilità di rischio.

Rettifiche fatture competenza anni precedenti € 115.259
 Rettifiche costi Utenti € 100
 Rettifiche costi Comuni per gestione alloggi € 14.250
 Rettifica costi del personale e amministratori revisori € 17
 Rettifiche e rimborsi imposte IRES IRAP € 11.498
 Rettifiche utilizzo fondo oneri futuri progetto Fotovoltaico € 767.791
 Rettifiche oneri di urbanizzazioni e lavori € 18.709
 Rettifiche fondo cause € 200.000

21. ONERI

Gli oneri straordinari rilevati al 31/12/2015 sono pari a € 941.444 e riguardano oneri straordinari per € 926.769 e rettifiche alienazioni beni per € 14.675. Queste ultime sono riferite alla cessione in permuta di un locale al Comune di Bologna come sopra detto. Gli altri oneri sono dettagliatamente suddivisi per categoria nella tabella che segue.

Rettifiche fatture competenza anno precedente € 1.150
 Rettifiche costi condomini € 35.086
 Rettifica bollette emesse € 3.401
 Rettifiche su rimborsi lavori edilizi € 77.168
 Rettifiche imposte dirette (IRAP e IRES) € 27.376
 Rettifiche Costi personale anno precedente € 2.207
 Rettifiche contributi anni precedenti GSE € 767.791
 Rettifiche su gestioni alloggi c/terzi € 12.218
 Altre € 372

Imposte sul reddito d'esercizio, correnti differite e anticipate

Imposte 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 riverteranno o le perdite si presume saranno utilizzate. Le attività per imposte anticipate sono rilevate in quanto sussista la ragionevole certezza dell'esistenza negli esercizi in cui si riverteranno 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 31/12/2015 ammontano ad Euro 54.434 .Riguardano imposte correnti per euro 387.408 di cui Euro 110.762 riferite ad IRES ed Euro 276.648 ad IRAP. Riguardano inoltre imposte differite per euro 131.460 e anticipate per euro 201.514 dettagliate nella tabella di seguito evidenziata.

Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

	IRES	IRAP
A) Differenze temporanee		
Totale differenze temporanee deducibili	33.698.771	17.970.012
Totale differenze temporanee imponibili	(41.140.712)	-
Differenze temporanee nette	(7.441.941)	17.970.012
B) Effetti fiscali		

	IRES	IRAP
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	1.316.485	(661.077)
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	(293.220)	(39.754)
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	1.023.265	(700.831)

Dettaglio 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
Acc. Prod.	1.049.905	(51.754)	998.151	13,75%	137.246	-	-
Acc. Fondi crediti	500.000	(500.000)	0	13,75%	0	-	-
Acc. Fondo manutenzione	3.158.121	(637.566)	2.520.555	13,75%	346.576	3,90%	98.302
Acc. Oneri futuri	267.020	(182.927)	84.093	13,75%	11.563	3,90%	3.280
Acc. Ammort. Inded.	270.041	0	270.041	13,75%	37.131	-	-
Rev. Prod.	(1.077.407)	336.483	(740.924)	13,75%	(101.877)	-	-
Rev. Fondo manut.	(1.634.356)	816.825	(817.531)	13,75%	(112.411)	3,90%	(31.884)
Rev. Crediti	(179.026)	85.145	(93.881)	13,75%	(12.909)	-	-
Rev. Cause	(124.326)	(151.950)	(276.276)	13,75%	(37.988)	-	-
Rev Oneri futuri	0	(767.791)	(767.791)	13,75%	(105.571)	3,90%	(29.944)

Dettaglio differenze temporanee imponibili

Descrizione	Importo al termine dell'esercizio precedente	Variazione verificatasi nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES
Rev Amm. civilistico	(247.399)	1.661	(245.738)	13,75%	(33.789)
Rev plusvalenze	0	(710.338)	(710.338)	13,75%	(97.671)

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	26.006.934			29.306.861		
Totale perdite fiscali	26.006.934			29.306.861		
Perdite fiscali a nuovo recuperabili con ragionevole certezza	5.553.625	13,75%	763.623	5.553.625	13,75%	763.623

Fiscalità differita / anticipata

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

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

Attese le novità introdotte dall'articolo 23, comma 9, del Decreto Legge n. 98/2011 con effetto dal periodo di imposta 2011, che prevedono l'eliminazione del precedente limite temporale alla riportabilità delle perdite, si è provveduto

quindi a rilevare le correlate imposte anticipate, in quanto vi è la ragionevole certezza dell'ottenimento, nei successivi esercizi, di redditi imponibili sufficienti a consentirne il riassorbimento.

Nota Integrativa Altre Informazioni

Dati sull'occupazione

L'organico al 31/12/2015 ammonta a complessive n. 165 unità di personale, di cui 163 assunte con contratto a tempo indeterminato e 2 con contratto a tempo determinato.

