

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 31.12.2022

- **Relazione sulla Gestione**
- **Stato Patrimoniale e Conto Economico**
- **Rendiconto Finanziario**
- **Nota Integrativa**
- **Relazioni Collegio dei Revisori e del Revisore legale**

RELAZIONE SULLA GESTIONE

RELAZIONE SULLA GESTIONE

Introduzione

Signor Presidente, Signori Sindaci

si sottopone alla Vostra approvazione il Bilancio Consuntivo esercizio 2022 di ACER Reggio Emilia.

E' con soddisfazione che illustriamo e sottoponiamo il risultato dell'esercizio chiuso al **31 dicembre 2022**, chiara dimostrazione della situazione in cui si trova l'azienda, che ha portato ad un utile di **€ 10.850**.

La presente relazione riguarda l'analisi della gestione avuto riguardo ai dettami di cui all'art. 2428 del Codice Civile, come modificato dal D. Lgs 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 dicembre 2022 è stato redatto con riferimento alle norme del codice civile in vigore dal 1° gennaio 2016, (D. Lgs 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		2022		2021	
Leverage	Totale impieghi	41.210.337	3,00	39.323.151	2,87
	Capitale Proprio	13.746.818		13.720.479	
Incidenza della gestione non caratteristica	Utile di esercizio	10.850	0,06	10.233	0,08
	Reddito Operativo	168.232		126.005	

Analisi della situazione patrimoniale, finanziaria e di liquidità

		2022		2021	
Dipendenza finanziaria	Capitale di Terzi (tot. debiti) %	25.706.771 %	62,00	23.940.934 %	61,00
	Totale finanziamenti	41.211.174		39.323.151	
Indice di auto copertura	Capitale proprio	13.746.818	0,84	13.720.479	0,83
	Immobilizzazioni	16.400.363		16.583.889	
Indici di liquidità	Attività correnti - Rimanenze	22.650.126	1,15	20.394.697	1,17
	Passività correnti	19.616.329		17.412.493	
	Attività correnti + Disponibilità liquide - Rimanenze	24.484.947	1,25	22.430.697	1,29
	Passività correnti	19.616.329		17.412.493	

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 2021 e 2022 invece di immediata ed inequivocabile lettura, rivela un ulteriore allungamento dei tempi di incasso, mentre i costi della gestione degli alloggi vengono pagati dall'Azienda nei tempi contrattualmente previsti.

		2022		2021	
Indici di dilazione media					
Indici di dilazione media concessi agli utenti/assegnatari	Crediti V/Assegnatari x365	14.198.209 x 365	739 gg	13.113.086 x 365	693 gg
	Canoni di locazione	7.015.830		6.902.328	

Investimenti

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

Immobilizzazioni	Acquisizioni dell'esercizio 2022
Software	15.299
Macchine elettroniche	7.596
Mobili e arredi per ufficio"	845

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

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 ragione dell'inflazione generata dall'aumento dei costi dell'energia e dei servizi con conseguente aumento del rischio morosità.

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 (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 2022 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 Anno 2022	Esercizio precedente Anno 2021
Uomini (numero)	13	13
Donne (numero)	32	35

Anzianità lavorativa	Esercizio precedente	Esercizio corrente
Minore di 2 anni	5	8
Da 2 a 5 anni	6	4
Da 6 a 12 anni	3	4
Oltre i 12 anni	31	32

Tipo di contratto	Esercizio precedente	Esercizio corrente
Contratto a tempo indeterminato	37	39
Contratto a tempo determinato	5	6
Contratto a tempo parziale indeterminato	3	3
Contratto a tempo parziale determinato	0	0

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

Nel corso dell'anno 2022 non sono state svolte le seguenti attività ascrivibili a ricerca e sviluppo.

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. in liquidazione, società costituita in attuazione del Project Financing omonimo relativo a ristrutturazione a gestione del fabbricato posto nel Comune di Fabbrico da destinare a locazione per anziani. E' attualmente in essere verso la società un'esposizione finanziaria per oneri di ristrutturazione che, al 31.12.2022, sommano Euro 716.897.

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 2023 si confermano le considerazioni esposte in premessa con riguardo all'andamento dell'esercizio chiuso al 31.12.2022. 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 costituiti 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 31/12/2022 di € 1.550.653.

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

L'evoluzione delle dinamiche di gestione potrebbe comportare, nel breve periodo, la necessità di ricorrere all'indebitamento bancario, 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, oltre che del rischio di anticipazioni finanziarie per la gestione degli interventi del Programma PNC "Sicuro, verde, sociale".

Sedi secondarie

Il nostro Ente opera unicamente presso la sede legale.

Evoluzione prevedibile della gestione

Allo stato attuale, è presumibile ritenere che nel 2023 si potrà registrare una stabilità dei ricavi per canoni ma una maggiore morosità sugli stessi rispetto all'esercizio precedente, stante le conseguenze economico sociali della spirale inflattiva in corso.

Risultato d'esercizio

Si propone di approvare il Bilancio consuntivo 2022 di ACER Reggio Emilia che si chiude con un utile di € 10.850, da destinare a copertura delle perdite pregresse.

Reggio Emilia, 26/04/2023

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
Marco Corradi

STATO PATRIMONIALE

Stato patrimoniale	2022	2021
Attivo		
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti		
Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)	-	-
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	16.973	3.954
7) altre.	1.572.678	1.767.991
Totale immobilizzazioni immateriali	1.589.651	1.771.945
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	7.805.920	7.819.427
2) impianti e macchinario	-	-
3) attrezzature industriali e commerciali	-	-
4) altri beni	78.823	109.399
5) immobilizzazioni in corso e acconti.	6.904.289	6.861.437
Totale immobilizzazioni materiali	14.789.032	14.790.263
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
a) imprese controllate	-	-
b) imprese collegate	-	-
c) imprese controllanti	-	-
d) altre imprese	4.215	4.215
Totale partecipazioni	4.215	4.215
d-bis) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	17.466	17.466
Totale crediti verso altri	17.466	17.466
Totale crediti	17.466	17.466
3) altri titoli	-	-
Totale immobilizzazioni finanziarie	21.681	21.681
Totale immobilizzazioni (B)	16.400.364	16.583.889
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	13.744.482	12.732.242
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale crediti verso clienti	13.744.482	12.732.242
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	132.567	50.448
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale crediti tributari	132.567	50.448
5-ter) Imposte anticipate		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale imposte anticipate	-	-
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	8.773.077	7.612.007
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale crediti verso altri	8.773.077	7.612.007
Totale crediti	22.650.126	20.394.697
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	1.834.821	2.036.000
Totale disponibilità liquide	1.834.821	2.036.000
Totale attivo circolante (C)	24.790.505	22.736.255
D) Ratei e risconti		
Ratei e risconti attivi	19.468	3.007
Totale ratei e risconti (D)	19.468	3.007
Totale attivo	41.210.337	39.323.151

