

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

BILANCIO D'ESERCIZIO

al 31 dicembre 2014



Sede legale Bologna, Piazza della Resistenza, 4
C.F. - P. IVA e Iscrizione registro imprese di
Bologna n. 00322270372

Il Consiglio d'Amministrazione dell'ACER, con delibera n. 249 - oggetto 4 - del 27.04.2015, ha approvato la proposta del Bilancio d'esercizio 2014 .

La Conferenza degli Enti, nella sua seduta n. 46 del 26.06.2015, ha approvato il Bilancio d'esercizio 2014 .

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 31.12.2014

*** **

Signor Presidente, Signori Sindaci, colleghi
Amministratori,

è con vero piacere che riportiamo il risultato positivo dell'esercizio di bilancio al 31 Dicembre 2014, che chiude con un utile pari ad euro 247.627,00.

L'azienda, quindi, per il secondo anno consecutivo registra un risultato positivo proseguendo sulla strada del risanamento dei conti derivanti dalle attività caratteristiche, ottenuto attraverso il contenimento della spesa, le razionalizzazioni, le economie, i risparmi.

Il processo di positivo consolidamento dei dati di bilancio procede quindi, tappa dopo tappa, pur in un contesto generale di permanenti difficoltà economiche, sociali e di sistema che risultano per l'azienda, in taluni casi, condizionanti e penalizzanti. Tra queste, in primis, il permanere della crisi del mercato immobiliare: proseguendo, le difficoltà economiche dei nuclei famigliari assegnatari di Edilizia Residenziale Pubblica (E.R.P) che si riverberano nell'aumento delle morosità spesso "incolpevoli" con conseguente contrazione del monte canoni per le manutenzioni ordinarie (MO) e quelle straordinarie (MS). Ancora, l'inesistenza cronica di risorse statali disponibili per l'E.R.P, fondi inesistenti da decenni, situazione che non ci consente di dar luogo a nuovi cantieri per l'edilizia pubblica popolare residenziale e che - più in generale - ha condotto il nostro Paese quanto a dotazione di patrimonio pubblico, agli ultimi posti in Europa. Peraltro, l'assenza di risorse da destinare alla realizzazione di nuovi immobili per E.R.P significa anche, per aziende con un profilo come Acer Bologna, l'aver registrato negli ultimi anni la drastica riduzione (di oltre il 50%) dei compensi tecnici derivanti da progettazioni e realizzazioni di nuove attività. Tutto ciò, anche se si tiene conto delle ultime leggi emanate dallo Stato a favore dell'Edilizia Residenziale Pubblica (ad esempio la legge 80/2014), la cui dotazione di risorse

economiche è comunque di gran lunga insufficiente nel dare risposta al soddisfacimento del fabbisogno manutentivo esistente. Tra i temi più generali, ma direttamente o indirettamente collegati alle nostre attività caratteristiche, occorre rilevare come il disagio abitativo aumenti, sia a livello Nazionale che nella nostra Provincia, favorito anche dal perdurare della crisi economica e sociale, declinando e inserendo questa congiuntura, come testimoniato da frequenti notizie dei media, ai primi posti delle problematiche sociali che interessano il Paese e i nostri territori e dei fattori che creano allarme e disagio nella popolazione.

Gli ultimi macro dati, frutto di ricerche specifiche, stimano in circa 700.000 le domande giacenti in lista d'attesa per l'E.R.P. a livello Nazionale; di queste, 6.500 solo a Bologna città. Di fronte a tale disagio noi pensiamo che sarebbe necessario, che lo Stato affrontasse detta congiuntura come tra le prime emergenze, dando corso ad un vero e proprio "Piano casa nazionale" e che, a livello locale, si rivedessero taluni aspetti della norme vigenti in materia, soprattutto per quanto attiene alle procedure di assegnazione previste dai regolamenti Comunali e quelle che riguardano le modalità d'uso e la disciplina nei condomini E.R.P. Si potrebbero così ridurre al minimo o evitare situazioni in taluni casi paradossali, come quella che ha avuto ampia eco mediatico di Via Rimesse a Bologna (innescata in base al meccanismo della scelta su tre alloggi). Con queste dinamiche può succedere che alcune unità immobiliari rimangano sfitte per anni oppure che diventino sempre più frequenti casi di negligenza, menefreghismo, inciviltà di comportamento di chi risiede in alloggi pubblici popolari a seguito di assegnazione; comportamenti che imporrebbero l'adozione di sanzioni disciplinari più incisive. Situazioni queste che collidono in modo stridente rispetto agli attuali bisogni, dilatano i tempi di assegnazione, aumentano la necessità di risorse pubbliche ed aumentano anche i costi aziendali, oltre che creare tensioni e allarme sociale nei condomini E.R.P.

Rimanendo in tema, occorre registrare come l'assenza da parte dello Stato di politiche attive per l'ERP, coniugata con gli effetti della crisi economico/sociale, stia producendo, sia a livello nazionale che locale, tensioni sul sistema abitativo pubblico le quali sfociano in un aumento delle occupazioni abusive che ormai sono diverse centinaia in alcune grandi metropoli Italiane. Nel contesto della Città Metropolitana di Bologna si contano ad oggi 32 occupazioni abusive; un numero complessivamente limitato che però non deve indurre ad abbassare l'attenzione sul fenomeno, ma anzi deve continuamente essere contenuto e contrastato con l'ausilio delle Forze dell'Ordine e di

tutte le Istituzioni preposte. In tal senso si auspica di poter metter a punto procedure sempre più rapide, tempestive e definitive per garantire il mantenimento della legalità. E' bene sottolineare che la maggioranza di queste occupazioni risulta comunque coordinata da organizzazioni politiche extraparlamentari e, in taluni casi emersi a livello nazionale, da organizzazioni a delinquere sia italiane che straniere che, di fatto, "commerciano occupazioni" e che non sono espressione della domanda abitativa espressa dal territorio. Sempre sul versante della legalità dobbiamo segnalare la crescente difficoltà ad esercitare i diritti di sgombero o sfratto per la presenza di gruppi antagonisti organizzati, ma anche per una crescente tortuosità dei percorsi burocratici, attraverso i quali si esprime l'attività presidiata dalle Istituzioni giudiziarie. Sul piano dei temi più generali, sarebbe utile approfondire l'analisi riguardo ai cambiamenti profondi intervenuti nel tessuto economico/sociale, culturale e comportamentale nel nostro Paese in seguito alla crisi iniziata nel 2008. Sono evoluzioni che, intrecciate con gli epocali sommovimenti internazionali in atto che coinvolgono direttamente il nostro Paese, potranno incidere ulteriormente sulla condizione del soddisfacimento di un bene primario come la casa e quindi del bisogno abitativo pubblico, riportandolo con forza all'attenzione della politica e delle Istituzioni.

Questo sta avvenendo dopo decenni nei quali si è considerata (forse) definitivamente risolta la questione dell'emergenza abitativa, confidando che con l'aumento delle case in proprietà, il bisogno primario sarebbe scomparso, viceversa si ripropone oggi la consistente domanda di case pubbliche o, su altro versante, la necessità di calmierare il mercato degli affitti privati che presentano canoni di locazione insostenibili; aspetti questi, diversi, ma riconducibili allo stesso rilevante problema: l'emergenza abitativa, la cui soluzione rappresenterebbe tuttavia una forma concreta di giustizia e coesione sociale.

Tornando agli aspetti del bilancio di Acer Bologna qui rappresentato e continuando sulla strada del riequilibrio dei conti aziendali (dopo il passivo registrato nel 2012), occorre sottolineare come efficaci si stiano rivelando le azioni generali di contenimento dei costi, le economie di scala, le razionalizzazioni e i risparmi; questi, sarebbero tuttavia stati insufficienti ove non affiancati dall'adeguamento del compenso gestionale alloggio/mese consentito dalla Conferenza degli Enti nel Luglio del 2013. L'aumento, a regime nel 2014, ha portato a 35 euro più adeguamento ISTAT alloggio/mese il compenso gestionale

(erano 25 euro nel 2012). L'impegno al risanamento del bilancio aziendale e, di conseguenza, la possibilità di rilanciarne e qualificarne le attività caratteristiche a fronte anche del ritardo con cui si sono adeguati i compensi, sarebbe stato vano, appunto, senza la decisione del Luglio 2013. Vogliamo infine sottolineare come a questo processo di risanamento partecipino e siano fattivamente coinvolte tutta l'organizzazione, le strutture, le aree e le risorse umane di Acer: soggetti che sono stati tra l'altro interessati dal profondo e complesso processo di riorganizzazione aziendale, iniziato nel 2012 e ora concluso, che qui ringraziamo per la collaborazione. Naturalmente abbiamo consapevolezza che gli equilibri di bilancio, di anno in anno, possono essere sottoposti, in positivo o in negativo, a talune variabili esogene e quindi indipendenti dalle ns/volontà che possono condizionarne in un senso o nell'altro il risultato finale. Valga, ad esempio, ricordare il possibile aumento o meno dell'I.V.A con le pesanti ricadute che - nel primo caso - avrebbe sugli esercizi aziendali.

Ad ogni buon conto, dal 2012 in poi, la sfida raccolta dal Consiglio di Amministrazione è stata rivolta a coniugare la necessità di ottenere consistenti risparmi di spesa, con l'esigenza improcrastinabile di individuare e liberare risorse economiche per gli investimenti in un contesto nel quale viene a mancare la leva delle alienazioni di patrimonio. Tutto ciò, dopo troppi anni nei quali non un Euro era stato investito in Acer per il raggiungimento di fondamentali obiettivi di ammodernamento, efficientamento, innovazione e formazione del personale. Queste lacune sedimentatesi nel corso degli anni stavano ponendo a rischio di collasso la funzionalità di alcuni settori aziendali.

Il primo obiettivo di prospettiva e strategico ha riguardato la riqualificazione energetica e la ristrutturazione del patrimonio E.R.P esistente. A questo fine, abbiamo puntato sulla figura del Direttore Generale con specifiche competenze nel settore, affiancato da un "Energy manager" adeguato.

Il secondo obiettivo finanziato ha riguardato il totale ammodernamento dei sistemi informatici interni, di gestione, amministrativi e tecnici, che erano del tutto inadeguati e obsoleti: aspetto questo assai inquietante per un'azienda che svolge il 70% della propria attività caratteristica gestendo o elaborando dati informatici e in rete. Il percorso è stato sicuramente difficile, e spesso alle difficoltà tecniche si è affiancato anche il peso di dover contrastare il dissenso o le passività al cambiamento non solo e non tanto all'interno dell'azienda, quanto anche da parte di soggetti esterni a vario titolo interessati

alle nostre attività. Ciò non di meno vediamo ormai profilarsi i primi traguardi e confidiamo in un perfezionamento dell'intero percorso entro l'anno. Questo anche grazie al recente inserimento in azienda di un Responsabile dello sviluppo dei sistemi informativi. Si tratta di una figura con il compito non solo di portare a termine il passaggio del sistema informatico intrapreso verso REF - la nuova piattaforma di gestione - ma anche di sostenere la piena implementazione di STR - software gestionale per il controllo e la gestione dei cantieri - e dei nuovi applicativi per la manutenzione programmata e per la contabilizzazione gestiti da Acer Manutenzioni. E pure per individuare le molteplici linee di innovazione possibile, in primis con riferimento alla progettazione del percorso finalizzato entro il 2016 alla bollettazione elettronica.

Infine, stiamo investendo sulla formazione del personale attraverso numerosi corsi formativi. Desideriamo in questa sede precisare che Acer è riuscita a garantire un percorso formativo grazie alla capacità di garantirsi l'accesso ai finanziamenti dei fondi pubblici di formazione. Ciò ha indubbiamente portato a muoversi entro i limiti previsti dai bandi, ma è nostra convinzione che, pur avendo optato per una formazione più trasversale che specialistica, ciò costituisca un incremento del patrimonio di competenze, conoscenze e abilità di cui l'azienda, e crediamo le singole persone, potranno cogliere un importante valore aggiunto. Senza tuttavia trascurare le esigenze di aggiornamento specialistico, che pure intendiamo favorire. Intendiamo inoltre sottolineare che nell'anno in corso è previsto l'avvio del progetto volto all'inserimento di un nuovo sistema informatico avanzato da rendere operativo nel 2016, utile ad affinare il controllo di gestione sulla contabilità aziendale che consenta sia un'elaborazione più snella e semplice dei processi contabili, che una visione in tempo reale della situazione economico - finanziaria aziendale. Tutto ciò, mentre stiamo adeguando, praticamente in corsa, il sistema informatico aziendale, introducendo le modifiche necessarie a gestire le novità introdotte dal Legislatore Nazionale in tema di nuova ISEE.

Sul punto è utile segnalare come, ad oggi, i dati della nuova ISEE siano praticamente indisponibili causa le difficoltà manifestate dai C.A.F. nell'applicazione dei nuovi criteri e modalità. Il nuovo regime è peraltro entrato in vigore dallo scorso 15 Gennaio e pertanto solo nel 2016 potremo avere contezza dell'incidenza sulla gestione del patrimonio E.R.P. e sulle entrate Acer.

Per quanto riguarda le attività svolte dall'Area Tecnica, è necessario aprire con una premessa.

Le pesantissime difficoltà del comparto immobiliare, sfociate nella crisi delle aziende del settore, ha prodotto serie ricadute anche sui cantieri Acer, purtroppo interessati da fallimenti, concordati preventivi, cessione di rami d'azienda e crisi aziendali che hanno giocoforza portato a rescissioni contrattuali e lunghi e complicati processi di riassegnazione dei lavori, con slittamenti notevoli dei tempi su tutta la filiera del sistema edilizio pubblico, compresa la tempistica delle graduatorie e le assegnazioni finali.

A titolo di esempio, citiamo i cantieri di Via Giovanni X a Imola o Via Beroaldo/Ungarelli, Fioravanti/Bolognese nel capoluogo: situazioni queste che hanno impegnato la struttura di Acer nel cercare di mantenere continuità rispetto ai lavori ancora da realizzare e ultimare, evitando tempi biblici nel subentro alle aziende fallite. Alcune di queste situazioni si sono positivamente sbloccate nel corso del 2014 e ad inizio 2015 con la ripresa dei lavori.

Sul versante operativo si è avviato il programma di riqualificazione energetica che riguarderà - in via iniziale e sperimentale - 23 fabbricati di E.R.P. a Bologna per un valore di intervento di circa 10 milioni di Euro. E' in corso ora la procedura di cosiddetto dialogo competitivo con alcune imprese, anche di livello internazionale, raggruppate in A.T.I., per la ricerca di partners con i quali far decollare il progetto meglio noto come RI.GE.NE.RA. Naturalmente gli interventi di riqualificazione energetica sul patrimonio pubblico potranno riguardare attività su immobili di tutti i comuni della Provincia e del nuovo Comprensorio Imolese. Peraltro, sempre nell'ambito di tale progetto, si darà avvio anche ad alcuni interventi "sperimentali" che interesseranno non solo i fabbricati con impianti centralizzati (dove i lavori volti al risparmio energetico sono più semplici da realizzare), ma anche gli alloggi con caldaie indipendenti. Proseguendo, citiamo le attività di nuove costruzioni in corso a Bologna città (Blocco G - Quartiere Navile), a Pieve di Cento e a Molinella.