Al 31/12/2015 quindi l'organico è diminuito di 2 unità di personale. Nel corso dell'esercizio si sono dimesse n.6 unità di personale per quiescenza 5 unità e 1 per dimissioni e sono state assunte a tempo indeterminato 4 unità per sostituzioni e per attività aggiuntive inerenti la gestione alloggi c/terzi.

	Numero medio
Dirigenti	10
Quadri	16
Impiegati	139
Totale Dipendenti	165

Compensi amministratori e sindaci

Ai sensi del punto n. 16) dell'art. 2427 del codice civile si evidenziano i compensi comprensivi di oneri accessori spettanti agli amministratori e ai membri del Collegio sindacale.

	Valore
Compensi a amministratori	245.247
Compensi a sindaci	33.449
Totale compensi a amministratori e sindaci	278.696

Compensi 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	27.300
Altri servizi diversi dalla revisione contabile	0
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	27.300

INFORMAZIONI RELATIVE AL VALORE EQUO "fair value" DEGLI STRUMENTI FINANZIARI EX ART. 2427 BIS DEL CODICE CIVILE

Come già segnalato (si veda il commento alla voce D 4 – Debiti verso banche), l'Azienda alla data di chiusura del bilancio relativo all'esercizio 2015, ha in essere un contratto derivato di Interest Rate Swap, stipulato in data 4/9/2009, con finalità di copertura dal rischio tasso, con la banca Monte dei Paschi di Siena Spa.

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 Data iniziale Data scadenza Natura Contratto Finalità contratto Valore nozionale Fair value
 Banca :Monte dei Paschi di Siena Date :01/01/2010 01/07/2024 Natura contratto: Swap Copertura tasso
 Valore nozionale : 4.819.643
 Market value: (843.478)

OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1, punto 22 bis), del codice civile le operazioni con parti correlate realizzate nel corso

dell'esercizio dall'Azienda sono indicate nell'apposita sezione della Relazione sulla Gestione, alla quale si rinvia, opportunamente raggruppate secondo la loro natura e distinte per controparte.

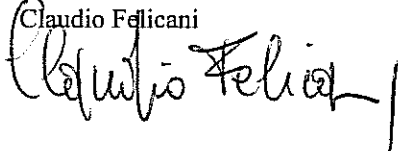
Si evidenzia che le parti correlate sono costituite esclusivamente da società appartenenti al medesimo Gruppo e che le operazioni sono state concluse a normali condizioni di mercato.

Nota Integrativa parte finale

Si conclude la presente Nota Integrativa assicurandoVi che le risultanze del Bilancio d'esercizio 2015 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

Claudio Felicani



**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 DEL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI
AL BILANCIO DELL'ESERCIZIO CHIUSO AL 31/12/2015"**

Signori Membri della Conferenza degli Enti,
il Collegio dei Revisori dei Conti ha esaminato il Bilancio dell'Esercizio 2015 dell'ACER, Azienda Casa Emilia-Romagna della Provincia di Bologna, approvato dal Consiglio di Amministrazione il 27/4/2016.
Il Bilancio chiuso il 31/12/2015, costituito dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico e dalla Nota Integrativa, che il Consiglio di Amministrazione sottopone alla vostra approvazione unitamente alla Relazione sulla Gestione, corrisponde alle scritture contabili regolarmente tenute e presenta le risultanze che si compendiano nei seguenti valori (in euro):

STATO PATRIMONIALE	Bilancio al 31/12/2015	Bilancio al 31/12/2014
Crediti Verso Soci per versamenti ancora dovuti	0	0
Immobilizzazioni	164.461.251	166.115.272
Attivo circolante	90.502.965	83.264.209
Ratei e risconti	68.951	69.965
Totale attivo	255.033.167	249.449.446
Patrimonio netto	111.195.965	111.610.647
Fondi per rischi e oneri	28.645.259	27.789.736
Trattamento fine rapporto lavoro subordinato	2.236.930	2.390.138
Debiti	112.849.045	107.536.176
Ratei e risconti	105.968	122.749
Totale passivo	255.033.167	249.449.446

CONTO ECONOMICO	Bilancio al 31/12/2015	Bilancio al 31/12/2014
Valore della produzione	65.650.316	61.654.984
Costi della produzione	64.656.185	59.837.815
Differenza tra valore e costi della produzione	994.131	1.817.169
Proventi e oneri finanziari	-1.196.539	-1.244.344
Rettifiche di valore di attività finanziarie	0	0
Proventi e oneri straordinari	462.580	-234.335
Risultato prima delle imposte	260.172	338.490
Imposte sul reddito dell'esercizio	-387.408	-474.124

Utile (perdita) dell'esercizio	205.738	247.627
--------------------------------	---------	---------

Signori Membri della Conferenza degli Enti,
Il risultato di esercizio 2015 consolida i positivi risultati dei due esercizi precedenti, esprimendo un utile di euro 205.738.

