

ANNO 2013

Bilancio Consuntivo

Elenco documenti

Bilancio di esercizio al 31.12.2013

Relazioni del Collegio dei Revisori dei conti e dei Revisori legali

ANNO 2013

Bilancio di esercizio al 31.12.2013

ISO 9001
BUREAU VERITAS
Certification



ACER - AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA

Codice fiscale 00141470351 – Partita iva 00141470351
 VIA COSTITUZIONE, 6 - 42100 REGGIO EMILIA RE
 Numero R.E.A 206272
 Registro Imprese di REGGIO EMILIA n. 00141470351
 Capitale di Dotazione €. 2.288.933

BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31/12/2013

Gli importi presenti sono espressi in unita' di euro

STATO PATRIMONIALE - ATTIVO	31/12/2013	31/12/2012
A)CREDITI VERSO SOCI P/VERS.TI ANCORA DOVUTI		
I) parte già richiamata	0	0
II) parte non richiamata	0	0
A TOTALE CREDITI VERSO SOCI P/VERS.TI ANCORA DOVUTI	0	0
B)IMMOBILIZZAZIONI		
I) IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI		
1) Costi di impianto e di ampliamento	2.754.310	2.811.059
3) Diritti brevetto ind. e utilizz. op. ing.	25.311	31.965
I TOTALE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	2.779.621	2.843.024
II) IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI		
1) Terreni e fabbricati	5.694.205	5.720.452
2) Impianti e macchinario	171.582	218.502
4) Altri beni	93.034	110.686
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	31.177.734	31.019.822
II TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	37.136.555	37.069.462
III) IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE		
1) Partecipazioni in:		
d) altre imprese	6.465	284.694
1 TOTALE Partecipazioni in:	6.465	284.694
2) Crediti (immob. finanziarie) verso:		

<i>a) Crediti verso imprese controllate</i>		
<i>a2) esigibili oltre es. succ.</i>	3.366	3.366
a TOTALE Crediti verso imprese controllate	3.366	3.366
<i>d) Crediti verso altri</i>		
<i>d1) esigibili entro es. succ.</i>	43.914	43.914
d TOTALE Crediti verso altri	43.914	43.914
2 TOTALE Crediti (immob. finanziarie) verso:	47.280	47.280
III TOTALE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	53.745	331.974
B TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	39.969.921	40.244.460
<hr/>		
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
I) RIMANENZE		
4) prodotti finiti e merci	571.240	924.110
I TOTALE RIMANENZE	571.240	924.110
II) CREDITI VERSO:		
1) Clienti:		
<i>a) esigibili entro esercizio successivo</i>	7.854.688	7.531.885
1 TOTALE Clienti:	7.854.688	7.531.885
4-bis) Crediti tributari		
<i>a) esigibili entro esercizio successivo</i>	59.295	98.755
4-bis TOTALE Crediti tributari	59.295	98.755
4-ter) Imposte anticipate		
<i>b) esigibili oltre esercizio successivo</i>	186.068	186.068
4-ter TOTALE Imposte anticipate	186.068	186.068
5) Altri (circ.):		
<i>a) esigibili entro esercizio successivo</i>	30.048.474	31.960.113
5 TOTALE Altri (circ.):	30.048.474	31.960.113
II TOTALE CREDITI VERSO:	38.148.525	39.776.821
III) ATTIVITA' FINANZIARIE (non immobilizz.)	0	0
IV) DISPONIBILITA' LIQUIDE		
1) Depositi bancari e postali	3.004.217	1.639.044
IV TOTALE DISPONIBILITA' LIQUIDE	3.004.217	1.639.044
C TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	41.723.982	42.339.975

D) RATEI E RISCONTI

2) Ratei e risconti	25.601	19.909
D TOTALE RATEI E RISCONTI	25.601	19.909
TOTALE STATO PATRIMONIALE - ATTIVO	81.719.504	82.604.344

STATO PATRIMONIALE - PASSIVO **31/12/2013** **31/12/2012**

A) PATRIMONIO NETTO

I) Capitale di Dotazione	2.288.933	2.288.933
II) Riserva da soprapprezzo delle azioni	0	0
III) Riserve di rivalutazione	1.163.369	1.163.369
IV) Riserva legale	0	0
V) Riserve statutarie	0	0
VI) Riserva per azioni proprie in portafoglio	0	0
VII) Altre riserve:		
a) <i>Contr. Regionale e Comunale manutenzione all. ERP</i>	10.989.441	10.649.267
c) <i>Contributi in conto capitale dello Stato</i>	1.240.887	1.240.887
f) <i>Contributi dello Stato – Reinvestimenti Legge 560</i>	19.253.667	19.224.307
l) <i>Contributi regionali – Interventi propr. differita e all. anziani</i>	1.882.561	1.882.561
m) <i>Riserva per arrotondamento unita' di euro</i>	2	1
o) <i>Contributi in conto capitale soggetti a tassazione</i>	7.936.831	7.975.974
VII TOTALE Altre riserve:	41.303.389	40.972.997
VIII) Utili (perdite) portati a nuovo	1.954.610	-
IX) Utile (perdita) dell' esercizio		
a) <i>Utile (perdita) dell'esercizio</i>	1.354	3.593
IX TOTALE Utile (perdita) dell' esercizio	1.354	3.593
A TOTALE PATRIMONIO NETTO	42.802.435	42.470.689

B) FONDI PER RISCHI E ONERI

1) per trattamento di quiescenza e obbl.simili	160.915	144.693
3) Altri fondi	211.508	211.508
B TOTALE FONDI PER RISCHI E ONERI	372.423	356.201
C) TRATTAMENTO FINE RAPPORTO LAVORO SUBORDINATO	1.609.400	1.611.196

D) DEBITI

4) Debiti verso banche

<i>a) esigibili entro esercizio successivo</i>	330.596	317.067
<i>b) esigibili oltre esercizio successivo</i>	6.781.448	7.115.454

4 TOTALE Debiti verso banche

7.112.044 7.432.521

5) Debiti verso altri finanziatori

<i>a) esigibili entro esercizio successivo</i>	0	17.403.380
<i>b) esigibili oltre esercizio successivo</i>	17.947.341	0

5 TOTALE Debiti verso altri finanziatori

17.947.341 17.403.380

6) Acconti

<i>a) esigibili entro esercizio successivo</i>	57.241	76.488
--	--------	--------

6 TOTALE Acconti

57.241 76.488

7) Debiti verso fornitori

<i>a) esigibili entro esercizio successivo</i>	1.644.861	2.622.339
--	-----------	-----------