Sono in corso interventi di recupero e ristrutturazione nel capoluogo per circa 7 milioni di Euro, così pure per oltre 5 milioni di Euro, nei Comuni di Ozzano Emilia, Imola, San Lazzaro di Savena (PRUACS).

Nel corso del 2014 - sempre a titolo esplicativo e non esaustivo - citiamo le seguenti attività concluse:

12 attività di MS nei Comuni di:

- Savigno;
- Casalecchio di Reno;
- Malalbergo;
- Sant'Agata Bolognese;

- Monterenzio;
- Castel San Pietro;
- Imola.

Sono stati inoltre consegnati dieci interventi di riparazione fabbricati da sisma e approvati/validati quattro progetti esecutivi e due definitivi, sempre relativi a interventi sul sisma. Sul dopo terremoto, preso atto delle numerose attività ancora da svolgere per il completo ripristino dei danni, nell'autunno del 2014 l'azienda ha provveduto ad assegnare maggiori risorse umane, al fine di accelerare i tempi d'intervento.

Ricordo che i cantieri di Acer sul sisma del 2012, sono stati in tutto 53.

Notevole impulso ha avuto nel corso del 2014 l'attività dei collaudi tecnico/amministrativi, di chiusura di numerosi interventi edilizi ed importanti cantieri ultra-datati, alcuni risalenti addirittura ad inizio anni novanta, consentendoci un crescente allineamento con vecchie e nuove prescrizioni normative del M.E.F. e dell'Autorità di Vigilanza.

In relazione alle attività più interne all'azienda, segnaliamo la positiva conclusione della procedura di controllo volta al rinnovo della Certificazione di Qualità aziendale e la ripresa delle attività di aggiornamento del Modello organizzativo ex D.Lgs. 231/2001, modello che aveva intanto perso la sua validità a causa della riorganizzazione aziendale intervenuta e della sospensione di alcune attività necessarie. L'acquisizione del modello esimente è considerato obiettivo prioritario per l'anno in corso.

Non può mancare infine un cenno, per quanto riguarda la gestione ed i servizi, all'importante attività di controllo D.S.U.: attività che ha qualificato l'azienda, nel corso del 2013 e 2014, nell'azione rivolta all'individuazione dei cosiddetti "furbetti delle case popolari". L'attività proseguirà a regime anche alla luce degli aggiornamenti determinati dalle novità introdotte con la nuova ISEE.

Al 31 Dicembre 2014 il numero dei procedimenti elaborati e conclusi è pari a n.1012, corrispondenti a n.1950 D.S.U. Tali procedimenti hanno generato n.801 ricalcoli di canone. Riguardo poi all'elaborazione delle pratiche che hanno comportato l'irrogazione delle sanzioni Amministrative da parte dei Comuni che ne hanno fatto richiesta ad Acer, si precisa che sono state - in corso d'anno - n.2038.

Un ulteriore elemento di particolare impegno per l'azienda è consistito nell'acquisizione della gestione dell'Ufficio Casa del Comune di Bologna, con un conseguente importante sforzo di programmazione e pianificazione condotto congiuntamente dal nostro personale e da quello del Comune di Bologna, che tuttavia ci ha posto nelle condizione di

testare le nostre capacità e di poterci oggi proporre a tutti i nostri interlocutori con un servizio pienamente a regime e con buone opportunità di efficientamento.

Significativo è stato anche l'impegno di Acer nell'implementare il suo ruolo attivo nella mediazione sociale, collaborando, ad esempio, ad Imola con il Comune ed altre realtà sociali del territorio per favorire l'inclusione e la prevenzione/risoluzione dei conflitti nelle aree a maggior insediamenti di E.R.P.

Signor Presidente, Signori Sindaci, Colleghi Amministratori, mi avvio alla conclusione di questa premessa, richiamando da ultimo il percorso, avviato nell'autunno del 2014, volto al rinnovo di Convenzioni e Concessioni per la gestione, percorso in via di formalizzazione in queste settimane che ha evidenziato più di un aspetto positivo nel rapporto tra azienda e Comuni.

L'azienda, a partire da settembre 2014, ha profuso unitamente ai Comuni un significativo sforzo, fatto di numerosi incontri, per giungere alla definizione di un testo condiviso di Convenzione/Concessione.

Questo lungo percorso ci ha permesso di raccogliere e recepire osservazioni e indicazioni utili a rafforzare, in un'ottica di proficua collaborazione, il rapporto tra Azienda ed Enti Locali.

Si è così delineato un nuovo modello di Convenzione/Concessione, più semplice, più snello, flessibile e chiaro, fornendo alle Amministrazioni anche la facoltà di avvalersi - di volta in volta - oltre che delle attività standard, anche di nuovi servizi.

Questa maggiore elasticità nei rapporti convenzionali o concessori e, crediamo, anche il miglioramento della qualità nei servizi offerti in questi anni, hanno convinto nuovi Comuni ad affidare la gestione del patrimonio E.R.P. ad Acer ed altri Enti a trasformare le precedenti Convenzioni in Concessioni, accrescendo così le possibilità di totale impiego e destinazione delle risorse da canoni alla manutenzione e riqualificazione del patrimonio.

In questo nuovo contesto di fattiva collaborazione abbiamo potuto proporre ai nostri interlocutori un prolungamento (accettato) della durata delle Convenzioni/Concessioni, che consentirà all'azienda di sviluppare con maggior stabilità, un piano industriale finalizzato alla programmazione delle attività e degli interventi nel medio e lungo periodo, con una logica di tipo anglosassone, volta cioè a prevenire e programmare le manutenzioni, piuttosto che ad intervenire a posteriori sulla base di ripetute emergenze.

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 61.654.984 euro, i relativi costi di produzione ammontano a 59.837.815 euro e la differenza fra il valore e i costi della produzione è positiva per 1.817.169 euro.

A seguito delle attività del Tavolo di Concertazione, è stato approvato dalla Conferenza degli Enti nella sua seduta del 19/07/2013, con effetto primo gennaio 2014, un ulteriore aumento del corrispettivo gestionale, che pur rimanendo il più basso delle Acer dell'Emilia Romagna, ha contribuito ad un significativo miglioramento dell'equilibrio economico della specifica gestione. Tuttavia, l'incidenza della TASI e dell'IVA resa indeducibile per effetto del pro-rata unitamente alle già note problematiche finanziarie dei Comuni legate al Patto di Stabilità che comportano l'indebitamento di Acer per conto dei Comuni con relativi interessi passivi, porta il valore di bilancio prima delle imposte ad un risultato positivo di 338.490 euro che rettificato dal costo netto imposte correnti e anticipate dell'anno fa registrare un utile di bilancio di 247.627 euro.

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

STATO PATRIMONIALE RICLASSIFICATO CON IL METODO FINANZIARIO							
	IMPORTI 31/12/14	IMPORTI 31/12/13	VARIAZIONE	MEZZI PROPRI	IMPORTI 31/12/14	IMPORTI 31/12/13	VARIAZIONE
ATTIVO FISSO							
IMMOB IMMATERIALI NETTE	93.196	126.655	-33.459	CAPITALE SOCIALE	9.732.680	9.732.680	0
IMMOB MATERIALI NETTE	160.659.013	162.244.855	-1.585.842	RISERVE	101.877.967	105.679.854	-3.801.887
ALTRE IMMOB FINANZIARIE	22.978.960	23.687.967	-709.007				0
TOTALE	183.731.169	186.059.477	-2.328.308	PATRIMONIO NETTO	111.610.647	115.412.534	-3.801.887
ATTIVO CORRENTE				TOT. PASSIVITA' CONSOLIDATE			
RIMANENZE MAGAZZINO	18.213.823	18.478.503	-264.680	PASSIVITA' CORRENTI	82.101.184	82.923.027	-821.843
LIQUIDITA' DIFFERITA	45.404.377	46.788.311	-1.383.934		55.737.615	53.942.682	1.794.933

LIQUIDITA' IMMEDIATA	1.100.077	951.952	148.125				
TOTALE	64.718.277	66.218.766	-1.500.489				
CAPITALE INVESTITO	248.449.446	252.278.243	-3.828.797	CAPITALE DI FINANZIAMENTO INVESTITO	249.449.446	252.278.243	-2.828.797

CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO CON IL METODO DELLA PRODUZIONE EFFETTUATA			
DESCRIZIONI	IMPORTI 31/12/14	IMPORTI 31/12/13	VARIAZIONE
Ricavi delle vendite	52.526.571	55.577.688	-3.051.117
Produzione interna	3.769.611	8.051.937	-4.282.326
VALORE PRODUZIONE OPERATIVA	56.296.182	63.629.625	-7.333.443
Costi esterni operativi	38.923.612	45.553.876	-6.630.264
VALORE AGGIUNTO	17.372.570	18.075.749	-703.179
Costi del Personale	8.795.781	8.700.812	94.969
MARGINE OPERATIVO LORDO(MOL)	8.576.789	9.374.937	-798.148
Ammortamenti e accantonamenti	5.923.088	6.990.732	-1.067.644
RISULTATO OPERATIVO	2.653.701	2.384.205	269.496
Risultato dell'area accessoria	-836.532	-1.187.143	350.611
Risultato dell'area finanziaria	135.154	176.045	-40.891
EBIT NORMALIZZATO	1.952.323	1.373.107	579.216
Reddito gestione straordinaria	-234.335	30.301	-264.636
EBIT INTEGRALE	1.717.988	1.403.408	314.580
Oneri finanziari	-1.379.498	-1.399.843	20.345
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE(RL)	338.490	3.565	334.925
IMPOSTE SUL REDDITO	-90.863	152.037	-242.900
RISULTATO NETTO (RN)	247.627	155.602	92.025

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	31/12/2014	31/12/2013
PESO DELLE IMMOBILIZZAZIONI	0,7365	0,7375
PESO DEL CAPITALE CIRCOLANTE	0,2594	0,2625
PESO DEL CAPITALE PROPRIO	0,4474	0,4575
PESO DEL CAPITALE DI TERZI	0,3291	0,3287
INDICE DI DISPONIBILITA'	1,1611	1,2276
INDICE DI LIQUIDITA'	0,8343	0,8850
INDICE DI AUTOCOPERTURA CAPITALE FISSO	0,6075	0,6203
ROE	0,22%	0,13%

ROI	1,09%	0,96%
ROS	5,05%	4,29%
CAPITALE CIRCOLANTE NETTO	8.980.662,00	12.276.084,00
MARGINE DI TESORERIA	-9.233.161,00	-6.202.419,00
MARGINE PRIMARIO DI STRUTTURA	-72.120.522,00	-70.646.943,00
QUOZIENTE PRIMARIO DI STRUTTURA	0,6075	0,6203
MARGINE SECONDARIO DI STRUTTURA	9.980.662,00	12.276.084,00
QUOZIENTE SECONDARIO DI STRUTTURA	1,0543	1,0660
QUOZIENTE DI INDEBITAMENTO COMPLESSIVO	1,2350	1,1859
QUOZIENTE DI INDEBITAMENTO FINANZIARIO	0,4945	0,5025

Analisi dell'andamento economico

1) *Analisi dei ricavi di vendita*

Nel bilancio 2014 si riscontrano ancora gli effetti del trasferimento dei beni ai sensi della Legge Regionale n.24/01. Acer Bologna opera quale ente gestore, mediante contratti di convenzione e di concessione con i Comuni. La diversa tipologia contrattuale fa apparire in bilancio ricavi e costi in poste diverse, ma i margini gestionali per l'ente sono, in entrambi i casi, i soli compensi amministrativi e tecnici sulla manutenzione eseguita.

I **ricavi delle vendite** hanno evidenziato un decremento rispetto all'esercizio precedente pari al 5,49 %, assestandosi al livello di 52.526.571 euro.

Fra questi si segnalano i **ricavi da canoni** che sono pari a 29.051.834 euro, di cui 5.247.663 euro riferiti a immobili di proprietà Acer e 23.804.171 euro riferiti a immobili in concessione.

I **ricavi da gestione immobiliare** ammontano a 5.927.995 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 14.262.028 euro da rapportare ai costi relativi, diretti e indiretti.

I **rimborsi per gestione condomini** ammontano a 2.253.181 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	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011
-------------	------------	------------	------------	------------

ANDAMENTO RICAVI DELLE VENDITE	52.526.571	55.577.688	52.052.937	51.064.100
-----------------------------------	------------	------------	------------	------------

Il valore della produzione interna ha evidenziato un decremento rispetto all'esercizio precedente pari al 53,18%, raggiungendo il livello di 3.769.611 euro in relazione al minor valore delle rimanenze e dei lavori per costruzioni di fabbricati per la vendita.

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

2) Costi operativi

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

I costi operativi subiscono un decremento rispetto all'esercizio precedente pari all'14,55%, attestandosi al livello di 38.923.612 euro, con un'incidenza sul valore della produzione operativa del 69,14 %.

I costi del personale subiscono un leggero incremento rispetto all'esercizio precedente pari allo 1,09 %, attestandosi al livello di 8.795.781 euro, con un'incidenza sul valore della produzione operativa del 15,62 % e si riferiscono ad una consistenza di addetti al 31/12/2014 di 167 unità di lavoro, di cui 165 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 7.644.464 euro di cui:

- 6.857.716 euro relativi a costi per interventi edilizi rappresentati nel conto economico;
- 786.748 euro per attività edilizia conto terzi (rientrano in questo punto il programma regionale 2003-2004 eseguito nell'anno per un ammontare pari a 219.128 euro e il programma regionale "Nessun Alloggio Pubblico Sfitto" - NAPS - per un ammontare pari a 33.196 euro).

L'attività edilizia genera compensi tecnici per un importo complessivo di 1.227.739 euro, di cui 437.804 euro oggetto di capitalizzazione.

L'attività edilizia che determina incrementi per la capitalizzazione lavori ammonta a 4.578.341 euro, comprensivi dei relativi compensi tecnici.

I costi per l'attività di manutenzione su immobili gestiti e di proprietà raggiungono l'importo di 12.274.184 euro con compensi tecnici pari a 100.337 euro per le gestioni in convenzione e finanziamenti aggiuntivi e 623.847 euro per quelle in concessione (che, come sottolineato in precedenza, hanno diversa rappresentazione nel conto economico).