Stato patrimoniale	2022	2021
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.		
Versamenti in conto capitale	12.232.059	12.215.954
Totale altre riserve	12.232.059	12.215.954
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo.	- 1.937.543 -	1.947.777
IX - Utile (perdita) dell'esercizio.		
Utile (perdita) dell'esercizio.	10.850	10.233
Utile (perdita) residua	10.850	10.233
Totale patrimonio netto	13.757.668	13.730.712
B) Fondi per rischi e oneri		
1) per trattamento di quiescenza e obblighi simili	166.160	95.838
2) per imposte, anche differite	-	-
3) strumenti finanziari derivati passivi	2.975	18.603
4) altri	214.699	216.129
Totale fondi per rischi ed oneri	383.834	330.570
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato.	1.315.798	1.270.017
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	442.793	424.165
esigibili oltre l'esercizio successivo	3.004.982	3.447.774
Totale debiti verso banche	3.447.775	3.871.939
5) debiti verso altri finanziatori		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	2.080.695	2.080.695
Totale debiti verso altri finanziatori	2.080.695	2.080.695
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale acconti	-	-
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	798.308	1.282.580
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti verso fornitori	798.308	1.282.580
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	157.537	125.982
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti tributari	157.537	125.982
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	103.271	27.716
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	103.271	27.716
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	18.114.418	15.552.050
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.003.929	999.972
Totale altri debiti	19.118.347	16.552.022
Totale debiti	25.705.933	23.940.934
E) Ratei e risconti		
Ratei e risconti passivi	47.104	50.918
Aggio su prestiti emessi	-	-
Totale ratei e risconti	47.104	50.918
Totale passivo	41.210.337	39.323.151

CONTO ECONOMICO

Conto economico	2022	2021
A) Valore della produzione:		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	9.049.289	8.592.828
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	-	-
5) altri ricavi e proventi	841.122	711.418
Totale valore della produzione	9.890.411	9.304.246
B) Costi della produzione:		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	34.027	29.076
7) per servizi	5.906.993	5.453.189
8) per godimento di beni di terzi	96.262	93.971
9) per il personale:		
a) salari e stipendi	1.788.541	1.744.321
b) oneri sociali	431.775	430.684
c) trattamento di fine rapporto	241.752	173.762
d) trattamento di quiescenza e simili	139.564	88.382
e) altri costi	21.591	16.158
Totale costi per il personale	2.623.223	2.453.307
10) ammortamenti e svalutazioni:		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	264.764	254.400
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	149.621	149.044
Totale ammortamenti e svalutazioni	414.385	403.444
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	-	-
12) accantonamenti per rischi	65.628	79.382
13) altri accantonamenti	-	-
14) oneri diversi di gestione	581.661	665.872
Totale costi della produzione	9.722.179	9.178.241
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	168.232	126.005
C) Proventi e oneri finanziari:		
16) altri proventi finanziari:		
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
altri	719	598
Totale proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	719	598
Totale altri proventi finanziari	719	598
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	96.489	107.531
Totale interessi e altri oneri finanziari	96.489	107.531
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	- 95.770 -	106.933
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie:		
18) rivalutazioni:		
d) di strumenti finanziari derivati	15.627	9.382
Totale rivalutazioni	15.627	9.382
Totale delle rettifiche di valore di attività finanziarie (18 - 19)	15.627	9.382
E) Proventi e oneri straordinari:		
20) Proventi Straordinari		
c)) altri proventi straordinari	- 1	1
Totale Oneri straordinari	- 1	1
Totale delle partite straordinarie	- 1	1
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D + - E)	88.090	28.453
22) imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
Imposte correnti	77.240	18.220
Imposte anticipate	-	-
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	77.240	18.220
23) Utile (perdita) dell'esercizio	10.850	10.233

RENDICONTO FINANZIARIO

	2022	2021
Rendiconto Finanziario: Flusso della gestione reddituale determinato con il metodo indiretto		
A. Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	€ 10.850	10.233
Imposte sul reddito	€ 77.240	18.220
Interessi passivi/(interessi attivi) (Dividendi)	€ 95.770	106.934
(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	€ 183.860	135.387
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante		
Accantonamenti ai fondi	€ 446.944	341.526
Ammortamenti delle immobilizzazioni	€ 414.385	403.444
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	-€ 15.627 -	9.382
Altre rettifiche per elementi non monetari		
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn	€ 845.702	735.588
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(incremento) delle rimanenze	€ 0	-
Decremento/(incremento) dei crediti vs clienti	-€ 1.012.240 -	261.504
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	-€ 484.271 -	7.301
Decremento/(incremento) ratei e risconti attivi	-€ 16.461	21.625
Incremento/(decremento) ratei e risconti passivi	-€ 3.814 -	7.111
Altre variazioni del capitale circolante netto	€ 1.394.734	1.366.270
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn	-€ 122.052	1.111.979
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	-€ 95.770 -	106.934
(Imposte sul reddito pagate)	-€ 45.685	9.867
Dividendi incassati		
Utilizzo dei fondi	-€ 332.272 -	287.219
4. Flusso finanziario dopo le altre rettifiche	-€ 473.727 -	384.286
Flusso finanziario della gestione reddituale (A)	€ 433.783	1.598.667
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali	-€ 148.390 -	180.803
(Investimenti)	€ 148.390	180.803
Prezzo di realizzo disinvestimenti	€ 0	-
Immobilizzazioni immateriali	-€ 82.470 -	76.432
(Investimenti)	€ 82.470	76.432
Prezzo di realizzo disinvestimenti	€ 0	-
Immobilizzazioni finanziarie	€ 0	-
(Investimenti)	€ 0	-
Prezzo di realizzo disinvestimenti	€ 0	-
Attività Finanziarie non immobilizzate	€ 3.957 -	11.665
(Investimenti)	€ 0	11.665
Prezzo di realizzo disinvestimenti	€ 3.957	-
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	-€ 226.903 -	268.900
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento (decremento) debiti a breve verso banche	€ 18.628	17.791
Accensione finanziamenti	€ 0	-
Rimborso finanziamenti	-€ 442.792 -	424.165
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	€ 0	-
Cessione (acquisto) di azioni proprie	€ 0	-
Destinazione del patrimonio edilizio	€ 16.106 -	91.355
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	-€ 408.058 -	497.729
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (a ± b ± c)	-€ 201.179	832.038
Disponibilità liquide al 1 gennaio	€ 2.036.000	1.203.962
Disponibilità liquide al 31 dicembre	€ 1.834.821	2.036.000

NOTA INTEGRATIVA

NOTA INTEGRATIVA

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. 139/2016, 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 2022** 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 dicembre 2022** non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio, in particolare nelle valutazioni e nella continuità dei medesimi principi, fatto salvo l'applicazione delle modifiche apportate alla normativa in materia di bilancio dal sopra citato decreto di cui si dà notizia all'interno dei singoli paragrafi.

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. 139/2016, 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 prevendrebbero l'applicazione del criterio del costo ammortizzato risalgono comunque a crediti iscritti 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.

Ratei e risconti

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

Debiti

Sono rilevati al loro valore nominale in quanto è stata verificata l'irrilevanza dell'applicazione del metodo del costo ammortizzato come definito dall'art. 2426 comma 2 del codice civile.