7 TOTALE Debiti verso fornitori

1.644.861 2.622.339

12) Debiti tributari

<i>a) esigibili entro esercizio successivo</i>	66.937	144.771
--	--------	---------

12 TOTALE Debiti tributari

66.937 144.771

13) Debiti verso ist. di previdenza e sicurez. sociale

<i>a) esigibili entro esercizio successivo</i>	44.908	44.727
--	--------	--------

13 TOTALE Debiti verso ist. di previdenza e sicurez. social

44.908 44.727

14) Altri debiti

<i>a) esigibili entro esercizio successivo</i>	8.937.807	9.321.497
<i>b) esigibili oltre esercizio successivo</i>	964.724	949.592

14 TOTALE Altri debiti

9.902.531 10.271.089

D TOTALE DEBITI

36.775.863 37.995.315

E) RATEI E RISCONTI

2) Ratei e risconti

159.383 170.943

E TOTALE RATEI E RISCONTI

159.383 170.943

TOTALE STATO PATRIMONIALE - PASSIVO

81.719.504 82.604.344

CONTI D' ORDINE	31/12/2013	31/12/2012
-----------------	------------	------------

1) RISCHI ASSUNTI DALL'IMPRESA

1) Fidejussioni:

b) favore di imprese collegate 1.011.086 1.019.913

1 TOTALE Fidejussioni:

1.011.086 1.019.913

2) Avalli:

d) favore di altri 150.000 150.000

2 TOTALE Avalli:

150.000 150.000

4) Garanzie reali:

d) favore di altri 10.066.028 10.066.028

4 TOTALE Garanzie reali:

10.066.028 10.066.028

1 TOTALE RISCHI ASSUNTI DALL'IMPRESA 11.227.114 11.235.941

2) IMPEGNI - BENI TERZI C/O NOI - NOSTRI BENI C/O TER

2) Beni di terzi presso di noi :

e) in pegno o cauzione 31.246 31.246

2 TOTALE Beni di terzi presso di noi :

31.246 31.246

2 TOTALE IMPEGNI - BENI TERZI C/O NOI - NOSTRI BENI C/O TE 31.246 31.246

TOTALE CONTI D' ORDINE 11.258.360 11.267.187

CONTO ECONOMICO	31/12/2013	31/12/2012
-----------------	------------	------------

A) VALORE DELLA PRODUZIONE

1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni 9.329.178 8.991.556

2) Variaz.riman.di prod.in corso di lav.,semil.e fin. 352.870 - 0

5) Altri ricavi e proventi

a) Contributi in c/esercizio 88.363 55.899

b) Altri ricavi e proventi 1.042.078 912.550

5 TOTALE Altri ricavi e proventi 1.130.441 968.449

A TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE 10.106.749 9.960.005

B) COSTI DELLA PRODUZIONE

6) materie prime, suss., di cons. e merci 36.088 38.983

7) per servizi	6.162.270	6.114.919
8) per godimento di beni di terzi	11.079	13.391
9) per il personale:		
a) salari e stipendi	1.937.040	1.875.515
b) oneri sociali	521.327	499.288
c) trattamento di fine rapporto	167.437	184.213
d) trattamento di quiescenza e simili	27.952	58.314
e) altri costi	24.227	31.376
9 TOTALE per il personale:	2.677.983	2.648.706
10) ammortamenti e svalutazioni:		
a) ammort. immobilizz. immateriali	196.921	188.882
b) ammort. immobilizz. materiali	195.411	190.818
10 TOTALE ammortamenti e svalutazioni:	392.332	379.700
14) oneri diversi di gestione	600.636	530.254
B TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	9.880.388	9.725.953
A-B TOTALE DIFF. TRA VALORE E COSTI DI PRODUZIONE	226.361	234.052
C)PROVENTI E ONERI FINANZIARI:		
16) Altri proventi finanziari:		
d) proventi finanz. diversi dai precedenti		
d4) da altri	73.063	48.574
d TOTALE proventi finanz. diversi dai precedenti	73.063	48.574
16 TOTALE Altri proventi finanziari:	73.063	48.574
17) interessi e altri oneri finanziari da:		
d) debiti verso banche	198.564	207.397
17 TOTALE interessi e altri oneri finanziari da:	198.564	207.397
15+16-17±17bis TOTALE DIFF. PROVENTI E ONERI FINANZIARI	125.501	-
D)RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE		
19) Svalutazioni:		
a) di partecipazioni	20.000	0
19 TOTALE Svalutazioni:	20.000	0
18-19 TOTALE RETT. DI VALORE ATTIVITA' FINANZIARIE	20.000	-
		0

E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI

A-B±C±D±E TOTALE RIS. PRIMA DELLE IMPOSTE	80.860	75.229
22) Imposte redd. eserc.,correnti,differite,anticipate		
a) <i>imposte correnti</i>	79.506	71.636
22 TOTALE Imposte redd. eserc.,correnti,differite,anticipat	79.506	71.636
23) Utile (perdite) dell'esercizio	1.354	3.593

Il presente bilancio e' reale e corrisponde alle scritture contabili.

NOTA INTEGRATIVA

Agli Enti partecipanti

il bilancio che sottponiamo alla vostra attenzione ed approvazione è conforme al dettato degli articoli 2423 e seguenti del Codice civile, 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 2013 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.

CRITERI DI VALUTAZIONE

I criteri utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31/12/2013 non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio, in particolare nelle valutazioni e nella continuità dei medesimi principi, fatte salve le variazioni derivanti dall'applicazione di quelli nuovi introdotti dal decreto legislativo n. 6/2003 recante la riforma del diritto societario.

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	40%
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

Sono esposti al presumibile valore di realizzo. L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di realizzo è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti.

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 differite in relazione a differenze temporanee sorte nell'esercizio.
- 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 2013 nelle voci dell'attivo e del passivo patrimoniale, in quanto rilevanti.

STATO PATRIMONIALE - ATTIVO

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 e ai costi della Fondazione sviluppo sostenibile.