3) Indici di redditività

L'andamento del ROI (indice di redditività degli investimenti), che passa dal valore dello 0,96% del 2013 al valore dell'1,09% del 2014, 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) aumenta e passa dal 4,29% del 2013 al 5,05 % del 2014.

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

DESCRIZIONE	31/12/2014	31/12/2013
ROI	1,09%	0,96%
ROS	5,05%	4,29%
ROE	0,22%	0,13%

Da ultimo segnaliamo che il ROE (indice di redditività del capitale proprio) è passato dal valore dello 0,13% del 2013 al valore dello 0,22% del 2014.

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 negativa e pari ad euro 3.295.422 pervenendo a un CCN al 31/12/2014 positivo di euro 8.980.662.

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 31/12/2014 confrontata con i dati relativi al precedente esercizio:

P.F.N. COMPLESSIVA	31/12/2014	31/12/2013
DISPONIBILITA' E CREDITI FINANZIARI A BREVE	-1.100.077	-951.952
INDEBITAMENTO A BREVE	5.061.144	5.504.443
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO A BREVE	3.961.067	4.552.491
INDEBITAMENTO FINANZIARIO MEDIO LUNGO TERMINE	35.801.736	38.186.731
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	39.762.803	42.739.222

Investimenti

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

Immobilizzazioni	Acquisizioni dell'esercizio 2014
Software	33.459
Terreni e fabbricati	2.022.669
Attrezzature industriali e commerciali	33.860
Altri beni	5.605

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. 513/77, n. 457/78 e n. 560/93.

Altri interventi di immobili destinati alla locazione permanente sono in corso di realizzazione nell'anno 2015 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.

Con riguardo al personale, in ossequio a quanto disposto dall'art. 2428, comma due, del Codice Civile, evidenziamo che nel corso del 2014 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., con una partecipazione maggioritaria pari al 51%. 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 2014 è di 16.915 euro.

Acer Manutenzioni S.p.A. svolge attività di manutenzione ordinaria e straordinaria sul patrimonio gestito da Acer Bologna

Il valore della produzione complessiva del **Gruppo Acer** è di 61.614.704 euro a fronte delle quale si registrano 60.104.375 euro di costi della produzione con una differenza operativa positiva per 1.510.329 euro.

Il Gruppo ha complessivamente conseguito una perdita di 15.387 euro.

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 Manutenzioni SpA	//	//	309.012	7.413.538	498.067	15.759.431
ACER Servizi Srl Unipersonale	//	//	881.866	670.150	314.093	894.859
TOTALI	//	//	1.190.878	8.083.688	812.160	16.654.290

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

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

SOCIETÀ' CONTROLLATE AL 31/12/2014								
DENOMINAZIONE	SEDE	CAPITALE	IMPORTO	UTILE	PERDITA	QUOTA	SVALUTAZIONE	VALORE
		SOCIALE	PATRIMONIO			POSSEDUTA		IN BILANCIO
ACER Servizi srl Unipersonale	P.zza della Resistenza 4 40122 BOLOGNA	110.000	6.363.971	16.915	0	100%		3.310.029
SOCIETÀ' CONTROLLATE AL 31/12/2013								
DENOMINAZIONE	SEDE	CAPITALE	IMPORTO	UTILE	PERDITA	QUOTA	SVALUTAZIONE	VALORE
		SOCIALE	PATRIMONIO			POSSEDUTA		IN BILANCIO
ACER Manutenzioni spa	P.zza della Resistenza 4 40122 BOLOGNA	750.000	1.753.230	0	120.969	51%		519.689

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 (2013) in quanto, alla data di predisposizione della presente Nota Integrativa, non è ancora intervenuta l'approvazione del bilancio al 31/12/2014 da parte dell'Assemblea degli Azionisti, avendo gli Organi Amministrativi 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 31/12/2014 di 5.233.291 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 31/12/14 ammonta a 3.858.275 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

Si propone all'assemblea di destinare il risultato d'esercizio pari ad euro 247.627 alla riserva legale.

Vi ringraziamo per la fiducia accordataci e Vi invitiamo ad approvare il bilancio così come presentato.

Bologna, 27 aprile 2015

Il Presidente
del Consiglio di Amministrazione

Claudio Felicani



ACER BOLOGNA

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

Bilancio al 31-12-2014

Gli importi presenti sono espressi in Euro

Stato Patrimoniale

	31-12-2014	31-12-2013
Stato patrimoniale		
Attivo		
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti		
Parte richiamata	-	-
Parte da richiamare	-	-
Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)	0	0
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
1) costi di impianto e di ampliamento	-	-
2) costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità	-	-
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	-	-
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	93.196	126.655
5) avviamento	-	-
6) immobilizzazioni in corso e acconti	-	-
7) altre	-	-
Totale Immobilizzazioni immateriali	93.196	126.655
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	151.458.155	150.608.525
2) impianti e macchinario	8.957.802	9.632.905
3) attrezzature industriali e commerciali	155.318	188.963
4) altri beni	4.852	235
5) immobilizzazioni in corso e acconti	82.886	1.816.227
Totale Immobilizzazioni materiali	160.659.013	162.244.855
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
a) imprese controllate	3.829.719	3.829.719
b) imprese collegate	0	0
c) imprese controllanti	0	0
d) altre imprese	0	0
Totale partecipazioni	3.829.719	3.829.719
2) crediti		
a) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	84.793	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	915.207	-
Totale crediti verso imprese controllate	1.000.000	0
b) verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale crediti verso imprese collegate	0	0
c) verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale crediti verso controllanti	0	0
d) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	172.733	230.475
esigibili oltre l'esercizio successivo	360.611	539.317
Totale crediti verso altri	533.344	769.792
Totale crediti	1.533.344	769.792
3) altri titoli	0	0
4) azioni proprie		
4) azioni proprie	0	0
azioni proprie, valore nominale complessivo	-	-

Totale immobilizzazioni finanziarie	5.363.063	4.599.511
Totale immobilizzazioni (B)	166.115.272	166.971.021
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
1) materie prime, sussidiarie e di consumo	25.114	18.976
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	13.332.959	11.670.988
3) lavori in corso su ordinazione	0	0
4) prodotti finiti e merci	4.855.750	6.788.539
5) acconti	0	0
Totale rimanenze	18.213.823	18.478.503
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	35.507.034	34.961.036
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale crediti verso clienti	35.507.034	34.961.036
2) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.190.878	1.549.137
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale crediti verso imprese controllate	1.190.878	1.549.137
3) verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale crediti verso imprese collegate	0	0
4) verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale crediti verso controllanti	0	0
4-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	218.947	269.361
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale crediti tributari	218.947	269.361
4-ter) imposte anticipate		
esigibili entro l'esercizio successivo	800.000	600.000
esigibili oltre l'esercizio successivo	4.332.900	4.183.656
Totale imposte anticipate	5.132.900	4.783.656
5) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	7.444.820	8.877.939
esigibili oltre l'esercizio successivo	14.455.730	15.135.275
Totale crediti verso altri	21.900.550	24.013.214
Totale crediti	63.950.309	65.576.404
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
1) partecipazioni in imprese controllate	-	-
2) partecipazioni in imprese collegate	-	-
3) partecipazioni in imprese controllanti	-	-
4) altre partecipazioni	-	-
5) azioni proprie		
5) azioni proprie	-	-
azioni proprie, valore nominale complessivo	-	-
6) altri titoli	-	-
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	0	0
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	1.094.103	947.657
2) assegni	0	0
3) danaro e valori in cassa	5.974	4.295
Totale disponibilità liquide	1.100.077	951.952
Totale attivo circolante (C)	83.264.209	85.006.859

D) Ratei e risconti		
Ratei e risconti attivi	69.965	300.363
Disaggio su prestiti	-	0
Totale ratei e risconti (D)	69.965	300.363
Totale attivo	249.449.446	252.278.243
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	9.732.680	9.732.680
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	0	0
III - Riserve di rivalutazione	15.736.301	15.736.301
IV - Riserva legale	15.714.364	15.664.742
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 distribuibila 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	74.229.189
Totale altre riserve	70.179.675	74.229.189
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	0	(105.980)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio		
Utile (perdita) dell'esercizio	247.627	155.602
Copertura parziale perdita d'esercizio	-	-
Utile (perdita) residua	247.627	155.602
Totale patrimonio netto	111.610.647	115.412.534
B) Fondi per rischi e oneri		
1) per trattamento di quiescenza e obblighi simili	0	0
2) per imposte, anche differite	5.794.191	5.828.208
3) altri	21.995.545	20.349.881
Totale fondi per rischi ed oneri	27.789.736	26.178.089
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	2.390.138	2.696.806
D) Debiti		
1) obbligazioni		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale obbligazioni	0	0
2) obbligazioni convertibili		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale obbligazioni convertibili	0	0
3) debiti verso soci per finanziamenti		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti verso soci per finanziamenti	0	0
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	5.061.144	5.504.443
esigibili oltre l'esercizio successivo	35.801.736	38.186.731

Totale debiti verso banche	40.862.880	43.691.174
5) debiti verso altri finanziatori		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti verso altri finanziatori	0	0
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	73.477	69.596
esigibili oltre l'esercizio successivo	14.255.784	14.230.695
Totale acconti	14.329.261	14.300.291
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	9.103.018	10.554.166
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti verso fornitori	9.103.018	10.554.166
8) debiti rappresentati da titoli di credito		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti rappresentati da titoli di credito	0	0
9) debiti verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	8.083.688	7.173.803
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti verso imprese controllate	8.083.688	7.173.803
10) debiti verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti verso imprese collegate	0	0
11) debiti verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti verso controllanti	0	0
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	558.206	470.052
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti tributari	558.206	470.052
13) debiti verso Istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	446.731	364.738
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti verso Istituti di previdenza e di sicurezza sociale	446.731	364.738
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	28.357.978	25.802.662
esigibili oltre l'esercizio successivo	5.794.414	5.496.530
Totale altri debiti	34.152.392	31.299.192
Totale debiti	107.536.176	107.853.416
E) Ratei e risconti		
Ratei e risconti passivi	122.749	137.398
Aggio su prestiti	-	-
Totale ratei e risconti	122.749	137.398
Totale passivo	249.449.446	252.278.243

Conti Ordine

	31-12-2014	31-12-2013
Conti d'ordine		
Rischi assunti dall'impresa		
Fidelussioni		
a imprese controllate	-	-
a imprese collegate	-	-
a imprese controllanti	-	-
a imprese controllate da controllanti	-	-
ad altre imprese	-	-
Totale fidelussioni	-	-
Avalli		
a imprese controllate	-	-
a imprese collegate	-	-
a imprese controllanti	-	-
a imprese controllate da controllanti	-	-
ad altre imprese	-	-
Totale avalli	-	-
Altre garanzie personali		
a imprese controllate	-	-
a imprese collegate	-	-
a imprese controllanti	-	-
a imprese controllate da controllanti	-	-
ad altre imprese	-	-
Totale altre garanzie personali	-	-
Garanzie reali		
a imprese controllate	-	-
a imprese collegate	-	-
a imprese controllanti	-	-
a imprese controllate da controllanti	-	-
ad altre imprese	-	-
Totale garanzie reali	-	-
Altri rischi		
crediti ceduti		
altri	25.513.084	27.329.315
Totale altri rischi	25.513.084	27.329.315
Totale rischi assunti dall'impresa	25.513.084	27.329.315
Impegni assunti dall'impresa		
Totale impegni assunti dall'impresa	145.461.369	145.692.244
Beni di terzi presso l'impresa		
merci in conto lavorazione	-	-
beni presso l'impresa a titolo di deposito o comodato	-	-
beni presso l'impresa in pegno o cauzione	-	-
altro	1.025.491.810	1.025.753.912
Totale beni di terzi presso l'impresa	1.025.491.810	1.025.753.912
Altri conti d'ordine		
Totale altri conti d'ordine	-	-
Totale conti d'ordine	1.196.466.263	1.198.775.471

Conto Economico

	31-12-2014	31-12-2013
Conto economico		
A) Valore della produzione:		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	52.526.571	55.577.688
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(808.730)	4.680.420
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione	-	-
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	4.578.341	3.371.517
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	1.636.147	3.970.398
altri	3.722.655	1.716.701
Totale altri ricavi e proventi	5.358.802	5.687.099
Totale valore della produzione	61.654.984	69.316.724
B) Costi della produzione:		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	78.108	64.251
7) per servizi	38.440.829	45.068.394
8) per godimento di beni di terzi	410.813	422.118
9) per il personale:		
a) salari e stipendi	6.576.153	6.472.665
b) oneri sociali	1.753.658	1.764.144
c) trattamento di fine rapporto	465.970	464.003
d) trattamento di quiescenza e simili	-	-
e) altri costi	-	-
Totale costi per il personale	8.795.781	8.700.812
10) ammortamenti e svalutazioni:		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	78.313	67.291
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.919.634	1.875.828
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	-	-
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	500.000	-
Totale ammortamenti e svalutazioni	2.497.947	1.943.119
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	(6.138)	(887)
12) accantonamenti per rischi	0	800.000
13) altri accantonamenti	3.425.141	4.247.613
14) oneri diversi di gestione	6.195.334	6.874.242
Totale costi della produzione	59.837.815	68.119.662
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	1.817.169	1.197.062
C) Proventi e oneri finanziari:		
15) proventi da partecipazioni		
da imprese controllate	-	-
da imprese collegate	-	-
altri	-	-
Totale proventi da partecipazioni	0	0
16) altri proventi finanziari:		
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
da imprese controllate	-	-
da imprese collegate	-	-
da imprese controllanti	-	-
altri	20.928	29.934
Totale proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	20.928	29.934
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	-	-
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-	-
d) proventi diversi dai precedenti	-	-

da imprese controllate	-	-
da imprese collegate	-	-
da imprese controllanti	-	-
altri	114.226	146.111
Totale proventi diversi dai precedenti	114.226	146.111
Totale altri proventi finanziari	135.154	176.045
17) Interessi e altri oneri finanziari		
a imprese controllate	-	-
a imprese collegate	-	-
a imprese controllanti	-	-
altri	1.379.498	1.399.843
Totale interessi e altri oneri finanziari	1.379.498	1.399.843
17-bis) utili e perdite su cambi	-	-
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(1.244.344)	(1.223.798)
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie:		
18) rivalutazioni:		
a) di partecipazioni	-	-
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	-	-
c) di titoli iscritti all'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-	-
Totale rivalutazioni	0	0
19) svalutazioni:		
a) di partecipazioni	-	-
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	-	-
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-	-
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	-	-
altri	121.936	276.637
Totale proventi	121.936	276.637
21) oneri		
minusvalenze da alienazioni i cui effetti contabili non sono iscrivibili al n 14	39.903	-
imposte relative ad esercizi precedenti	-	-
altri	316.368	246.336
Totale oneri	356.271	246.336
Totale delle partite straordinarie (20 - 21)	(234.335)	30.301
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D + - E)	338.490	3.565
22) imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	(474.124)	570.306
imposte differite	34.017	(37.732)
imposte anticipate	349.244	684.611
proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale	-	-
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	(90.863)	(152.037)
23) Utile (perdita) dell'esercizio	247.627	155.602

Nota integrativa al Bilancio chiuso al 31-12-2014

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 2014.

