Azienda Casa Emilia-Romagna di Reggio Emilia

Sede legale in Reggio Emilia - Via Costituzione 6
Registro Imprese di Reggio Emilia
Codice fiscale e Partita IVA 00141470351
R.E.A. 206272
Capitale di dotazione: € 2.288.933

BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31.12.2017

Relazione sulla Gestione

Stato Patrimoniale e Conto Economico

Rendiconto Finanziario

Nota Integrativa

Relazioni del Collegio dei Revisori dei conti e dei Revisori legali

ISO 9001 BUREAU VERITAS Certification

ACER AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA REGGIO EMILIA

Azienda Casa Emilia-Romagna di Reggio Emilia

RELAZIONE SULLA GESTIONE

RELAZIONE SULLA GESTIONE

Introduzione

Signor Presidente, Signori Sindaci

si sottopone alla Vostra approvazione il Bilancio Consuntivo esercizio 2017 di ACER Reggio Emilia.

E' con soddisfazione che illustriamo e sottoponiamo il risultato dell'esercizio chiuso al 31/12/2017, chiara dimostrazione della situazione in cui si trova l'azienda, che ha portato ad un utile di **€ 10.412**.

La presente relazione riguarda l'analisi della gestione avuto riguardo ai dettami di cui all'art. 2428 del Codice Civile, come modificato dal Dlgs 139/2015, ed ha la funzione di offrire una panoramica sulla situazione dell'azienda e sull'andamento della gestione dell'esercizio, il tutto con particolare riguardo ai costi, ai ricavi ed agli investimenti.

Si evidenzia che il bilancio chiuso al 31/12/2017 è stato redatto con riferimento alle norme del codice civile in vigore dal 1° gennaio 2016, (Dlgs 18 agosto 2015, n. 139), nonché nel rispetto delle norme fiscali vigenti.

Situazione della società ed andamento della gestione

Il risultato economico è positivo e sostanzialmente in linea con il risultato della gestione precedente. Al riguardo si evidenzia un analogo andamento dei costi e dei proventi sia della gestione caratteristica di Acer che delle gestioni per conto degli Enti concedenti.

Nello specifico per l'evoluzione dei ricavi si rimanda all'apposito paragrafo della nota integrativa dove sono illustrate le specificità dei due ultimi esercizi.

Di seguito riportiamo alcuni indici di bilancio utili per l'analisi dell'andamento della gestione.

Analisi dell'andamento economico

Indicatori di redditività		2016		2017	
Leverage	Totale impieghi / Capitale Proprio	87.430.634 / 39.025.417	2,24	81.393.127 / 39.393.946	2,07
Incidenza della gestione non caratteristica	Utile di esercizio / Reddito Operativo	13.698 / 195.312	0,07	10.412 / 173.126	0,06

Analisi della situazione patrimoniale e finanziaria

			2016			2017		
Dipendenza finanziaria	Capitale di Terzi (tot. debiti) / Totale finanziamenti	%	46.512.397 / 87.432.386	%	53,20	40.444.489 / 81.393.127	%	49,69
Indice di auto copertura	Capitale proprio / Immobilizzazioni		39.025.417 / 36.337.046		1,07	39.393.946 / 36.368.305		1,08

Si ritiene utile riportare nel prospetto che segue il dato relativo al peggioramento della posizione di credito nei confronti degli assegnatari, rapportata all'andamento dei canoni di locazione. Se il dato di per sé può anche essere di complessa valutazione ed analisi ricomprendendo crediti maturati in vari anni di gestione, il confronto dell'indice fra le annualità 2016 e 2017 invece di immediata ed inequivocabile lettura, rivela un ulteriore allungamento dei tempi di incasso, mentre i conseguenti costi vengono pagati nei tempi contrattualmente previsti.

		2016		2017	
Indici di dilazione media					
Indici di dilazione media concessi agli utenti/assegnatari	Crediti V/Assegnatari x365 / Canoni di locazione	10.228.525 x 365 / 7.005.796	532	10.883.209 x 365 / 7.412.942	536

Investimenti

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

Immobilizzazioni	Acquisizioni dell'esercizio 2017
Software	163
Terreni e fabbricati	354.549
Macchine elettroniche	589
Macchine elettroniche alloggi "Palazzo del Carbone"	344

Gli investimenti per software riguardano l'acquisto di programmi vari.
Gli investimenti in terreni e fabbricati, data la tipicità dell'azienda, riguardano investimenti con mezzi propri.
Gli investimenti nella sede Acer e negli alloggi di Palazzo del Carbone si riferiscono ad adeguamenti tecnologici.

Descrizione dei principali rischi ed incertezze – Art. 2428, 2° comma C.C.

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

- Rischi interni: non si ritiene sussistano significativi rischi interni legati all'efficienza operativa, alla delega, alle risorse umane e alla loro integrità e correttezza, alla disponibilità di informazioni complete, corrette, affidabili e tempestive a supporto delle decisioni strategiche ed operative.
- Rischi esterni: stante la tipicità dell'attività svolta da Acer si ritiene che il rischio esterno possa manifestarsi in conseguenza della sfavorevole congiuntura economica e ai pesanti riflessi sull'economia delle famiglie.

Informazioni su ambiente e personale

Acer Reggio Emilia svolge la propria attività nel pieno rispetto delle disposizioni in materia di ambiente e di igiene sul posto di lavoro.
Si evidenzia altresì che l'approvvigionamento di energia elettrica relativa alla sede di Acer RE (illuminazione, riscaldamento e raffrescamento) avviene per una parte significativa dall'utilizzo di impianti fotovoltaici.

Con riguardo al personale, in ossequio a quanto disposto dall'art. 2428, comma 2, del Codice Civile, evidenziamo che nel corso del 2017 non si sono verificati incidenti o situazioni che hanno visto coinvolta, a livello di responsabilità Aziendale, Acer di Reggio E.
Per quanto riguarda la composizione dell'organico Aziendale e le sue variazioni rinviamo alle apposite tabelle della Nota Integrativa.
In merito alle relazioni con il personale, si riportano qui di seguito informazioni che hanno l'intento di far comprendere le modalità con cui si esplica il rapporto tra l'Azienda e le persone con le quali si collabora.

Composizione del personale	Esercizio corrente	Esercizio precedente
Uomini (numero)	16	15
Donne (numero)	32	34

Anzianità lavorativa	Esercizio corrente	Esercizio precedente
Minore di 2 anni	5	2
Da 2 a 5 anni	3	3
Da 6 a 12 anni	11	14
Oltre i 12 anni	29	30

Tipo di contratto	Esercizio corrente	Esercizio precedente
Contratto a tempo indeterminato	41	45
Contratto a tempo determinato	4	2
Contratto a tempo parziale indeterminato	2	2
Contratto a tempo parziale determinato	1	0
Tirocinio	0	0

Attività di ricerca e sviluppo – Art. 2428, 3° comma C.C.

Nel corso dell'anno 2017 sono state svolte le seguenti attività ascrivibili a ricerca e sviluppo ed in particolare:

- studio e sviluppo per la messa a punto di una piattaforma per la simulazione canone ERP della situazione familiare, oggetto di sperimentazione ed analisi da parte della Regione Emilia Romagna i cui esiti hanno determinato la positiva conclusione del processo di riforma del canone ERP (proseguimento dell'attività iniziata nel corso del 2016),

- studio e sviluppo di integrazioni al sistema documentale aziendale per migliorare le tipologie documentali gestite sfruttando algoritmi crittografici,
- studio e predisposizione di piani di fattibilità tecnica per la partecipazione da parte degli Enti Locali partecipanti al bando 2017 per la concessione di contributi per la riqualificazione energetica di edifici ERP

I progetti sono stati realizzati nella sede di Via Costituzione n. 6 – 42124 Reggio Emilia.

Sulla spesa incrementale complessiva l'Azienda ha intenzione di avvalersi del credito d'imposta ricerca e sviluppo previsto ai sensi dell'Art. 1, comma 35 della legge 23 dicembre 2014, n. 190 e di fruirne in base alle modalità previste dalla suddetta normativa. Prudenzialmente si è ritenuto di non indicare il credito d'imposta nel bilancio d'esercizio, si precisa altresì che il provento non rilevato a conto economico, quale contropartita del credito d'imposta, costituirà un componente positivo nell'esercizio successivo in ossequio a quanto previsto nei principi contabili.

Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e sottoposte al controllo di queste ultime - Art. 2428, 3° comma, n. 2 del C.C.

Acer detiene una partecipazione in Villa Adele soc. cons a r.l., società costituita in attuazione del Project Financing omonimo relativo a ristrutturazione a gestione del fabbricato posto nel Comune di Fabbrico da destinare ad anziani. E' attualmente in essere un finanziamento per oneri di ristrutturazione che al 31.12.2017 sommano Euro 718.178.

Operazioni su azioni proprie o di società controllanti - Art. 2428, 3° n. 3 e 4 del C.C.

Non vi sono rapporti di cui all'art. 2428, 3° comma, n. 3 e 4 del Codice Civile.

Evoluzione prevedibile della gestione - Art. 2428, 3° n. 6 del C.C.

Per quanto riguarda l'andamento del primo trimestre del 2018 si confermano le considerazioni esposte in premessa con riguardo all'andamento dell'esercizio chiuso al 31.12.2017. Si confermano altresì gli impegni volti al contenimento delle spese di struttura.

Si conferma il quadro di tendenza negativa delle ricadute finanziarie della gestione dovuti all'incremento in valore assoluto dei crediti verso utenti assegnatari.

Informazioni sugli strumenti finanziari richieste dall'art. 2428, 3° comma, n.6 bis C.C.

Gli strumenti finanziari posseduti da Acer Reggio Emilia sono costituti da disponibilità liquide e da crediti e debiti finanziari e commerciali generati dall'ordinaria attività di gestione. L'Azienda ha in corso un contratto riguardante strumenti finanziari derivati i cui dettagli sono riportati in Nota Integrativa.

Rischio di credito

Si deve ritenere che le attività finanziarie dell'Azienda abbiano una discreta qualità creditizia. Infatti Acer vanta un credito nei confronti dei propri utenti per il quale negli anni è stato costituito un fondo rischi su crediti al 31/12/2017 di € 1.333.257.

Si precisa che per le attuali concessioni di gestione in essere con gli Enti locali l'esposizione al rischio del credito è a carico degli enti stessi.

Rischio di liquidità

Attualmente esiste la necessità di ricorrere all'indebitamento bancario quale diretta conseguenza delle dinamiche di gestione dell'attività caratteristica, in considerazione dei tempi di incasso medi dei canoni di locazione e dei ristorni da parte degli Enti concedenti da un lato, ed a motivo della rilevanza delle anticipazioni delle spese a carico degli utenti e delle spese ordinarie di gestione dall'altro.

Sedi secondarie

Il nostro Ente, oltre alla sede legale, non opera in sedi secondarie.