Nel corso del 2013 hanno subito le seguenti variazioni:

Immobilizz. Immateriali	Costo storico	F.do Amm.to al 01.01.13	Increm.	Alienaz.	Storno fondo beni alienati	Amm.to	Valore netto al 31.12.13
1. Programmi CED	326.248	307.550	597	0	0	7.437	11.858
2. Oneri Pluriennali	2.824.326	0	132.920	0	0	189.483	2.767.763
Totale	3.150.574	307.550	133.517	0	0	196.920	2.779.621

Le variazioni in aumento sono dovute a:

- Capitalizzazione di interessi e manutenzioni € 132.920
- Acquisti programmi software € 597

Totale	€ 133.517
--------	-----------

II) IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

1) Terreni e fabbricati

Imm.ni materiali aree/stabili in propri. – imm.li uso diretto	Costo storico	F.do amm.to tecnico al 01.01.13	F.do amm.to finanziario al 01.01.13	Increm.	Alienaz. e demolizioni	Storno f.do beni alienati	Amm.to tecnico	Amm.to finanziario	Valore netto al 31.12.13
Aree non edificabili	572	0	0	0	0	0	0	0	572
Stabili in proprietà	2.426.396	105.826	93.807	113.451	39.143	0		4.946	2.296.125
Immobili uso diretto	4.226.527	733.409	0	6.458	0	0	102.068	0	3.397.508
Totale	6.653.495	839.236	93.807	119.909	39.143		0	102.068	4.946
									5.694.205

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 31.12.2013 è così distinto:

	Euro	Euro
Immobili ACER in locazione	2.500.705	
F.do Ammort. Immobili in locazione		204.579
Immobili ACER strumentali	4.232.985	
F.do Ammort. Immobili strumentali		835.478
Totale valore fabbricati	6.733.690	1.040.057
Valore aree		572
Netto		5.694.205

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

CATEGORIA CATASTALE	NUMERO UI	VALORE PATRIMONIO
Locali Quartiere Canalina Motti	7	138.964
Uffici	2	3.686.888
Alloggi- Tipo Civile	12	309.982
Alloggi- TipoEconomico	146	1.274.352
Alloggi- Popolare	6	2.552
Asilo (collegio- convitti)	1	879
Negozi	26	487.410
Magazzini o locali deposito	12	21.342
Autorimesse	89	929.578
Cabine Enel	4	3.026
TOTALI	304	6.517.299

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 01.01.2013	Acquisti	Alienazioni /dismission	Storno F.do Beni alienati	Amm.ti	Valore netto al 31.12.13
Impianto fotovoltaico sede	147.306	95.505	0	0	0	14.730	37.071
Impianto fotovoltaico Castelnuovo Monti	77.167	41.166	0	0	0	7.717	28.284
Impianto fotovoltaico Felina	149.556	80.761	0	0	0	14.949	53.846
Impianti fotovoltaico Cavriago	95.239	33.334	0	0	0	9.524	52.381
Totale	469.268	250.766	0	0	0	46.920	171.582

3) Attrezzature e Altri beni

Immob.ni materiali	Costo storico	F.do Amm.to al 01.01.2013	Acquisti	Alienazioni/dismissioni	Storno F.do Beni	Amm.ti	Valore netto al 31.12.13
1. Mobili per ufficio	111.663	83.329	0	0	0	12.001	16.333
2. Macch. uff. elettr. Centralina telef.	485.652	447.722	12.497	0	0	14.060	36.367
3. Macch. ordinarie ufficio	7.315	7.315	0	0	0	0	0
4. Attrezzatura varia	1.637	1.637	0	0	0	0	0
6. Beni inferiori a 516,46	11.592	11.592	449	0	0	449	0
7. Autovetture – Autofurgoni	81.541	60.553	9.225	0	0	7.200	23.013
8. Mobili e arredi Piazza Vallisneri 2/3 RE	50.944	27.510	0	0	0	6.113	17.321
Totale	750.344	639.658	22.171	0	0	39.823	93.034

L'aumento è dovuto all'acquisizione di:

• Acquisto materiale Ced	€ 12.497
• Autovettura Dacia Sandero (Auto il Correggio)	€ 9.225
• Beni inferiore a 516,46	€ 449

	€ 22.171

5) Immobilizzazioni in corso ed acconti

Immobilizzazioni	Saldo al 01.01.2012	In aumento	In diminuzione	Immobilizzazioni al 31.12.2013
a) Interventi costruttivi in corso (10401)	23.867.964	157.912	0	24.025.876
Interventi destinati ad uso diretto (10403)	0	0	0	0
Edifici Acer destinati all'ERP Rimodulazione L. 560	148.850	0	0	148.850
Interventi manutenzione straordinaria non ERP su alloggi Acer	1.017.763	0	0	1.017.763
Costruzioni terminate in assegnazione	5.985.245	0	0	5.985.245
Totali	31.019.822	157.912	0	31.177.734

La voce comprende gli oneri sostenuti su immobili in corso di costruzione escludendo quelli destinati alla vendita (€ 571.240) che sono compresi nell'attivo circolante, tra le rimanenze finali.

Il valore al 31.12.2013 di **€ 31.177.734** ha subito le seguenti variazioni:

- › in aumento di € 3.696 intervento Foscato 4-5 ;
- › in aumento di € 298 intervento Foscato 6;
- › in aumento di € 153.917 relativo al Polifunzionale Foscato;

III) Immobilizzazioni Finanziarie

1.a) Partecipazioni

Descrizione (10901)	01/01/2013	Incremento	Decremento	31/12/2013
Altre imprese	284.694	0	278.229	6.465
Totale	284.694	0	278.229	6.465

Le partecipazioni in **altre imprese** al 31/12/2013 sono riferite ai seguenti Enti e Società.

		Valore di Bilancio
• Quasco	€	3.000
• Villa Adele Soc. Cons. a.r.l.	€	3.000
• Abicoop Due	€	258
• Edilizia popolare	€	199
• Soc. Acquedotto di Roteglia	€	8

	€	6.465

La voce si è ridotta:

- per € 258.228 relative alla partecipazione nella società Fincasa Srl, in quanto Acer è uscita dalla compagine sociale vendendo la partecipazione.
- Per € 20.000 relative alla partecipazione nella società CREA Srl, in quanto non è stato sottoscritto il nuovo capitale per cui la partecipazione è stata azzerata e portata a perdita.

1.c) Crediti immob. Finanziarie verso

- Crediti imm. Finanz. V/Acer Iniziative Immobiliari € 3.366

2) Crediti Immobilizzati

I crediti classificati tra le immobilizzazioni finanziarie al 31.12.2013 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 31.12.2013 ammontano a € 571.240 e sono costituite da immobili destinati alla vendita.

Descrizione (10402)	Rimanenze 01/01/2013	Costruzioni 2013	Vendite 2013 o minor costo	Rimanenze 31/12/2013
Palazzo Baccarini - Campagnola	924.110	0	352.870	571.240
Totale	924.110	0	352.870	571.240

Le rimanenze destinate alla vendita sono costituite da n. 3 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	59	265.682
Alloggio	14	230	65	234.683
Totale				571.240

Per quanto riguarda gli alloggi identificati al sub 58 e 65, si segnala che sono in corso le procedure di trasferimento della proprietà al Comune di Campagnola ai sensi delle delibere del consiglio di amministrazione di Acer del 22/12/2010 e successiva del 23/04/2014, ad un valore non inferiore all'iscrizione nel presente bilancio.