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 2014 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 sopramenzionati 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.

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 12/12/1975, n. 72 del 19/03/1983.

Gli ammortamenti sono stati effettuati sistematicamente secondo 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 sussista la ragionevole certezza dell'esistenza negli esercizi in cui si riverseranno le differenze temporanee deducibili o saranno utilizzate le perdite, di un reddito imponibile non inferiore all'ammontare di dette differenze o perdite.

IMPEGNI GARANZIE RISCHI

Nel conto 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 31.12.2014 - nella voce B.1.4 "concessioni, licenze e marchi" per € 93.196 sono rappresentate esclusivamente da costi sostenuti per l'acquisto di licenze d'uso software, hanno registrato un decremento netto pari a € 33.459 rispetto al bilancio dell'esercizio precedente.

L'incremento per € 44.854 si riferisce all'acquisto delle nuove licenze d'uso software. Il decremento per € 78.313 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	1.622.339	1.622.339
Rivalutazioni	-	0
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(1.495.684)	(1.495.684)
Svalutazioni	-	0
Valore di bilancio	126.655	126.655
Variazioni nell'esercizio		
Incrementi per acquisizioni	44.854	44.854
Riclassifiche (del valore di bilancio)	-	0
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	-	0
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio	-	0
Ammortamento dell'esercizio	(78.313)	(78.313)
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	-	0
Altre variazioni	-	0
Totale variazioni	(33.459)	(33.459)
Valore di fine esercizio		
Costo	1.667.193	1.667.193
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(1.573.997)	(1.573.997)
Valore di bilancio	93.196	93.196

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali al 31/12/2014 ammontano a euro 160.659.013 e sono inferiori di euro 1.585.842 rispetto al valore del bilancio precedente. Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisto e rettificata dai corrispondenti fondi di ammortamento. Le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono state calcolate attesi l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione.

Qualora, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene svalutata in modo corrispondente. Se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione viene ripristinato il valore originario rettificato dei soli ammortamenti.

I terreni al 31/12/2014 hanno un valore complessivo di € 3.560.338 e si sono incrementati per € 1.071. I terreni edificabili (lettera c) sono pari ad € 2.888.838 e quelli non edificabili (lettera c) sono pari ad € 671.500

I fabbricati in proprietà al 31/12/2014, compresi quelli in promessa di vendita e quelli ad uso diretto, ammontano a € 147.897.817 e registrano un incremento netto di € 850.559. In particolare sono così dettagliati: STABILI IN PROPRIETA' in locazione lettera c) € 134.924.636 STABILI IN PROPRIETA' superficaria lettera c) € 11.818.199 STABILI IN PROPRIETA' in promessa di vendita lettera c) € 1.154.982 L'incremento netto è dato dal saldo netto dei fabbricati entrati in reddito, dei lavori straordinari eseguiti nell'anno, dei decrementi riguardanti le alienazioni avvenute nell'anno (cessioni edifici soggetti al vincolo e patrimonio ex Stato L. 388/00) alle quali si aggiungono le quote di ammortamento e dei 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 sono entrati in reddito 4 fabbricati di cui il dettaglio si può rilevare dalla tavola allegata n. 8 nel fascicolo "Allegati sulla gestione". In particolare, il patrimonio immobiliare di ACER si è incrementato per un fabbricato nel Comune di Bologna (19 alloggi), di Budrio (16 alloggi, 16 posti auto), di Castel D'Argile (8 alloggi, 8 posti auto) , di Castenaso (18 alloggi, 4 posti auto, 19 autorimesse) per complessivi 61 alloggi, 28 posti auto e 19 autorimesse.

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 € 3.397.978 come sotto dettagliato:

Fabbricati lettera a) legge 576/75 € 12.160, legge 72/83 € 44.374 ,TOTALE € 56.534
 Fabbricati lettera c) legge 576/75 € 749.822 legge 72/83 € 2.591.622 , TOTALE € 3.341.444
 Totali per legge 576/75 € 761.982 , per legge 72/83 € 2.635.996 , TOTALE GEN. € 3.397.978

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 2014 non si sono movimentate.

Si dettagliano nella tabella che segue gli importi della rivalutazione per categoria aggiornata al 31/12/2014.

RIVALUTAZIONE VALORE VOLONTARIA L.24/01 Al 31.12.2014

Terreni edificabili al 31/12/2014 € 1.026.970
 Terreni non edificabili al 31/12/2014 € 567.461
 TOTALE TERRENI al 31/12/2014 € 1.594.431
 Fabbricati lettera c) in proprietà non strumentali al 31/12/2014 € 67.300.156
 Fabbricati lettera c) in proprietà strumentali al 31/12/2014 € 47.512.617
 Fabbricati lettera c) in proprietà superficaria non strumentali al 31/12/2014 € 1.015.094
 TOTALE FABBRICATI al 31/12/2014 € 115.827.867
 TOTALE GENERALE al 31/12/2014 € 117.422.298

Criteria seguiti nella rivalutazione degli immobili appartenenti alla lett. c) dell'art. 49.

Gli immobili appartenenti alla predetta lett. c) sono stati rivalutati nel bilancio dell'esercizio 2004 seguendo il criterio del valore di mercato, attestato dalla relazione giurata di stima redatta dal Prof. Renato Santini.

La rivalutazione è stata eseguita rettificando i valori dell'attivo lordo, in modo tale che il costo storico rivalutato, al netto del fondo di ammortamento esistente alla data del 31 dicembre 2004 aumentato degli ammortamenti teorici di competenza dell'esercizio 2005 calcolati in assenza della rivalutazione, non fosse superiore al corrispondente valore di mercato e/o di utilizzazione.

Il saldo attivo di rivalutazione, al netto delle correlate imposte differite, è stato accantonato in un'apposita riserva denominata "Riserva di Rivalutazione Immobili lettera c)" e classificata tra le "altre riserve".

Gli impianti e macchinari ammontano a € 8.957.802 hanno avuto una variazione netta di € 675.103 dovuta all'ammortamento dell'anno 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 € 160.170 e hanno registrato una diminuzione netta complessiva di € 29.028 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 decrementate per € 1.733.340 rispetto all'esercizio precedente, per effetto della differenza di valore tra l'ammontare dei costi sostenuti durante l'esercizio per l'avanzamento dei lavori e l'ammontare del costo degli interventi ultimati, sempre durante l'esercizio, e trasferiti al conto terreni e fabbricati per la loro entrata in reddito. L'importo è esposto al netto del fondo svalutazione Immobili L. 24/01 costituito per rappresentare il trasferimento futuro a titolo gratuito da effettuarsi ai sensi della legge di riforma suddetta.

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	66.751.422	13.502.064	2.971.084	3.644	21.239.001	104.467.215
Rivalutazioni	121.402.401	0	-	-	-	121.402.401
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(10.811.572)	(3.869.159)	(2.782.121)	(3.409)	-	(17.466.261)
Svalutazioni	(26.735.726)	0	-	-	(19.422.775)	(46.158.501)
Valore di bilancio	150.606.525	9.632.905	188.963	235	1.816.227	162.244.855
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	7.309.778	-	33.860	5.605	3.575.641	10.924.884

Riclassifiche (del valore di bilancio)	-	-	-	-	-	0
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	(88.503)	-	(55.620)	-	(7.405.603)	(7.549.726)
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio	(582.125)	-	-	-	-	(582.125)
Ammortamento dell'esercizio	(1.176.039)	(675.103)	(67.506)	(988)	-	(1.919.636)
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	(4.618.016)	-	-	-	-	(4.618.016)
Altre variazioni	6.535	-	55.621	-	2.096.622	2.158.778
Totale variazioni	851.630	(675.103)	(33.645)	4.617	(1.038.343)	(890.844)
Valore di fine 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
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(11.981.076)	(4.544.262)	(2.794.006)	(4.397)	0	(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

Immobilizzazioni finanziarie

Le immobilizzazioni finanziarie al 31.12.2014 ammontano a € 5.363.063 e registrano un incremento netto di € 763.552 rispetto all'esercizio precedente. Sono così suddivise per categorie : Partecipazioni € 3.829.719 Crediti € 1.533.344

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							
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							
Totale variazioni	0	0	0	0	-	-	-
Valore di fine esercizio							
Costo	3.829.719	0	0	0	3.829.719	0	0
Rivalutazioni	0	-	-	-	0	-	-
Svalutazioni	0	-	-	-	0	-	-
Valore di bilancio	3.829.719	0	0	0	3.829.719	0	0

Le partecipazioni al 31/12/2014 ammontano a € 3.829.719 e si riferiscono a partecipazioni in imprese controllate. Sono iscritte al costo di acquisizione aumentato degli oneri accessori di diretta imputazione.

La partecipazione nella società "ACER Manutenzioni SpA", con capitale sociale di € 750.000, di cui ACER Bologna detiene il 51% non ha subito movimentazioni nell'anno 2014.

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 2014.

Movimenti delle immobilizzazioni finanziarie: crediti

I crediti classificabili tra le immobilizzazioni finanziarie al 31.12.2014 ammontano a € 1.533.344 e riguardano crediti verso controllata e verso assegnatari. Rispetto al precedente esercizio si registra un incremento netto di € 763.552, dovuto al saldo tra l'aumento del credito di € 1.000.000 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 € 1.000.000 si riferisce al finanziamento concesso alla controllata al 100% Acer Servizi s.r.l. con delibera del 19/12/2014 seduta 242 oggetto 7 per il finanziamento integrativo della costruzione in Castenaso (lotto 1440/Ase). Il credito ha durata decennale ed è rimborsato in rate fisse semestrali di € 59.930,20 al tasso 3,582% .

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente oltre 5 anni
Crediti immobilizzati verso imprese controllate	0	1.000.000	1.000.000	544.263
Crediti immobilizzati verso imprese collegate	0	-	0	-
Crediti immobilizzati verso imprese controllanti	0	-	0	-
Crediti immobilizzati verso altri	769.792	(236.448)	533.344	36.271
Totale crediti immobilizzati	769.792	763.552	1.533.344	580.534

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 31/12/2014

ACER SERVIZI srl P.zza della Resistenza 4 capitale sociale euro110.000, Importo patrimonio euro 6.363.971 , importo utile anno 2014 euro 16.915, quota posseduta 100% valore in bilancio euro 3.310.029

ACER MANUTENZIONI s.p.a. P.zza della Resistenza 4 capitale sociale euro 750.000 , Importo patrimonio euro 1.753.230, importo perdita anno 2013 (ultimo bilancio approvato) euro 120.969, quota posseduta 51% valore in bilancio euro 519.689

Si precisa che il risultato d'esercizio e il patrimonio netto della società "Acer manutenzioni S.p.a." si riferiscono all'ultimo bilancio approvato dalla partecipata (2013) in quanto, alla data di predisposizione della presente Nota Integrativa, non è ancora intervenuta l'approvazione del bilancio al 31/12/2014 da parte dell'Assemblea degli Azionisti, avendo il Consiglio di Amministrazione 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.

Denominazione	Città o Stato	Capitale in euro	Utile (Perdita) ultimo esercizio in euro	Patrimonio netto in euro	Quota posseduta in euro	Valore a bilancio o corrispondente credito
ACER MANUTENZIONI S.P.A.	BOLOGNA	750.000	(120.969)	1.753.230	894.147	519.689
ACER SERVIZI S.R.L.	BOLOGNA	110.000	16.915	6.363.971	6.363.971	3.310.029

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	1.000.000	0	0	533.344	1.533.344
Totale	1.000.000	0	0	533.344	1.533.344

Valore delle immobilizzazioni finanziarie

	Valore contabile
Crediti verso imprese controllate	1.000.000
Crediti verso altri	533.344

Dettaglio del valore dei crediti verso imprese controllate

Descrizione	Valore contabile
Finanziamento	1.000.000
Totale	1.000.000

Dettaglio del valore dei crediti verso altri

Descrizione	Valore contabile
Crediti vendita Immobili	533.344
Totale	533.344

Attivo circolanteRimanenze

Le rimanenze finali al 31.12.2014 ammontano a € 18.213.823 e, rispetto al precedente esercizio hanno subito un decremento netto di € 264.680 in relazione all'avanzamento dei lavori di costruzione e recupero per la vendita per conto dei comuni di Bologna, Casalecchio di Reno, di Imola e San Lazzaro.

La composizione è qui analizzata.

Rimanenze materiali di consumo 25.114
 Prodotti in corso di lavorazione 13.332.959
 Prodotti finiti 4.855.750

Le rimanenze di materiali di consumo sono pari a € 25.114 si riferiscono a prodotti di cancelleria per uso aziendale. I prodotti in corso di lavorazione sono pari a € 13.332.959 e registrano un incremento di € 1.661.971 in relazione agli Interventi costruttivi in Bologna (contratti di Quartiere), San Lazzaro (L.1334-1545/1547, Pruacs), Imola (contratti di Quartiere), e Provincia (S. Isala). Sono analizzati per tipologia di seguito.

Le Rimanenze prodotti in corso di lavorazione :

Interventi vari costruttivi in corso San Lazzaro(L.1334-1545/1547) €1.407.420
 Interventi vari costruttivi in corso Imola(L.1358/1359) € 1.819.069
 Interventi vari costruttivi in corso Casalecchio(L. 1404) € 434.507
 Interventi vari costruttivi in corso Molinella(L.1471) € 801.379
 Interventi vari di manutenz. straord. V/utenti € 26.045
 Interventi vari di recupero Bologna (CQ contratti di Quartiere) € 7.399.625
 Interventi vari di recupero San Lazzaro(Pruacs) € 1.300.410
 Interventi V/Provincia di Bologna € 144.504

I prodotti finiti sono pari a € 4.855.750 e sono comprensivi del valore dell'Area in Bologna ex Mercato ortofrutticolo. Registrano un decremento di € 1.932.789 in relazione principalmente al saldo tra il maggior valore per l'inserimento fra le rimanenze del valore contabile di € 537.910 di un immobile in Bologna classificato nella voce "Terreni e Fabbricati" ma in corso di vendita e la riclassificazione nella voce "Terreni e fabbricati" della porzione di area in Bologna Mercato Ortofrutticolo destinata ad un intervento di costruzione in locazione. 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.

Sono analizzati per tipologia di seguito.

