

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*

* * * * *

**BILANCIO CONSOLIDATO DELL'ESERCIZIO CHIUSO
AL 31 DICEMBRE 2023**

Relazione degli Amministratori sulla Gestione

* * * * *

Signor Presidente, Signori Sindaci, Colleghi Amministratori,

con il presente documento viene presentata la relazione sull'andamento della gestione relativa all'esercizio 2023 del Gruppo ACER Bologna, ai sensi dell'art. 40 del D.Lgs. n. 127/91.

Il bilancio consolidato dell'esercizio 2023 chiude con un utile di euro 152.876, di cui di pertinenza del Gruppo euro 148.594 e di pertinenza di terzi euro 4.282.

Il risultato è determinato dalla differenza tra il valore della produzione e i costi, che è positiva per euro 1.977.954, alla quale si aggiungono il saldo negativo della gestione finanziaria per euro 1.288.365 e il saldo negativo per le imposte pari ad euro 536.713, pervenendo all'utile su esposto.

Si sottolinea che tutte le società del Gruppo chiudono in utile e, in particolare, la Capogruppo con un utile di euro 133.259, ACER servizi S.r.l. di euro 10.879, ACER PRO.M.O.S. S.p.A. di euro 8.738.

Il bilancio consolidato al 31 dicembre 2023 include nel perimetro di consolidamento il bilancio della Capogruppo - Azienda Casa Emilia-Romagna della Provincia di Bologna, di ACER Servizi S.r.l. unipersonale e di ACER PRO.M.O.S. S.p.A., società delle quali detiene direttamente il controllo ai sensi dell'art. 2359 del Codice civile.

Situazione del Gruppo ed andamento della gestione

L'attività del Gruppo nel corso del 2023 si è sviluppata, oltre che attraverso l'attività svolta dalla Capogruppo, anche attraverso le società di scopo ACER Servizi S.r.l. unipersonale e ACER PRO.M.O.S. S.p.A..

Per una descrizione più approfondita dell'attività svolta dalla Capogruppo nel corso del 2023, si rinvia alla Relazione sulla Gestione redatta con riferimento al bilancio dell'esercizio della Capogruppo stessa.

In questa sede, pertanto, si ritiene opportuno soffermarsi soprattutto sull'andamento delle società controllate.

ACER Servizi S.r.l. è stata costituita l'11/06/2002. Nell'anno 2003 ha ricevuto da ACER, attraverso il trasferimento del relativo ramo d'azienda, il compito di gestire il patrimonio ad uso commerciale (negozi ed autorimesse) proprio o gestito per conto terzi.

Nel dicembre 2020 è stata prorogata la vita utile della società fino al 31.12.2030, con un piano di rilancio che ha previsto l'attribuzione in gestione anche di parte delle unità abitative con contratti non E.R.P., di proprietà di Acer Bologna.

ACER Servizi S.r.l. è proprietaria di un fabbricato in Casalecchio di Reno, costruito con contributo della Regione Emilia-Romagna, e di un fabbricato in Castenaso; nel 2023 i canoni totali emessi con riferimento alle unità immobiliari dei due fabbricati ammontano ad euro 230.345.

Il conto economico di ACER Servizi, prima del consolidamento del bilancio di Gruppo, registra un valore della produzione di € 1.100.293, costi della produzione di € 990.736, con una differenza tra valore e costi della produzione positiva pari ad € 109.557 ed un utile d'esercizio dopo le imposte di € 10.879.

La società ACER PRO.M.O.S. S.p.A., è stata costituita, nella forma giuridica di società per azioni con partecipazione maggioritaria di capitale pubblico, in una logica di partenariato pubblico-privato istituzionalizzato (PPPI), il 23/12/2015 con atto a rogito del Notaio Dott. Vittorio Azzani, repertorio n. 76950 e, iscritta presso il Registro delle Imprese di Bologna in data 30/12/2015, ha iniziato ad operare nell'anno 2016.

Nell'anno 2020 con deliberazioneogg. 5 della seduta del Consiglio di Amministrazione di ACER Bologna n. 346 del 30.11.2020 è stato rinnovato il partenariato pubblico-privato istituzionalizzato (PPPI) tra ACER Bologna (in qualità di socio pubblico) e GESTI.R.E. SOCIETA' CONSORTILE A R.L. (in qualità di socio privato) per ulteriori anni cinque a decorrere dal 23 dicembre 2020.