Risultato d'esercizio

Si chiede di approvare il Bilancio consuntivo 2017 di ACER Reggio Emilia che si chiude con un utile di € 10.412, da destinare a copertura delle perdite pregresse.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Marco Corradi

Azienda Casa Emilia-Romagna di Reggio Emilia

STATO PATRIMONIALE

Stato patrimoniale	2017	2016
Attivo		
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti		
Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)	€ 0	€ 0
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
2) costi di sviluppo	€ 0	€ 0
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	€ 4.636	€ 7.853
7) altre.	€ 2.382.199	€ 2.496.680
Totale immobilizzazioni immateriali	€ 2.386.835	€ 2.504.533
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	€ 8.022.325	€ 7.777.222
2) impianti e macchinario	€ 3.659	€ 105.133
3) attrezzature industriali e commerciali	€ 55	€ 82
4) altri beni	€ 154.385	€ 189.890
5) immobilizzazioni in corso e acconti.	€ 25.750.866	€ 25.709.807
Totale immobilizzazioni materiali	€ 33.931.290	€ 33.782.134
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
b) imprese collegate	€ 3.000	€ 3.000
d) altre imprese	€ 3.266	€ 3.465
Totale partecipazioni	€ 6.266	€ 6.465
2) crediti		
d-bis) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	€ 0	€ 0
esigibili oltre l'esercizio successivo	€ 43.914	€ 43.914
Totale crediti verso altri	€ 43.914	€ 43.914
Totale crediti	43.914	43.914
Totale immobilizzazioni finanziarie	€ 50.180	€ 50.379
Totale immobilizzazioni (B)	**€ 36.368.305**	**€ 36.337.046**
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
4) prodotti finiti e merci	€ 305.558	€ 305.558
Totale rimanenze	€ 305.558	€ 305.558
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	€ 10.964.785	€ 11.137.108
esigibili oltre l'esercizio successivo	€ 0	€ 0
Totale crediti verso clienti	€ 10.964.785	€ 11.137.108
3) verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	€ 830.199	€ 822.273
esigibili oltre l'esercizio successivo	€ 0	€ 0
Totale crediti verso imprese collegate	**€ 830.199**	**€ 822.273**
5-bis) crediti tributari		

esigibili entro l'esercizio successivo	€ 81.370	€ 66.320
esigibili oltre l'esercizio successivo	€ 0	€ 0
Totale crediti tributari	€ 81.370	€ 66.320
5-ter)Imposte anticipate		
esigibili entro l'esercizio successivo	€ 0	€ 0
esigibili oltre l'esercizio successivo	€ 41.358	€ 81.358
Totale imposte anticipate	€ 41.358	€ 81.358
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	€ 31.799.029	€ 38.025.757
esigibili oltre l'esercizio successivo	€ 0	€ 0
Totale crediti verso altri	€ 31.799.029	€ 38.025.757
Totale crediti	€ 43.716.741	€ 50.132.816
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	€ 1.002.523	€ 636.259
Totale disponibilità liquide	€ 1.002.523	€ 636.259
Totale attivo circolante (C)	**45.024.822**	**51.074.633**
D) Ratei e risconti		
Ratei e risconti attivi	€ 0	€ 18.955
Totale ratei e risconti (D)	**0**	**18.955**
Totale attivo	**€ 81.393.127**	**€ 87.430.634**

Stato patrimoniale	2017	2016
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale.	€ 2.288.933	€ 2.288.933
III - Riserve di rivalutazione.	€ 1.163.369	€ 1.163.369
VI - Altre riserve, distintamente indicate.	€ 37.930.575	€ 37.575.745
Versamenti in conto capitale	€ 37.930.575	€ 37.575.745
Totale altre riserve	€ 37.930.575	€ 37.575.745
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo.	-€ 1.988.931	-€ 2.002.630
IX - Utile (perdita) dell'esercizio.		
Utile (perdita) dell'esercizio.	€ 10.412	€ 13.698
Utile (perdita) residua	**€ 10.412**	**€ 13.698**
Totale patrimonio netto	**39.404.358**	**39.039.115**
B) Fondi per rischi e oneri		
1) per trattamento di quiescenza e obblighi simili	€ 75.208	€ 64.102
2) per imposte, anche differite	€ 0	€ 0
3) strumenti finanziari derivati passivi	€ 46.185	€ 58.513
4) altri	€ 75.797	€ 37.868
Totale fondi per rischi ed oneri	**€ 197.190**	**€ 160.483**
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato.	**€ 1.309.156**	**€ 1.556.525**
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	€ 357.652	€ 347.354
esigibili oltre l'esercizio successivo	€ 5.040.849	€ 5.393.994
Totale debiti verso banche	€ 5.398.501	€ 5.741.348
5) debiti verso altri finanziatori		
esigibili entro l'esercizio successivo	€ 0	€ 0
esigibili oltre l'esercizio successivo	€ 17.433.970	€ 23.021.206
Totale debiti verso altri finanziatori	€ 17.433.970	€ 23.021.206
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	€ 5.122	€ 122
esigibili oltre l'esercizio successivo	€ 0	€ 0
Totale acconti	€ 5.122	€ 122
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	€ 978.029	€ 2.137.543
esigibili oltre l'esercizio successivo	€ 0	€ 0
Totale debiti verso fornitori	€ 978.029	€ 2.137.543
10) debiti verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	€ 112.021	€ 76.575
esigibili oltre l'esercizio successivo	€ 0	€ 0
Totale debiti verso imprese collegate	**€ 112.021**	**€ 76.575**
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	€ 111.540	€ 77.438

esigibili oltre l'esercizio successivo	€ 0	€ 0
Totale debiti tributari	€ 111.540	€ 77.438
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	€ 38.702	€ 44.617
esigibili oltre l'esercizio successivo	€ 0	€ 0
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	€ 38.702	€ 44.617
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	€ 15.325.980	€ 14.367.710
esigibili oltre l'esercizio successivo	€ 1.040.623	€ 1.045.838
Totale altri debiti	€ 16.366.603	€ 15.413.548
Totale debiti	**40.444.488**	**46.512.397**
E) Ratei e risconti		
Ratei e risconti passivi	€ 37.935	€ 162.114
Totale ratei e risconti	**37.935**	**162.114**
Totale passivo	**81.393.127**	**87.430.634**

Azienda Casa Emilia-Romagna di Reggio Emilia

CONTO ECONOMICO

Conto economico	2017	2016
A) Valore della produzione:		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	€ 8.873.618	€ 8.664.582
5) altri ricavi e proventi		
a) Proventi e ricavi diversi	1.037.459	€ 897.961
b) contributi in conto esercizio	€ 58.117	€ 44.492
Totale altri ricavi e proventi	1.095.576	€ 942.453
Totale valore della produzione	**€ 9.969.194**	**€ 9.607.035**
B) Costi della produzione:		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	€ 28.443	€ 29.403
7) per servizi	€ 5.969.490	€ 5.750.433
8) per godimento di beni di terzi	€ 90.778	€ 27.632
9) per il personale:		
a) salari e stipendi	€ 1.718.409	€ 1.806.164
b) oneri sociali	€ 458.184	€ 485.118
c) trattamento di fine rapporto	€ 146.309	€ 155.227
d) trattamento di quiescenza e simili	€ 41.626	€ 16.394
e) altri costi	€ 27.775	€ 28.803
Totale costi per il personale	€ 2.392.303	€ 2.491.706
10) ammortamenti e svalutazioni:		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	€ 220.146	€ 213.403
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	€ 156.417	€ 207.051
Totale ammortamenti e svalutazioni	€ 376.563	€ 420.454
12) accantonamenti per rischi	€ 129.570	€ 140.810
14) oneri diversi di gestione	€ 808.921	€ 551.285
Totale costi della produzione	**€ 9.796.068**	**€ 9.411.723**
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	**€ 173.126**	**€ 195.312**
C) Proventi e oneri finanziari:		
16) altri proventi finanziari:		
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
altri	€ 33.163	€ 37.918
Totale proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	€ 33.163	€ 37.918
Totale altri proventi finanziari	€ 33.163	€ 37.918
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	€ 146.717	€ 155.572
Totale interessi e altri oneri finanziari	€ 146.717	€ 155.572
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	**-€ 113.554**	**-€ 117.654**
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie:		
18) rivalutazioni:		
d) di strumenti finanziari derivati	€ 12.327	€ 5.209
Totale rivalutazioni	€ 12.327	€ 5.209
Totale delle rettifiche di valore di attività finanziarie (18 - 19)	**12.327**	**5.209**
E) Proventi e oneri straordinari:		
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D + - E)	**€ 71.899**	**€ 82.867**
22) imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
Imposte correnti	€ 21.487	€ 19.169
Imposte anticipate	€ 40.000	€ 50.000
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	**€ 61.487**	**€ 69.169**
23) Utile (perdita) dell'esercizio	**€ 10.412**	**€ 13.698**

Azienda Casa Emilia-Romagna di Reggio Emilia

RENDICONTO FINANZIARIO

	2017
Rendiconto Finanziario: Flusso della gestione reddituale determinato con il metodo indiretto	
A. Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale (metodo indiretto)	
Utile (perdita) dell'esercizio	**€ 10.412**
Imposte sul reddito	€ 61.487
Interessi passivi/(interessi attivi)	€ 113.554
(Dividendi)	
(Plusvalenze)/minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	€ 0
1. Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	**€ 185.453**
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	
Accantonamenti ai fondi	€ 317.505
Ammortamenti delle immobilizzazioni	€ 376.563
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	-€ 12.327
Altre rettifiche per elementi non monetari	
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn	**€ 681.741**
Variazioni del capitale circolante netto	
Decremento/(incremento) delle rimanenze	€ 0
Decremento/(incremento) dei crediti vs clienti	€ 172.323
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	-€ 1.154.513
Decremento/(incremento) ratei e risconti attivi	€ 18.955
Incremento/(decremento) ratei e risconti passivi	-€ 124.179
Altre variazioni del capitale circolante netto	€ 7.191.552
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn	**€ 6.104.138**
Altre rettifiche	
Interessi incassati/(pagati)	-€ 113.554
(Imposte sul reddito pagate)	-€ 27.385
Dividendi incassati	
Utilizzo dei fondi	-€ 515.840
4. Flusso finanziario dopo le altre rettifiche	**-€ 656.779**
Flusso finanziario della gestione reddituale (A)	€ 6.314.553
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento	
Immobilizzazioni materiali	**-€ 305.573**
(Investimenti)	€ 305.573
Prezzo di realizzo disinvestimenti	€ 0
Immobilizzazioni immateriali	**-€ 102.448**
(Investimenti)	€ 102.448
Prezzo di realizzo disinvestimenti	€ 0
Immobilizzazioni finanziarie	**€ 199**
(Investimenti)	€ 0
Prezzo di realizzo disinvestimenti	€ 199
Attività Finanziarie non immobilizzate	**-€ 5.552.451**
(Investimenti)	€ 5.552.451
Prezzo di realizzo disinvestimenti	€ 0
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	**-€ 5.960.273**
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento	
Mezzi di terzi	
Incremento (decremento) debiti a breve verso banche	-€ 353.145
Accensione finanziamenti	€ 10.298
Rimborso finanziamenti	€ 0
Mezzi propri	
Aumento di capitale a pagamento	€ 0
Cessione (acquisto) di azioni proprie	€ 0
Destinazione del patrimonio edilizio	€ 354.831
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	**€ 11.984**
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (a ± b ± c)	**€ 366.264**
Disponibilità liquide al 1 gennaio	**€ 636.259**
Disponibilità liquide al 31 dicembre	**€ 1.002.523**

Azienda Casa Emilia-Romagna di Reggio Emilia

NOTA INTEGRATIVA

NOTA INTEGRATIVA

Agli Enti partecipanti

il bilancio che sottoponiamo alla Vostra attenzione ed approvazione è conforme al dettato degli articoli 2423 e seguenti del Codice Civile così come modificato dal D.Lgs. 139/2015, come risulta dalla presente nota integrativa, redatta ai sensi dell'articolo 2427 del Codice Civile, che costituisce, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2423, parte integrante del bilancio d'esercizio.