Le considerazioni effettuate dal Collegio in merito al bilancio chiuso al 31/12/2014 sono contenute nella relazione emessa in data 10/6/2015, alla quale si rimanda.

La relazione sulla gestione ha indicato gli elementi peculiari della gestione di ACER Bologna. Il Collegio, considerata l'estrema complessità di lettura del bilancio di ACER Bologna e ad integrazione di quanto già illustrato dal Presidente del C.D.A., ritiene opportuno dare evidenza ad alcuni elementi peculiari che caratterizzano l'esercizio chiuso al 31/12/2015.

Il conto economico 2015 presenta un significativo aumento del valore della produzione (+ 3.995.332), che si era ridotto di oltre 7,5 milioni di euro nel corso del 2014. Tuttavia, l'incremento è stato parzialmente compensato da un più che proporzionale aumento dei costi della produzione: tale circostanza ha portato ad una contrazione della (pur positiva) differenza tra valori e costi della produzione di euro 823.038.

Andando nel dettaglio del valore della produzione, si può comunque notare come i ricavi da prestazioni di servizi si siano mantenuti sostanzialmente inalterati rispetto all'esercizio precedente (più 1,7%) e come l'incremento complessivo evidenziato in precedenza sia principalmente dovuto a un importante crescita del valore delle rimanenze (+ 3.569.517) e dei contributi in conto esercizio (+ 3.225.960).

I proventi straordinari presentano un significativo incremento (+ 1.282.088), parzialmente compensato da una significativa crescita degli oneri straordinari (+ 585.173), tant'è che il saldo positivo della componente straordinaria è pari a euro 462.580.

E' inoltre importante evidenziare come un elemento fondamentale per l'equilibrio del bilancio al 31/12/2015 dell'Ente, aspetto che interessa anche l'equilibrio strutturale di medio periodo, sia dato dall'incremento del compenso per gestione degli alloggi, determinatosi a partire dal 2013: il motivo per cui a tale crescita non corrisponda un correlato incremento della marginalità operativa è dovuto anche alla contrazione dei compensi tecnici, causata

dalla costante riduzione dell'attività relativa alle nuove costruzioni (- 498.791 euro nel 2015).

Complessivamente, la dinamica dei costi e dei ricavi operativi porta a una diminuzione della "differenza tra valori e costi della produzione (margine privo dei componenti finanziari, straordinari e tributari) di euro 823.038, visto il decremento da euro 1.817.169 a euro 994.131 avutosi tra il 2014 e il 2015.

Per meglio comprendere il bilancio al 31/12/2015, anche in chiave di valutazione dell'equilibrio economico prospettico di medio periodo, vanno inoltre sottolineati i seguenti ulteriori fattori:

- A. Permangono rilevanti oneri finanziari, solo lievemente inferiori a quelli prodottisi nel 2014 (a causa delle riduzioni di tasso), dovuti al rilevante indebitamento riconducibile ai mutui sottoscritti per la costruzione di immobili. Come più volte sottolineato da questo Collegio, la presenza di ingenti oneri finanziari differenzia radicalmente il bilancio di ACER Bologna dai bilanci delle altre ACER emiliano romagnole;
- B. Nel corso del 2015 è proseguito l'articolato processo di riorganizzazione aziendale che ha caratterizzato l'azione del Consiglio di Amministrazione negli ultimi anni, con l'inquadramento di risorse umane in posizioni strategiche e l'ulteriore avvicendamento del Direttore Generale.
- C. A fine esercizio 2015 è stata costituita la società Acer Promos SpA, controllata al 51% da ACER, che è sostanzialmente subentrata, dal 1/1/2016, nelle attività di Acer Manutenzioni Spa, oggi in liquidazione.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2015 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del collegio sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

Il Collegio dei Revisori dei Conti conferma che i criteri di valutazione adottati rispettano quelli fissati dalle norme vigenti.

Le poste patrimoniali attive e passive sono state infatti iscritte nel rispetto del principio di competenza economica, di prudenza e nella prospettiva di continuità della gestione.

La Nota Integrativa illustra nel dettaglio i procedimenti ed i criteri di redazione e valutazione adottati, oltre a riportare i movimenti e le

variazioni che hanno caratterizzato la gestione.

Il Collegio ritiene quindi di poter confermare che il Consiglio di Amministrazione, nella redazione del Bilancio d'Esercizio, si è attenuto alle Norme stabilite dagli Artt. 2423 e seguenti del C.C., che i rendiconti e i prospetti contenuti nei fascicoli del Bilancio 2015 sono regolari e che le integrazioni illustrative, i grafici e i tabulati rendono comprensibile la complessa gestione dell'Ente.