La società opera nel settore della attività edilizia; in particolare, svolge attività di manutenzione dei patrimoni immobiliari, con prevalenza per quello di proprietà e in gestione di ACER Bologna.

Ha operato nella realizzazione degli interventi manutentivi sul patrimonio E.R.P. gestito da ACER e nell'anno 2023 ha eseguito lavori verso ACER Bologna per 27,7 milioni di euro.

La società anche nell'anno 2023 ha operato su committenze da parte di ACER Bologna, intervenendo anche per lavori su condomini decentrati e per lavori ad utenti di ACER.

In particolare, ha svolto tutta l'attività manutentiva finanziata da canoni sui fabbricati di cui ACER ha la gestione. Inoltre, sono stati affidati alla società i lavori per manutenzioni ordinarie e straordinarie sul patrimonio di E.R.P. eseguiti con i finanziamenti della Regione e altri finanziamenti aggiuntivi dei comuni.

Il conto economico di ACER PRO.M.O.S. S.p.A., prima del consolidamento del bilancio di Gruppo, registra un valore della produzione di € 29.202.737, costi della produzione di € 29.185.983, una differenza tra valore e costi della produzione positiva pari ad € 16.754 ed un utile d'esercizio dopo le imposte di € 8.738.

Si commenta di seguito l'andamento dell'attività per le aziende del Gruppo consolidate.

Il valore della produzione consolidato delle aziende ACER Bologna, ACER Servizi S.r.l. e ACER PRO.M.O.S. S.p.A. realizzato nell'esercizio, ammonta a euro

140.223.459 ed i costi della produzione ammontano ad euro 138.245.505.

Al fine di meglio comprendere l'andamento gestionale, si fornisce di seguito una riclassificazione 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 31/12/23	IMPORTI 31/12/22	VARIAZIONE		IMPORTI 31/12/23	IMPORTI 31/12/22	VARIAZIONE
ATTIVO FISSO				MEZZI PROPRI			
IMMOB IMMATERIALI NETTE	13.858	31.853	-17.995	CAPITALE SOCIALE	9.732.680	9.732.680	0
IMMOB MATERIALI NETTE	141.211.708	142.647.581	-1.435.873	RISERVE	96.924.237	99.917.835	-2.993.598
ALTRE IMMOB FINANZIARIE	7.767.840	8.832.057	-1.064.217				
TOTALE	148.993.406	151.511.491	-2.518.085	PATRIMONIO NETTO	106.656.917	109.650.515	-2.993.598
ATTIVO CORRENTE				TOT. PASSIVITA' CONSOLIDATE	29.523.743	29.610.837	-87.094
RIMANENZE MAGAZZINO	14.843.902	22.494.609	-7.650.707	PASSIVITA' CORRENTI	109.862.484	109.772.015	90.469
LIQUIDITA' DIFFERITA	81.675.330	74.621.307	7.054.023				
LIQUIDITA' IMMEDIATA	530.506	405.960	124.546				
TOTALE	97.049.738	97.521.876	-472.138	CAPITALE DI FINANZIAMENTO INVESTITO	246.043.144	249.033.367	-2.990.223
CAPITALE INVESTITO	246.043.144	249.033.367	-2.990.223				

DESCRIZIONI	IMPORTI 31/12/23	IMPORTI 31/12/22	VARIAZIONE
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	69.901.710	63.160.241	6.741.469
Produzione interna	-4.205.209	722.529	-4.927.738
Altri ricavi	74.526.158	18.476.562	56.049.596
VALORE DELLA PRODUZIONE OPERATIVA	140.222.659	82.359.332	57.863.327
COSTI ESTERNI DELLA PRODUZIONE	124.399.475	67.276.686	57.122.789
VALORE AGGIUNTO	15.823.184	15.082.646	740.538
Costi del Personale	8.921.350	8.182.463	738.887
MARGINE OPERATIVO LORDO (MOL)	6.901.834	6.900.183	1.651
Ammortamenti e accantonamenti	4.923.880	5.372.136	-448.256
RISULTATO OPERATIVO	1.977.954	1.528.047	449.907
Risultato dell'area finanziaria	31.394	22.995	8.399
EBIT NORMALIZZATO	2.009.348	1.551.042	458.306
Oneri finanziari	-1.319.759	-740.212	-579.547
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (RL)	689.589	810.830	-121.241
IMPOSTE SUL REDDITO	-536.713	-679.094	142.381
RISULTATO NETTO (RN)	152.876	131.736	21.140

Predisposte le suddette riclassificazioni si procede all'analisi della situazione del

Gruppo e dell'andamento gestionale sotto il profilo economico, patrimoniale e finanziario, attraverso il calcolo dei seguenti indicatori.