In data 06/03/2013 si è inoltre perfezionato l'atto di vendita del negozio con rogito a Ministero Notaio dott. Raffaele Panno di Carpi.

II) Crediti verso:

Clienti

La voce crediti v/ clienti comprende:

Voce	Al 31.12.13	Al 31.12.12	Differenza
Crediti v/clienti (11706)	2.034.236	2.593.639	- 559.403
Crediti v/utenti assegnatari (111)	7.335.772	6.516.729	819.043
Sub Totale	9.370.008	9.110.368	259.640
F.do svalutazione crediti (20801)	1.515.320	1.578.482	- 63.162
Totale	7.854.688	7.531.886	322.802

Al fine di giudicare l'adeguatezza dell'attuale "Fondo per rischi su crediti" ammontante a € 1.515.320, 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 Erario

I crediti verso Erario, pari a **€ 59.295**, si riferiscono: quanto ad € 5.503 a crediti per imposta IRES versata in eccedenza per acconti o ritenute relative all'anno 2013, rispetto alle imposte di competenza dovute per il medesimo anno. Sono altresì presenti crediti per IRAP anni precedenti per € 53.792 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 – relativi agli anni 2007/2011 nonché il rimborso Irpef/Ires di cui alla L. 28 gennaio 2002 n. 2. relativi al credito verso Erario per IRAP degli anni precedenti chiesti a rimborso per un importo di €. 8.912,00 relativa agli anni 2004-2005. Quest'ultimo credito è stato rimborsato per cui è presente solo il credito relativo agli anni 2007/2011.

Imposte anticipate

I crediti per imposte anticipate sono pari ad **€ 186.068** così suddivisi:

Voce (1170305000/5001)	Totali al 31/12/2013	Totali al 31/12/2012	Differenza
Crediti per imposte anticipate oltre l'anno	186.068	186.068	0
Totali	186.068	186.068	0

Per la spiegazione delle operazioni vedi punto **"Imposte e tasse"** della presente nota.

Crediti verso altri

I crediti verso altri ammontano a € 30.131.968 con una diminuzione di € 1.828.145.

Voce	Al 31.12.2013	Al 31.12.12	Differenza
Crediti diversi	30.048.474	31.960.113	-1.911.639
Totale	30.048.474	31.960.113	-1.911.639

I crediti risultano così composti:

Voce	Anno 2013	Anno 2012	Differenza
Crediti verso la Cassa DD.PP. (11601)	3.979	3.979	0
Fondi Cer presso la Banca d'Italia (113)	1.043.882	1.064.017	- 20.134
Anticipazioni (11701)	198.877	154.566	44.311
Credito Inail (1170308000)	6.539	0	6.539
Crediti Gestione Alloggi di proprietà comunale (11704)	103.267	73.838	29.429
Crediti diversi (11705)	15.222.406	15.892.043	- 669.638
Crediti per interessi attivi (1171010000)	0	233	- 233
Crediti per Riqualificazione Energetica (11708)	120.138	120.138	0
Crediti Agenzia Affitto (11710)	0	617.766	- 617.766
Credito Mutuo Bipop Provincia – Bagnolo NC	210.794	277.975	- 67.181
Crediti Manut. Str. v/Comuni e Regione (11713-11799)	11.673.147	11.871.297	- 114.657
Crediti Verso Autogestioni (11712)	1.465.445	1.884.261	- 418.816
Totale	30.048.474	31.960.113	-1.911.639

La somma di € **1.043.882** (113), depositata presso la Banca d'Italia c/c n. 1939/2 è destinata ai reinvestimenti di legge.

Tale importo è costituito da:

- versamenti L. 560 vari stralci - Rimodulazione a € 471.616;
- versamenti L. 457 vari bienni pari a € 572.266.

Fra i crediti diversi le voci più rilevanti sono riferite a:

› Credito v/Comune di RE – PRU Compagnoni-Fenulli 1° stralcio	€ 10.460.659
› Credito V/Comune di RE – Piano Straordinario	€ 1.049.061
› Credito v/Comune di RE – avanzo di gestione 2009	€ 391.920
› Credito per anticipo spese Villa Adele	€ 354.596
› Credito per anticipo spese Fincasa	€ 345.882
› Credito V/Comuni NAPS 1	€ 1.844.996
› Altri crediti	<u>€ 775.292</u>
Totale	€ 15.222.406

IV) Disponibilità Liquide

1) Le disponibilità liquide pari a **€ 3.004.217** sono rappresentate da depositi bancari e postali:

giacenze c/c di Tesoreria Unicredit	2012	2013
valore all'inizio dell'esercizio	1.452.556	1.261.193
incassi	15.765.948	19.131.620
pagamenti	- 15.957.311	17.764.335
	-----	-----
saldo finale €	1.261.193	2.628.478
giacenze nel c/c Unicredit di appoggio		
per incasso canoni	54.915	163.080
giacenze affrancatrice postale		
e conto di credito speciale	297	297
giacenze c/c Unicredit per finanz. Manut Str.	74.791	74.667
giacenze c/c 1386 BNL ordinario	933	450
giacenze c/c 460001 BNL vincolato fotovoltaico	79.627	59.043
giacenze c/c Unicredit - Agenzia Affitto	167.288	78.202
	-----	-----
Totale disponibilità liquide €	1.639.044	3.004.217

D - Ratei e Risconti Attivi

I ratei attivi ammontano a € 25.601 e sono riferiti al secondo semestre 2013 del canone concessorio della CMR.

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	2
Contributi in c/capitale su immobili da devolvere ai Comuni	33.366.556

	44.755.691
Perdite Pregresse	- 1.954.610

Patrimonio netto ante risultato 2013	42.801.081
Utile d'esercizio 2013	1.354

Totale netto al 31.12.2013	42.802.435

I contributi in conto capitale sono costituiti dalle devoluzioni statali (prevallenti), 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 31.12.2013 ammontano complessivamente al **€ 372.423** e comprendono le seguenti poste:

	Totali al 31/12/2012	Variazioni con segno -	Variazioni con segno +	Totali al 31/12/2013
Fondo per trattamento di quiescenza e obbl. simili	144.693	16.222	0	160.915
Altri fondi (21002 -21202-21204)	211.508	0	0	211.508
Totali	356.201	16.222		372.423

La voce Fondo per trattamento di quiescenza e obbl. simili è formato da:

- Trattamento di Fine Mandato € 13.159
- Fondo acc.to oneri CpdI € 11.059
- Fondo acc. Pr. Prod e arr. Retrib. € 52.870
- Arretrati applicazione CCNL Federcasa anno 2013 € 83.827
-
- Totale € 160.915

Complessivamente la voce "altri fondi" è così costituita da:

• Fondo per oneri e rischi generici su attività costruttiva	€ 138.213
• Fondi rischi specifici su attività costruttiva	€ 73.295
Totale	€ 211.508

C) Trattamento di Fine Rapporto dipendenti e Fine mandato Amministratori

Trattamento Fine Rapporto Lavoro
al 31.12.2012 così formato:

Accantonamento Dip. Esercizio 2013:

Importo TFR	137.361
Rivalutazione	30.076
<hr/>	
TFR da accantonare	167.437

Imposta sostitutiva	- 3.308
Fondo pensione 2013 PREVINDAI	- 8.728
Fondo pensione 2013 PREVIAMBIENTE e ALLEATA PREVIDENZA	- 36.737
<hr/>	

Totale incrementi 118.664

Utilizzo fondo dipendenti:

- per cessati	- 105.460
- per anticipazioni	- 15.000
<hr/>	

Totale decrementi - 120.460

Totale Acc.to TFR dipendenti al 31.12.2013 **1.609.400**

D) Debiti

I debiti ammontano ad un totale di **€ 36.775.863** e sono formati come segue:

Debiti verso banche

I debiti verso banche sono riferiti a debiti per mutui e ammontano complessivamente ad € 7.112.044 così suddivisi:

Debiti entro l'esercizio successivo	€ 330.596
Debiti oltre l'esercizio successivo	€ 6.781.448
Totale	€ 7.112.044

I debiti per mutui sono così formati:

ENTE MUTUANTE	RESIDUO DEBITO AL 31.12.2013	RESIDUO DEBITO AL 31.12.2012
CASSA DD.PP.(21301 – 21303)	180	346
Mutuo BNL Impianti Fotovoltaico	337.500	362.500
Mutuo Dexia Credio 2.514.000 Garanzia Tesoriere	2.148.401	2.237.051
Bipop Carire € 2.100.000 nuova sede	1.456.187	1.834.282
Bipop Carire € 3.821.192 Comuni della provincia	2.839.180	2.998.342
Totale	6.781.448	7.432.521

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	€ 17.947.341
Totale	€ 17.947.341

e risultano così suddivisi:

- € 5.230.545 per reinvestimenti dei Comuni legge 560 e legge 457 (221)
- € 1.877.587 finanziamenti Programmi NAPS (222)
- € 10.424.085 finanziamenti PRU Compagnoni 1° Stralcio (21914)
- € 142.960 finanziamenti SISMA 20 – 29 maggio 2012 Ord. 77 (21919)
- € 272.164 finanziamenti SISMA 20 – 29 maggio 2012 Ord. 49 (21920)
- € 17.947.341

Acconti

Si riferiscono ad acconti ricevuti per anticipi su vendite:

Voce	AI 31.12.13	AI 31.12.12
Vendite L. 412	2.185	2.185
Vendite L. 560	54.600	58.839
F.do sociale	456	464
Negozio Campagnola Sueda Caffè	0	15.000
Totale	57.241	76.488

Debiti verso fornitori

I debiti verso i fornitori ammontano a **€ 1.644.861** e rispetto al bilancio precedente si rileva una variazione in diminuzione di € 977.478.

Debiti verso imprese (21501 - 21502)	€ 1.272.994
Debiti verso professionisti (21503)	€ 2.763
Debiti per fatture da ricevere (21911)	€ 369.104
Totale	€ 1.644.861

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

Debiti Tributari

I debiti tributari sono iscritti per € 66.937 e risultano variati in diminuzione per € 77.834.

Voce (21903)	Al 31.12.13	Al 31.12.12	Differenza
IVA	0	60.070	-60.070
Altre	66.937	84.701	-17.764
Totali	66.937	144.771	-77.834

Debiti verso istituti di previdenza e sicurezza sociale

I debiti verso gli Enti previdenziali sono costituiti da debiti maturati nel corso dell'anno 2013 e sono pari a **€ 44.908** con una lieve diminuzione di € 182 rispetto all'anno precedente. Tali debiti sono esigibili per il loro intero importo entro l'esercizio successivo.

Altri debiti

Gli altri debiti ammontano a **€ 9.902.531** e sono diminuiti complessivamente di € 368.558 rispetto al 31 dicembre 2012.

Di seguito si dettagliano le voci per categorie.

Debiti esigibili entro l'anno	Al 31.12.13	Al 31.12.12	Differenza
Debiti v/imprese per urbanizzazioni da effettuare (22001)	236.337	236.337	0
Debiti per canoni concessionari (21907-21908-21909-21910)	4.082.783	3.813.181	269.602
Debiti per incassi da contabilizzare (21912)	163.082	54.917	108.165
Debito per oneri del personale ed amministratori differiti (21913)	188.679	190.129	-1.450
Debito v/autogestioni in gestione diretta (21915)	1.312.329	1.752.970	-440.641
Debiti Agenzia per l'Affitto (21904)	0	621.984	-621.984
Fondo Garanzia Agenzia per l'Affitto (21916)	79.877	167.122	-87.245
Debiti diversi (21905)	2.778.101	2.452.531	325.570
Fondo famiglie in difficoltà economica (21917)	96.619	32.326	64.293
Totali	8.937.807	9.321.497	-383.690

Debiti esigibili oltre l'anno	Al 31.12.13	Al 31.12.12	Differenza
Depositi cauzionali ricevuti (214)	964.724	949.592	15.132
Totale	964.724	949.592	15.132

E) Ratei e risconti passivi

I ratei passivi ammontano a **€ 144.383** e si riferiscono principalmente agli interessi posticipati sul mutuo Unicredit di originari € 3.821.192 di competenza del 2013 pagati il 01/01/2014.

I risconti passivi ammontano complessivamente a **€ 15.000** del canone di locazione per l'unità immobiliare posta nel fabbricato di proprietà sito in Via Mascagni (RE).

Il totale dei ratei e risconti passivi ammonta quindi a **€ 159.383**.

CONTI D'ORDINE

La voce risulta così composta:

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.
- › Fidejessione pari ad **€ 150.000** a favore della Banca di Cavola e Sassuolo a garanzia dell'affidamento su conto corrente concesso alla partecipata Villa Adele.
- › 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'acquisto 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’accolto 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 recentemente attivata con i Comuni interessati al fine di pervenire al perfezionamento degli atti finalizzati al trasferimento di proprietà degli immobili e all’accolto 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.