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 2022** 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 **2022** hanno subito le seguenti variazioni:

Immobilizz. Immateriali	Costo storico	F.do Amm.to al 01.01.21	Increment.	Alienaz.	Storno fondo beni alienati	Amm.to	Valore netto al 31.12.22
1. Programmi CED	344.274	340.320	15.299	0	0	2.280	16.973
2. Oneri Pluriennali	1.767.991	0	67.170	0	0	262.484	1.572.677
Totale	2.112.265	340.320	82.469	0	0	264.764	1.589.650

Le variazioni in aumento sono dovute a:

- Capitalizzazione di interessi Euro 67.170
- Acquisti programmi software Euro 15.299
- Totale Euro 82.469

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 01.01.21	F.do amm.to finanziario al 01.01.21	Increment.	Decremento	Storno f.do beni alienati	Amm.to tecnico	Amm.to finanziario	Valore netto al 31.12.21
Aree non edificabili	824.827	0	0	0	0	0	0	0	824.827
Stabili in proprietà	5.428.777	105.617	139.910	97.915	557	25		5.298	5.275.335
Immobili uso diretto	3.473.233	1.661.883	0	0	0	0	105.592	0	1.705.758
Totale	9.726.837	1.767.500	139.910	97.915	557	25	105.592	5.298	7.805.920

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 31.12.2022 è così distinto:

Immobili	Euro	Fondi	Euro	Valore netto
ACER in locazione	5.526.135	F.do ammort. Immobili in locazione	250.800	5.275.335
ACER strumentali	3.473.233	F.do ammort. Immobili strumentali	1.767.475	1.705.758
Aree	824.827		0	824.827
Totali	9.824.195		2.018.275	7.805.920

In particolare i **fabbricati** comprensivi delle aree sono così composti:

CATEGORIA CATASTALE	NUMERO UI	VALORE PATRIMONIO comprensiva dell'area
Alloggi- Tipo Civile	30	1.385.125
Alloggi- Tipo Economico	159	3.079.632
Alloggi- Popolare – Asilo	4	154.590
Autorimesse	125	1.028.698
Magazzini o locali deposito	13	21.342
Negozi	25	192.739
Locali Quartiere Canalina Motti	7	168.824
Uffici	2	3.789.649
Cabine Enel	4	3.025
Aree		571
TOTALI	369	9.824.195

2) Impianti e Macchinari

L'analisi del valore degli impianti e macchinari risultano completamente ammortizzati.

3) Attrezzature industriali e commerciali

L'analisi del valore delle attrezzature industriali e commerciali risultano completamente ammortizzate.

4) Altri beni

Immob.ni materiali	Costo storico	F.do Amm.to al 01.01.2022	Acquisti	Alienazioni/ dismissioni	Storno F.do Beni alienati	Amm.ti	Valore netto al 31.12.22
1. Mobili per ufficio	151.752	121.991	845	0	0	4.819	25.787
2. Mobili Palazzo del Carbone	167.039	120.131	0	0	0	20.045	26.863
3. Mobili e arredi Piazza Vallisneri 2/3 RE	69.244	68.512	0	0	0	732	0
4. Macch. uff. elettr. Centralina telef.	530.193	519.885	7.596	0	0	4.419	13.485
5. Macch. Elettrom. Palazzo del Carbone	5.716	5.456	0	0	0	74	186
6. Autovetture – Autofurgoni	111.608	90.177	0	0	0	8.929	12.502
Totale	1.035.552	926.152	8.441	0	0	39.018	78.823

5) Immobilizzazioni in corso ed acconti

Immobilizzazioni	Valore al 01.01.2022	In aumento	In diminuzione	Valore al 31.12.2022
a) Interventi costruttivi in corso (10401)	5.885.103	435.001	392.150	5.927.954
Edifici Acer destinati all'ERP Rimodulazione L. 560 (10406)	8.786	0	0	8.786
Costruzioni terminate in assegnazione (106)	967.549	0	0	967.549
Totale	6.861.438	435.001	392.150	6.904.289

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. Rispetto all'anno precedente si sono registrate variazioni in aumento per Euro 578.588 per costi relativi alla riqualificazione dei seguenti fabbricati:

- fabbricato di proprietà di Acer posto in Reggio Emilia Via Foscatto 19 (ora Piazza Lino Grossi),
- fabbricato di proprietà di Acer sito in S. Marino in Rio Piazza Tassoni 1 -2,
- fabbricato da devolvere gratuitamente (ex L.24/2001) al Comune di Reggio Emilia posto nel Quartiere Stranieri.

Le fonti di finanziamento dei suddetti interventi trovano copertura tra i contributi in conto capitale già acquisiti o da acquisire.

III) Immobilizzazioni Finanziarie

1.a) Partecipazioni

Descrizione (10901)	Valore al 31.12.2021	Incremento	Decremento	Valore al 31.12.2022
Altre imprese	4.215	0	0	4.215
Totale	4.215	0	0	4.215

Le partecipazioni in **altre imprese** al 31.12.2022 sono riferite ai seguenti Enti e Società.

Voce	Valore al 31.12.2022
Art - ER	207
Villa Adele Soc. Cons. a r.l.	3.000
Soc. Acquedotto di Roteglia	8
Lepida S.c.p.a.	1.000
Totale	4.215

2) Crediti Immobilizzati

I crediti classificati tra le immobilizzazioni finanziarie al 31.12.2022 ammontano a Euro **17.466** e si riferiscono a depositi cauzionali di lunga durata.

C) ATTIVO CIRCOLANTE

I) Rimanenze

Le rimanenze finali al 31.12.2022 ammontano a Euro 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 2018. In particolare trattasi di n. 2 alloggi posti nel Comune di Campagnola Emilia Piazza Roma così identificati:

Tipo U.I.	Foglio	Mappale	Sub	Valore al 31.12.2021	Valore al 31.12.2022	Differenza
Alloggio	14	230	58	70.875	70.875	0
Alloggio	14	230	65	234.683	234.683	0
Totale				305.558	305.558	0

II) Crediti:

Voce	Valore al 31.12.2022	Valore al 31.12.2021	Differenza
Crediti commerciali	1.096.927	1.119.809	-22.882
Crediti V/Utenti Assegnatari	14.198.208	13.113.086	1.085.122
F.do rischi su crediti	-1.550.653	-1.500.653	-50.000
Crediti V/Erario entro	132.567	50.448	82.119
Crediti verso altri	8.773.077	7.612.007	1.161.070
Totale	22.650.126	20.394.697	2.255.429

Clients

Ai sensi del punto n. 6) dell'art. 2427 del C.C., si precisa che negli elementi dell'attivo rientranti nella voce in esame non ci sono crediti di durata residua superiore a cinque anni .

I crediti vantati da Acer (crediti commerciali e verso assegnatari su immobili di proprietà di Acer), complessivamente pari a Euro 1.641.968,40 sono esposti nello Stato Patrimoniale al netto del fondo svalutazione crediti pari a Euro 1.550.653; tale fondo è stato prudenzialmente costituito mediante accantonamenti effettuati secondo i vigenti principi contabili a fronte del rischio di inesigibilità parziale dei crediti verso assegnatari di alloggi e locali ad uso diverso dall'abitazione di proprietà Acer.

I crediti verso utenti assegnatari ammontano a 14.198.208 euro. 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 sia sulle disponibilità dei rispettivi Comuni previste dall'articolo 36 della L.R. 24/2001 sia sull'equilibrio finanziario dell'Ente.