Il richiamo al Codice Civile scaturisce dalla Legge Regionale 8 agosto 2001 n. 24 che all'art. 40 comma 2 prevede che: "Le ACER sono dotate di personalità giuridica e di autonomia organizzativa, patrimoniale e contabile e sono disciplinate, per quanto non espressamente previsto dalla presente legge, dal Codice Civile".

Il bilancio dell'esercizio chiuso al **31 dicembre 2017** è redatto in unità di euro.

In ossequio alla normativa vigente, è stato indicato, per ciascuna voce dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico, l'importo della voce corrispondente dell'esercizio precedente.

Nei casi in cui si è provveduto ad una diversa riclassifica delle voci rispetto all'esercizio precedente si è evidenziato tale variazione in nota integrativa.

CRITERI DI VALUTAZIONE

I criteri utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31/12/2017 non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio, in particolare nelle valutazioni e nella continuità dei medesimi principi.

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività nonché tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo o del passivo considerato.

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

Immobilizzazioni

Immateriali

I beni immateriali sono iscritti al costo storico di acquisizione ed esposti al netto degli ammortamenti effettuati nel corso degli esercizi e imputati direttamente alle singole voci.

Materiali ed immateriali

I beni materiali sono iscritti al costo di acquisto e rettificati dai corrispondenti fondi di ammortamento.

Fra i beni materiali occorre precisare che l'impianto fotovoltaico, relativo alla sede Acer è stato iscritto al costo di acquisto diminuito del relativo contributo e rettificato dal corrispondente fondo di ammortamento.

Fra i beni immateriali figurano gli oneri relativi alla realizzazione dell'intervento immobiliare denominato "PRU Compagnoni 1° stralcio". L'iscrizione di tali oneri è stata effettuata al costo di acquisto ammortizzato per quote costanti in ragione della durata della Convezione di gestione stipulata con il Comune di Reggio Emilia. A partire dal bilancio 2012 il costo originariamente sostenuto viene incrementato annualmente della quota di interessi sostenuta sui relativi mutui e sui costi di manutenzione, ove sostenuti.

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, criterio che abbiamo ritenuto ben rappresentato dalle seguenti aliquote, non modificate rispetto all'esercizio precedente e precisamente:

Voci di bilancio	Aliquota
Immobili in diritto di superficie	1/99
Immobili in uso da devolvere	1/20
Immobili in uso diretto	3%
Mobili d'ufficio	12%
Macchine d'ufficio elettroniche e centralina telef.	20%
Macchine ordinarie d'ufficio	12%
Attrezzatura varia	12%
Beni inferiori a 516,46	100%
Autovetture – Autofurgoni	25%
Logo aziendale	20%
Impianto fotovoltaico	10%
Licenze d'uso	1/5

Rimanenze

Sono esposte al costo di costruzione.

Crediti

Il D.Lgs.139/2015 è intervenuto a modificare i criteri di rilevazione dei crediti e dei debiti. In particolare il nuovo numero 8 dell'art. 2426 CC dispone che: "i crediti ed i debiti sono rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale e per quanto riguarda i crediti, del valore di presumibile realizzo."

In merito alle disposizioni transitorie di prima applicazione, coerentemente con quanto disposto dal D.Lgs.139/2015, gli effetti derivanti dall'adozione del criterio del costo ammortizzato possono essere rilevati prospetticamente a partire dai crediti iscritti in bilancio dalla data di prima applicazione.

I crediti in bilancio aventi durata ultrannuale ed infruttiferi di interessi che secondo la nuova normativa prevenderebbero l'applicazione del criterio del costo ammortizzato risalgono comunque a crediti inscritti in bilancio precedentemente alla data di entrata in vigore del suddetto decreto legislativo.

Pertanto in ossequio alle citate disposizioni transitorie non si sono rilevati gli effetti del cosiddetto costo ammortizzato.

Si rileva che nel corso dell'esercizio non sono sorti crediti che necessitino di una attualizzazione secondo il criterio del costo ammortizzato.

Ratei e risconti

Sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio.

Debiti

Sono rilevati al loro valore nominale.

Partecipazioni

Le partecipazioni in imprese controllate e collegate, iscritte tra le immobilizzazioni finanziarie, sono valutate al costo di acquisto.

Fondi per rischi e oneri

Sono stanziati per coprire perdite o debiti di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non erano determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

Le passività potenziali, sono state rilevate in bilancio e iscritte nei fondi in quanto ritenute probabili ed essendo stimabile, con ragionevolezza, l'ammontare del relativo onere.

Fondo TFR

Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo. Il fondo corrispondente al totale delle singole indennità maturate a favore dei dipendenti alla data di chiusura del bilancio, al netto degli acconti erogati, è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data.

Imposte sul reddito

Le imposte, 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 anticipate recuperate nel corso dell'esercizio per tassazione delle differenze temporanee sorte negli anni precedenti.

VARIAZIONI DELLE VOCI DELL'ATTIVO E DEL PASSIVO (ART. 2427 co. 1 n. 2 e 4)

Nei seguenti prospetti vengono evidenziate le variazioni intervenute nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017 nelle voci dell'attivo e del passivo patrimoniale, in quanto rilevanti.

S T A T O P A T R I M O N I A L E - A T T I V O

B - IMMOBILIZZAZIONI

I) Immobilizzazioni Immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono costituite da:

1) software;

2) Oneri sostenuti a fronte del completamento dell'intervento di cui alla Convenzione "PRU Compagnoni 1° stralcio" con il Comune di Reggio Emilia n. rep. 54529 del 16/03/2004.

Nel corso del 2017 hanno subito le seguenti variazioni:

Immobilizz. Immateriali	Costo storico	F.do Amm.to al 01.01.17	Increm.	Alienaz.	Storno fondo beni alienati	Amm.to	Valore netto al 31.12.17
1. Programmi CED	336.719	329.484	163	0	0	2.762	4.636
2. Oneri Pluriennali	2.497.298	0	102.284	0	0	217.383	2.382.199
Totale	**2.834.017**	**329.484**	**102.447**	**0**	**0**	**220.145**	**2.386.835**

Le variazioni in aumento sono dovute a:

- Capitalizzazione di interessi € 102.284
- Acquisti programmi software € 163

Totale € 102.447

II) IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

1) Terreni e fabbricati

Imm.ni materiali aree/stabili in propr. – imm.li uso diretto	Costo storico	F.do amm.to tecnico al 01.01.17	F.do amm.to finanziario al 01.01.17	Increm.	Decremento	Storno f.do beni alienati	Amm.to tecnico	Amm.to finanziario	Valore netto al 31.12.17
Aree non edificabili	824.827	0	0	0	0	0	0	0	824.827
Stabili in proprietà	4.884.908	105.827	113.856	333.599	879	75		5.109	4.992.911
Immobili uso diretto	3.430.113	1.142.944	0	20.950	0	0	103.532	0	2.204.587
Totale	**9.139.848**	**1.248.771**	**113.856**	**354.549**	**879**	**75**	**103.532**	**5.109**	**8.022.325**

A seguito dell'approvazione dell'inventario di cui all'art. 49 L.R. n. 24/2001 avvenuta in data 09.12.2002 pubblicato sul BUR Emilia Romagna del 22.01.2003 sono state identificate le categorie terreni/fabbricati lettera a) destinati ad essere trasferiti a titolo gratuito ai Comuni e lettera c) destinati a rimanere in proprietà come previsto nel citato art. 49.

Pertanto, gli stabili in proprietà corrispondono agli immobili di cui alla lettera c) il cui valore al costo storico al 31.12.2017 è così distinto:

Immobili	Euro	Fondi	Euro	Valore netto
ACER in locazione	5.217.627	F.do ammort. Immobili in locazione	224.716	4.992.911
ACER strumentali	3.451.064	F.do ammort. Immobili strumentali	1.246.477	2.204.587
Aree	824.827			824.827
Totali	9.493.518		1.471.193	8.022.325

In particolare i **fabbricati** sono così composti:

CATEGORIA CATASTALE	NUMERO UI	VALORE PATRIMONIO comprensiva dell'area
Locali Quartiere Canalina Motti	7	161.220
Uffici	2	3.769.580
Alloggi- Tipo Civile	30	1.377.855
Alloggi- Tipo Economico	151	2.864.953
Alloggi- Popolare – Asilo	4	129.862
Negozi	25	139.804
Magazzini o locali deposito	13	21.342
Autorimesse	100	1.025.876
Cabine Enel	4	3.026
TOTALI	**336**	**9.493.518**

2) Impianti e Macchinari

L'analisi del valore degli impianti e macchinari ed il relativo fondo ammortamento è la seguente:

Immob.ni materiali	Costo storico	F.do Amm.to al 01.01.2017	Acquisti	Alienazioni/dismis	Storno F.do Beni alienati	Amm.ti	Valore netto al 31.12.17
Impianto fotovoltaico sede	147.306	147.184	0	0	0	122	0
Impianto fotovoltaico Castelnuovo Monti	77.167	72.033	0	0	0	3.805	1.329
Impianto fotovoltaico Felina	149.556	140.618	0	0	0	6.608	2.330
Impianti fotovoltaico Cavriago	191.140	100.200	0	191.140	100.200	0	0
Totale	**565.169**	**460.035**	**0**	**191.140**	**100.200**	**10.535**	**3.659**

3) Attrezzature e Altri beni

Immob.ni materiali	Costo storico	F.do Amm.to al 01.01.2017	Acquisti	Alienazioni/dismissioni	Storno F.do Beni alienati	Amm.ti	Valore netto al 31.12.17
1. Mobili per ufficio	115.065	110.917	0	0	0	1.175	2.973
2. Macch. uff. elettr. Centralina telef.	511.310	489.291	589	0	0	6.985	5.623
3. Mobili Palazzo del Carbone	166.510	19.981	0	0	0	19.981	126.548
4. Macch. Elettrom. Palazzo del Carbone	5.000	1.000	344	0	0	1.069	3.275
5. Attrezzatura varia	1.774	1.692	0	0	0	27	55
6. Beni inferiori a 516,46	0	0	777	0	0	777	0
7. Autovetture – Autofurgoni	101.667	91.185	0	0	0	5.032	5.450
8. Mobili e arredi Piazza Vallisneri 2/3 RE	69.244	57.532	0	0	0	2.196	9.516
Totale	**970.570**	**771.598**	**1710**	**0**	**0**	**37.242**	**153.440**

5) Immobilizzazioni in corso ed acconti

Immobilizzazioni	Saldo al 01.01.2017	In aumento	In diminuzione	Immobilizzazioni al 31.12.2017
a) Interventi costruttivi in corso (10401)	21.817.288	41.059	0	21.858.347
Interventi destinati ad uso diretto (10403)	0	0	0	0
Edifici Acer destinati all'ERP Rimodulazione L. 560	8.786	0	0	8.786
Interventi manutenzione straordinaria non ERP su alloggi Acer	0	0	0	0
Costruzioni terminate in assegnazione	3.883.733	0	0	3.883.733
Totali	**25.709.807**	**41.059**	**0**	**25.750.866**

La voce comprende gli oneri sostenuti su immobili in corso di costruzione escludendo quelli destinati alla vendita (€ 305.558) che sono compresi nell'attivo circolante, tra le rimanenze finali e rispetto all'anno precedente ha subito un incremento di € 41.059.