- 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 2013 ammonta a **€ 10.106.749** e registra un aumento di € 146.743 rispetto all'esercizio 2012.

Si analizzano di seguito le poste che compongono tale sezione.

1- Ricavi delle vendite e delle prestazioni

Le vendite

Le vendite ammontano ad **€ 259.427** e comprendono i proventi derivanti dalla vendita di alloggi e dall'incasso dei diritti di prelazione.

I canoni

La voce riferita ai canoni di locazione relativi sia alla gestione degli alloggi in convenzione che di proprietà, ammontano complessivamente a **€ 7.337.189**, con un aumento, rispetto al bilancio d'esercizio 2012, di € 184.257.

Tipo	ACER	ALTRI	TOTALE
Canoni alloggi ERP	0	5.569.805	5.569.805
Canoni alloggi non ERP	475.134	66.615	541.749
Canoni Negozi	59.800	0	59.800
Canoni Garage	5.515	343.902	349.417
Canone Libero	0	24.300	24.300
Canoni locazione permanente	312.152	478.410	790.562
Canone Posti Letto	0	1.556	1.556
TOTALI	852.601	6.484.588	7.337.189

Corrispettivi per amministrazione e manutenzione stabili

I corrispettivi per amministrazione e manutenzione stabili ammontano ad **€ 278.840**. Sono costituiti per la maggior parte dal compenso per servizi resi all'utenza pari ad € 232.795 e da € 46.045 per compensi derivanti dalla gestione delle autogestioni.

Corrispettivi per Servizi a rimborso

I corrispettivi per servizi a rimborso ammontano ad **€ 1.054.804** 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 **€ 398.917**. L'ammontare dei corrispettivi per interventi edilizi al 31/12/2013 è inferiore rispetto al valore al 31/12/2012 per € 88.156.

2 – Variazioni delle rimanenze

La variazione del valore delle rimanenze, nella misura di **€ 352.870**, è dovuta alla vendita dell'unità immobiliare ad uso commerciale sita in Campagnola Emilia, Via Roma.

5 - Altri proventi e ricavi diversi

Gli altri proventi e ricavi diversi al 31.12.2013 ammontano a **€ 1.130.441** registrando un aumento rispetto all'esercizio precedente di € 161.992. La voce più rilevante, pari a **€ 365.000**, è rappresentata dai proventi relativi alla liquidazione e incasso dell'indennizzo assicurativo conseguente agli eventi sismici del maggio 2012 che hanno colpito le province di Reggio Emilia, Modena, Bologna e Ferrara: in particolare si dà evidenza del fatto che l'importo contabilizzato tra i proventi fa riferimento alla stima degli oneri di ripristino di immobili di proprietà di Acer situati nell'area del cratere.

a) Altri proventi e ricavi € 1.042.078

così composta:

• Canone decennale Mascagni	€ 5.000
• Recupero sp. Rateizz. Insoluti	€ 7.460
• Compenso agenzia affitto	€ 55.564
• Canone concessione CMR	€ 51.202
• Corrispettivo certificati idoneità	€ 29.663
• Plusvalenze alinazione beni patr.	€ 29.360
• Sopravvenienze attive tassabili	€ 88.134
• Rec. Imp. Bollo - registro e sp. postali	€ 213.716
• Rimb. Assic. Danni fabbricati	€ 365.000
• Vendita partecipazione Fincasa	€ 90.490
• Altri proventi	<u>€ 106.489</u>
	€ 1.130.441

b) Contributi c/esercizio gestioni passive comunali € 88.363

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 31.12.2013 ammontano complessivamente ad **€ 36.088** registrando una diminuzione rispetto all'esercizio precedente di € 2.895.

7 - Costi dei servizi

I costi per servizi ammontano complessivamente ad **€ 6.162.270** e sono superiori rispetto al 2012 per un importo di € 47.351.

	AI 31.12.2013	AL 31.12.2012
Spese generali (30801)	637.479	640.964
Spese amministrazione stabili (30802)	2.982.073	3.095.299
Spese manutenzione stabili (30803)	1.440.953	1.305.955
Spese per servizi a rimborso (30804)	1.054.804	1.017.973
Spese per interventi edilizi (30805)	46.961	54.728
Totali	6.162.270	6.114.919

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) e sono comprensive del costo degli amministratori e dei sindaci.

La voce di amministrazione e manutenzioni degli stabili (voce 30802 – 30803 si ripercuotono sul canone concessorio a favore dei Comuni come da convenzione di gestione degli alloggi.

Le spese per servizi a rimborso pari ad € 1.054.804 trovano la corrispondente voce nei corrispettivi per servizi a rimborso per un identico importo.

Le spese per interventi edilizi sono diminuite rispetto al 2012 di € 7.767 e 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 **€ 11.079**.

Tali costi riguardano canoni di noleggio autovetture a benzina ed elettriche.

9 - Costi del Personale

Personale

I costi del personale ammontano a **€ 2.677.984** contro € 2.648.706 dell'esercizio precedente.

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

I suddetti costi sono comprensivi dei maggiori oneri conseguenti all'applicazione dei nuovi importi tabellari delle retribuzioni fissati in occasione del rinnovo del Contratto collettivo nazionale di lavoro Federcasa, a cui aderisce ACER, siglato in data 27 marzo 2014 ed avente competenza economica a decorrere dal 01.01.2013.

Il numero dei dipendenti suddiviso per qualifica è il seguente:

AL 01.01.2013	AL 31.12.2013
ccnl CISPEL-DIRIGENTI : 3	ccnl CISPEL-DIRIGENTI : 3
ccnl FEDERCASA QUADRI:	ccnl FEDERCASA QUADRI:
▪ Q1 2	▪ Q1 1
▪ Q2 4	▪ Q2 4
ccnl FEDERCASA DIPENDENTI:	ccnl FEDERCASA DIPENDENTI:
▪ AREA A 23	▪ AREA A 21
▪ AREA B 23	▪ AREA B 26
a tempo determinato	a tempo determinato
DIRIGENTE: 1	DIRIGENTE: 1
a tempo determinato	a tempo determinato
Ccnl Federcasa DIPENDENTI:	Ccnl Federcasa DIPENDENTI:
▪ AREA QUADRI /	▪ AREA QUADRI /
▪ AREA A /	▪ AREA A /
▪ AREA B 1	▪ AREA B /
TOTALI 57	TOTALI 56

Compensi per Amministratori e Sindaci

I compensi e i rimborsi corrisposti a favore di amministratori e sindaci sono compresi tra le spese generali e ammontano ad **€ 142.739**, così ripartiti:

Compensi deliberati 2013	
Amministratori	118.350
Sindaci effettivi	24.389
Totali	142.739

10 - Ammortamenti e svalutazioni

Il valore degli ammortamenti al 31.12.2013 ammonta ad **€ 392.662**. L'incremento più significativo riguarda la modifica del criterio di calcolo dell'ammortamento degli oneri relativi alla Convenzione "PRU Compagnoni 1° stralcio" già evidenziata tra i criteri di valutazione.