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

Voci	Valore al 31.12.2021	Accantonamento	Utilizzo per svalutaz.	Valore al 31.12.2022
Fondo svalutazione crediti Acer	1.500.653	50.000	0	1.550.653
Totale	1.500.653	50.000	0	1.550.653

Crediti verso Erario

I crediti verso Erario, pari a Euro **132.567**, si riferiscono:

- Euro 46.961 da dichiarazione IVA 2022
- Euro 11.091 crediti imposta IRAP versata in eccedenza per l'anno 2017
- Euro 12.409 istanze di rimborso Irpef/Ires di cui all'art. 2 c.o 1 quater D.L. n. 201/2011
- Euro 54.656 acconti IRAP e IRES
- Euro 7.450 per ritenute subite

Crediti verso altri

I crediti verso altri ammontano a Euro 8.773.077 con un incremento di Euro 1.161.070 rispetto al 2021.

Voce	Valore al 31.12.2022	Valore al 31.12.2021	Differenza
Trattenuta RAEE a garanzia su impianto fotovoltaico SEDE (1100102008)	1.405	1.405	0
Anticipazioni spese per pratiche legali recupero crediti (11701)	123.986	112.977	11.009
Credito Inail – autoliquidazione (1170308000)	1.712	0	1.712
Crediti Gestione Alloggi di proprietà comunale (11704)	753.874	678.033	75.841
Crediti diversi (11705)	4.288.994	3.616.593	672.401
Crediti manut. str. L. 80 TIPO A (11708)	733.209	1.029.374	-296.165
Crediti Agenzia Affitto (11710)	150.089	40.547	109.542
Credito Mutuo Bipop Provincia – Bagnolo NC (11709)	83.211	108.842	-25.631
Bando Lemon Riqualficaz. Energetica – vari comuni (11713-11799)	252.083	139.413	112.670
Crediti Verso Autogestioni (11712)	2.384.514	1.884.823	499.691
Totale	8.773.077	7.612.007	1.161.070

Si dettaglia di seguito la voce crediti diversi:

Voce	Valore al 31.12.2022	Valore al 31.12.2021	Differenza
Crediti per lavori NAPS verso Comune di RE	469.799	469.799	0
Crediti per Piani Straordinari vari Comuni	2.018.824	968.366	1.050.458
Crediti V/Comune Fabbrico convenzione "Ex Cantina"	864.715	909.843	-45.128
Crediti V/Villa Adele Scarl	716.897	660.143	56.754
Crediti V/Regione e Comune Bando Accessibilità	120.725	136.897	-16.172
Crediti V/Campus	0	345.882	-345.882
Crediti per vertenze legali	93.579	103.593	-10.014
Crediti vari	4.455	22.070	-17.615
Totale	4.288.994	3.616.593	672.401

IV) Disponibilità Liquide

1) Le disponibilità liquide pari a Euro **1.834.821** sono rappresentate da depositi bancari e postali:

<i>giacenze c/c di Tesoreria Unicredit</i>	2022	2021
valore all'inizio dell'esercizio	1.886.630	917.463
incassi	17.617.932	14.816.010
pagamenti	- 17.985.416	- 13.846.843
	-----	-----
Saldo finale Euro	1.519.146	1.886.630

giacenze nel c/c Unicredit di appoggio

per incasso canoni	287.767	139.825
giacenze affrancatrice postale e conto di credito speciale	0	0
giacenze c/c 1386 BNL ordinario	27.664	7.287
giacenze c/c 460001 BNL vincolato fotovoltaico	0	0
giacenze c/c Unicredit - Agenzia Affitto	244	2.216
giacenze c/c Unicredit – Effetti sbf	0	42
	-----	-----
	315.675	149.370
Totale disponibilità liquide Euro	1.834.821	2.036.000

Il decremento della liquidità a fine esercizio è da ricondurre in parte allo sfasamento temporale, sfavorevole ad Acer, della rendicontazione dei programmi di manutenzione straordinaria finanziati in gran parte dalla Regione.

D - Ratei e Risconti Attivi

La voce "Ratei e risconti attivi" al 31.12.2022 ammonta ad Euro **19.468** e si riferiscono a risconti attivi per costi di competenza 2022.

STATO PATRIMONIALE - PASSIVO

Con riferimento all'esercizio in chiusura nelle tabelle seguenti vengono esposte le variazioni delle singole voci del patrimonio netto

	Valore ad inizio esercizio	Altre variazioni + / -	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale di dotazione e devoluzioni	2.288.933	0	0	2.288.933
Riserve di Rivalutazione	1.163.369	0	0	1.163.369
Altre Riserve	12.215.954	16.105	0	12.232.059
Utili (perdite) portati a nuovo	-1.947.777	10.234	0	-1.937.543
Utile (perdita) dell'esercizio	10.233	-10.233	10.850	10.850
Totale	13.730.712	16.106	10.850	13.757.668

La voce "Altre Riserve" comprende i contributi in conto capitale che si riferiscono a devoluzioni statali (prevalenti), regionali e comunali erogate a fronte delle costruzioni e ripristino di immobili.

Il patrimonio netto al 31/12/2022, rispetto all'esercizio precedente, rileva un incremento di Euro 26.956 dovuto principalmente all'aumento della voce Altre Riserve per introiti per estinzione del diritto di prelazione L. 560/93.

Le informazioni richieste dall'art. 2427, punto 7-bis del Codice Civile relativamente alla specificazione delle voci del patrimonio netto con riferimento alla loro origine, possibilità di utilizzazione e distribuibilità, nonché alla loro avvenuta utilizzazione nei precedenti esercizi, sono desumibili dal seguente prospetto:

	Importo	Possibilità di Utilizzo	Quota disponibile
Capitale di dotazione e devoluzioni	2.288.933	B	2.288.933
Riserve di Rivalutazione	1.163.369	A-B	1.163.369
Altre Riserve	12.232.059	A-B	12.232.059

Legenda:

- A) Per aumento di capitale
- B) Per copertura perdite
- C) Per distribuzione ai soci
- D) Per altri vincoli statutari

B) Fondo per Rischi ed Oneri

I fondi per rischi ed oneri al 31.12.2022 ammontano complessivamente al Euro **338.834** e comprendono le seguenti poste:

	Valore al 31.12.2021	Variazioni con segno -	Variazioni con segno +	Valore al 31.12.2022
Fondi per costi del personale	95.838	0	70.322	166.160
Altri fondi (21002 -21202-21204)	234.732	17.058		217.674
Totali	330.570	17.058	70.322	383.834

Il fondo per accantonamenti verso il personale dipendente ed amministratori è stato movimentato in aumento per Euro 70.322.

La voce "Altri fondi" si riferisce a:

- F.do strumenti finanziari derivati per Euro 2.975
- F.do rischi generico per Euro 134.699
- F.do spese future per Euro 20.000
- F.do manutenzioni programmate per Euro 60.000

C) Trattamento di Fine Rapporto dipendenti

TFR Valore netto al 31.12.2021	Accantonamento	Rivalutazione	Imposta sostitutiva	Quote Erogate ai dipendenti	Versamenti ai Fondo Previdai, Alleata Previdenza e	TFR Valore netto al 31.12.22
1.270.017	122.480	119.272	-20.276	-117.810	-57.885	1.315.798

D) Debiti

I debiti ammontano ad un totale di Euro **25.705.933** e sono formati come segue:

Voce	Valore al 31.12.2022	Valore al 31.12.2021	Differenza
Debiti V/Banche	3.447.775	3.871.939	-424.164
Debiti V/Altri Finanziatori	2.080.695	2.080.695	0
Debiti V/Fornitori	798.308	1.282.580	-484.272
Debiti Tributarî	157.537	125.982	31.555
Debiti V/Istituti di Previdenza e Sicurezz. Soc.	103.271	27.716	75.555
Altri debiti	19.118.347	16.552.022	2.566.325
Totale	25.705.933	23.940.934	1.764.999

Debiti verso banche

I debiti verso banche sono riferiti a debiti per mutui e ammontano complessivamente ad Euro 3.447.775.