III) Immobilizzazioni Finanziarie

1.a) Partecipazioni

Descrizione (10901)	01/01/2017	Incremento	Decremento	31/12/2017
Imprese collegate	3.000	0	0	3.000
Altre imprese	3.465	0	199	3.266
Totale	**6.465**	**0**	**199**	**6.266**

Rispetto all'esercizio precedente si è provveduto ad evidenziare le partecipazioni in Imprese collegate in quanto risultavano incluse nella voce Altre imprese.

Le partecipazioni in **imprese collegate** al 31/12/2017 sono riferite ai seguenti Enti e Società:

		Valore di Bilancio
· Villa Adele Soc. Cons. a r.l. quota detenuta 30%	€	3.000
Via Costituzione n. 6 Reggio Emilia (RE)		----------
	€	**3.000**

Le partecipazioni in ***altre imprese*** al 31/12/2017 sono riferite ai seguenti Enti e Società:

		Valore di Bilancio
· Quasco	€	3.000
· Abicoop Due	€	258
· Soc. Acquedotto di Roteglia	€	8

	€	**3.266**

Si riscontra una diminuzione di € 199 per cessazione della partecipata Edilizia Popolare.

2) Crediti Immobilizzati

I crediti classificati tra le immobilizzazioni finanziarie al 31.12.2017 ammontano a **€ 43.914**. Si riferiscono a depositi cauzionali di lunga durata per € 34.282, e € 9.632 per Crediti verso lo Stato per gestioni speciali C.E.R..

C) ATTIVO CIRCOLANTE

I) Rimanenze

Le rimanenze finali al 31.12.2017 ammontano a € 305.558, sono costituite da immobili destinati al trasferimento a favore del Comune di Campagnola (delibera del Cda Acer del 22/12/2010 e del 23/04/2014) e non hanno subito variazioni rispetto al 2016.

In particolare trattasi di n. 2 alloggi posti nel Comune di Campagnola Emilia Piazza Roma così identificati:

Tipo U.I.	Foglio	Mappale	Sub	Valore
Alloggio	14	230	58	70.875
Alloggio	14	230	65	234.683
			Totale	**305.558**

II) Crediti:

Voce	Euro
Crediti V/Clienti (Entro l'esercizio)	1.414.833
Crediti V/Utenti Assegnatari (Entro l'esercizio)	10.883.209
F.do rischi su crediti assegnatari (Entro l'esercizio)	-1.333.257
Crediti V/Imprese Collegate (Entro l'esercizio)	830.199
Crediti V/Erario (Entro l'esercizio)	81.370
Crediti per imposte anticipate (Oltre l'esercizio)	41.358
Crediti verso altri (Entro l'esercizio)	31.799.029
Totale	**43.716.741**

Si informa che si è provveduto ad evidenziare i crediti verso imprese collegate precedentemente ricompresi in crediti verso altri. Di seguito il dettaglio delle singole voci di credito.

Clienti

La voce crediti v/ clienti comprende:

Voce	Al 31.12.2017	Al 31.12.16	Differenza
Crediti v/clienti (11705 11706 11711)	1.414.833	2.168.154	-753.320
Crediti v/utenti assegnatari (111)	10.883.209	10.228.525	654.684
Sub Totale	**12.298.042**	**12.396.679**	**-98.636**
F.do svalutazione crediti (20801)	-1.333.257	-1.259.571	-73.686
Totale	**10.964.785**	**11.137.108**	**-172.322**

Il fondo è stato utilizzato a fronte dell'accertata inesigibilità di crediti verso assegnatari con delibere del Cda Acer per un totale complessivo di € 17.956. Il "Fondo per rischi su crediti" è stato inoltre incrementato della somma di € 91.642.

Si evidenzia che non sono stati presi in considerazione i crediti verso assegnatari relativi alle nuove convenzioni di gestione degli immobili di proprietà comunale, in quanto il rischio di insolvenza per tali crediti è a carico dei comuni concedenti.

Crediti verso Imprese collegate

La voce accoglie crediti vantati al 31/12/2017 verso la società collegata Villa Adele Soc. Cons. a r.l.

Voce	Anno 2017	Anno 2016	Differenza
Crediti V/Villa Adele	830.200	822.273	7.927
Totale	**830.200**	**822.273**	**7.927**

L'incremento è relativo a spese di gestione anticipate in nome e per conto della collegata.

Crediti verso Erario

I crediti verso Erario, pari a € 81.370, si riferiscono: quanto ad € 39.106 a crediti per imposta IRAP versata in eccedenza per acconti rispetto alle imposte di competenza dovute per l' anno 2017. Vi è inoltre un credito per IRAP anni precedenti per € 19.849 in quanto la società ha presentato, nei termini di legge, le istanze di rimborso Irpef/Ires di cui all'art. 2 comma 1 quater DL n. 201/2011 da cui è emerso un credito di €. 53.792 relativo agli anni 2007/2011 di cui già rimborsati 32.249. E' altresì presente un credito il Bonus art. 1 DL 66/2014 (cosiddetta "legge Renzi)" pari ad € 1.573. Vi è inoltre un credito per imposte – Ricerca e Sviluppo di € 19.524.

Imposte anticipate

I crediti per imposte anticipate sono pari ad € 41.358 così suddivisi:

Voce (1170305000/5001)	Totali al 31/12/2017	Totali al 31/12/2016	Differenza
Crediti per imposte anticipate oltre l'anno	41.358	81.358	40.000
Totali	**41.358**	**81.358**	**40.000**

Per il dettaglio vedasi il punto **"Imposte e tasse"** della presente nota.

Crediti verso altri

I crediti verso altri ammontano a € 31.799.029 con un decremento di € 6.226.728 rispetto al 2016.

Voce	Anno 2017	Anno 2016	Differenza
Anticipazioni (11701)	171.006	181.917	-10.911
Credito Inail (1170308000)	1.252	1.541	-289

Voce	Anno 2017	Anno 2016	Differenza
Crediti Gestione Alloggi di proprietà comunale (1170403)	387.674	491.449	-103.775
Crediti diversi (11705)	16.859.281	17.093.619	-234.338
Crediti manut. str. L. 80 TIPO A (11708)	409.882	355.118	54.764
Crediti Agenzia Affitto (11710)	901.941	1.025.332	-123.391
Credito Mutuo Bipop Provincia – Bagnolo NC (11709)	186.619	177.613	9.006
Crediti MS 2003 -2004 v/Comuni e Regione (11713-11799)	11.244.559	17.078.745	-5.834.186
Crediti Verso Autogestioni (11712)	1.636.815	1.620.423	16.392
Totale	**31.799.029**	**38.025.757**	**-6.226.728**

Si dettaglia di seguito la voce crediti diversi:

Voce	Importo
PRU COMPAGNONI (Vedi voce corrispondente fra i "debiti altri finanziatori)	10.693.672
Crediti per lavori NAPS	2.032.869
Crediti per Piani Straordinari vari Comuni	2.909.925
Crediti V/Campus	350.514
Crediti per vertenze legali	93.113
Crediti per spese sinistri	84.956
Credito per spese Progetti Europei	81.389
Crediti per lavori Sisma 2012	411.696
Crediti V/CMR in liquidazione	66.803
Crediti per reinvestimento economie ex L. 457/78	61.932
Crediti V/dipendenti e amministratori	7.971
Crediti vari	64.441
Totale	**16.859.281**

IV) Disponibilità Liquide

1) Le disponibilità liquide pari a **€ 1.002.523** sono rappresentate da depositi bancari e postali:

giacenze c/c di Tesoreria Unicredit	2017	2016
valore all'inizio dell'esercizio	479.430	819.505
incassi	14.826.680	14.505.479
pagamenti	- 14.395.141	- 14.845.554
saldo finale €	910.969	479.430

giacenze nel c/c Unicredit di appoggio		
per incasso canoni	43.463	92.224
giacenze affrancatrice postale		
e conto di credito speciale	0	202
giacenze c/c 1386 BNL ordinario	21.872	4.965
giacenze c/c 460001 BNL vincolato fotovoltaico	23.919	23.919
giacenze c/c Unicredit - Agenzia Affitto	2.180	29.633
giacenze c/c Unicredit – Effetti sbf	0	5.006
cassa voucher	120	880
	91.554	156.829
Totale disponibilità liquide €	1.002.523	636.259

D - Ratei e Risconti Attivi

La voce "Ratei e risconti attivi" al 31.12.2017 non ha rilevazioni.

STATO PATRIMONIALE - PASSIVO

A) Patrimonio Netto

Capitale di dotazione e devoluzione	2.288.933
Riserve di Rivalutazione monetaria	1.163.369
Riserve Statutarie	7.936.831
Riserva arrotondamento	0
Contributi in c/capitale su immobili da devolvere ai Comuni	29.993.744
	41.382.877
Perdite Pregresse	- 1.988.931
Patrimonio netto ante risultato 2017	39.393.946
Utile d'esercizio 2017	10.412
Totale netto al 31.12.2017	39.404.358

I contributi in conto capitale sono costituiti dalle devoluzioni statali (prevalenti), regionali e comunali erogate a fronte delle costruzioni e ripristino di immobili.

B) Fondo per Rischi ed Oneri

I fondi per rischi ed oneri al 31.12.2017 ammontano complessivamente al **€ 197.190** e comprendono le seguenti poste:

	Totali al 31/12/2016	Variazioni con segno -	Variazioni con segno +	Totali al 31/12/2017
Fondi per costi del personale	64.101	0	11.107	75.208
Altri fondi (21002 -21202-21204)	96.382	0	25.600	121.982
Totali	**160.483**	- **0**	**36.707**	**197.190**

Il fondo per costi del personale è stato movimentato in aumento per € 11.107. La voce "Altri fondi" ammontante ad € 121.982, ha registrato un incremento rispetto al 2016 di € 25.600, ed è così formato:

- Fondo strumenti finanziari derivati per € 46.185
- Fondo rischi attività costruttiva per € 17.059
- Fondo rischi generico per € 58.738

C) Trattamento di Fine Rapporto dipendenti

Trattamento Fine Rapporto Lavoro al 31.12.2016:		**1.556.525**
Accantonamento Dip. Esercizio 2017:		
Importo TFR	118.177	
Rivalutazione	28.132	
TFR da accantonare	**146.309**	
Imposta sostitutiva	**-** 4.782	
Fondo pensione PREVINDAI	- 7.360	
Fondo pensione ALLEATA PREVIDENZA	- 4.355	
Fondo pensione PREVIAMBIENTE	- 34.755	
Totale incrementi		95.057
Utilizzo fondo dipendenti:		
- per cessati	-342.426	
- per anticipazioni	- 0	
Totale decrementi		- 342.426
Totale Fondo TFR dipendenti al 31.12.2017		**1.309.156**

D) Debiti

I debiti ammontano ad un totale di **€ 40.444.488** e sono formati come segue:

Voce	Euro
Debiti V/Banche	5.398.501
Debiti V/Altri Finanziatori	17.433.970
Anticipi su vendite	5.122
Debiti V/Fornitori	978.029
Debiti V/Imprese Collegate	112.021
Debiti Tributari	111.540
Debiti V/Istituti di Previdenza e Sicurezz. Soc.	38.702
Altri debiti	16.366.603
Totale	**40.444.488**

Si informa che si è provveduto ad evidenziare i debiti verso imprese collegate precedentemente ricompresi in debiti verso altri. Di seguito il dettaglio delle singole voci di debito.