Ammortamenti

	Al 31.12.2013	Al 31.12.2012	Differenza
Immobilizzazioni immateriali	196.921	188.882	8.039
Immobilizzazioni materiali	195.411	190.818	4.593
Totali	392.332	379.700	12.632

14 - Oneri diversi di gestione

La composizione della voce è la seguente:

	Importo
Perdite rientri a favore stato G.S.	29.360
Sp. perdite diverse e sopravv. Pass.	181.261
Imposte indirette tasse e contributi	390.015
Totali	600.636

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

	importo
IMU	56.058
CONTRIB. ASSOCIAТИVI	20.178
IMPOSTA DI BOLLO	93.438
IMPOSTA DI REGISTRO	208.479
Rifiuti Urbani e assimilati	1.628
Sanzioni e multe	0
Altre imp. tasse	10.234
Totale	390.015

C - PROVENTI ED ONERI FINANZIARI

16 - Altri proventi finanziari

I proventi finanziari al 31.12.2013 ammontano ad **€ 73.063** e sono così ripartiti

	AI 31.12.2013	AI 31.12.2012	Differenza
Int. Cess. Lex 513	1.560	1.731	-171
Contr. Interessi su mutuo ipotecario Fabbrico	16.912	16.912	0
Int. su depositi (Ammin. Postale e Tesoreria)	26.136	3.421	22.715
Int. di dilazione Partecipazione Fincasa	5.400	0	5.400
Int. di mora su canoni scaduti	14.381	15.069	-688
Rimb. interessi Q.ta MS – Programma Reg.le e Comunale	8.674	11.441	-2.767
Totali	73.063	48.574	24.489

17 - Interessi e altri oneri finanziari

Gli oneri finanziari di competenza dell'esercizio ammontano ad **€ 198.564** e sono così costituiti:

	AI 31.12.2013	AI 31.12.2012	Differenza
Interessi mutui Cassa DD.PP	23	64	-41
Interessi su mutuo Bipop Ipotecario	105.149	110.623	-5.474
Int. mutuo Bipop Sede Acer	75.088	76.986	-1.898
Int. Mutuo BNL Impianti fotovoltaico	18.304	19.724	-1.420
Totali	198.564	207.397	-8.833

19 – Svalutazioni

Nel corso dell'esercizio 2013 è stato svalutato integralmente il valore della partecipazione della Società CR.EA a seguito dell'uscita dalla compagine sociale, per un totale di **€ 20.000,00**.

IMPOSTE E TASSE

	AI 31.12.2013	AI 31.12.2012	differenza
IRAP	78.184	71.636	6.548
IRES	1.322	0	1.322
Imposte anticipate	0	0	0
Utilizzo fondo imposte differite	0	0	0
Totali	79.506	71.636	7.870

La differenza rievata tra le imposte 2012 e 2013 è derivata dalla seguente situazione:

IRES

Nell'anno 2013, per la regola del ROL, non solo non vengono ripresi a tassazione interessi passivi indeducibili ma al contrario divengono deducibili interessi passivi in eccedenza per € 60.107. La somma algebrica dei ricavi e proventi e dei costi fiscalmente deducibili determina un utile fiscale di € 48.055. Esso viene parzialmente neutralizzato, per €. 38.444, dall'80% di una parte delle residue perdite fiscali relative a precedenti esercizi. Il recupero dell'80% di una parte delle perdite fiscali di precedenti esercizi determina un utile tassabile di €. 9.611.

IRAP

Nell'anno 2012 il cuneo fiscale, grazie alle modifiche apportate alle detrazioni per i dipendenti, ammontava ad € 1.095.243, con la conseguenza che l'imponibile fiscale Irap risultava essere di € 1.836.833. Nell'anno 2013, al contrario, nonostante l'aumento del Cuneo fiscale deducibile ad € 1.097.569, l'imponibile IRAP ammonta ad € 2.004.710. Da qui la rilevazione dell'IRAP per € 78.184.

Nel bilancio permane una voce di credito per Imposte anticipate oltre l'esercizio successivo di €.186.068. Tale importo è relativo ad accantonamenti per Svalutazione crediti, effettuati in anni precedenti, diversi o eccedenti rispetto a quelli previsti dalle disposizioni fiscali. Tali fondi, previsti civilmente per motivi di prudenza, ma non fiscalmente deducibili, sono stati ripresi a tassazione negli anni di competenza ed hanno quindi generato il credito di imposta nei confronti dell'erario. Il credito verrà ridotto nel momento in cui i costi per i quali i predetti fondi sono stati costituiti verranno effettivamente sostenuti. Poiché non è prevedibile conoscere quando tali costi verranno sostenuti si è previsto l'inserimento di tale credito di imposta oltre l'esercizio successivo.

Il valore dei crediti accantonati e tassati, in quanto eccedenti la quota fiscalmente deducibile, ammonta ad € 1.173.512. Come detto su tale importo sono state accantonate imposte anticipate per €. 186.068. In occasione dell'utilizzo dei crediti tassati, oggi accantonati al fondo, verranno recuperate, pro quota, le imposte anticipate attualmente apposte tra i crediti oltre l'esercizio successivo.

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 31.12.2013 risulta in essere un contratto derivato così caratterizzato:

Tipologia del contratto derivato	Interest rate swap
Finalità	Copertura
Valore nozionale	337.500,00
Rischio finanziario sottostante	Rischio di tasso di interesse
Fair value del contratto derivato	- 54.906,56
Passività coperta	Tasso Euribor a 6 mesi + spread 0,75

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

Non vi sono stati eventi accorsi in data successiva al 31.12.2013 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.

Si ritiene tuttavia opportuno segnalare i seguenti fatti: come evidenziato nel paragrafo relativo al costo del personale, in data 27 marzo 2014 è stato siglato il rinnovo del contratto nazionale di lavoro avente ad oggetto, sostanzialmente, un riconoscimento fisso e invariabile delle retribuzioni dei dipendenti in servizio, con la conseguente sensibile ricaduta in termini di maggiori oneri sul conto economico dell'Ente.

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

Il risultato dell'esercizio è pari a **€ 1.354** che si propone di portare in diminuzione delle perdite pregresse.