Valore al 31.12.2021	Valore al 31.12.2022	Di cui esigibile entro l'esercizio successivo	Di cui esigibile oltre l'esercizio successivo	Di cui con durata residua superiore ai 5 anni
3.871.939	3.447.775	442.793	3.004.982	1.117.943

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

Istituto Bancario	Residuo Debito al 31.12.2023	Residuo Debito al 31.12.2022
Mutuo BNL Impianti Fotovoltaico	87.500	112.500
Mutuo Dexia Crediop Euro 2.514.000 Garanzia Tesoriere	961.926	1.109.618
Unicredit Euro 2.100.000 Sede Acer	1.188.275	1.259.691
Unicredit Euro 3.821.192 Comuni della provincia	767.281	965.965
Totali	3.004.982	3.447.774

Istituto Bancario	Importo
Mutuo Dexia Crediop Euro 2.514.000 Garanzia Tesoriere	289.659
Unicredit Euro 2.100.000 Sede Acer	828.284
Totale debito oltre i 5 anni	1.117.943

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:

Voce	Valore al 31.12.2022	Valore al 31.12.2021	Differenza
Debiti verso Comuni per fabbricati da cedere gratuitamente ai Comuni	2.080.695	2.080.695	0
Totale	2.080.695	2.080.695	0

Debiti verso fornitori

I debiti verso i fornitori ammontano a Euro **798.308** così distinti:

Voce	Valore al 31.12.2022	Valore al 31.12.2021	Differenza
Debiti verso imprese e professionisti (21501 – 21502- 21503)	543.980	1.211.202	-667.222
Debiti per fatture da ricevere (21911)	254.328	71.378	182.950
Totale	798.308	1.282.580	-484.272

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

Debiti Tributari

I debiti tributari sono iscritti per Euro **157.537** con un incremento di Euro 31.555 rispetto all'esercizio precedente.

Voce (21903)	Valore al 31.12.22	Valore al 31.12.21	Differenza
IRAP e IRES	77.240	30.517	46.723
Altri debiti per ritenute su emolumenti dipendenti	80.297	95.465	-15.168
Totali	157.537	125.982	31.555

Debiti verso istituti di previdenza e sicurezza sociale

I debiti verso gli Enti previdenziali sono costituiti da debiti maturati nel corso dell'anno 2022 e sono pari a Euro **103.271** con un incremento di Euro 75.555 rispetto all'anno precedente. Tali debiti sono esigibili per il loro intero importo entro l'esercizio successivo.

Altri debiti

Gli "altri debiti" ammontano complessivamente ad **Euro 19.118.347** e sono aumentati complessivamente di Euro 2.566.325 rispetto al 2021.

Altri debiti esigibili entro l'esercizio successivo

Gli altri debiti entro ammontano a Euro **18.114.418** con un incremento di Euro 2.562.368 rispetto all'anno precedente. Di seguito si dettano le voci per categorie.

Voce	Valore al 31.12.2022	Valore al 31.12.2021	Differenza
Debiti v/Comuni per gestioni alloggi (21907-21908-21909-21910)	3.643.929	4.483.535	-839.606
Debiti per incassi da contabilizzare (21912)	288.094	139.827	148.267
Debito per oneri del personale ed amministratori differiti (21913)	105.630	167.872	-62.242
Debito v/autogestioni in gestione diretta (21915)	1.981.854	1.672.012	309.842
Debiti Agenzia per l'Affitto (21904)	158.054	0	158.054
Fondo Garanzia Agenzia per l'Affitto (21916)	124.163	159.260	-35.097
Debiti diversi (21905)	11.805.196	8.914.712	2.890.484
Fondo famiglie in difficoltà economica (21917)	7.498	14.832	-7.334
Totale	18.114.418	15.552.050	2.562.368

Si dettaglia di seguito la voce "debiti diversi":

Voce	Valore al 31.12.2022	Valore al 31.12.2021	Differenze
Fondo morosità da convenzione vari Comuni	7.271.721	6.263.303	1.008.418
Finanziamento Piani Straordinari vari Comuni e PNNR	2.894.187	950.696	1.943.491
Debiti quote autogestione e condomini	310.453	234.704	75.749
Finanziamento Progetti Europei	161.667	275.211	-113.544
Debiti per Indennizzo Assicur. Sisma 2012	427.528	427.528	0
Debiti per Finanziamento L. 80	684.634	684.634	0
Fondo accesso locazione - F.do Ag. Affitto –Emergenza abitativa vari	51.574	73.879	-22.305
Debiti vari	3.432	4.757	-1.325
Totale	11.805.196	8.914.712	2.890.484

Altri debiti esigibili oltre l'esercizio successivo

Debiti esigibili oltre l'anno	Valore al 31.12.22	Valore al 31.12.21	Differenza
Depositi cauzionali ricevuti (214)	1.003.929	999.972	3.957
Totale	1.003.929	999.972	3.957

E) Ratei e risconti passivi

La voce "Ratei e risconti passivi" al 31.12.2022 ammonta ad Euro **47.104** e si riferiscono a ratei passivi per costi di competenza 2022 relativi alla rata interessi posticipata dei mutui Unicredit.

CONTI D'ORDINE

La voce risulta così composta:

Rischi assunti dall'impresa

Voce	Valore al 31.12.2022	Valore al 31.12.2021	Differenza
Ipoteche	10.097.274	10.097.274	0
Altri conti d'ordine	1.093.753	1.100.281	-6.528
Totale	11.191.027	11.197.555	-6.528

La voce **Ipoteche** si riferisce:

- Ipoteca di primo grado sulla sede sociale, in favore di Unicredit Spa di **Euro 3.570.000** per mutuo di Euro 2.100.000 ottenuto per l'acquisto della sede medesima.
- Ipoteca in favore di Unicredit spa per Euro **6.496.028** rilasciata su beni immobili di ACER per mutuo di Euro 3.821.193, contratto in anticipazione a favore dei seguenti comuni e per i relativi importi.
 - **Quota capitale originaria mutuo in Euro:**
 - 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.

- › Pegno di Euro **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 Euro **6.246**.

La voce **Altri conti d'ordine** è così composta:

- › Fidejussioni varie per un importo complessivo di Euro **1.011.086** rilasciate ai Comuni a garanzia di oneri vari di urbanizzazione e concessioni edilizie per l'edificazione degli immobili.
- › Fidejussione pari ad Euro **82.668** rilasciata da Unicredit Banca a favore Istituto Immobiliare del Nord per Palazzo del Carbone.

Rispetto all'esercizio 2021 è stata stornata la somma di Euro 6.528 relativa alla fidejussione rilasciata a suo tempo all'Agenzia delle Entrate scaduta nel 2018 dopo versamento Iva di Acer Iniziative Immobiliari.