Debiti verso banche

I debiti verso banche sono riferiti a debiti per mutui e ammontano complessivamente ad € 5.398.501 così suddivisi:

Debiti entro l'esercizio successivo	€ 357.652
Debiti oltre l'esercizio successivo: di cui - durata residua inferiore a 5 anni: 2.035.129,85 - durata residua superiore a 5 anni: 3.363.371,11	€ 5.040.849
Totale	**€ 5.398.501,00**

I debiti per mutui oltre l'esercizio successivo sono così formati:

ENTE MUTUANTE	RESIDUO DEBITO AL 31.12.2017	RESIDUO DEBITO AL 31.12.2016
Mutuo BNL Impianti Fotovoltaico	212.500	262.500
Mutuo Dexia Crediop 2.514.000 Garanzia Tesoriere	1.630.457	1.853.611
Bipop Carire € 2.100.000 nuova sede	1.517.934	1.284.737
Bipop Carire € 3.821.192 Comuni della provincia	1.679.958	1.993.146
Totale	**5.040.849**	**5.393.994**

Rispetto al bilancio del precedente esercizio i debiti per mutui sono diminuiti per le rate di competenza dell'esercizio.

Debiti verso altri finanziatori

I debiti verso altri finanziatori sono rappresentati nella seguente tabella:

Debiti verso Comuni per fabbricati da cedere gratuitamente ai Comuni	€ 17.433.970
Totale	**€ 17.433.970,00**

e risultano così suddivisi:

€ 4.713.561 per reinvestimenti dei Comuni legge 560 e legge 457 (221)
€ 1.943.483 finanziamenti Programmi NAPS (222)
€ 10.424.085 finanziamenti PRU Compagnoni 1° Stralcio (21914)
€ 14.629 finanziamenti SISMA 20 – 29 maggio 2012 Ord. 77 (21919)
€ 338.212 finanziamenti SISMA 20 – 29 maggio 2012 Ord. 49 (21920)

€ 17.433.970 Totale

Acconti

Si riferiscono ad acconti ricevuti per anticipi su vendite:

Voce	Al 31.12.17	Al 31.12.16
F.do sociale	122	122
Vendita Autorimessa Via Manara 10 - RE	5.000	0
Totale	**5.122**	**122**

Debiti verso fornitori

I debiti verso i fornitori ammontano a **€ 978.029** così distinti:

Debiti verso imprese e professionisti (21501 – 21502- 21503)	€ 891.843
Debiti per fatture da ricevere (21911)	€ 86.186
Totale	€ 978.029

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

Debiti verso Imprese collegate

La voce accoglie i debiti al 31/12/2017 verso la società collegata Villa Adele Soc. Cons. a r.l. relativi ai rientri sul credito vantato verso la stessa

Voce	Anno 2017	Anno 2016	Differenza
Debiti V/Villa Adele	112.021	76.575	35.446
Totale	**112.021**	**76.575**	**35.446**

L'incremento è relativo ai rientri effettuati nel corso dell'esercizio.

Debiti Tributari

I debiti tributari sono iscritti per € 111.540 e risultano variati in aumento per € 34.102.

Voce (21903)	Al 31.12.17	Al 31.12.16	Differenza
IVA	0	0	0
Altre	111.540	77.438	34.102
Totali	**111.540**	**77.438**	**34.102**

Debiti verso istituti di previdenza e sicurezza sociale

I debiti verso gli Enti previdenziali sono costituiti da debiti maturati nel corso dell'anno 2017 e sono pari a **€ 38.702** con una diminuzione di € 5.914 rispetto all'anno precedente. Tali debiti sono esigibili per il loro intero importo entro l'esercizio successivo.

Altri debiti

La voce **altri debiti** ammonta complessivamente a **€ 16.366.603,** di cui € **!La formula non è nella tabella** esigibili entro l'esercizio successivo ed € 1.040.623 esigibili oltre l'esercizio successivo, con un aumento di € 953.055 rispetto al 31 dicembre 2016. Di seguito si dettagliano le voci che la compongono.

Altri debiti esigibili entro l'esercizio successivo:

Debiti esigibili entro l'anno	Al 31.12.2017	Al 31.12.16	Differenza
Debiti v/imprese per urbanizzazioni da effettuare (22001)	99.714	99.714	0
Debiti per canoni concessori (21907-21908-21909-21910)	3.594.985	4.315.501	-720.516
Debiti per incassi da contabilizzare (21912)	43.465	92.226	-48.761
Debito per oneri del personale ed amministratori differiti (21913)	240.023	226.817	13.206
Debito v/autogestioni in gestione diretta (21915)	1.532.334	1.674.581	-142.247
Debiti Agenzia per l'Affitto (21904)	948.340	1.058.925	-110.585
Fondo Garanzia Agenzia per l'Affitto (21916)	4.117	70.524	-66.407
Debiti diversi (21905)	8.832.035	5.960.935	2.947.675
Fondo famiglie in difficoltà economica (21917)	30.967	945.062	-914.095
Totale	**15.325.980**	**14.444.285**	**958.270**

Si dettaglia di seguito la voce debiti diversi:

Voce	Importo
Fondo morosità da convenzione vari Comuni	3.038.307
Finanziamento Piani Straordinari vari Comuni	2.810.153
Debiti quote autogestione	780.749
Finanziamento Progetti Europei	422.097
Debiti per Indennizzo Assicur. Sisma 2012	427.528
Fondo riserva 3% da convenzione vari Comuni	403.458
Debiti per Finanziamento L. 80	269.251
Debiti quote condominiali	205.632
Rimborsi sinistri assicurazione	115.100
Fondo locazione Ag. Affitto vari Comuni	83.664
Fondo di Garanzia Ag. Affitto	43.000
Finanziamento regionale Sisma 2012	39.274
Debiti vari	193.822
Totale	**8.832.035**

Altri debiti esigibili entro l'esercizio successivo:

Debiti esigibili oltre l'anno	Al 31.12.17	Al 31.12.16	Differenza
Depositi cauzionali ricevuti (214)	1.040.623	1.045.838	-5.215

Totale	**1.040.623**	**1.045.838**	**-5.215**

E) Ratei e risconti passivi

I ratei passivi ammontano a **€ 37.935** e si riferiscono principalmente agli interessi posticipati sul mutuo Unicredit di originari € 3.821.192 di competenza del 2017 pagati il 01/01/2018.

C O N T I D ' O R D I N E
(Impegni, Garanzie e Passività Potenziali)

Rischi assunti dall'impresa

- Fidejussioni varie per un importo complessivo di **€. 1.011.086** rilasciate ai Comuni a garanzia di oneri vari di urbanizzazione e concessioni edilizie per l'edificazione degli immobili.
- Fidejussione pari ad € **6.528** rilasciata da Unicredit Banca a favore dell'Agenzia dell'Entrate a garanzia del credito relative alle imposte di Acer Iniziative Immobiliari.
- Fidejussione pari ad € **82.668** rilasciata da Unicredit Banca a favore Istituto Immobiliare del Nord per Palazzo del Carbone.
- Garanzie reali:
  - Ipoteca di primo grado sulla sede sociale, in favore di Unicredit Spa di **€. 3.570.000** per mutuo di €. 2.100.000 ottenuto per l'acquisito della sede medesima.
  - Ipoteca in favore di Unicredit spa per **€. 6.496.028** rilasciata su beni immobili di ACER per mutuo di €. 3.821.193, contratto in anticipazione a favore dei seguenti Comuni e per i relativi importi.

	Quota capitale originaria mutuo:
Guastalla Via Costa	€ 486.986
Reggiolo Via Dalla Chiesa	€ 600.886
Fabbrico (ex cantina)	€ 1.149.428
Campagnola (Palazzo Baccarini)	€ 632.306
	€ 2.869.606

Si fa presente che la quota capitale iniziale viene ridotta annualmente della parte rimborsata. Tali importi riguardano il mutuo stipulato da ACER a fronte di nuove iniziative costruttive nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica per la parte non coperta da contributo pubblico.

Tale impegno è stato assunto dall'Azienda quale diretta conseguenza del mandato da essa ricevuto in occasione della Conferenza degli Enti del 20.07.2005, che ha previsto la diretta assunzione dei

finanziamenti necessari da parte di ACER, stabilendo l'accollo del relativo onere ai Comuni al momento del trasferimento in proprietà degli immobili ai sensi dell'art. 49 L.R. n. 24/2001.

Coerentemente con tali decisioni ACER si è attivata con i Comuni interessati al fine di pervenire al perfezionamento degli atti finalizzati al trasferimento di proprietà degli immobili e all'accollo degli oneri relativi. Si è pertanto ritenuto opportuno mantenere tra i conti d'ordine l'importo dell'intera quota capitale di competenza di ciascun intervento identificata con il Comune di appartenenza.

Si precisa che relativamente alla quota a parte del mutuo identificato come "Guastalla Via Costa" si è in attesa da parate dell'Ente mutuante Unicredit dell'autorizzazione alla cancellazione dell'ipoteca gravante sull'immobile sito in Guastalla Via Costa, il cui trasferimento al Comune medesimo è subordinato all'estinzione del gravame.

Beni di terzi presso l'impresa

- Pegno di **€. 25.000** sui contributi GCE incassati da ACER su c/c vincolato BNL per l'impianto fotovoltaico della sede.

- Beni di terzi presso di noi:
  - Beni di terzi in conto deposito pari a **€ 6.246**.

CONTO ECONOMICO

A) VALORE DELLA PRODUZIONE

Il valore della produzione realizzato nell'esercizio 2017 ammonta a **€ 9.939.194** e registra un aumento di € 362.159 rispetto all'esercizio 2016.
Si analizzano di seguito le poste che compongono tale sezione, precisando che tutti i proventi sono stati realizzanti in Emilia Romagna.

A. 1 Ricavi delle vendite e delle prestazioni

Le vendite

Le vendite ammontano ad **€ 33.744** e comprendono i proventi derivanti dalla vendita di alloggi e dall'incasso dei diritti di prelazione in aumento rispetto all'esercizio precedente di € 7.650.

I canoni

La voce riferita ai canoni di locazione relativi sia alla gestione degli alloggi in convenzione che di proprietà, ammontano complessivamente a **€ 7.412.942**, con un incremento, rispetto al bilancio d'esercizio 2016, di € 407.146 dovuto all'entrata in vigore ad ottobre 2017 dei nuovi criteri di calcolo del canone ERP.

Tipo	ACER	ALTRI	TOTALE
Canoni alloggi ERP	0	5.472.795	5.472.795
Canoni alloggi non ERP	302.435	106.320	408.755
Canoni Negozi	61.853	0	61.853
Canoni Garage	14.877	338.112	352.989
Canone Libero	0	10.541	10.541
Canoni locazione permanente	423.395	681.454	1.104.849
Canone Posti Letto	0	1.160	1.160
TOTALI	**802.560**	**6.610.382**	**7.412.942**

Corrispettivi per amministrazione e manutenzione stabili

I corrispettivi per amministrazione e manutenzione stabili ammontano ad **€ 312.413.** Sono costituiti per la maggior parte dal compenso per servizi resi all'utenza pari ad € 238.654 e da € 73.759 per compensi derivanti dalla gestione delle autogestioni.