Reggio Emilia, 30/04/2014

per il Consiglio d'Amministrazione

Il Presidente

Marco Corradi

ANNO 2013

Relazione del Collegio dei Revisori dei Conti



RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI AL BILANCIO CHIUSO AL 31.12.2013

Ai Componenti della Conferenza degli Enti dell'AZIENDA CASA EMILIA – ROMAGNA di REGGIO EMILIA.

Il Consiglio di Amministrazione dell'Ente, ci ha messo a disposizione il progetto del Bilancio d'Esercizio chiuso al 31.12.2013 costituito dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico e dalla Nota Integrativa. Ci ha fornito, inoltre, i prospetti e gli allegati di dettaglio, unitamente alla Relazione sulla Gestione. Abbiamo proceduto al suo esame dal quale emergono un utile netto di Euro 1.354 oltre ai seguenti dati sintetici:

STATO PATRIMONIALE

Attivo	€	81.719.504
=====		
Passivo	€	38.917.069
Capitale e riserve	€	42.801.081
Utile Netto	€	1.354
A pareggio	€	81.719.504
=====		

CONTO ECONOMICO

Valore della produzione	€	10.106.749
Costi della produzione	€	-9.880.388
Proventi ed oneri finanziari	€	-125.501
Proventi ed oneri straordinari	€	0
Rettifiche di valore attività finanz.	€	-20.000
Risultato prima delle imposte	€	80.860
Imposte sul reddito imponibile	€	-79.506
Utile dell'esercizio	€	1.354

Le singole poste del bilancio elencate nello stato patrimoniale e nel conto economico, trovano rispondenza nelle risultanze delle scritture contabili alla data del 31/12/2013. Durante il corso dell'esercizio abbiamo eseguito le verifiche prescritte dalla Legge e adempiuto ai compiti previsti dall'art. 47 della Legge Regionale 8 agosto 2001 n. 24.

Abbiamo proceduto al controllo della contabilità, alla vigilanza sull'osservanza della Legge, dello Statuto e del Regolamento di contabilità. Abbiamo partecipato alle riunioni del Consiglio di Amministrazione e della Conferenza degli Enti. Nel corso delle verifiche periodiche abbiamo potuto riscontrare in generale, la regolare tenuta della contabilità e dei libri sociali e non abbiamo riscontrato violazioni agli adempimenti civilistici, fiscali e previdenziali.

Per i compiti propri della nostra funzione, siamo a precisare quanto segue:

- a) In conformità alle previsioni della Legge Regionale 8/08/2001 n. 24 la struttura del bilancio corrisponde agli schemi previsti dagli articoli 2424 e 2425 del Codice Civile, la nota integrativa è stata redatta in aderenza alle richieste contenute nell'art. 2427 del Codice Civile e delle altre disposizioni specifiche in materia.
- b) I criteri di valutazione utilizzati per l'elaborazione del bilancio sono rispondenti a quanto stabilito dall'art. 2426 del Codice Civile. Possiamo dare atto che essi non si sono discostati da quelli applicati nella formazione del bilancio degli esercizi precedenti e che non si sono verificate circostanze eccezionali che abbiano richiesto deroghe alle disposizioni di legge.
- c) I ratei e i risconti sono stati calcolati nel rispetto del principio della competenza economica.
- d) Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo storico e, ricorrendone i presupposti, ammortizzate con criteri analoghi rispetto al precedente esercizio. Per i beni immobili in diritto di superficie è stato effettuato l'ammortamento finanziario con gli stessi criteri degli esercizi precedenti e in ragione della durata contrattuale convenuta.
- e) Le partecipazioni in imprese controllate e non, di cui è fornito elenco in Nota integrativa, sono espresse al prezzo di costo sostenuto per la loro acquisizione così come nell'esercizio precedente.
- f) I crediti sono espressi al loro valore di presunto realizzo che, per quelli che quantificano la presunta morosità degli utenti degli immobili, è definito considerando, in rettifica, l'entità del fondo specifico, per l'ammontare di euro 1.515.320, portato in detrazione dall'entità dei crediti a bilancio. La realtà dei fatti ci fa ripetere l'auspicio che l'entità del fondo possa trovare adeguato incremento. La Relazione al Bilancio 2013 della Società di Revisione indica in euro 1.507.264 circa l'entità sottostimata del Fondo Svalutazione Crediti.

g) Il fondo trattamento di fine rapporto è stato adeguato in misura corrispondente a quanto previsto dalla Legge e dai contratti di lavoro vigenti, considerando le remunerazioni di tutto il personale dipendente.

Per continuità a quanto esposto nella nostra relazione dell'esercizio precedente rileviamo che tra gli oneri finanziari euro 91.310 sono da considerarsi rimborsabili dagli enti destinatari di nostri precedenti interventi edificatori, per mutui complessivi da noi contratti per euro 2.869.606.

Appare doveroso il rilievo che sulla risultanza di bilancio hanno inciso significativamente da una lato l'entità del risarcimento assicurativo sui danni del terremoto 2012 per € 340.000,00 e, dall'altro, l'entità della minusvalenza per € 137.870,00 conseguente la cessione dell'immobile sito a Campagnola il cui trasferimento ha trovato giustificazione in considerazioni di logica economica.

Le risultanze del Bilancio confermano il perdurare di una realtà operativa in cui prosegue inesorabile la riduzione dell'attività tipica e tradizionale dell'Ente di cui è indice, in particolare, la ulteriore contrazione dell'importo delle competenze tecniche, ammontanti ad euro 398.917 contro previsioni annuali per euro 534.113. A ciò può contrapporsi lo sforzo evidente di ridurre i costi di gestione in grado di risentire dell'impegno in tal senso profuso dagli amministratori.

Tarda a verificarsi quella indispensabile inversione di tendenza del mercato immobiliare presupposto essenziale per un effettivo incremento della capacità di utilizzo delle risorse produttive dell'Ente.

La Relazione sulla gestione, redatta dagli amministratori come previsto dalla normativa vigente, appare coerente con il Bilancio 2013.

Il bilancio espone con adeguata chiarezza ed in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale, finanziaria oltre al risultato economico dell'esercizio 2013; pur con le considerazioni tutte espresse in questa Relazione, esprimiamo parere favorevole alla sua approvazione, nonché alla destinazione dell'utile come proposto dall'Organo Amministrativo.

Rivolgiamo infine un vivo ringraziamento agli Amministratori e al Personale per la piena collaborazione costantemente fornita.

Reggio Emilia 16 maggio 2014

IL PRESIDENTE
DEL COLLEGIO SINDACALE
Prof. Filiberto Bertolasi

IL SINDACO
Rag. Romano Salsi

IL SINDACO
Rag. Paolo Sacchi