CONTO ECONOMICO

A) VALORE DELLA PRODUZIONE

Il valore della produzione realizzato nell'esercizio 2022 ammonta a Euro **9.890.411** e registra un incremento di Euro 586.165 rispetto all'esercizio 2021. Di seguito si dettagliano le voci per categoria:

Debiti esigibili entro l'anno	Valore al 31.12.2022	Valore al 31.12.2021	Differenza
Ricavi delle vendite	46.550	30.197	16.353
Ricavi canoni di locazione	7.015.830	6.902.328	113.502
Ricavi rimb. Amministrazioni degli stabili	294.385	307.244	-12.859
Ricavi/corrispettivi per servizi a rimborso	975.355	969.204	6.151
Ricavi attività tecnica	717.169	383.855	333.314
Altri proventi e ricavi diversi	841.122	711.418	129.704
Totale	9.890.411	9.304.246	586.165

A. 1 Ricavi delle vendite e delle prestazioni

Le vendite

Le vendite ammontano ad Euro **46.550** e comprendono i proventi derivanti dalla vendita di alloggi e dall'incasso dei diritti di prelazione in aumento rispetto all'esercizio precedente di Euro 16.353.

I canoni

La voce riferita ai canoni di locazione relativi sia alla gestione degli alloggi in convenzione che di proprietà, ammontano complessivamente a Euro **7.015.830**, con un incremento, rispetto al bilancio d'esercizio 2021, di Euro 113.502 dovuto principalmente all'incremento di alloggi gestiti in conseguenza della stipula di nuove convenzioni in concessione.

Tipo	Gestioni in Convenzione	ACER	TOTALE
Canoni alloggi ERP	5.111.389	3.147	5.114.536
Canoni alloggi non ERP	80.220	264.887	345.107
Canoni Negozi	85.646	43.599	129.245
Canoni Garage	318.759	13.945	332.704
Canone Libero	12.363	0	12.363
Canoni locazione permanente	688.901	390.250	1.079.151
Canone Posti Letto	2.724	0	2.724
TOTALI	6.300.002	715.828	7.015.830

Corrispettivi per amministrazione e manutenzione stabili

I corrispettivi per amministrazione e manutenzione stabili ammontano ad Euro **294.385**. Sono costituiti per la maggior parte dal compenso per servizi resi all'utenza pari ad Euro 235.177, da Euro 58.176 per compensi derivanti dalla gestione delle autogestioni e da Euro 1.032 da corrispettivi diversi.

Corrispettivi per Servizi a rimborso

I corrispettivi per servizi a rimborso ammontano ad Euro **975.355** 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 Euro **717.169** con un incremento rispetto al valore al 31/12/2021 di Euro 333.314, giustificato dall'attività di progettazione e predisposizione e pubblicazione delle gare d'appalto di cui al PNC "Sicuro, verde, sociale".

A. 2 – Variazioni delle rimanenze

Non sono state rilevate variazioni alle rimanenze.

A. 5 - Altri proventi e ricavi diversi

a) La voce "Altri proventi e ricavi" comprende:

• Compenso agenzia affitto	26.425
• Corrispettivo certificati idoneità	12.080
• Proventi attivi tassabili	118.931
• Rec. Imp. Bollo - registro e sp. postali	234.828
• Compenso attività legale	24.063
• Corrispettivo controlli ISEE	1.404
• Corrispett. rilascio certif. energetica	7.262
• Rec. su retribuz. Personale	11

• Rec. spese rateizz. insoluti	6.920
• Compenso Gestione Emergenza Abitativa	14.830
• Diritto di prelazione L. 560	16.106
• Cessione energia Comune/Enel	4.727
• Compenso gestione alloggi Campus	7.092
• Corrisp. Gestione Bandi ERP e ERS e altri servizi	69.394
• Rec. spese Autog. Dirette	10.216
• Rec. utenze alloggi studenti	85.518
• Rec. Pulizie finali alloggi studenti	1.250
• Altri proventi	810
• Contributi c/esercizio gestioni passive comunali e GSE	199.255
Totale	841.122

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 31.12.2022 ammontano complessivamente ad Euro **34.027**.

7 - Costi dei servizi

I costi per servizi ammontano complessivamente ad Euro **5.906.993**.

	Valore al 31.12.2022	Valore al 31.12.2021	Differenze
Spese generali (30801)	764.395	754.355	10.040
Spese amministrazione stabili (30802)	2.490.547	2.504.868	-14.321
Spese manutenzione stabili (30803)	1.327.144	1.183.207	143.937
Spese per servizi a rimborso (30804)	975.355	969.204	6.151
Spese per interventi edilizi (30805)	349.552	41.555	307.997
Totali	5.906.993	5.453.189	453.804

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 Euro 975.355 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 Euro **96.262** così formati:

- Canone di locazione Palazzo del Carbone Euro 89.090
- Canone noleggio autovetture Euro 7.172

9 - Costi del Personale

I costi del personale ammontano a Euro **2.623.223** contro Euro 2.453.307 del 2021.

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:

Contratto	Organico Aziendale	31.12.2022	31.12.2021
A tempo indeterminato:	• Dirigenti	1	1
	• Area Quadri	10	10
	• Area A	10	10
	• Area B	18	20
	• Area C	1	1
A tempo determinato:	• Area A	0	1
	• Area B	5	5
Totale		48	44

Il dirigente è assunto con contratto Federmanager, mentre il CCNL Federcasa servizi regola i rapporti per i dipendenti.

Compensi per Amministratori e Sindaci

I compensi comprensivi degli oneri riflessi e i rimborsi corrisposti a favore di amministratori e sindaci sono compresi tra le spese generali e ammontano ad **€ 115.204**, così ripartiti:

	Importo
Amministratori	87.781
Sindaci effettivi	27.443
Totali	115.224

10 - Ammortamenti e svalutazioni

Il valore degli ammortamenti al 31.12.2022 ammonta ad **€ 414.385** ed è così suddiviso:

Ammortamenti

	Valore a l 31.12.2022	Valore al 31.12.2021	Differenza
Immobilizzazioni immateriali	264.764	254.400	10.364
Immobilizzazioni materiali	149.621	149.044	577
Totali	414.385	403.444	10.941

12 - Accantonamento per rischi

	Valore al 31.12.2022	Valore al 31.12.2021	Differenza
Acc.to per rischi	65.628	79.382	-13.754
Totali	65.628	79.382	-13.754

Nell'esercizio sono stati effettuati ulteriori accantonamenti di € 50.000 al fondo svalutazione a fronte di crediti di dubbia esigibilità iscritti in bilancio delle morosità per gli alloggi Acer.

Si è provveduto invece ad accantonare la somma di € 15.628 sul fondo rischi in via prudenziale per relativa alla rivalutazione di strumenti finanziari derivati di pari importo.