Rimanenze prodotti finiti :

Intervento costruttivo in Bologna (Pilastrò) € 33.888
 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" € 3.440.384
 Immobile in corso di vendita (riclassificazione) € 537.910

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Materie prime, sussidiarie e di consumo	18.976	6.138	25.114
Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	11.670.988	1.661.971	13.332.959
Lavori in corso su ordinazione	0	0	0
Prodotti finiti e merci	6.788.539	(1.932.789)	4.855.750
Acconti (versati)	0	0	0
Totale rimanenze	18.478.503	(264.680)	18.213.823

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 31/12/2014 ammontano a euro 63.950.308 e sono inferiori di euro 1.626.096 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 3.858.275, tale fondo è stato prudenzialmente costituito mediante accantonamenti effettuati secondo i vigenti principi contabili a fronte del rischio di inesigibilità parziale degli stessi crediti. Si precisa che nell'anno 2014 si è proceduto ad effettuare un ulteriore accantonamento al fondo di € 500.000 per adeguarlo al rischio stimato.

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

Valore 31/12/2013 euro 3.537.301

Utilizzo euro 179.026

Accantonamento euro 500.000 Valore 31/12/2014 euro 3.858.275

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente oltre 5 anni
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	34.961.036	545.998	35.507.034	0
Crediti verso imprese controllate iscritti nell'attivo circolante	1.549.137	(358.259)	1.190.878	0
Crediti verso imprese collegate iscritti nell'attivo circolante	0	0	0	0
Crediti verso imprese controllanti iscritti nell'attivo circolante	0	0	0	0
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	269.361	(50.414)	218.947	0
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	4.783.656	349.244	5.132.900	1.259.917
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	24.013.214	(2.112.664)	21.900.550	11.408.953
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	65.576.404	(1.626.095)	63.950.309	12.668.870

CREDITI VERSO CLIENTI

I crediti verso clienti ammontano a € 35.507.034 e sono aumentati di € 545.998 rispetto al bilancio d'esercizio precedente; la variazione è riferibile principalmente all'aumento dei crediti v/utenti. Sono esposti per categorie .

Utenti € 32.131.312
 Enti per gestione alloggi € 2.448.421
 Enti per lavori edilizi € 1.136.976
 Condomini per lavori edilizi e altri € 3.119.175
 Clienti vari € 489.425
 sub totale 39.365.309
 F/ svalutazione crediti: € -3.858.275
 Totale € 35.507.034

In particolare i crediti verso utenti per canoni di locazione e oneri, accessori (servizi a rimborso, manutenzione ecc.) su esposti per € 32.131.312 sono aumentati rispetto al precedente esercizio di € 1.075.343.

I crediti verso enti per gestione alloggi ammontano a € 2.448.421 e sono superiori di € 318.130 rispetto al bilancio precedente a seguito della gestione delle convenzioni con gli enti Terzi per gestione alloggi.

I crediti verso enti per lavori edilizi sono pari a € 1.136.976 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 € 3.119.175 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 € 489.425 hanno subito un decremento di € 51.170 rispetto al precedente esercizio.

Il valore dei crediti sopraindicati è rettificato per € 3.858.275 mediante costituzione di un apposito fondo svalutazione a fronte del rischio di una eventuale inesigibilità parziale degli stessi. Nell'anno 2014 il fondo è stato utilizzato per un importo di € 179.026 a fronte di perdite ritenute di carattere definitivo.

Nell'esercizio sono stati effettuati ulteriori accantonamenti al fondo svalutazione a fronte di crediti di dubbia esigibilità, pari a € 500.000 ritenendosi il fondo insufficiente a fronteggiare i rischi potenziali di perdite sui 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 € 1.190.878 con una diminuzione di € 358.259 rispetto all'esercizio precedente. Riguardano i servizi forniti dalla capogruppo alle società controllate e sono qui sotto dettagliati per società:

ACER Manutenzioni Spa € 309.012
 ACER Servizi SRL Unipersonale € 881.866

Nella voce C.II. 4bis) "Crediti tributari", pari a Euro 218.947, sono compresi i crediti di seguito dettagliati:

Descrizione e importo

Iva a credito € 0
 Irap a credito € 152.973
 Ires a credito € 28.150
 Bollo virtuale € 2.698
 Ritenute su depositi cauzionali pregresse € 3.692
 IRES istanza di rimborso D.L. 185/08 € 27.888
 IVA istanza di rimborso IVA auto € 3.546
 I crediti Ires e Irap si riferiscono all'eccedenza degli acconti versati nel corso dell'esercizio rispetto alle imposte effettivamente dovute e sono utilizzabili in compensazione ex D.Lgs. n. 241/97.

Nella voce C.II. 4-ter "Imposte anticipate" sono rilevate le imposte anticipate che ammontano a € 5.132.900 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 indeducibile, 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.

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 € 21.900.550 con un decremento di € 2.112.664 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 € 1.162.033
 anticipi verso condomini € 3.818.016
 crediti Gestione Speciale € 5.167
 anticipi a fornitori € 265.253
 Anticipi a Enti previdenziali € 3.952
 crediti v/Comuni mutui trasferim. L. 24/01 € 15.137.443
 crediti v/Enti per progr. Regionale 03/04 € 1.150.980
 crediti v/Enti per progr. Regionale NAPS € 173.327
 altri crediti € 184.379
 Si commentano di seguito quelli di importo più rilevante.

I crediti verso enti per gestione alloggi ammontano a € 1.162.033 e riguardano crediti per partite varie.

I crediti per anticipi verso condomini ammontano a € 3.818.016 e riguardano crediti per acconti versati, assicurazioni e altre spese anticipate c/ amministratori di condomini decentrati.

I crediti verso Comuni per rata mutui lettera a) sono pari a € 15.137.443 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 € 11.408.953 gli unici crediti aventi durata residua superiore a cinque anni.

I crediti v/Regione per programma regionale 2003/04 sono pari a € 1.150.980 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 € 173.327 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.

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

Area geografica	Totale	
	ITALIA	
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	35.507.034	35.507.034
Crediti verso controllate iscritti nell'attivo circolante	1.190.878	1.190.878
Crediti verso collegate iscritti nell'attivo circolante	0	0
Crediti verso controllanti iscritti nell'attivo circolante	0	0
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	218.947	218.947
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	5.132.900	5.132.900
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	21.900.550	21.900.550
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	63.950.309	63.950.309

Attivo circolante: disponibilità liquide

Variazioni delle disponibilità liquide

Le disponibilità liquide al 31/12/2014 sono pari a euro 1.100.077 e sono superiori di euro 143.830 rispetto al valore del bilancio precedente. Comprendono depositi bancari per € 1.094.103 e Denaro e valori in cassa per € 5.974. 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	947.657	142.151	1.094.103
Assegni	0	0	0
Denaro e altri valori in cassa	4.295	1.679	5.974
Totale disponibilità liquide	951.952	143.830	1.100.077

Ratei e risconti attivi

I ratei e i risconti attivi al 31/12/2014 ammontano a euro 69.965 e sono inferiori di € 230.398 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	-	-
Ratei attivi	52.151	(6.689)	45.462
Altri risconti attivi	248.212	(223.709)	24.503

<u>Totale ratei e risconti attivi</u>	300.363	(230.398)	69.965
---------------------------------------	---------	-----------	--------

Al 31/12/2014 non sussistono ratei e risconti superiori a cinque anni e sono riferibili a ratei e risconti attivi. I ratei al 31/12/2014 sono così suddivisi per categorie: Canoni locali € 37.401
Canoni affitti aree € 0
Interessi attivi contratto Swap € 8.061

I risconti attivi sono così suddivisi per categorie:

Assicurazioni € 9
Servizi commerciali € 18.529
Abbonamenti € 1.054
Bolli auto € 381
Personale ferie godute non mat. € 4.529

Nota Integrativa Passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Il patrimonio netto al 31/12/2014 si attesta a € 111.610.647 e l'utile dell'esercizio è pari ad € 247.627.

	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	15.664.742	-	49.622	-	-	-		15.714.364
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 distribuita 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	74.229.189	-	-	393.067	(4.442.581)	-	70.179.675
Totale altre riserve	74.229.189	-	-	393.067	(4.442.581)	-	70.179.675
Utili (perdite) portati a nuovo	(105.980)	-	105.980	0	-	-	0
Utile (perdita) dell'esercizio	155.602	-	(155.602)	-	-	-	247.627
Totale patrimonio netto	115.412.534	0	0	393.067	(4.442.581)	0	247.627
							111.610.647

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	138.230.114
contributi Stato tassati	15.184.681
Finan. Stato Mutui	2.676.400
Rinv. Plusval	1.236.058
Sval Lettera a)	(264.761.513)
Rivalut Imm lettera c)	120.345.385
Varie	253.909
Totale	70.179.675

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

Commento alle variazioni delle voci del Patrimonio Netto.

- Riserva legale: si è incrementata per l'accantonamento della quota parte residua dopo la copertura della perdita riportata a nuovo di anni pregressi dell'utile anno precedente

- 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 € 260.451.324, si è incrementato di € 4.310.139; 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 nei 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	15.714.364	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	70.179.675	A,B,C	-
Totale altre riserve	70.179.675		70.179.675
Utili (perdite) portati a nuovo	0		0
Totale	111.363.020		85.915.976
Quota non distribuibile			0
Residua quota distribuibile			85.915.976
			2.227.548

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	137.969.439	A, B,C	137.969.439	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)	(260.451.324)		(260.451.324)	-
Rivalut imm lettera c)	120.345.385	A, B,C	120.345.385	-
Varie	253.909	A, B,C	253.909	-
Totale	70.179.675			

Fondi per rischi e oneri

Informazioni sui fondi per rischi e oneri

La voce Fondi per rischi ed oneri al 31/12/2014 ammonta ad euro 27.789.736 ed è superiore di euro 1.611.647 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	5.828.208	20.349.881	26.178.089
Variazioni nell'esercizio				
Accantonamento nell'esercizio	-	-	4.491.753	4.491.753
Utilizzo nell'esercizio	-	(34.017)	(2.836.089)	(2.870.106)

Altre variazioni	-	-	(10.000)	(10.000)
Totale variazioni	0	(34.017)	1.645.664	1.611.647
Valore di fine esercizio	0	5.794.191	21.995.545	27.789.736

Il " fondo imposte differite" al 31/12/2014 ammonta ad € 5.794.191 e si è movimentato per € 34.017 in relazione all'annullamento di differenze temporanee tassabili sorte in esercizi precedenti.

Non sono stati effettuati ulteriori accantonamenti non essendosi generate nell'esercizio 2014 ulteriori differenze temporanee tassabili tra risultato economico e reddito imponibile.

Gli altri fondi sono così composti:

Il "Fondo rischi su cause" al 31/12/2014 ammonta ad € 3.785.957 è stato utilizzato per € 124.326 a fronte di controversie legali concluse nell'anno con esito negativo. Il fondo si ritiene congruo rispetto al rischio presunto per le cause in corso .

I "Fondi per manutenzione costituiti ante Legge Regionale n. 24/01" ammontano al 31/12/2014 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 2014 non sono stati utilizzati.

Il "Fondo gestione alloggi in Concessione" ammonta al 31/12/2014 ad € 15.693.483 .Nell'anno sono stati effettuati ulteriori accantonamenti per € 3.158.121, a fronte di un utilizzo di € 1.634.356, 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 31/12/2014 ammonta a € 1.236.654. Nell'anno sono stati effettuati ulteriori accantonamenti calcolati in relazione al progetto fotovoltaico realizzato con il Comune di Bologna per € 267.020.

Il "Fondo Produttività " al 31/12/2014 ammonta ad € 1.049.905 .Nell'anno è stato effettuato un accantonamento di € 1.049.905 riferito agli oneri stimati per il premio di produttività anno 2014 a fronte di un utilizzo nell'anno di € 1.077.407 per l'erogazione del premio di produzione riferito all'esercizio precedente.

Il "Fondo Indennità Amministratori" al 31/12/2014 ammonta a € 49.973. 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 31/12/2014 ammonta a euro 2.390.138 ed è inferiore di euro 306.668 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	2.696.806
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	39.421
Utilizzo nell'esercizio	(341.950)
Altre variazioni	(4.139)
Totale variazioni	(306.668)
Valore di fine esercizio	2.390.138

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2014 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti e dell'imposta sostitutiva sulla rivalutazione del TFR dell'anno 2014. 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 31/12/2014 ammontano ad euro 107.536.176 inferiori di euro 317.240 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	Di cui di durata superiore a 5 anni
Obbligazioni	0	0	0	-
Obbligazioni convertibili	0	0	0	-
Debiti verso soci per finanziamenti	0	0	0	-
Debiti verso banche	43.691.174	(2.828.294)	40.862.880	26.622.795
Debiti verso altri finanziatori	0	0	0	-
Acconti	14.300.291	28.970	14.329.261	-
Debiti verso fornitori	10.554.166	(1.451.148)	9.103.018	-
Debiti rappresentati da titoli di credito	0	0	0	-
Debiti verso imprese controllate	7.173.803	909.885	8.083.688	-
Debiti verso imprese collegate	0	0	0	-
Debiti verso controllanti	0	0	0	-
Debiti tributari	470.052	88.154	558.206	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	364.738	81.993	446.731	-
Altri debiti	31.299.192	2.853.200	34.152.392	21.166
Totale debiti	107.853.416	(317.240)	107.536.176	26.643.961

D.4. DEBITI VERSO BANCHE

I debiti bancari, pari ad € 40.862.879, registrano un decremento netto rispetto al precedente esercizio di € 2.828.295 e riguardano mutui e anticipazione di cassa.

Nell'anno non è stato erogato nessun mutuo e il decremento di € 2.272.520 si riferisce al pagamento delle rate annuali.

Inoltre, Unicredit ha concesso all'Ente un'anticipazione sul conto di cassa pari a € 8.000.000: al 31/12/2014 l'esposizione bancaria nei confronti del suddetto Istituto di Credito risulta pari ad € 2.674.523.

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 2014 il differenziale netto negativo a carico di Acer è stato pari a € 204.112.

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 € 38.188.356 D11

Debiti v/Banche per anticipazione di cassa € 2.674.523

D.6. ACCONTI

La voce acconti esposta in bilancio per € 14.329.261, registra un incremento netto di € 28.970 rispetto al precedente esercizio.

La voce acconti comprende in parte acconti versati sul prezzo di vendita degli alloggi assegnati con dilazione di prezzo in attesa di stipula per € 1.459.223 e in parte acconti su lavori da svolgere per conto di Enti Terzi per € 12.870.038.

Dalla tabella che segue si possono rilevare gli scostamenti avvenuti nell'anno per categorie. Si registra un incremento netto per vendite/stipule alloggi da assegnatari per € 13.286 e un incremento netto di € 15.684 per acconti su lavori edilizi in corso di realizzazione.