INDICATORI	31/12/2023	31/12/2022
PESO DELLE IMMOBILIZZAZIONI	0,61	0,61
PESO DEL CAPITALE CIRCOLANTE	0,39	0,39
PESO DEL CAPITALE PROPRIO	0,43	0,44
PESO DEL CAPITALE DI TERZI	0,57	0,56
INDICE DI DISPONIBILITA'	0,88	0,89
INDICE DI LIQUIDITA'	0,75	0,68
INDICE DI AUTOCOPERTURA CAPITALE FISSO	0,72	0,72
ROE	0,14%	0,12%
ROI	0,80%	0,61%
ROS	2,83%	2,42%
CAPITALE CIRCOLANTE NETTO	-12.812.746	-12.250.139
MARGINE DI TESORERIA	-27.656.648	-34.744.748
MARGINE PRIMARIO DI STRUTTURA	-42.336.489	-41.860.976
QUOZIENTE PRIMARIO DI STRUTTURA	0,72	0,72
MARGINE SECONDARIO DI STRUTTURA	-12.812.746	-12.250.139
QUOZIENTE SECONDARIO DI STRUTTURA	0,91	0,92
QUOZIENTE DI INDEBITAMENTO		
COMPLESSIVO	1,31	1,27

Analisi dell'andamento economico

1) Valore della produzione operativa

Il **Valore della produzione operativa** del Gruppo ammonta ad euro 140.222.659, superiore rispetto al precedente esercizio con una variazione positiva di 57,9 milioni di euro, in relazione principalmente ai maggior contributi in c/esercizio derivanti dagli interventi svolti con contributo Superbonus 110% e dagli altri interventi edilizi effettuati.

I **ricavi delle vendite e delle prestazioni** risultano pari a euro 69.901.710 e presentano una variazione di euro 6.741.469 rispetto all'esercizio precedente, per effetto della consegna fabbricati realizzati su ordinazione dai Comuni.

Per consentire una migliore analisi dei ricavi di vendita del Gruppo, nella tabella sotto, si espone l'andamento dei ricavi di vendita degli ultimi 4 esercizi.

DESCRIZIONE	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
ANDAMENTO RICAVI VENDITE E PRESTAZIONI	69.901.710	63.160.241	54.638.724	60.146.143

I **ricavi della produzione interna** comprendono gli **incrementi patrimoniali di lavori edilizi** e il valore delle **variazioni delle rimanenze** sempre relativo a lavori edilizi in corso e finiti.

Nell'anno hanno evidenziato un decremento rispetto all'esercizio precedente, attestandosi ad un ammontare negativo di euro 4.205.209.

Gli **altri ricavi** risultano pari a 74.526.158 euro e sono formati da contributi in c/esercizio pari ad euro 64.792.200 e da ricavi diversi per euro 9.733.958.

2) Costi operativi

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

I costi esterni della produzione delle società consolidate subiscono un incremento rispetto all'esercizio precedente pari al 84,91%, in particolare per effetto dell'aumento dei costi per lavori edili dovuti al Superbonus 110% e altri interventi, attestandosi al livello di euro 124.399.475, con un'incidenza sul valore della produzione operativa del 88,72%.

I costi del personale complessivi, rettificati dei costi/ricavi per personale comandato/distaccato, ammontano ad euro 8.921.350, con un'incidenza sul valore della produzione operativa del 6,36%.

Si riferiscono ad una consistenza di addetti al 31/12/2023 di n. 152 unità di lavoro, di cui n. 146 a tempo indeterminato e n. 6 a tempo determinato.

3) Indici di redditività

Il ROI (indice di redditività degli investimenti) passa dallo 0,61% dell'esercizio precedente allo 0,80% del 2023.

L'indice, che meglio di altri esprime la capacità delle aziende di produrre reddito dalla produzione tipica, è indicatore di economicità relativamente svincolato dal modo in cui le imprese si finanziano e quindi è espressione sintetica dell'efficacia e dell'efficienza con cui le funzioni portanti del Gruppo, impegnate nei processi di gestione tipica, assolvono il proprio compito.

Il ROS (indice di redditività delle vendite) passa dal 2,42% dell'esercizio precedente al 2,83% del 2023.