14 - Oneri diversi di gestione

La composizione della voce è la seguente:

	Valore al 31.12.2022	Valore al 31.12.2021	Differenze
Perdite rientri a favore stato G.S.	16.106	90.155	-74.049
Spese perdite diverse	151.893	156.189	-4.296
Imposte indirette tasse e contributi	413.662	419.528	-5.866
Totali	581.661	665.872	-84.211

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

	Valore al 31.12.2022	Valore al 31.12.2021	Differenze
IMU	84.258	93.182	-8.924
Contrib. Associativi	16.684	20.882	-4.198
Imposta di Bollo	88.939	87.395	1.544
Imposta di Registro	211.445	204.625	6.820
Rifiuti Urbani e assimilati	3.798	1.414	2.384
Sanzioni e multe	920	3.504	-2.584
IVA idetraibile pro rata	2.556	0	2.556
Altre imp. tasse	5.062	8.526	-3.464

Totale	413.662	419.528	-5.866
---------------	----------------	----------------	---------------

C - PROVENTI ED ONERI FINANZIARI

16 - Altri proventi finanziari

I proventi finanziari al 31.12.2022 ammontano ad Euro **719** e sono così ripartiti

	Valore al 31.12.2022	Valore al 31.12.2021	Differenza
Int. su depositi (Amm. Postale e Tesoreria)	16	13	3
Int. di dilazione	703	585	118
Totali	719	598	121

17 - Interessi e altri oneri finanziari

Gli oneri finanziari di competenza dell'esercizio ammontano ad Euro 107.531 e sono così costituiti:

	Valore al 31.12.2022	Valore al 31.12.2021	Differenza
Interessi su mutuo Unicredit Ipotecario	36.989	43.842	-6.853
Int. mutuo Unicredit Sede Acer	52.613	55.409	-2.796
Int. Mutuo BNL Impianti fotovoltaico	6.765	8.044	-1.279
Int. su depositi cauzionali e di dilazione	122	236	-114
Totali	96.489	107.531	-11.042

18 – Rettifiche di valore di attività finanziarie

Le rettifiche di valore di attività finanziarie ammontano ad € 15.627 e sono riferite alla rivalutazione di strumenti finanziari derivati.

22 - Imposte sul reddito d'esercizio

	Valore al 31.12.2022	Valore al 31.12.2021	Differenza
IRAP	36.641	18.220	18.421
IRES	40.599	0	40.599
Totali	77.240	18.220	59.020

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 31.12.2022 risulta in essere un contratto derivato così caratterizzato:

Tipologia del contratto derivato	Interest Rate Swap
Finalità	Copertura
Valore nozionale	112.5000
Rischio finanziario sottostante	Rischio di tasso di interesse
Fair value del contratto derivato	- 2.975,08
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.

Contributi pubblici L. 124/2017 e SS. MM.

Nel corso dell'esercizio, L'Ente ha ricevuto i seguenti contributi dall'Ente erogatore GSE:

- Euro 21.270 per contributi su impianti fotovoltaici di proprietà Acer;
- Euro 100.435 per contributi (conto termico) per sostituzione caldaie ed efficientamento energetico.

Fatti di rilievo accaduti dopo la chiusura dell'esercizio

Successivamente al 31.12.2022 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 l'andamento del 2022. 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 **€ 10.850** che si propone di portare in diminuzione delle perdite pregresse.

Reggio Emilia, 26/04/2023

per il Consiglio d'Amministrazione

Il Presidente
Marco Corradi

**RELAZIONI:
COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI
REVISORI LEGALI**

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA – REGGIO EMILIA

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

Relazione del Revisore legale indipendente ai sensi dell'art. 41 della L.R.24/01

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

Giudizio

Ho 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 2022, dal conto economico e dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A mio giudizio, il sopramenzionato bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria dell'Ente AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA DI REGGIO EMILIA al 31/12/2022 e del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

Ho svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le mie responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione Responsabilità del Revisore Legale della presente relazione. Sono indipendente 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. Ritengo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il mio giudizio.

Altri aspetti

La presente relazione è emessa ai sensi dell'articolo 41 della L.R. 24/2001.

Richiami d'informativa

Nel corso dell'attività di revisione legale dei conti, ai sensi dell'articolo 41 della L.R. 24/2001, sui dati di bilancio al 31.12.2022 posso rilevare che:

1. Il fondo morosità politiche abitative al 31.12.2022 risulta essere di 7.271.721,00 euro e tale fondo è riclassificato tra i debiti verso altri. Lo scaduto 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 sia sulle disponibilità dei rispettivi Comuni previste dall'articolo 36 della L.R. 24/2001 sia sull'equilibrio finanziario dell'Ente. Come ricordato, nel paragrafo "Rischio di liquidità" della Relazione sulla gestione, tale situazione potrebbe comportare, nel breve termine, la necessità di ricorrere all'indebitamento bancario.
2. L'ente espone nello Stato Patrimoniale al 31 dicembre 2022 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.

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, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria dell'Ente.

Responsabilità del revisore legale

I miei 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 mio 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 degli utilizzatori prese sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) ho esercitato il giudizio professionale e ho mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- ho identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; ho definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; ho acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il mio giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- ho acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- ho valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- sono giunto ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. Le mie conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- ho valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Ho comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamenti

Giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione

Ho 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 mio giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio di esercizio dell'Ente AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA – REGGIO EMILIA al 31/12/2022.

Parma, li 19 maggio 2023

Dott. Gabriele Bonatti

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 31/12/2022
REDATTA AI SENSI DELL'ART. 2429, co. 2, del CODICE CIVILE

Agli Enti Partecipanti

Nell'espore 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 ha svolto nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022.

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 sua corrispondenza con le risultanze del Tesoriere.

Si dà preliminarmente atto che l'Organo Amministrativo, decaduto il 20/12/2022, è stato da Voi rinominato nel corso dei primi mesi del 2023.

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, anche in videoconferenza; 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 nel corso dell'esercizio 2022, ponendo particolare attenzione alle problematiche di natura contingente e/o straordinaria al fine di individuare l'impatto economico e finanziario sul risultato di esercizio e sulla struttura patrimoniale, nonché gli eventuali rischi di credito e di liquidità connessi all'incremento dei costi delle materie prime, dei servizi, dei costi energetici ed all'incremento del tasso d'inflazione, elementi che hanno determinato un ulteriore incremento dei crediti verso gli utenti assegnatari, peraltro monitorati dall'Ente con periodicità costante, con un sensibile allungamento dei tempi d'incasso ed un peggioramento dell'indice di liquidità.



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" hanno visto un decremento di n. 2 unità rispetto all'esercizio precedente.

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 (2022) e quello precedente (2021).

È inoltre possibile rilevare come l'Ente abbia operato nel 2022 in termini confrontabili con l'esercizio precedente e, di conseguenza, i controlli si siano svolti su tali presupposti avendo verificato la sostanziale confrontabilità dei valori e dei risultati.

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.

Su tale aspetto questo Collegio Vi riferisce che:

- ✓ ha acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di competenza, sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile, sul suo concreto funzionamento, anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo non ha osservazioni particolari da riferire;
- ✓ ha acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dal Responsabile della funzione e l'esame dei documenti aziendali, ed a tale riguardo non ha osservazioni particolari da riferire.

I rapporti con le persone operanti nella citata struttura - Amministratori e dipendenti - 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 sue finalità istituzionali.

Il Collegio ha ottenuto dagli Amministratori, durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione - in particolare sui fattori di rischio segnalati in premessa, sulle incertezze significative relative alla continuità aziendale ed in relazione ai piani aziendali predisposti per far fronte a tali rischi ed incertezze - nonché sulle operazioni di maggior rilievo, per dimensioni o caratteristiche, effettuate dall'Ente.