Il Collegio, inoltre:

- Ha partecipato alle Riunioni della Conferenza degli Enti ed alle riunioni del Consiglio di Amministrazione, in relazione alle quali, sulla base delle informazioni disponibili, non ha rilevato violazioni della legge e dello statuto, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.
- Ha acquisito dagli amministratori informazioni in merito all'andamento delle operazioni sociali effettuate dall'Ente, sulle quali non ha osservazioni particolari da riferire.
- Ha acquisito dagli amministratori e dal direttore generale informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società e, in base alle informazioni acquisite, non ha osservazioni particolari da riferire. Ha anche avuto confronti, in particolare con il direttore generale, su temi di natura tecnica e specifica: i riscontri hanno fornito esito positivo.
- Ha acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di sua competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento dell'assetto organizzativo della società, anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo non ha osservazioni particolari da riferire.
- Ha acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di sua competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i

fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo non ha osservazioni particolari da riferire.

Non sono pervenute denunce dai soci ex art. 2408 c.c., né sono state fatte denunce ex art. 2409 c. 7 c.c.

Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal collegio dei revisori pareri previsti dalla legge.

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi altri fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione.

A corredo della documentazione relativa al bilancio di esercizio viene fornito anche il bilancio consolidato.

Nella Relazione sulla Gestione gli Amministratori illustrano l'andamento complessivo della gestione del Gruppo, integrando l'informazione con dettagli conoscitivi relativi a singoli aspetti di attività delle varie società consolidate.

Sui bilanci delle società controllate non è stato pertanto svolto alcun controllo diretto in quanto non di competenza di questo Collegio.

Relativamente alla controllata ACER Manutenzioni S.p.a., si segnala come la stessa sia assoggettata a controllo legale da parte del proprio organo di controllo, a ciò preposto per legge.

La data di riferimento del bilancio consolidato coincide con la data di chiusura del bilancio di esercizio della capogruppo (31/12/2015).

Il bilancio consolidato è basato sull'aggregazione, quanto alle società incluse nell'area di consolidamento, del bilancio della sola Acer Servizi srl, in quanto Acer Manutenzioni in liquidazione spa, ha deliberato di posticipare l'approvazione del bilancio 2015 nel maggiore termine di 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio.

Il Bilancio utilizzato per il consolidamento è il bilancio di esercizio.

La Nota Integrativa esplicita l'area di consolidamento, i principi di consolidamento e i criteri di valutazione applicati; grazie anche all'ausilio di alcuni prospetti di dettaglio, fornisce altresì gli ulteriori elementi informativi

richiesti dall'art. 38 del Decreto Legislativo n. 127/1991.

I principi contabili e i criteri di valutazione descritti sono conformi agli articoli 31, 32 e 33 del D.Lgs 127/91, che recepiscono le direttive Comunitarie in materia societaria relative ai bilanci consolidati.

L'applicazione di tali principi ha portato all'eliminazione del valore di carico delle partecipazioni in imprese controllate, all'elisione dei debiti e dei crediti tra le società incluse nel consolidamento nonché all'eliminazione delle operazioni significative tra le Società del Gruppo.

Il Collegio ha preso visione della Relazione predisposta per il Consiglio di Amministrazione dalla Società di revisione Baker Tilly Revisa spa, alla quale è stata affidata, con delibera ai sensi della vigente normativa, la revisione legale sul Bilancio d'esercizio dell'Azienda ACER Bologna.

In detta relazione, che è stata redatta in data 4 maggio 2016 ed è conservata agli atti dell'Azienda stessa, si attesta fra l'altro, a seguito della revisione contabile svolta sul Bilancio di esercizio 2015, quanto segue: *"il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria dell'Azienda Casa Emilia-Romagna della Provincia di Bologna al 31 dicembre 2015 e del risultato economico per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione"*.

Nella relazione della medesima società di revisione al bilancio consolidato dell'Azienda Casa Emilia Romagna della Provincia di Bologna, redatta in data 4/5/2016 si conclude che *"il bilancio consolidato fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo ACER Bologna al 31 dicembre 2015 e del risultato economico per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione"*.

Considerate le risultanze dell'attività svolta, accertato che il Bilancio dell'Esercizio 2015 di ACER Bologna corrisponde alle risultanze delle scritture contabili, è conforme alle norme di legge che ne disciplinano la redazione, è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria ed il risultato economico per l'esercizio chiuso al 31

dicembre 2015, il collegio dei revisori propone alla Conferenza degli Enti di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2015 così come redatto dagli Amministratori.

Bologna, 9 Maggio 2016

IL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI

f.to DOTT. ROBERTO BATAACCHI - Presidente

f.to DOTT. ROBERTO PICONE - Sindaco effettivo

f.to DOTT. MATTEO ROSSI - Sindaco effettivo