La voce al 31/12/2014 è così dettagliata:

Acconti su vendite alloggi da assegnatari € 1.459.223

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 € 1.796.442

Acconti su costruzioni in corso Provincia di Bologna € 487.697

D.7. DEBITI VERSO FORNITORI

I debiti verso i fornitori ammontano a € 9.103.018 e, rispetto al bilancio precedente si rileva una variazione in diminuzione di € 1.451.148.

D.9. DEBITI V/IMPRESSE CONTROLLATE

I debiti v/impresse controllate ammontano a € 8.083.688, registrano un'aumento di € 909.885 e riguardano essenzialmente i debiti ancora da saldare

relativi ai costi per le prestazioni rese dalle società partecipate a favore di ACER Bologna.

In particolare sono così dettagliati:

Debiti v/ACER Manutenzioni € 7.413.538
Debiti v/ACER Servizi € 670.150

D.12. DEBITI TRIBUTARI

I debiti tributari sono iscritti per € 558.206 e risultano variati in aumento per € 88.154; la variazione è da ricondurre principalmente al maggior debito IVA rispetto all'anno precedente. Sono dettagliati di seguito.

Erario c/ritenute d'acconto € 228.356
IRAP € 0
IVA € 329.850
Bollo virtuale € 0

Si tratta di debiti interamente esigibili nel successivo esercizio.

Il debito IVA pari a € 329.850 rappresenta il debito risultante dalla liquidazione del mese di dicembre 2014, oltre al debito determinato dalla percentuale definitiva del pro-rata relativa all'anno 2014.

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 € 446.731 registrano un incremento di € 81.993. Detti debiti sono esigibili per il loro intero importo entro l'esercizio successivo. Nel dettaglio tale voce è così composta:

INPS € 898
INPDAP € 392.392
CPDEL € 169
Enti Previdenz Vari € 53.272
Contributi vari enti € 0
INAIL € 0

D.14. ALTRI DEBITI

Gli altri debiti ammontano a € 34.152.393 e sono aumentati complessivamente di € 2.853.201 rispetto al bilancio precedente; la variazione è rappresentata principalmente dal differenziale fra la diminuzione dei debiti verso condomini e l'aumento della voce dei debiti verso enti per lavori da eseguire.

Di seguito si dettaglia la voce per categorie.

Debiti v/enti gestione alloggi € 7.495.332
Debiti v/utente € 56.699
Debiti v/condomini € 1.336.574
Debiti v/gestione speciale € 6.009.191
Debiti v/personale dipendente € 300.695
Depositi cauzionali € 5.287.076
Debiti per servizi elettrici G.S.E. SPA € 26.619
Debiti per manutenzione da eseguire: Comune di Bologna € 639.789
Debiti per lavori da eseguire: Comune di Bologna efficientamento energetico € 3.066.190 Debiti per lavori da eseguire: Provincia di Bologna, Comuni vari e sisma € 8.967.049
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 € 247.164
Debiti verso fornitori per ritenute a garanzia € 44.193
Polizze fidejussorie € 64.069
Debiti vari € 574.749

Si commentano di seguito i valori più significativi.

I debiti verso enti gestione alloggi sono pari a € 7.495.332 e misurano la parte di canoni fatturati e non versati che andranno liquidati agli enti successivamente.

I debiti verso condomini sono pari a € 1.336.574 e riguardano debiti per i costi amministrativi e di manutenzione dei condomini con amministratore esterno.

I debiti verso gestione speciale sono pari a € 6.009.191 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 € 21.166 hanno durata residua superiore a cinque anni.

I debiti verso dipendenti sono pari a € 300.695 e riguardano principalmente una prima quota del premio di produzione dell'anno da erogare.

I debiti per depositi cauzionali ammontano a € 5.287.076 e riguarda i depositi degli utenti che detengono un immobile in locazione.

I debiti per manutenzione da eseguire per € 639.789 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 di € 12.033.239 riguardano finanziamenti della Provincia di Bologna e di altri Comuni per lavori di costruzione e/o recupero edilizio e finanziamenti programma regionale 2003/04.

Comprendono "Debiti per lavori sisma da eseguire" iscritti per € 8.072.839, che 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. Comprendono inoltre un finanziamento del Comune di Bologna per lavori di efficientamento energetico per € 3.066.190.

I debiti per fabbricati demanio, pari a € 247.164, 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	Totale	
	ITALIA	
Obbligazioni	0	0
Obbligazioni convertibili	0	0
Debiti verso soci per finanziamenti	0	0
Debiti verso banche	40.862.880	40.862.880
Debiti verso altri finanziatori	0	0
Acconti	14.329.261	14.329.261
Debiti verso fornitori	9.103.018	9.103.018
Debiti rappresentati da titoli di credito	0	0
Debiti verso imprese controllate	8.083.688	8.083.688
Debiti verso imprese collegate	0	0
Debiti verso imprese controllanti	0	0
Debiti tributari	558.206	558.206
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	446.731	446.731
Altri debiti	34.152.392	34.152.392
Debiti	107.536.176	107.536.176

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 assistiti da ipoteche	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
Obbligazioni	-	-	0
Obbligazioni convertibili	-	-	0
Debiti verso soci per finanziamenti	-	-	0
Debiti verso banche	38.188.357	2.674.523	40.862.880
Debiti verso altri finanziatori	-	-	0
Acconti	-	14.329.261	14.329.261
Debiti verso fornitori	-	9.103.018	9.103.018
Debiti rappresentati da titoli di credito	-	-	0
Debiti verso imprese controllate	-	8.083.688	8.083.688
Debiti verso imprese collegate	-	-	0
Debiti verso controllanti	-	-	0

Debiti tributari	-	558.206	558.206
Debiti verso Istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	446.731	446.731
Altri debiti	-	34.152.392	34.152.392
Totale debiti	38.188.357	69.347.819	107.536.176

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 31/12/2014 a € 122.749 ed hanno subito un decremento di € 14.649 rispetto al bilancio precedente.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	132.008	(14.654)	117.354
Altri risconti passivi	5.390	5	5.395
Totale ratei e risconti passivi	137.398	(14.649)	122.749

I ratei passivi ammontano al 31/12/2014 a € 117.354. Riguardano interessi passivi su mutui, in particolare su un mutuo stipulato con CARISBO - SAN PAOLO IMI (rate scad. 01/02) per € 14.934. Riguardano inoltre per € 102.420 interessi passivi per contratto SWAP stipulato con la banca Monte dei Paschi di Siena.

I risconti passivi ammontano a € 5.395 e riguardano proventi per affitti relativi a locali concessi in locazione alle Poste Italiane e a locazione spazi. Non esistono ratei e risconti passivi aventi durata residua superiore ai cinque anni.

Impegni non risultanti dallo stato patrimoniale e dai conti ordine

CONTI D'ORDINE

I conti d'ordine al 31.12.2014 ammontano a € 1.196.466.263. Sono inferiori rispetto ai dati del bilancio precedente di € 2.309.207, 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, fidejussioni e impegni.

Le garanzie sono relative a fidejussioni ricevute da imprese a garanzia di obbligazioni su contratti d'appalto per € 25.513.084 con un decremento netto di € 1.806.231 rispetto al valore del bilancio precedente.

Gli impegni sono pari a € 14.227.224 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 € 113.758.636 e hanno subito un incremento netto di € 57.480.

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

I finanziamenti leggi varie per costruzione ammontano, al 31.12.2014, a € 12.242.218 con un decremento netto di € 1.308.379 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 € 2.216.129

fondi legge 560/93 € 8.747.729

Gli Strumenti finanziari pari a € 5.233.291 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 fidejussioni 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 2014 è pari ad euro 61.654.984 ed è inferiore di euro 7.661.740 rispetto al valore del bilancio precedente in relazione ai minori ricavi da vendita e alle minori rimanenze di prodotti .
In particolare si analizzano le voci per tipologie:
Ricavi vendite e prestazioni euro 52.526.571
Variazioni rimanenze prodotti euro (808.730)
Variazioni lavori in corso su ordinazione euro 0
Incrementi immobilizzazioni per lavori interni euro 4.578.341
Altri ricavi e proventi euro 5.358.802

1. RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI

I ricavi delle vendite e delle prestazioni al 31.12.2014 ammontano a € 52.526.571 e sono inferiori di € 3.051.117 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	241.598
Canoni locazione	29.051.834
Gestione Immobili	5.927.995
Servizi a rendiconto	14.262.028
Gestione condomini	2.253.181
Compensi tecnici	789.935
Totale	52.526.571

1.1 Ricavi delle vendite

I ricavi delle vendite ammontano a € 241.598. Si riferiscono a ricavi per lavori edilizi vari verso Comune di Bologna per urbanizzazioni" Progetto Veneta" e proprietari quali lavori di manutenzione straordinaria.

1.2 Ricavi delle prestazioni di servizi

I ricavi delle prestazioni di servizi rese nell'esercizio, pari a € 52.384.973, sono caratterizzati da un decremento di € 3.140.891 da ricondurre principalmente all'a diminuzione dei canoni e 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 2014 comprendono, quelli relativi a fabbricati di proprietà ACER, e quelli relativi a fabbricati di proprietà dei Comuni gestiti in concessione.

In particolare, i ricavi complessivi da canoni sono pari a € 29.051.834, di cui € 5.247.663 riferiti al patrimonio ACER e € 23.804.171 al patrimonio di altri enti gestiti in concessione.

Nell'anno 2014 i ricavi da canoni hanno registrato complessivamente una diminuzione di € 1.455.015 da ricondurre principalmente al minor ammontare da ricalcolo canoni relativi ad anni pregressi in relazione al 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 in caso di rilevazione di difformità.

I canoni degli immobili di proprietà dei Comuni, possono essere rilevati dalle tavole 1b e 1c 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 € 5.247.663 si può rilevare dalla tavola 1a 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.

Nella tavola n.1 del fascicolo "Allegati sulla gestione" è riportato il gettito dei canoni di locazione, che hanno rappresentazione nel conto economico dell'anno 2014 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 31.12.2014 si registra la seguente consistenza di beni di proprietà ACER: alloggi n. 1132, autorimesse e posti auto n. 740, negozi e locali vari n. 395 per un totale di 2267 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 € 127
 autorimessa € 52
 posti auto € 22
 negozio € 541

Ricavi da gestione immobiliare

I ricavi di gestione in totale ammontano a € 5.927.995, inferiori rispetto a quelli dell'anno precedente di € 263.937.

Tale diminuzione è da ricondurre principalmente al saldo tra i maggiori ricavi per quote gestionali e i minori ricavi per lavori da condomini e da privati su ordinazione.

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

Ricavi e rimborsi da gestione alloggi in convenzione € 4.047.505

Ricavi e rimborsi proprietari e utenti € 989.970

Compenso attività amministratori condominiali interne € 328.185

Compenso tenuta gestione speciale € 5.167

Rimborso lavori edilizi appalti c/terzi € 109.978

Ricavi lavori da privati e da condomini su ordinazione € 354.949

Ricavi da tariffa impianti Fotovoltaici € 87.393

Rimborsi diversi di gestione € 4.848

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 € 4.047.505, superiori di € 805.061 rispetto al dato dell'anno precedente. Tale aumento è da ricondurre principalmente all'aumento dei compensi gestionali a partire dall'01/01/2014 deliberato dalla conferenza degli Enti n. 40 del 19/07/2013 e alla maggior manutenzione svolta per conto Enti terzi.

In particolare riguardano per € 1.554.037 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 un compenso amministrativo pari a € 36,28 mensile per gli alloggi, € 4,52 al mese per le autorimesse e posti auto e € 0,34 mq per negozi e locali vari oltre un compenso per attività manutentiva del 10%.

Tali quote corrispondono a quelle agglomerate dalla Conferenza degli enti nella seduta n. 40 del 19/07/2013 e comprendono l'aggiornamento ISTAT a partire dal mese di settembre 2014.

Sono presenti inoltre compensi gestionali per servizi aggiuntivi resi agli enti terzi nell'ambito della gestione alloggi per € 204.735. 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 se vengono rilevate difformità.

Sono registrati inoltre i rimborsi per manutenzione per gli enti in convenzione che sono pari a € 1.839.383, 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 € 183.938.

Da ultimo, questa voce comprende rimborsi per le gestioni alloggi c/terzi pari a € 151.692 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 € 989.970 e riguardano rimborsi di manutenzione, assicurazione altri servizi da assegnatari a riscatto e locazione.

Il compenso per l'attività amministratori condominiali interne ammonta a € 328.185 e riguarda l'attività di amministrazione condominiale eseguita direttamente dall'ACER.

Il rimborso lavori edilizi appalti c/ terzi ammonta a € 109.978 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 € 354.949 e derivano da lavori eseguiti con finanziamenti propri, dei proprietari pubblici e privati.

Rilevanti sono i ricavi da impianti fotovoltaici, che ammontano a € 87.393 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 € 1.113.271 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 € 14.262.028. Comprendono i costi diretti ed ove previsti, quelli indiretti, relativi alle forniture dei servizi suddetti.

Rimborsi per gestione condomini

Sono pari a € 2.253.181 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 € 789.935. Tale posta sarà trattata ampiamente nel commento della voce "Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni".

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

Area geografica	Valore esercizio corrente
ITALIA	52.526.571
Totale	52.526.571

Le altre voci che compongono il valore della produzione sono commentate di seguito. **VARIAZIONI DA RIMANENZE DI PRODOTTI IN CORSO DI LAVORAZIONE, SEMILAVORATI E FINITI**

Al 31.12.2014 la variazione complessiva delle rimanenze presenta un saldo negativo di € 808.730. Si riportano, di seguito, le variazioni delle singole voci delle rimanenze registrate nel corso dell'esercizio:

Rimanenze Interventi costruttivi finiti € 0
 Rimanenze Interventi man straord. finiti € 0
 Rimanenze Interventi residenziali finiti € (204.778)
 Rimanenze Interventi costruttivi in corso € 55.972
 Rimanenze Manutenzione straord. in corso € 1.605.999
 Rimanenze costi area per la vendita € (2.265.923)

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 2014 si è decrementato per € 2.265.923 il valore dell'area in Bologna zona "ex mercato ortofrutticolo" in relazione al saldo tra la variazione positiva per oneri di bonifica sull'area del Consorzio Navile per € 99.439 e la variazione negativa per € 2.365.362 per il valore area trasferito a patrimonio in seguito ad approvazione progetto di costruzione in locazione. 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 € 4.578.341, con un aumento di € 1.206.824 rispetto all'anno precedente da ricondurre ai maggiori lavori realizzati per le nuove costruzioni e le ristrutturazioni e recupero.