Corrispettivi per Servizi a rimborso

I corrispettivi per servizi a rimborso ammontano ad **€ 943.673** e trovano la corrispondente voce nelle spese per lo stesso importo.

Corrispettivi Tecnici per Interventi Edilizi

I corrispettivi per interventi edilizi comprendono i ricavi per l'attività di progettazione e direzione lavori svolta dall'ente; tale attività ha prodotto ricavi per **€ 170.846** con una diminuzione rispetto al valore al 31/12/2016 di € 133.558.

A. 2 – Variazioni delle rimanenze

Non sono state rilevate variazioni alle rimanenze.

A. 5 - Altri proventi e ricavi diversi

La voce altri proventi e ricavi diversi al 31.12.2017 ammonta a **€ 1.095.576** così formata:

a) La voce "Proventi e ricavi diversi" comprende:

• Compenso agenzia affitto	€ 28.513
• Canone concessione CMR	€ 51.202
• Corrispettivo certificati idoneità	€ 14.280
• Proventi attivi tassabili	€ 183.852
• Rec. Imp. Bollo - registro e sp. postali	€ 256.287
• Compenso attività legale	€ 72.811
• Corrispettivo controlli ISEE	€ 44.038
• Corrispett. rilascio certif. energetica	€ 9.689
• Rec. su retribuz. Personale	€ 44.813
• Rec. spese rateizz. insoluti	€ 10.360
• Proventi attivi da alienazione	€119.196
• Diritto di prelazione L. 560	€ 61.154
• Cessione energia Comune/Enel	€ 4.843
• Compenso gestione alloggi Campus	€ 15.792
• Compenso rilascio attestaz. fiscale	€ 9.850
• Altri proventi	€ 110.779
Totale	**€ 1.037.459**

b) Contributi c/esercizio gestioni passive comunali	€ 58.117
Totale	**1.095.576**

B - COSTI DELLA PRODUZIONE

6 - Costi per materie prime suss. di consumo e merci

I costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci al 31.12.2017 ammontano complessivamente ad **€ 28.443.**

7 - Costi dei servizi

I costi per servizi ammontano complessivamente ad **€ 5.969.490**.

	Al 31.12.2017	AL 31.12.2016
Spese generali (30801)	572.137	539.427
Spese amministrazione stabili (30802)	2.880.135	2.519.633
Spese manutenzione stabili (30803)	1.514.378	1.601.710
Spese per servizi a rimborso (30804)	943.673	1.019.432
Spese per interventi edilizi (30805)	59.167	70.231
Totali	**5.969.490**	**5.750.433**

Le spese generali sono riferite alla funzionalità degli uffici (Manut. Uffici, spese telefoniche, postali, rappresentanza, pubblicità, gestione automezzi, manutenzione fotocopiatrici, hardware e software, corsi e convegni, consulenze professionali, oltre al del costo degli amministratori e dei sindaci.
La voce di amministrazione e manutenzioni degli stabili (voce 30802 – 30803) comprende costi che rientrano nel canone concessorio a favore dei Comuni come da convenzione di gestione degli alloggi.
Le spese per servizi a rimborso pari ad € 943.673 trovano la corrispondente voce nei corrispettivi per servizi a rimborso per un identico importo.
Le spese per interventi edilizi sono riferite agli incarichi professionali per progettazioni, collaudi, consulenze tecniche, procedimenti legali su interventi edilizi.

8 - Costi per Godimento di beni di terzi

Detta voce è riportata in bilancio per complessivi **€ 90.778** cosi formati:

- Canone di locazione Palazzo del Carbone € 83.463
- Canone noleggio autovetture € 7.315

9 - Costi del Personale

I costi del personale ammontano a **€ 2.392.303** contro € 2.491.706 del 2016 ed € 2.609.586 del 2015.

Detti costi sono comprensivi:

a. delle retribuzioni
b. degli accantonamenti per TFR dell'esercizio

c. degli accantonamenti per oneri differiti relativi a ratei per ferie non godute
d. dei premi di produttività.
e. dei costi vari sostenuti in favore dei dipendenti

Nel prospetto che segue si riportano i dati relativi al personale dipendente suddiviso per qualifica:

	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
	A tempo indeterminato		
DIRIGENTI :	2	3	3
DIPENDENTI AREA QUADRI:			
▪ Q1	3	3	3
▪ Q2	4	4	3
DIPENDENTI:			
▪ AREA A	13	16	18
▪ AREA B	21	21	23
	A tempo determinato		
DIRIGENTI:	0	0	1
DIPENDENTI:			
▪ AREA QUADRI	0	0	0
▪ AREA A	0	0	0
▪ AREA B	5	2	0
TOTALI	**48**	**49**	**51**

I dirigenti sono assunti con contratto Federmanager, mentre i dipendenti con il CCNL Federcasa servizi.

Compensi per Amministratori e Collegio dei Revisori

I compensi e i rimborsi corrisposti a favore di amministratori e dei Revisori sono compresi tra le spese generali e ammontano ad **€ 128.735**, così ripartiti:

	Compensi - Oneri riflessi e rimborsi
Amministratori	103.099
Revisori	25.636
Totali	**128.735**

10 - Ammortamenti e svalutazioni

Il valore degli ammortamenti al 31.12.2017 ammonta ad **€ 376.563** ed è così suddiviso:

Ammortamenti

	Al 31.12.2017	Al 31.12.2016	Differenza
Immobilizzazioni immateriali	220.146	213.403	6.743
Immobilizzazioni materiali	156.417	207.051	-50.634
Totali	**376.563**	**420.454**	**-43.891**

12 - Accantonamento per rischi

	AL 31.12.2017	Al 31.12.2016	Differenza
Acc.to al fondo rischi su crediti verso utenti/assegnatari	91.642	120.000	-28.358
Acc.to per rischi	37.928	20.810	17.118
Totali	**129.570**	**140.810**	**-11.240**

E' stato effettuato un accantonamento al fondo rischi su crediti verso utenti/assegnatari per € 91.642 per adeguamento del rischio stesso.

Si è provveduto inoltre ad accantonare la somma di € 25.601 sul fondo rischi generico a copertura della parte residua del credito vantato verso la Cooperativa Reggiolo Muratori per i canoni concessori 2017.

In via prudenziale si è ritenuto opportuno accantonare la somma di € 12.327 relativa alla rivalutazione di strumenti finanziari derivati di pari importo.

14 - Oneri diversi di gestione

La composizione della voce è la seguente:

	Importo
Perdite rientri a favore stato G.S.	61.154
Spese perdite diverse	335.973
Imposte indirette tasse e contributi	411.794
Totali	**808.921**

La voce Imposte indirette, tasse e contributi è così composta:

	importo
IMU	73.005
Contributi Associativi	22.514
Imposta di Bollo	91.817
Imposta di Registro	209.396
Rifiuti Urbani e assimilati	4.103
Sanzioni e multe	773
Altre imposte e tasse	10.185
Totale	**411.793**

C - PROVENTI ED ONERI FINANZIARI

16 - Altri proventi finanziari

I proventi finanziari al 31.12.2017 ammontano ad **€ 33.163** e sono così ripartiti

	Al 31.12.2017	Al 31.12.2016	Differenza
Int. Cess. Lex 513	797	1.001	-204
Contr. Interessi su mutuo ipotecario Fabbrico	16.912	16.912	0
Int. su depositi (Amm. Postale e Tesoreria)	2	5.259	-5.257
Int. di dilazione	9.498	7.007	2.491
Int. di mora su canoni scaduti	4.730	6.515	-1.785
Rimb. interessi Q.ta MS – Programma Reg.le e Comunale	1.224	1.224	0
Totali	**33.163**	**37.918**	**-4.755**

17 - Interessi e altri oneri finanziari

Gli oneri finanziari di competenza dell'esercizio ammontano ad € 146.717 e sono così costituiti:

	AL 31.12.2017	Al 31.12.2016	Differenza
Interessi su mutuo Bipop Ipotecario	66.759	72.144	-5.385
Int. mutuo Bipop Sede Acer	66.672	68.907	-2.235
Int. Mutuo BNL Impianti fotovoltaico	13.165	14.521	-1.356
Int. su depositi cauzionali e di dilazione	121	29	92
Totali	**146.717**	**155.601**	**-8.884**

18 – Rettifiche di valore di attività finanziarie

Le rettifiche di valore di attività finanziarie ammontano ad € 12.327 e sono riferite alla rivalutazione di strumenti finanziari derivati.

22 - Imposte sul reddito d'esercizio

	Al 31.12.2017	Al 31.12.2016	differenza
IRAP	21.487	19.169	2.318
IRES	0	0	0
Storno imposte anticipate	40.000	50.000	-10.000
Utilizzo fondo imposte differite	0	0	0
Totali	**61.487**	**69.169**	**-7.682**

La differenza rilevata tra le imposte 2016 e 2017 è derivata dalla seguente situazione:

IRES

Nell'anno 2017, così come per il precedente esercizio, la somma algebrica dei ricavi e proventi e dei costi fiscalmente deducibili determina una perdita fiscale.

Nel rispetto del principio della prudenza si ritiene non opportuno rilevare imposte anticipate su detta perdita fiscale.

IRAP

Nell'anno 2017 l'imposta di competenza ad euro 21.487 è in linea con l'onere dell'esercizio precedente pari ad euro 19.169.

Nel bilancio permane una voce di credito per Imposte anticipate oltre l'esercizio successivo di Euro 41.358, diminuito per euro 40.000 rispetto al precedente esercizio.

ALTRE INFORMAZIONI

Contratti di Leasing

La società non ha in corso contratti di leasing.

Informativa ai sensi dell'articolo 2497 Bis C.C.

In ottemperanza all'art. 2497-bis, comma 4, si segnala che l'attività della società non è sottoposta alla direzione ed al coordinamento di società ed enti.

Informazioni in materia di strumenti finanziari (art.2427 bis C.C.)

Al 31.12.2017 risulta in essere un contratto derivato così caratterizzato:

Tipologia del contratto derivato	Interest rate swap
Finalità	Copertura
Valore nozionale	237.500
Rischio finanziario sottostante	Rischio di tasso di interesse
Fair value del contratto derivato	- 46.185
Passività coperta	Tasso Euribor a 6 mesi + spread 0,75

Essendosi verificato il caso di copertura di flussi, il calcolo della copertura previsto dal paragrafo 86 del principio contabile OIC 32, effettuato all'01/01/2016, esercizio di prima applicazione del suddetto principio contabile, la componente è stata imputata agli utili di esercizi precedenti. Ciò consente di rilevare nel conto economico dell'esercizio in esame solo gli effetti della copertura di competenza.

Operazioni di locazione finanziaria (art. 2427 c.c. 22)

Non vi sono operazioni in essere.

Operazioni con parti correlate (art. 2427 c.c. 22 – bis)

Poiché l'attività di gestione degli alloggi di proprietà comunale si svolge in regime di convenzione con i Comuni della Provincia e tenuto conto che il Comune capoluogo detiene, in valore assoluto tra i Comuni, la quota più rilevante, si dà evidenza del fatto che durante l'anno l'Ente ha effettuato operazioni con parti correlate a valori fissati secondo i parametri stabiliti dalla Legge Regione Emilia Romagna n. 24/2001 (legge istitutiva delle Acer).