Può pertanto ragionevolmente confermare 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.



2

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, dal Revisore legale indipendente Dott. Gabriele Bonatti, incaricato - 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, il Collegio 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 anche attraverso interlocuzioni con il Revisore legale indipendente, l'eventuale emersione di irregolarità di natura contabile, anche con riferimento a passività fiscali attuali e potenziali.

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 - allo stato - fatti significativi di una materialità tale 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 2022 ha altresì preso in esame il Bilancio di Previsione per l'esercizio 2023 senza nulla dover rilevare.

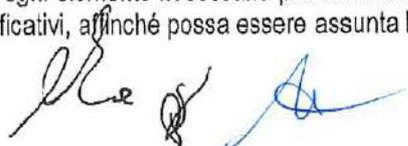
VERIFICHE DI CASSA

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 2022, esercizio coincidente con l'anno solare, non interrotto da alcun evento di natura straordinaria, ma caratterizzato, come già evidenziato, dall'incremento dei costi delle materie prime, dei servizi, dei costi energetici e del tasso d'inflazione;
- 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

 3

corrispondenza alle scritture contabili e nel suo complesso possa essere considerato "attendibile"; lo Stato Patrimoniale, il Conto Economico ed il Rendiconto Finanziario 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 16 Maggio 2022;

- 3) di aver acquisito la "Relazione del Revisore legale indipendente ai sensi dell'Art. 41 L. R. 24/01" emessa il 19/5/2023 dal Dott. Gabriele Bonatti il 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, pur in presenza di richiami d'informativa relativi alla morosità ed al conseguente rischio di liquidità nonché al processo di devoluzione di taluni immobili ai rispettivi Comuni, conclude attestando che il Bilancio *"fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria dell'Ente AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA di REGGIO EMILIA al 31/12/2022 e del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione"*;
- 4) di aver 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;
 - ✓ che i consulenti ed i professionisti esterni incaricati dell'assistenza contabile, fiscale e societaria sono mutati;
 - ✓ che taluni adempimenti fiscali sono stati sanati, ove possibile, successivamente alla loro naturale scadenza, anche attraverso l'istituto del ravvedimento operoso;
- 5) che i criteri di valutazione delle poste dell'attivo e del passivo sono stati controllati, con esito positivo, 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.

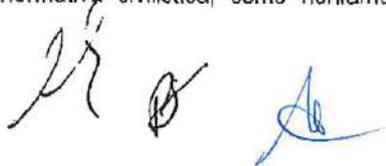
In particolare, con riferimento ai criteri di valutazione delle poste del Bilancio, il Collegio può inoltre affermare che:

- ✓ 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 sua situazione patrimoniale, finanziaria ed economica.

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

In merito al suddetto Bilancio, Vi riferisce inoltre che:

- ✓ la Relazione al Bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2022 emessa dal Revisore legale indipendente il 19/5/2023 contiene n. 2 richiami d'informativa sui quali questo Collegio concorda pienamente e che fa propri;
- ✓ la Relazione degli Amministratori sulla Gestione risulta essere coerente con le risultanze di Bilancio, così come accertato anche dal Revisore legale indipendente nonché con le informazioni 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;
- ✓ ha 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 ha rilevato 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;
- ✓ l'Ente ha descritto i principali rischi esterni ed interni e le relative incertezze, soprattutto in termini di rischio di credito e di liquidità, anche con riferimento all'evoluzione prevedibile della gestione; gli Amministratori ritengono possibile un ulteriore incremento della morosità degli utenti assegnatari, con potenziali conseguenze operative, economiche e finanziarie che potrebbero determinarsi per effetto dei fattori già sopra citati.

OSSERVAZIONI E PARERE CONCLUSIVO

Il Bilancio d'esercizio sottoposto alla Vostra 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 dell'esercizio chiuso al 31/12/2022.

Le azioni poste in essere nell'esercizio sono state conformi alla legge, allo statuto ed al regolamento di contabilità; esse non sono state 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 sue 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, ribadisce con forza - ed ancora una volta - la necessità che l'Ente prosegua in un costante, efficace ed efficiente monitoraggio sull'andamento degli incassi - e più in generale sull'andamento della morosità - e comunque sulla dinamica finanziaria di ACER nel suo complesso, atteso che:

- ✓ l'Ente, per finalità istituzionali, opera in un mercato che - anche in conseguenza dell'attuale fase congiunturale e dei rischi sopra citati - si mostra via via più 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 e del mantenimento dell'equilibrio economico e finanziario;
- ✓ l'Ente stesso riferisce, anche con riferimento all'esercizio 2022, sia di un peggioramento degli indici di liquidità - conseguenza anche dell'incremento dei crediti verso utenti assegnatari che si mantengono oltremodo significativi e per di più in costante aumento, e dell'ulteriore allungamento dei tempi d'incasso - sia della possibilità che, nel breve periodo, debba far ricorso all'indebitamento bancario, anche a causa dei tempi di incasso dei rimborsi da parte dei Comuni concedenti, della rilevanza delle anticipazioni delle spese a carico degli utenti e delle spese ordinarie di gestione;
- ✓ l'Ente continua dunque a presentare, a motivo delle dinamiche descritte, una struttura patrimoniale e finanziaria oltremodo rigida, con possibili ricadute in termini di equilibrio economico e di equilibrio finanziario; il contenimento di tali voci di credito così come pure il contenimento dei costi deve pertanto continuare ad essere una delle priorità dell'Ente, giacché un'inversione di tendenza pare, al momento, solo auspicabile;

Concludendo, il Collegio dei Revisori ritiene dunque necessario e doveroso proseguire nell'attività di recupero dei crediti problematici così come previsto nelle linee-guida proposte agli Enti Partecipanti alla fine del 2019, attivando tempestivamente - con ancor maggior efficacia ed efficienza - tutte le possibili procedure legali volte alla riscossione, anche coattiva, dello scaduto, sia per l'effetto deterrente che tali procedure esplicano sul



debitore, sia per evitare che singole situazioni possano raggiungere dimensioni di credito ancor più ragguardevoli e pericolosamente incagliate.

Ritiene inoltre necessario monitorare, per quanto possibile ridimensionandolo, anche il meccanismo delle "anticipazioni" per conto di inquilini e di Comuni membri, affinché l'Ente preservi la propria liquidità ed il proprio equilibrio finanziario, condizione essenziale per la sua continuità aziendale.

Fatte tali raccomandazioni, e tenuto conto della Relazione del Revisore legale indipendente, il Collegio dei Revisori dei Conti, nell'invitare gli Organi e gli Enti tutti a tener conto, nel concreto, di quanto sopra esposto, esprime parere favorevole in merito alla approvazione del Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 ed alla destinazione del risultato d'esercizio.

Propone pertanto alla Conferenza degli Enti di approvare il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, la Relazione sulla Gestione 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, 20 Maggio 2023

Il Collegio dei Revisori dei Conti

Dott. Luigi Attilio Mazzocchi

Rag. Paolo Sacchi

Dott. Andrea Magnanini

The image shows three handwritten signatures in blue ink. The top signature is the most legible and appears to be 'Luigi Attilio Mazzocchi'. The middle signature is less legible but appears to be 'Paolo Sacchi'. The bottom signature is also less legible but appears to be 'Andrea Magnanini'. The signatures are written over the printed names of the signatories.