INCREMENTI IMMOBILIZZAZIONI
TOTALE INCREMENTI € 4.578.341
PER LAVORI
 Per interventi costruttivi € 2.713.935
 Per interventi di risan., ristruttur. e manutenz. straord. € 1.426.350
 Per manut straordinaria condomini € 252
TOTALE LAVORI PER INCREMENTI € 4.140.537
PER COMPENSI
 Per interventi costruttivi € 301.360
 Per interventi di risan., ristruttur. e manutenz. straord. € 136.444
TOTALE COMPENSI PER INCREMENTI € 437.804
 COMPENSI per interventi tipologie varie c/terzi € 789.935
TOTALE GENERALE COMPENSI € 1.227.739

Come si evince da quanto sopra riportato i lavori per incrementi patrimoniali sono pari a € 4.140.537 e i relativi compensi tecnici a € 437.804. Per quanto riguarda i compensi tecnici, comprendendo anche quelli fatturati per lavori c/terzi pari a € 789.935, diventano complessivamente pari a € 1.227.739, inferiori di € 383.965 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 € 473.482.

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 31.12.2014 ammontano a € 5.358.802 e registrano un decremento di € 328.297 rispetto al precedente esercizio. Questo è riconducibile principalmente alla diminuzione della posta di ricavo relativa all'utilizzo del fondo manutenzione e all'aumento dei rimborsi per procedimenti legali.

Comprendono ricavi diversi per € 3.722.655 e contributi in c/esercizio per € 1.636.147.

Si riportano qui di seguito i componenti di tale voce:

Proventi e affitti gestione aree € 12.663
 Ricavi per diritto di prelazione € 51.518
 Rimborsi assicurativi € 297.033
 Rimborsi pratiche diverse € 8.447
 Rimborsi procedimenti legali € 635.991
 Compensi attività vendita alloggi € 67.143
 Rimborsi attività tecnica € 13.578
 Rimborso personale distaccato € 246.973

Ricavi e rimborsi da società controllate € 707.389
 Utilizzo fondo manutenzione € 1.634.356
 Plusvalenza cessione beni mobili € 2.850
 Proventi diversi € 44.714
TOTALE ALTRI RICAVI € 3.722.655
CONTRIBUTI:
 Contributi c/esercizio da Stato e Enti diversi € 522.876
 Contributi da GSE tariffa incentivante energia €1.113.271
TOTALE CONTRIBUTI € 1.636.147

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

Ricavi da diritto di prelazione

I ricavi per diritto di prelazione ammontano a € 51.518, 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 € 297.033 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 € 635.991 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 € 707.389 hanno subito un decremento di € 26.542 rispetto all'esercizio precedente da attribuire alla diminuzione dei ricavi per l'attività di service svolta nei confronti di ACER Manutenzioni SpA. 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 € 250.000 e i rimborsi spese ammontano ad € 64.093. I ricavi per service fatturati su base contrattuale alla società "ACER Manutenzioni spa" sono pari a € 375.081 e i rimborsi spese pari a € 18.215. Si precisa inoltre che nella voce "Rimborso personale distaccato" risulta contabilizzato un ammontare da recuperare verso le società controllate pari ad € 246.973.

Utilizzo fondo manutenzione Immobili in concessione

La posta relativa all'utilizzo del fondo manutenzione è pari a €1.634.356 e corrisponde ai 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 31.12.2014 sono pari a € 44.714 e sono inferiori di € 12.323 rispetto al valore del bilancio precedente.

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

Rimborsi da dipendenti, amministratori per servizi vari € 544
 Rimborsi affitti spazi aree € 19.992
 Rimborso IVA da comuni vari € 16.308
 Rimborsi per penali € 891
 Rimborsi da Enti e utenti per lavori e spese varie € 443
 Proventi per tenuta contabilità Cispel € 6.000
 Proventi diversi € 536

Al 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 Stato e enti diversi

I contributi in conto esercizio per lavori per l'esercizio 2014 ammontano a € 1.636.147. Rispetto all'anno 2013 sono inferiori di € 80.554 a seguito principalmente dei minori lavori edili eseguiti con contributo. Comprendono i contributi relativi ad interventi edili costruiti per enti terzi utilizzati per costruzioni, recupero e manutenzione straordinaria L. 560/93, L. 457/78 per € 445.284. A fronte di tali contributi si contrappongono i costi per interventi edili classificati fra i costi per servizi.

Nel bilancio 2014 in commento è stato rilevato il contributo erogato dal gestore servizi elettrici GSE Spa (cd "tariffa incentivante") per € 1.113.271 relativo alla produzione di energia a seguito della messa in funzione dei 64 impianti fotovoltaici (vedi commento precedente punto 1.2).

Nell'anno 2014 è stato erogato il contributo a saldo, pari a € 77.592, da Federmanager e Provincia di Bologna per vari progetti di formazione finanziata.

Costi della produzione

I costi della Produzione dell'anno 2014 si attestano a euro 59.837.816 sono inferiori rispetto all'anno precedente di euro 8.281.846. Si analizzano di seguito i costi per categoria Materie prime, sussidiarie e merci euro 78.108

Servizi euro 38.440.829

Godimento di beni di terzi euro 410.813

Salari e stipendi euro 6.576.153

Oneri sociali euro 1.753.658

Trattamento di fine rapporto euro 465.970

Ammortamento immobilizzazioni immateriali euro 78.313

Ammortamento immobilizzazioni materiali euro 1.919.634

Altre svalutazioni delle immobilizzazioni euro 0

Svalutazioni crediti attivo circolante euro 500.000

Variazione rimanenze materie prime euro (6.138)
 Accantonamento per rischi euro 0
 Altri accantonamenti euro 3.425.141
 Oneri diversi di gestione euro 6.195.334

Nella voce B.7) "Servizi", pari a Euro 38.440.829, sono indicati i costi per servizi vari acquisiti dalla Società di cui al seguente dettaglio per raggruppamenti omogenei:

Costi per interventi edilizi € 6.857.716
 Costi tecnici € 982.635
 Consulenze € 254.838
 Costi generali € 922.576
 Servizi a rimborso € 10.220.429
 Manutenzione stabili € 12.274.184
 Servizi per la gestione € 4.710.113
 Servizi per la gestione da società controllate € 894.859
 Altri costi per il personale € 1.026.627
 Costi per Amministratori € 249.567
 Costi organismo vigilanza € 13.836
 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 € 6.857.716 inferiori di € 4.308.342, rispetto a quelli sostenuti nell'esercizio precedente

Complessivamente l'attività edilizia svolta nell'anno 2014 è stata di € 7.644.464 se si aggiungono i lavori c/terzi. E' complessivamente inferiore a quella dell'anno precedente soprattutto a seguito dei minori lavori per nuove costruzioni, manutenzione straordinaria e attività c/terzi.

Nell'attività edilizia ACER da capitalizzare, pari a € 1.785.644, sono indicati i progetti più rilevanti riferiti a nuove costruzioni e recupero dell'anno riguardano gli interventi in Bologna in via Raimondi e in provincia nel Comune di San Lazzaro.

Sono stati realizzati lavori di nuove costruzioni pari a € 386.417 e ristrutturazioni pari ad € 1.043.390 relativi a progetti e finanziamenti vari e con contributi l.560/93.

Sono inoltre compresi lavori per € 355.585 riferiti a manutenzione straordinaria su fabbricati di proprietà dell'Ente.

Nell'attività edilizia ACER su ordinazione, pari a € 5.072.072, si registra un importo pari ad € 262.336 per lavori realizzati su nuove costruzioni per completamenti.

Fra i lavori di recupero si evidenziano quelli relativi al progetto contratti di quartiere in Bologna realizzati per € 1.050.444 e quelli nel comune di San Lazzaro (Pruacs) realizzati per € 454.707

Sono presenti i lavori di manutenzione straordinaria con finanziamenti da canoni dell'anno e pregressi da enti in gestione che ammontano a € 3.065.888. Inoltre sono stati eseguiti lavori per condomini con finanziamenti propri per € 15.025.

Nell'attività conto terzi, pari a € 786.748, 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 € 140.716 e con fondi "ACER Servizi Srl" per € 84.152 per le costruzioni in Castenaso.

Si segnalano, inoltre, i lavori di manutenzione straordinaria realizzati con i finanziamenti regionali programma 2003/2004 per € 219.128 e programma "Nessun alloggio pubblico sfitto - NAPS" per € 33.196. Inoltre, sono stati realizzati lavori ex Legge n. 560/93 per € 51.645 e con i fondi rimodulazione provinciale ex Legge n. 560/93 lavori per € 53.253.

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/fotto con la consistenza dell'intervento, lavori e oneri accessori, effettuati negli anni precedenti, quelli dell'anno 2014 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 € 982.635 e sono inferiori di € 355.040 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 e altre spese tecniche.

Costi generali e di consulenza

I costi generali e di consulenza ammontano a € 1.177.414 e sono inferiori di € 60.495 rispetto a quelli del bilancio d'esercizio precedente.

I costi generali sono pari a € 922.576. 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 € 254.838. 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 2014 ammontano a € 10.220.429.

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 € 12.274.184 di cui € 815.955 per spese tecniche di manutenzione stabili. Tale importo risulta inferiore di € 1.205.704 rispetto all'esercizio precedente.

Si pone in evidenza che con le risorse derivanti dai canoni, il patrimonio immobiliare è stato soggetto ad un programma di manutenzione ordinaria su commessa, su segnalazione (pronto intervento) e su rilascio degli alloggi (ripristino alloggi). Tale manutenzione è stata realizzata principalmente tramite

la società controllata "ACER Manutenzioni Spa" 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 € 476.450 inferiore di € 55.041 rispetto all'esercizio precedente, per il patrimonio in gestione è pari a € 6.488.969 inferiore di € 318.013 rispetto all'esercizio precedente.

Parte dei lavori di manutenzione ordinaria riguardano interventi realizzati con finanziamenti a carico di proprietari e utenti, che sono stati eseguiti per un ammontare di € 3.722.377 inferiore di € 193.740 rispetto all'esercizio precedente.

Costi per servizi per la gestione

I costi per servizi per la gestione immobiliare ammontano in totale a € 5.604.972, di cui € 894.859 costituiti da costi verso le società del gruppo ACER sotto commentati. Rispetto a quelli dell'anno precedente sono superiori di € 17.376.

I costi per servizi per la gestione riguardano spese di assicurazione stabili, anagrafe utenza, traslochi e 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 € 894.859 e inferiori di € 55.195 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 € 1.026.627 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 2014 sono stati di € 249.567, 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 € 13.836.

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 € 15.400.

8. COSTI PER GODIMENTO BENI DI TERZI

I costi per godimento beni di terzi al 31/12/2014 ammontano a € 410.813 e sono inferiori di € 5.127 rispetto all'esercizio precedente.

Si dettagliano i costi suddetti in categorie.

Locazioni passive € 5.121

Noleggi computer e automezzi € 2.189

Costi concessione onerosa € 403.503

9. COSTI PER IL PERSONALE

Nella voce B 9) sono indicati i costi del personale dipendente pari, in totale, a € 8.795.781 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 € 94.969, pari allo 1,1%, rispetto a quello dell'esercizio precedente. Nella voce B7) sono altresì classificati i costi del personale e, in particolare, per personale comandato dalle società partecipate per un importo di Euro 47.307 e spese per lavoro interinale per Euro 264.296.

Altri costi per il personale quali assicurazione, mensa, trasferte, formazione, ecc sono classificate nella voce B7 del conto economico per un totale di Euro 715.024.

10. AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI

10.1 Ammortamenti

Gli ammortamenti per l'anno 2014 ammontano a € 1.997.947.

Quelli relativi alle immobilizzazioni immateriali ammontano a € 78.313 e si riferiscono ai costi per l'acquisto di licenze d'uso software.

Quelli relativi alle immobilizzazioni materiali ammontano complessivamente a € 1.919.634 come evidenziato sul prospetto riportato in sede di illustrazione della voce "immobilizzazioni materiali".

Di tale importo € 1.176.039 si riferiscono agli ammortamenti di fabbricati, € 675.103 ad ammortamento di impianti fotovoltaici e € 68.492 ad ammortamento di beni mobili.

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

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

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

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

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

Sui beni immobili considerati non strumentali, di proprietà, non è calcolato ammortamento, in considerazione della sistematica politica di manutenzione adottata dall'ente che ne consente un costante mantenimento in perfetto stato d'uso.

Il costo dei fabbricati non strumentali, in diritto di superficie, viene assoggettato ad ammortamento finanziario in ragione della durata residua del diritto.

10.2 Svalutazione crediti

L'accantonamento a fronte dei rischi di inesigibilità dei crediti verso gli utenti e clienti compresi nell'attivo circolante per l'anno 2014 è pari a € 500.000.

11. VARIAZIONI DELLE RIMANENZE

Al 31.12.2014 la variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci è positivo per € 6.138 e riguarda rimanenze di materiale di cancelleria, carta, ed altri materiali di consumo.

12. ACCANTONAMENTI PER RISCHI

Al 31/12/2014 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 si ritiene congruo.

13. ALTRI ACCANTONAMENTI

La voce altri accantonamenti ha un saldo al 31.12.2014 di € 3.425.141 ed è inferiore a € 822.472 rispetto all'esercizio precedente principalmente a seguito del minor accantonamento per il saldo tra canoni emessi e manutenzione svolta nell'anno. Comprende, per € 3.158.121 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 € 267.020 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 31.12.2014 sono pari a € 6.195.334, inferiori di € 678.908 rispetto al bilancio d'esercizio precedente in relazione principalmente ai minori costi per imposte varie e IVA indetraibile da "pro rata".

Si individuano qui di seguito per categorie:

Costi per pubblicazioni € 23.679
 Contributi associativi € 76.731
 Costo risarcimento sinistri € 30.685
 Costi per alienazione beni € 105.911
 Procedimenti legali € 139.532
 Imposte varie € 543.289
 Costi concessioni € 1.253.804
 IMU € 952.199
 IVA indetraibile € 3.057.106
 Minusvalenze cessioni immobili € 0
 Costi generali diversi € 12.398

Proventi e oneri finanziari

La sezione proventi ed oneri finanziari nell'anno 2014 ha un saldo negativo di € 1.244.344. Si analizzano in particolare le voci che la compongono.

15. PROVENTI DA PARTECIPAZIONE

Non esistono proventi da partecipazione nell'anno 2014.

16. ALTRI PROVENTI FINANZIARI

Gli altri proventi finanziari nell'anno 2014 sono pari a € 135.154 e riguardano proventi da crediti iscritti nelle immobilizzazioni e interessi da banche ed altri.

16. Altri proventi finanziari:

a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni € 20.928
 d) proventi diversi dai precedenti € 114.226

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 € 114.226 e, rispetto al bilancio d'esercizio 2013, sono inferiori di € 31.885.

Nella voce sono compresi interessi attivi da contratto SWAP, a copertura rischio variazione tassi, stipulato con il Monte dei Paschi di Siena per € 18.732.