Accordi fuori bilancio (art. 2427 c.c. n. 22 – ter)

Non sussistono accordi significativi in tal senso.

Fatti di rilievo accaduti dopo la chiusura dell'esercizio

Successivamente al 31.12.2017 non sono stati rilevati fatti tali da rendere l'attuale situazione sostanzialmente diversa da quella risultante dallo Stato Patrimoniale e dal Conto Economico a tale data o tali da richiedere ulteriori rettifiche od annotazioni integrative al Bilancio.
Dal punto di vista finanziario si conferma il trend del 2017.
Il presente Bilancio, composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico e Nota Integrativa, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

CONCLUSIONI

L'esercizio si chiude con un utile pari a **€ 10.412** che si propone di portare in diminuzione delle perdite pregresse.

Reggio Emilia, 27/04/2018

per il Consiglio d'Amministrazione
Il Presidente
Marco Corradi

Azienda Casa Emilia-Romagna di Reggio Emilia

RELAZIONI DEL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI E DEI REVISORI LEGALI

ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA - REGGIO EMILIA

Sede in Via della Costituzione, 6 - Reggio Emilia (RE)

Codice Fiscale - Partita IVA - Registro delle Imprese di Reggio Emilia n. 00141470351

REA di Reggio Emilia n. 206272

RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI AL BILANCIO DELL'ESERCIZIO CHIUSO AL 31/12/2017 REDATTA AI SENSI DELL'ART. 2429, co. 2, del CODICE CIVILE

Agli Enti Partecipanti

Nell'esporre alla Conferenza degli Enti della Provincia di Reggio Emilia le nostre osservazioni e le nostre conclusioni sul Bilancio che viene sottoposto alla Vostra attenzione per l'esame e l'approvazione, ci corre l'obbligo di dare contezza dell'attività che questo Collegio, nominato nel corso dell'ultimo bimestre del 2016, ha svolto nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017.

Ai sensi di quanto previsto dalla Legge Regionale n. 24/2001 nonché dallo Statuto Sociale, i sottoscritti Revisori dei Conti hanno:

- ✓ vigilato sull'osservanza delle Leggi, dello Statuto e del Regolamento di Amministrazione e Contabilità;
- ✓ verificato la regolare tenuta della contabilità e la corrispondenza del bilancio d'esercizio alle risultanze delle scritture contabili;
- ✓ esaminato il Bilancio di Previsione;
- ✓ accertato la reale consistenza di cassa e la corrispondenza con le risultanze del Tesoriere.

Le attività svolte hanno riguardato, sotto l'aspetto temporale, l'intero esercizio nel corso del quale sono state regolarmente tenute le riunioni di cui all'art. 2404 del Codice Civile; tali riunioni sono state sommariamente riassunte nei verbali periodici, debitamente sottoscritti per approvazione unanime, mentre della documentazione contabile ed amministrativa esaminata è stata estratta copia conservata agli atti del Collegio.

Il Collegio ha così preso conoscenza dell'evoluzione dell'attività svolta dall'Ente, ponendo particolare attenzione alle problematiche di natura contingente e/o straordinaria al fine di individuarne l'impatto economico e finanziario sul risultato di esercizio e sulla struttura patrimoniale, nonché gli eventuali rischi come quelli derivanti dall'ulteriore incremento dei crediti verso gli utenti assegnatari, monitorati con periodicità costante.

È stato quindi possibile confermare che:

- ✓ l'attività tipica svolta dall'Ente non è mutata nel corso dell'esercizio in esame ed è coerente con quanto previsto dall'oggetto sociale;
- ✓ l'assetto organizzativo e la dotazione di strutture informatiche sono rimasti sostanzialmente invariati;
- ✓ le risorse umane costituenti la "*forza lavoro*" non sono sostanzialmente mutate;
- ✓ quanto sopra constatato risulta indirettamente confermato dal confronto delle risultanze dei valori espressi nel conto economico per gli ultimi due esercizi, ovvero quello in esame (2017) e quello precedente (2016).

È inoltre possibile rilevare come l'Ente abbia operato nel 2017 in termini confrontabili con l'esercizio precedente e, di conseguenza, i controlli si sono svolti su tali presupposti avendo verificato la sostanziale confrontabilità dei valori e dei risultati con quelli dell'esercizio precedente.

La presente Relazione riassume quindi l'attività concernente l'informativa prevista dall'art. 2429, co. 2, del Codice Civile e più precisamente:

- ✓ sui risultati dell'esercizio sociale;
- ✓ sull'attività svolta nell'adempimento dei doveri previsti dalla norma;
- ✓ sulle osservazioni e le proposte in ordine al bilancio, con particolare riferimento all'eventuale utilizzo da parte dell'Organo Amministrativo della deroga di cui all'art. 2423, co. 5, del Codice Civile;
- ✓ sull'eventuale ricevimento di denunce di cui all'art. 2408 del Codice Civile.

Il Collegio ha quindi periodicamente valutato l'adeguatezza della struttura organizzativa e funzionale dell'Ente e delle sue eventuali mutazioni rispetto alle esigenze minime postulate dall'andamento della gestione.

I rapporti con le persone operanti nella citata struttura - Amministratori, dipendenti e consulenti esterni - si sono quindi ispirati alla reciproca collaborazione nel rispetto dei ruoli a ciascuno affidati, avendo chiarito quelli del Collegio dei Revisori.

VIGILANZA SULL'OSSERVANZA DELLE LEGGI, DELLO STATUTO E DEL REGOLAMENTO DI AMMINISTRAZIONE E CONTABILITÀ

Il Collegio dei Revisori dei Conti ha partecipato alle Assemblee della Conferenza degli Enti ed alle riunioni del Consiglio d'Amministrazione, tutte svoltesi nel rispetto delle norme di legge e dei regolamenti che ne disciplinano il funzionamento, in ordine alle quali può ragionevolmente assicurare che l'attività gestionale è stata conforme alla normativa vigente, non è stata manifestamente imprudente, azzardata, in potenziale conflitto d'interessi o tale da compromettere l'integrità del patrimonio dell'Ente o le finalità istituzionali.

Il Collegio ha ottenuto dagli Amministratori, durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo, per dimensioni o caratteristiche, effettuate dall'Ente.

Può pertanto ragionevolmente ribadire che le azioni poste in essere sono state conformi alla Legge,

allo Statuto ed al Regolamento di Amministrazione e Contabilità, non manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto d'interesse o in contrasto con le delibere assunte dalla Conferenza degli Enti o tali da compromettere il patrimonio dell'Ente o le finalità istituzionali.

VERIFICA DELLA REGOLARE TENUTA DELLA CONTABILITÀ

Il Collegio ha valutato e vigilato sull'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile e sulla sua affidabilità a rappresentare correttamente i fatti di gestione, anche mediante l'ottenimento di informazioni da parte dei responsabili delle funzioni, della Società di Revisione Legale Indipendente Demetra Srl, incaricata - ex Art. 41, V° comma, Legge Regionale n. 24/2001 - della Revisione e Certificazione del Bilancio, nonché mediante l'esame dei documenti aziendali. A tale riguardo il Collegio non ha particolari osservazioni da riferire.

Si conferma che il Regolamento di Amministrazione e Contabilità, così come modificato nella seduta del Consiglio d'Amministrazione del 21/12/2012, è stato normalmente osservato nell'adempimento degli obblighi contabili.

Attraverso controlli di tipo campionario, ha verificato la rispondenza delle registrazioni contabili ai fatti di gestione posti a loro fondamento, provvedendo anche a verificare la consequenzialità degli atti posti in essere dagli uffici e la loro corrispondenza agli atti deliberativi.

L'Ente non è dotato di un sistema di revisione interno ed il Collegio ha pertanto verificato direttamente, così come pure presso la Società di Revisione nell'ambito del proprio mandato, l'eventuale emersione di irregolarità di natura contabile.

Si dà inoltre atto che non si è dovuto intervenire per omissioni dell'Organo Amministrativo ai sensi dell'art. 2406 del Codice Civile, né sono state ricevute denunce ai sensi dell'art. 2408 del Codice Civile, né sono state fatte denunce ai sensi dell'art. 2409, co. 7, del Codice Civile, né il Collegio nel corso dell'esercizio ha rilasciato pareri previsti dalla legge.

L'Organismo di Vigilanza ex D. Lgs. 231/2001 non ha fatto pervenire al Collegio alcuna segnalazione di irregolarità.

Nel corso dell'attività di vigilanza, come descritta, non sono dunque emersi fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente Relazione e la segnalazione alla Conferenza degli Enti o al Presidente della Giunta Regionale.

ESAME DEL BILANCIO PREVISIONALE

Il Collegio, nel corso del 2017, ha altresì preso in esame il Bilancio di Previsione per l'esercizio 2018 senza nulla dover rilevare.

VERIFICHE DI CASSA

Il Collegio ha provveduto ad eseguire le verifiche di corrispondenza della cassa al conto reso dal Tesoriere, nonché a riconciliare le disponibilità esistenti sui conti con quanto risultante dalla contabilità. Non sono emersi fatti di rilievo degni di segnalazione.

CORRISPONDENZA DEL BILANCIO D'ESERCIZIO ALLE RISULTANZE DELLE SCRITTURE CONTABILI

I Revisori sottoscritti, nel precisare che la responsabilità della redazione del bilancio compete agli Amministratori, mentre spetta al Collegio la responsabilità del relativo giudizio tecnico professionale, danno atto:

1) di avere esaminato il bilancio dell'Ente relativo alla gestione dell'intero esercizio chiuso al 31 dicembre 2017, esercizio coincidente con l'anno solare e non interrotto da alcun evento di natura straordinaria;

2) che i controlli sono stati pianificati e svolti al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio di esercizio sia eventualmente viziato da errori significativi, affinché possa essere assunta la sua corrispondenza alle scritture contabili e nel suo complesso possa essere considerato "attendibile"; lo Stato Patrimoniale ed il Conto Economico presentano - ai soli fini comparativi - anche i valori corrispondenti dell'esercizio precedente; per il giudizio sul Bilancio dell'esercizio precedente si fa riferimento alla Relazione emessa da questo Collegio in data 29 maggio 2017;

3) di aver acquisito la "Relazione della Società di Revisione Legale Indipendente ai sensi dell'Art. 41 L. R. 24/2001" emessa in data odierna da Demetra S.r.l. la quale, a conclusione della propria attività, cui il Collegio ha fatto espresso riferimento - al fine di evitare duplicazioni nell'attività di controllo - per ottenere informazioni circa la verifica delle varie poste di bilancio e gli esiti delle circolarizzazioni esterne effettuate, ha formulato il proprio giudizio professionale il quale, dopo il richiamo a possibili rettifiche conseguenti ai richiami d'informativa, conclude attestando che il bilancio "*nel suo complesso 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 e il risultato economico dell'ente AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA - REGGIO EMILIA per l'esercizio chiuso al 31/12/2017*";

4) che i sottoscritti Revisori dei Conti hanno riscontrato:

- ✓ che il personale addetto alla rilevazione dei fatti aziendali non è sostanzialmente mutato rispetto all'esercizio precedente, che ha una preparazione professionale adeguata alle esigenze derivanti dalla gestione ordinaria dell'attività e che può vantare una sufficiente conoscenza delle problematiche dell'Ente;
- ✓ che risulta regolare la conseguente rilevazione sistematica e cronologica dei fatti aziendali tramite la loro preventiva catalogazione e imputazione, con il metodo della partita doppia;
- ✓ i consulenti ed i professionisti esterni incaricati dell'assistenza contabile, fiscale, societaria e giuslavoristica non sono mutati e pertanto hanno conoscenza storica dell'attività svolta e delle problematiche gestionali anche straordinarie che hanno influito sui risultati del bilancio.