Da ultimo si segnala che il ROE (indice di redditività del capitale proprio) passa dal 0,12% dell'esercizio precedente al 0,14% del 2023. Tale indicatore è espressione dell'efficacia con la quale le aziende consolidate hanno svolto la propria attività, in quanto al numeratore del rapporto viene posto il reddito netto, che rappresenta il reddito generato dalla gestione caratteristica, dalla gestione finanziaria, dalla gestione patrimoniale e dalle scelte di ordine fiscale.

Tali indici vanno interpretati alla luce della natura giuridica dell'Azienda Capogruppo e considerando lo specifico quadro economico di riferimento in cui opera il Gruppo.

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

DESCRIZIONE	31/12/2023	31/12/2022
ROI	0,80%	0,61%
ROS	2,83%	2,42%
ROE	0,14%	0,12%

Analisi della situazione patrimoniale e finanziaria

Al fine di fornire un quadro più esaustivo della situazione patrimoniale e finanziaria e della sua evoluzione nel corso dell'esercizio, si informa che la variazione del capitale circolante netto dell'anno è stata negativa per euro 562.607 pervenendo a un CCN al 31/12/2023 negativo di euro 12.812.746.

Inoltre, al fine di ampliare ulteriormente l'informativa in merito alla situazione finanziaria, si riporta di seguito il prospetto relativo alla Posizione Finanziaria Netta complessiva al 31/12/2023, confrontata con i dati relativi al precedente esercizio:

P.F.N. COMPLESSIVA	31/12/2023	31/12/2022
DISPONIBILITA' E CREDITI FINANZIARI A BREVE	-530.506	-405.960
INDEBITAMENTO A BREVE	8.805.093	7.660.552
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO A BREVE	8.274.587	7.254.592
INDEBITAMENTO FINANZIARIO MEDIO LUNGO TERMINE	20.335.773	20.656.994
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	28.610.360	27.911.586

Investimenti

Nel corso dell'esercizio le società consolidate ACER Bologna, ACER Servizi S.r.l. unipersonale e ACER PRO.M.O.S. S.p.A. hanno effettuato investimenti nelle seguenti aree:

Immobilizzazioni	Acquisizioni dell'esercizio 2023
Software	17.858
Terreni e fabbricati	458.071
Attrezzature industriali e commerciali	60.529
Altri beni	0
Totale	536.458

Gli investimenti in immobilizzazioni immateriali sono relativi ad investimenti per software riguardanti l'acquisto di programmi vari della Capogruppo.

Gli investimenti in terreni e fabbricati riguardano la Capogruppo e sono relativi a investimenti con mezzi propri, con contributi e finanziamenti derivanti da leggi varie di edilizia popolare.

Gli investimenti in attrezzature industriali e commerciali riguardano mobili e attrezzature quali computer, stampanti e altri beni per la gestione dell'attività della Capogruppo.

Descrizione dei principali rischi e incertezze.

In relazione all'attività esercitata dalle società ACER Bologna, ACER Servizi S.r.l. unipersonale e ACER PRO.M.O.S. S.p.A. e al mercato in cui esse operano, si ritiene di poter svolgere le considerazioni che seguono con riguardo ai rischi ai quali sono potenzialmente esposte:

Rischi interni: non si ritiene sussistano significativi rischi interni legati all'efficienza operativa, alla delega, alle risorse umane e alla loro integrità e correttezza, alla disponibilità di informazioni complete, corrette, affidabili e tempestive a supporto delle decisioni strategiche ed operative.

Rischi esterni: se si prescinde dalle incertezze di carattere generale, 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, le società svolgono la propria attività nel pieno rispetto delle disposizioni in materia di ambiente e di igiene sul posto di lavoro e le stesse società non sono state dichiarate colpevoli di danni causati all'ambiente né hanno subito sanzioni o pene definitive per reati o danni ambientali.

Si informa che nell'anno 2023 Acer ha realizzato lavori di efficientamento energetico con contributo superbonus 110% e lavori collegati per 40 milioni di euro tramite accordo quadro e 46 milioni di euro tramite amministratore condominiale Acer. Acer amministratore condominiale ha anche svolto lavori trainanti sismabonus 110% per il miglioramento del rischio sismico per 24 milioni di euro e lavori trainati di abbattimento barriere architettoniche 110% per un totale di 1 milione di euro. Sono inoltre stati svolti lavori di efficientamento energetico da amministratori condominiali esterni, che hanno riguardato la proprietà pubblica in gestione per 23 milioni di euro. Gli interventi di efficientamento energetico avranno un impatto significativo in termini di risparmio e di diminuzione di emissioni nocive nell'ambiente.