I proventi finanziari per interessi maturati sulla giacenza presso gli istituti di credito e postali ammontano a € 1.975, quelli da utenti e vari a € 92.517, e gli interessi vari a € 1.003.

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 2014 ammontano complessivamente a € 1.379.498 e sono così costituiti:

17. Interessi ed oneri diversi:

Interessi ed oneri verso banche e assicurazioni € 93.221
 Interessi su debiti diversi € 39.033
 Interessi passivi bancari su SWAP € 208.199
 Interessi su mutui € 1.039.045

Sono inferiori di € 20.071 rispetto all'esercizio precedente, diminuzione riconducibile al decremento da Interessi passivi da mutui in relazione alle condizioni di mercato dei contratti a tasso variabile.

Interessi e altri oneri finanziari	
Debiti verso banche	1.340.465
Altri	39.033
Totale	1.379.498

Proventi e oneri straordinari

La sezione proventi ed oneri straordinari al 31.12.2014 ha un saldo negativo di € 234.305. Si analizzano in particolare le voci che la compongono.

20. PROVENTI

I proventi straordinari rilevati al 31.12.2014 sono pari a € 121.936 e si riferiscono ad altri proventi straordinari dettagliatamente suddivisi per categoria nella tabella sotto riportata.

Rettifiche fatture competenza anni precedenti € 12.153
 Rimborsi per fallimenti € 0
 Rettifiche costi condomini € 1.173
 Rettifiche costi Utenti € 505
 Rettifiche costi Comuni per gestione alloggi € 13.124
 Rettifica costi del personale e amministratori revisori € 1.685
 Rettifiche e rimborsi passi carrai € 0
 Rettifiche e rimborsi imposte IRES IRAP € 0
 Rettifiche e rimborsi imposta di Registro € 0
 Rettifiche oneri di urbanizzazioni e lavori € 66.359
 Rettifiche rimborsi assicurazioni € 26.937
 Altre € 0

21. ONERI

Gli oneri straordinari rilevati al 31/12/2014 sono pari a € 356.272 e riguardano oneri per € 316.368 e minusvalenze da alienazioni per € 39.903. Queste ultime sono riferite alla cessione di un locale condominiale al Comune di San Giovanni in Persiceto. Gli altri oneri sono dettagliatamente suddivisi per categoria nella tabella che segue.

Rettifiche fatture competenza anno precedente € 75.590
 Rettifiche costi condomini € 30
 Rettifica bollette emesse € 3.620
 Rettifiche su rimborsi lavori edilizi € 64.775
 Rettifiche imposte dirette (IRAP e IRES) € 3.665
 Rettifiche Costi personale anno precedente € 160.325
 Rettifiche contributi € 0
 Rettifiche per costi revisori anno precedente € 0
 Rettifiche su gestioni alloggi terzi € 8.356
 Tributi consortili anno precedente € 0
 Altre € 7

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

Le imposte sul reddito al 31/12/2014 ammontano ad euro 90.863. Riguardano imposte correnti per euro 474.124 riferite ad IRAP e IRES. Riguardano inoltre imposte differite per euro 34.017 e anticipate per euro 349.244 dettagliate nella tabella di seguito evidenziata.

Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

	Importo
A) Differenze temporanee	
Totale differenze temporanee deducibili	2.032.012
Totale differenze temporanee imponibili	(247.399)
Differenze temporanee nette	1.784.613
B) Effetti fiscali	
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	(1.044.552)
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	383.261
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	(661.291)

Dettaglio differenze temporanee deducibili

Descrizione	Importo
Acc. Prod.	1.049.905
Acc. Fondi crediti	302.040
Acc. Fondo manutenzione	3.158.121
Acc. Oneri futuri	267.020
Acc. Ammort. Inded	270.041
Rev. Prod.	(1.077.407)
Rev. Fondo manut.	(1.634.356)
Rev. Crediti	(179.026)
Rev. Cause	(124.326)
Totale	2.032.012

Dettaglio differenze temporanee imponibili

Descrizione	Importo
Rev Amm. civilistico	(247.399)
Totale	(247.399)

Fiscallità 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 31/12/2014 ammonta a complessive n. 167 unità di personale, di cui 165 assunte con contratto a tempo indeterminato e 2 con contratto a tempo determinato.

Nel corso dell'esercizio sono state assunte n.13 unità di personale per sostituzioni di personale in quiescenza 9 unità e 5 per ampliamento dell' organico in relazione alla nuova attività di assegnazione alloggi e altre aggiuntive inerenti la gestione alloggi c/terzi.

	Numero medio
Dirigenti	10
Quadri	16
Impiegati	141
Totale Dipendenti	167

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	249.567
Compensi a sindaci	33.449
Totale compensi a amministratori e sindaci	283.016

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	15.400
Altri servizi diversi dalla revisione contabile	18.000
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	33.400

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 2014, 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 : 5.233.291
 Fair value: (997.643)

OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE

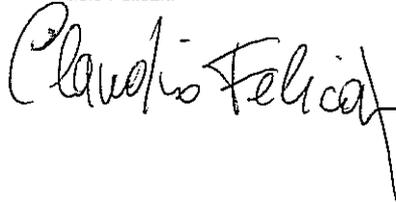
Ai sensi dell'art. 2427, comma 1, punto 22 bis), del codice civile le operazioni con parti correlate realizzate nel corso dell'esercizio dall'Azienda sono indicate nell'apposita sezione della Relazione sulla Gestione, alla quale si rinvia, opportunamente raggruppate secondo la loro natura e distinte 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 2014 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 Feliciani



**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 31/12/2014"**

Signori Membri della Conferenza degli Enti,
il Collegio dei Revisori dei Conti ha esaminato il
Bilancio dell'Esercizio 2014 dell'ACER, Azienda Casa
Emilia-Romagna della Provincia di Bologna, approvato
dal Consiglio di Amministrazione il 27/4/2015.

Il Bilancio chiuso il 31/12/2014, 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):

I°) STATO PATRIMONIALE

ATTIVO	249.449.446
PASSIVO	<u>137.838.799</u>
PATRIMONIO NETTO	111.610.647
UTILE DI ESERCIZIO 2014	<u>247.627</u>

I conti d'ordine evidenziano un importo di €
1.196.466.263.

II°) CONTO ECONOMICO

La complessità del Conto Economico ci induce a
sostituire il Prospetto dei dati sommati
algebricamente con l'elencazione delle voci che
seguono (valori in euro):

A) VALORE DELLA PRODUZIONE	61.654.984
B) COSTI DELLA PRODUZIONE	(59.837.815)
C) ONERI FINANZIARI	(1.244.344)
D) SVALUTAZIONE ATTIVITA' FINANZIARIE	(0)
E) ONERI STRAORDINARI	(234.335)
- IMPOSTE SULL'ESERCIZIO	<u>(90.863)</u>
UTILE DELL'ESERCIZIO 2014	<u>247.627</u>

Signori Membri della Conferenza degli Enti,
Il risultato di esercizio 2014 consolida il positivo
risultato dell'esercizio precedente nel corso del
quale era stato ripristinato l'equilibrio economico
che era venuto meno nel corso dell'esercizio 2012.
Ciò conferma da un lato la necessità delle azioni
che sono state intraprese dal Consiglio di

Amministrazione e dall'altro l'efficacia delle stesse, posto che, come si vedrà, gli effetti positivi sul conto economico non si limitano all'incremento dell'utile netto dell'esercizio.

Le considerazioni effettuate dal Collegio in merito al bilancio chiuso al 31/12/2013 sono contenute nella relazione emessa in data 24/4/2014, alla quale si rinvia.

La relazione sulla gestione ha già evidenziato 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 evidenziare gli elementi principali che hanno caratterizzato l'esercizio 2014.

Il 2014 è stato caratterizzato da una forte riduzione del valore della produzione, ridottosi di euro 7.661.740 ma tuttavia più che compensato da una corrispondente riduzione dei costi della produzione, pari a euro 8.281.847

E' importante evidenziare come un elemento fondamentale che determina l'equilibrio del bilancio al 31/12/2014 dell'Ente, elemento che interessa anche l'equilibrio strutturale di medio periodo, è dato dall'incremento del compenso gestionale per gestione alloggi, determinatosi nel 2013.

Come si ricorderà, l'incremento era stato fortemente voluto dal CdA e condiviso dal Collegio dei Revisori: il valore dovrà essere attentamente monitorato perché atto a contribuire in misura decisiva sull'equilibrio economico futuro, stante, tra l'altro, il perdurare della riduzione dei compensi tecnici percepiti da ACER Bologna, conseguente alla contrazione dell'attività relativa alle nuove costruzioni. Si evidenzia in ogni caso come l'attuale ammontare del compenso gestionale per gestione alloggi risulti inferiore a quello fissato a livello Regionale.

Si evidenzia inoltre come l'onerosità della componente "imposte dirette" incida sul risultato di esercizio per euro 90.863, con una differenza negativa di euro 242.900 rispetto al 2013, anno nel quale la presenza di imposte anticipate aveva fatto sì che il carico fiscale rappresentasse un componente positivo di reddito.

Infine, si sottolinea come l'accantonamento per rischi su crediti verso clienti, componente negativo di conto economico, si sia incrementato di euro

500.000 rispetto al 2013.

La "differenza tra valori e costi della produzione", margine che evidenzia un risultato economico privo dei componenti di reddito di natura straordinaria, finanziaria e tributaria (quindi estremamente significativo in quanto in grado di misurare la redditività della gestione caratteristica) è passato da +1.197.062 a +1.817.169, esprimendo un incremento di euro 620.107, ampiamente superiore, come si diceva innanzi, all'incremento dell'utile di esercizio.

Per meglio comprendere il bilancio al 31/12/2014, anche in chiave di valutazione dell'equilibrio economico prospettico di medio periodo, vanno sottolineati i seguenti ulteriori fattori:

- A) Nel 2014, contrariamente a quanto realizzatosi in anni precedenti, non sono stati realizzati significativi proventi straordinari;
- B) Persiste l'ormai consolidato trend di riduzione dei lavori per nuove costruzioni, ristrutturazioni e recuperi, da cui derivano conseguentemente minori compensi tecnici;
- C) Permangono rilevanti oneri finanziari, sostanzialmente analoghi a quelli prodottisi nel 2013, dovuti al rilevante indebitamento riconducibile ai mutui sottoscritti per la costruzione di immobili. E' importante evidenziare che gli ingenti oneri finanziari differenziano radicalmente, e da diverso tempo, il bilancio di ACER Bologna dai bilanci delle altre ACER emiliano romagnole;
- D) Nel corso del 2014 è giunto a sostanziale compimento un articolato e profondo processo di riorganizzazione aziendale che ha visto, tra l'altro, l'avvicendamento di in 3 anni di 3 Direttori Generali.

Tornando agli aspetti prettamente tecnici e inerenti il Bilancio d'esercizio 2014, 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, che ha espletato il proprio incarico nel rispetto dei principi di comportamento raccomandati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti ed Esperti contabili, ritiene quindi di poter confermare che:

- a) il Consiglio di Amministrazione, nella redazione del Bilancio d'Esercizio, si è attenuto alle Norme stabilite dagli Artt. 2423 e seguenti del C.C.;
- b) i rendiconti, i prospetti contenuti nei fascicoli del Bilancio 2014 sono regolari e le integrazioni illustrative, i grafici e i tabulati rendono comprensibile la complessa gestione dell'Ente;
- c) il sistema amministrativo-contabile e quello di controllo interno sono idonei ad assicurare lo svolgimento dell'attività ordinaria ed a rappresentare correttamente le operazioni ed i risultati di gestione;

Signori Membri della Conferenza degli Enti,

questo Collegio dei Revisori dei Conti, insediatosi nella composizione attuale nel mese di maggio 2012, precisa di aver posto in essere gli adempimenti di propria competenza, procedendo al controllo della contabilità, alle verifiche di cassa ed alla vigilanza sull'osservanza delle Leggi e dello Statuto, partecipando alle Riunioni della Conferenza degli Enti e del Consiglio di Amministrazione nel corso del 2014.

Sulla base di tali controlli, ha rilevato regolarità negli adempimenti amministrativi, fiscali, previdenziali, legali e statutari.

Pertanto, il Collegio conferma che il Presidente e il Consiglio di Amministrazione, nelle Relazioni illustrative allegate, hanno riportato coerentemente gli orientamenti ed i criteri seguiti nell'Esercizio per il conseguimento degli scopi statutari, in conformità alla Legge Regionale n° 24/2001, che disciplina l'intervento pubblico nel Settore Abitativo.

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.

Relativamente alla controllata ACER Manutenzioni spa si segnala come la stessa sia assoggettata a controllo legale da parte del proprio organo di controllo a ciò preposto per legge; a questo proposito, si segnala che si è presa visione della relazione predisposta dal Collegio Sindacale.

La data di riferimento del bilancio consolidato coincide con la data di chiusura del bilancio di esercizio della capogruppo (31/12/2014).

Il bilancio consolidato è basato sull'aggregazione dei bilanci delle società incluse nell'area di consolidamento, riferiti alla stessa data. I bilanci utilizzati per il consolidamento: sono per quanto riguarda ACER Servizi S.r.l., il bilancio di esercizio; per quanto riguarda ACER Manutenzioni S.p.a., la situazione contabile (comprensiva di scritture di rettifica) al 31/12/2014 fornita dall'organo amministrativo.

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 (con iscrizione nel bilancio consolidato del relativo patrimonio netto), 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 10 giugno 2015 ed è conservata agli atti dell'Azienda stessa, si attesta fra l'altro, a seguito della revisione contabile svolta sul Bilancio di esercizio 2014, quanto segue: "... il bilancio d'esercizio dell'Azienda Casa Emilia-Romagna della Provincia di Bologna al 31 dicembre 2014 è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria ed il risultato economico dell'Azienda Casa Emilia Romagna della provincia di Bologna per l'esercizio chiuso a tale data".

Nella medesima relazione della società di revisione infine si conclude che "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 una adeguata informativa sulla situazione patrimoniale, finanziaria ed economica dell'Ente e del Gruppo".

Si dà pertanto atto che il bilancio consolidato è stato esaminato dalla Società di revisione, che ha provveduto a consegnare sempre in data 10 giugno 2015 apposita relazione.

Detta relazione sul bilancio consolidato, redatta della società di revisione Baker Tilly Revisa spa, così conclude: "A nostro giudizio, il bilancio consolidato del Gruppo ACER Bologna al 31 dicembre 2014 è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria ed il risultato economico del Gruppo per l'esercizio chiuso a tale data."

A conclusione di quanto sopra esposto, il Collegio dei Revisori dei Conti, accertato che il Bilancio dell'Esercizio 2014 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 2014, esprime parere favorevole alla sua approvazione.

Bologna, 10 Giugno 2015

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