5) che i criteri di valutazione delle poste dell'attivo e del passivo sono stati controllati affinché non fossero diversi da quelli adottati negli esercizi precedenti e fossero in sintonia con le modificazioni ed integrazioni normative (D. Lgs. 139/2015) in tema di redazione del bilancio: il controllo ha dato esito positivo.

In particolare, con riferimento ai criteri di valutazione delle poste del bilancio, possiamo inoltre affermare che:

- ✓ le diverse poste di bilancio sono state valutate nella prospettiva di una normale continuità dell'attività;
- ✓ i criteri utilizzati per la valutazione delle poste di bilancio sono conformi a quanto previsto dall'articolo 2426 del Codice Civile e risultano, altresì, corrispondenti a quelli utilizzati nel corso del precedente esercizio;
- ✓ non si sono rese necessarie deroghe ai criteri generali previsti dal Codice Civile; risulta che tali criteri, applicati alla situazione aziendale dell'Ente, abbiano infatti sempre consentito una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica dell'Ente.

In sintesi, il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2017 sottoposto a questo Collegio si può così sintetizzare:

STATO PATRIMONIALE

ATTIVO				
Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	€	0		
Immobilizzazioni nette	€	36.368.305		
Attivo circolante	€	45.024.822		
Ratei e risconti	€	0		
Totale attivo			€	**81.393.127**
PASSIVO				
Patrimonio netto	€	39.404.358		
Fondi per rischi e oneri	€	197.190		
Trattamento fine rapporto	€	1.309.156		
Debiti	€	40.444.488		
Ratei e risconti	€	37.935		
Totale passivo			€	**87.393.127**

CONTO ECONOMICO

Valore della produzione	€	9.969.194		
Costi della produzione	€	-9.796.068		
Differenza tra valore e costi della produzione			€	**173.126**
Proventi ed oneri finanziari	€	-113.554		
Rettifiche di valore delle attività finanziarie	€	12.327		
Risultato prima delle imposte			€	**71.899**
Imposte sul reddito dell'esercizio	€	-61.487		
Utile dell'esercizio			€	**10.412**

Il Collegio dei Revisori attesta che le poste corrispondono alle risultanze delle scritture contabili, regolarmente tenute.

In merito al suddetto Bilancio, Vi riferiamo inoltre che:

- ✓ la Relazione al Bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2017 emessa dalla Società di Revisione Legale Indipendente in data odierna contiene n. 3 richiami d'informativa sui quali questo Collegio concorda e che fa propri;
- ✓ la Relazione degli Amministratori sulla Gestione risulta essere coerente con le risultanze di bilancio e con le informazioni da noi assunte nel corso del mandato;
- ✓ la Nota Integrativa contiene le informazioni previste dalla normativa civilistica, come richiamata dal Regolamento di Amministrazione e Contabilità dell'Ente;
- ✓ il Rendiconto Finanziario, redatto con il metodo indiretto, rappresenta dettagliatamente i flussi finanziari generati dall'Ente;
- ✓ abbiamo verificato la rispondenza del bilancio ai fatti ed alle informazioni di cui abbiamo avuto conoscenza a seguito dell'assolvimento dei nostri doveri, ed a tale riguardo non abbiamo osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente Relazione;
- ✓ non sono state rilevate operazioni atipiche o inusuali e gli Amministratori, nella Relazione sulla Gestione e nella Nota Integrativa, hanno comunicato che non esistono operazioni con parti correlate di importo rilevante e svolte a non normali condizioni di mercato.

PARERE CONCLUSIVO

Il Bilancio d'esercizio sottoposto alla nostra attenzione, redatto secondo gli schemi previsti dagli articoli 2424 e 2425 del Codice Civile, ed alle indicazioni dell'articolo 2427 del Codice Civile, è conforme alle risultanze contabili dell'Ente. Esso è stato redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria dell'Ente ed il risultato d'esercizio.

Le azioni poste in essere nell'esercizio sono state conformi alla legge, allo statuto ed al regolamento di contabilità; esse non sono manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto d'interesse o in contrasto con le delibere assunte dalla Conferenza degli Enti o tali da compromettere il patrimonio sociale o le finalità istituzionali.

Nel corso delle verifiche periodiche effettuate, così come dall'esame del Bilancio Preventivo, non sono emersi fatti o irregolarità meritevoli di segnalazione nella presente Relazione.

Il Collegio dei Revisori, da ultimo, non può che ribadire quanto già evidenziato con riferimento all'esercizio precedente, e quindi insiste affinché l'Ente prosegua - ed anzi incentivi - il monitoraggio, che dovrà necessariamente confermarsi costante ed efficace, in relazione all'andamento degli incassi in generale e della morosità in particolare, e comunque alla dinamica finanziaria nel suo complesso, atteso che:

- ✓ l'Ente, per Sue finalità istituzionali, opera in un mercato particolarmente problematico anche dal punto di vista sociale e le istanze di tutela delle fasce più deboli provenienti dai Comuni membri

non collimano con la sua natura di Ente Economico, con la stringente normativa che ne ispira e disciplina la redazione del Bilancio e, da ultimo, con la finalità del perseguimento dell'equilibrio economico e finanziario;

- ✓ i "crediti verso utenti-assegnatari" si mostrano ancora in crescita, proseguendo il trend degli esercizi precedenti; del resto un'inversione di tendenza non è prevedibile nel breve periodo, complice la congiuntura economica generale, soprattutto con riguardo alle fasce più deboli; il contenimento di tale posta deve quindi costituire una delle priorità dell'Ente;
- ✓ è necessario pertanto attivare tempestivamente - e con efficacia - tutte le possibili procedure legali volte alla riscossione, anche coattiva, di crediti scaduti, sia per l'effetto deterrente che tali procedure esplicano sul debitore, sia per evitare che singole situazioni possano raggiungere dimensioni di credito ragguardevole, monitorando anche il meccanismo delle "anticipazioni" per conto di inquilini e di Comuni membri;
- ✓ la complessiva gestione finanziaria ha comunque determinato flussi finanziari positivi e tali da portare ad un incremento delle disponibilità liquide e ad un decremento dei debiti verso fornitori e dei debiti verso il sistema bancario;
- ✓ tali dinamiche finanziarie hanno peraltro solo marginalmente migliorato gli indici di "*leverage*" e di "dipendenza finanziaria" e quindi la struttura patrimoniale e finanziaria dell'Ente si mantiene piuttosto rigida, con possibili ricadute in termini di equilibrio economico e di equilibrio finanziario.

Fatte tali raccomandazioni, e tenuto conto della Relazione della Società di Revisione Indipendente, il Collegio dei Revisori dei Conti esprime parere favorevole in merito alla approvazione del bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017 ed alla destinazione del risultato d'esercizio.

Prone pertanto alla Conferenza degli Enti di approvare il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017, e la Relazione sulla Gestione al Bilancio medesimo ed il Rendiconto Finanziario, così come predisposti e redatti dal Consiglio d'Amministrazione di ACER - Azienda Casa Emilia-Romagna della Provincia di Reggio Emilia.

Reggio Emilia, 29 Maggio 2018

Il Collegio dei Revisori dei Conti

Dott. Luigi Attilio Mazzocchi

Rag. Paolo Sacchi

Dott. Mario Monducci

Reg. Imp. 00141470351
Rea.206272

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA – REGGIO EMILIA

Sede in VIA COSTITUZIONE N.6 - 42100 REGGIO EMILIA (RE)

Relazione della Società di Revisione legale indipendente ai sensi dell'art. 41 della L.R.24/01

Alla Conferenza degli Enti di AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA – REGGIO EMILIA

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile dell'allegato bilancio d'esercizio dell'Ente Azienda Casa Emilia Romagna di Reggio Emilia, costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2017, dal conto economico e dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

Nel corso dell'attività di revisione legale dei conti, ai sensi dell'articolo 41 della L.R. 24/2001, sui dati di bilancio al 31.12.2017 possiamo rilevare che:

1. L'ente presta particolare attenzione all'esigibilità dei crediti tenendo monitorato lo scaduto per anno di anzianità. Dalle analisi dei prospetti forniti abbiamo ritenuto opportuno elevare le percentuali di svalutazione, tenuto conto anche della congiuntura economica negativa che purtroppo ha allungato i tempi di incasso con un ulteriore rischio di esigibilità degli stessi. Da tali considerazioni riteniamo che il fondo svalutazione crediti risulti sottostimato di circa € 404.000,00. Conseguentemente il Patrimonio netto al 31.12.2017 risulta sovrastimato di € 355.520,00 al netto dell'effetto fiscale.
2. L'ente registra una morosità ammontante ad € 4.967.437,00 relativa a crediti verso assegnatari cessati. La voce comprende sia crediti per canoni di locazione non riscossi che crediti per oneri accessori a carico degli assegnatari ma da questi non pagati e quindi posti a carico della proprietà. Azienda Casa Emilia Romagna - Reggio Emilia, pertanto, quale Ente gestore, viene chiamato a farsi carico finanziariamente di queste somme. La morosità che, ai sensi delle concessioni di gestione è a carico dei Comuni proprietari, rappresenta un'anticipazione di risorse che incide sull'equilibrio finanziario dell'Ente.
3. L'ente espone nello Stato Patrimoniale al 31 dicembre 2017 tra le immobilizzazioni in corso e acconti, al lordo delle poste rettificative, gli immobili per i quali, per adempiere a quanto previsto dalla Legge Regionale n. 24 / 2001, è in corso il processo di devoluzione gratuita ai rispettivi Comuni.

A nostro giudizio, ad eccezione della possibile rettifica connessa al rilievo evidenziato in precedenza al punto 1) e con riguardo alle osservazioni di cui ai punti 2) e 3), il sopramenzionato bilancio nel suo complesso 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 e il risultato

economico dell'ente AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA - REGGIO EMILIA per l'esercizio chiuso al 31/12/2017.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione Responsabilità della società di revisione della presente relazione.

Siamo indipendenti rispetto all'Ente in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio.

Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Per il giudizio relativo al bilancio dell'esercizio precedente si fa riferimento alla relazione da noi emessa in data 29 maggio 2017.

Responsabilità degli amministratori e del collegio dei revisori per il bilancio di esercizio

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità dell'Ente di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia.

Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione dell'Ente o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il collegio dei revisori ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge regionale, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria dell'Ente.

Responsabilità della società di revisione

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio.

Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente.

Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamenti
Giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n.720B al fine di esprimere, come richiesto dalle norme di legge un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione, la cui responsabilità compete agli amministratori dell'Ente AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA DI REGGIO EMILIA. A nostro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio di esercizio dell'Ente AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA – REGGIO EMILIA al 31/12/2017.

Parma, lì 29 maggio 2018

La Società di Revisione
Demetra S.r.l.

_____

Revisore Contabile
Dott. Gabriele Bonatti