Si ricorda altresì che sono in funzione 64 impianti fotovoltaici realizzati in concessione su fabbricati di proprietà del Comune di Bologna con produzione di energia pulita e che è terminato ed in pieno utilizzo il programma di efficientamento energetico denominato "Rigenera", in collaborazione con il Comune di Bologna, che sta portando a risparmio di energia con la diminuzione di emissioni nocive nell'ambiente.

Con riguardo al personale, in ossequio a quanto disposto dall'art. 2428, comma due, del Codice civile, evidenziamo che nel corso dell'esercizio in commento non si sono verificati incidenti o situazioni che hanno visto coinvolte, a livello di responsabilità Aziendale, ACER Bologna e le altre società del Gruppo.

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 del Gruppo e le sue variazioni rinviamo alle apposite tabelle della Nota Integrativa.

Attività di ricerca e sviluppo

La Capogruppo e le imprese consolidate, proprio per la tipologia di attività esercitata, non hanno finora svolto specifiche attività di ricerca e sviluppo.

Informativa ex art. 40, comma 2, lett. d), del D.Lgs. n. 127/91

Non risultano operazioni suscettibili di segnalazione, per effetto della natura giuridica della controllante, come definita dalla L.R. 24/2001.

Evoluzione prevedibile della gestione

L'evoluzione della gestione cercherà di rispondere ed essere coerente con gli obiettivi assegnati a questo Consiglio.

L'impegno dell'Ente sarà volto ad aumentare le assegnazioni, diminuendo i tempi delle liste d'attesa, di perseguire le morosità, in collaborazione con le politiche abitative di Comuni e Regione, migliorando, se possibile i numeri dell'anno precedente.

Si lavorerà per perseguire gli obiettivi di maggior equità e maggior giustizia sociale, anche attraverso un miglioramento dell'organizzazione e un aumento di efficienza ed efficacia dell'azione amministrativa svolta in collaborazione e a supporto degli Enti Territoriali.

Il 2023 è stato un anno eccezionale sotto molti punti di vista: sia in termini di fatturato sia in termini di riqualificazioni energetiche sul patrimonio. Se tutti i cantieri della riqualificazione energetica sono infatti terminati entro il 2023, gli altri cantieri sono invece ancora in itinere e proseguiranno secondo i cronogrammi dei finanziamenti.

Nell'ambito dell'attività manutentiva si è chiusa una annualità comunque intensa in particolare garantendo il numero dei ripristini degli alloggi, al fine di favorire le assegnazioni.

Si prevede inoltre di dare un impulso alla informatizzazione dell'ente migliorando l'attività interna e i servizi agli utenti.

Si segnala poi che il significativo ammontare di programmi edilizi in corso di esecuzione, benché finanziati con contributi statali e regionali, potrà determinare la necessità di ricorso a prefinanziamenti, a causa delle modalità di erogazione degli stessi contributi, non in linea con i tempi di pagamento alle imprese.

Per quanto riguarda la società ACER PRO.M.O.S. S.p.A, si segnala che nel corso del 2024 verrà bandita la gara per la ricerca del nuovo socio esecutore, a causa del raggiungimento del monte lavori complessivo inserito nel bando di gara originario, in anticipo rispetto alla scadenza prevista. In relazione a ciò, al fine di non proporre in gara la partecipazione in una società gravata da debiti verso il socio uscente, è intenzione di Acer accollarsi tali debiti, con riduzione per pari importo del debito che l'azienda ha nei confronti della stessa controllata.

Per quanto riguarda la società ACER Servizi S.r.l., si prevede uno sviluppo in linea con il precedente esercizio.

Informazioni sugli strumenti finanziari richieste dall'art. 2428, n. 6 bis del codice civile.

Nessuna azienda del Gruppo detiene strumenti finanziari.

Sedi secondarie

Le società del Gruppo, oltre alla sede legale, non operano 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.

Vi ringraziamo per la fiducia accordataci e Vi invitiamo a prendere atto del bilancio consolidato del Gruppo relativo all'anno 2023 che chiude con un utile di 152.876 euro ed è sopra rappresentato nei principali indicatori ed attività.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
Marco Bertuzzi

