



Sede legale in Reggio Emilia - via della 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 31.12.2025

- Relazione sulla gestione
- Stato patrimoniale e conto economico
- Nota integrativa
- Rendiconto finanziario
- Relazioni Collegio dei Revisori e del Revisore ex art. 41 L.R. 24/2001

RELAZIONE SULLA GESTIONE

RELAZIONE SULLA GESTIONE

Signor Presidente, Signori Sindaci,

si sottopone alla Vostra attenzione e approvazione il Bilancio consuntivo dell'esercizio 2025 di ACER Reggio Emilia.

Il risultato dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025 evidenzia in modo chiaro la situazione economico-finanziaria dell'Azienda. Tale andamento ha condotto alla rilevazione di una perdita pari a **€ 429.389**.

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 2025 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 dell'esercizio evidenzia una perdita, in controtendenza rispetto al precedente esercizio. Tale andamento riflette un incremento dei costi non compensato da un corrispondente aumento dei proventi, sia con riferimento alla gestione caratteristica di ACER sia alle gestioni svolte per conto degli Enti concedenti. Nel complesso si rileva pertanto un peggioramento dell'equilibrio economico. Per un'analisi dettagliata dell'evoluzione dei ricavi si rimanda all'apposito paragrafo della Nota integrativa, nel quale sono illustrate le principali dinamiche registrate negli ultimi due esercizi. Al risultato dell'esercizio ha concorso, tra le componenti di costo, l'accantonamento prudenziale a fronte del contenzioso tributario relativo alle annualità 2017 e 2018, definito in primo grado dalla sentenza n. 184/2026 della Corte di Giustizia Tributaria di primo grado di Reggio Emilia, illustrata tra i fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio. La pronuncia, in accoglimento parziale del ricorso, ha riconosciuto la spettanza all'Ente dell'aliquota IRES ridotta alla metà, contenendo l'entità della pretesa rispetto a quanto originariamente accertato.

Relativamente a tale contenzioso è stato accantonato l'importo delle spese per i legali e consulenti che stanno assistendo la Società. Sotto il profilo finanziario, le somme rideterminate in esito alla pronuncia potranno essere assolte in forma rateale: la conseguente dilazione, pur attenuando l'impatto di cassa nel singolo esercizio, comporta un'incidenza pluriennale sui flussi, che l'Ente monitora nell'ambito della propria programmazione finanziaria. Tale profilo si inserisce in un quadro caratterizzato dal progressivo incremento, registrato negli ultimi esercizi, della morosità sui canoni e

sugli oneri accessori a carico degli assegnatari, fenomeno presidiato mediante il fondo svalutazione crediti e il fondo morosità, quest'ultimo oggetto di costante adeguamento in funzione dell'andamento del rischio. Si segnala, al riguardo, l'interdipendenza tra la dinamica della morosità e la formazione dello stanziamento di cui all'art. 36 della L.R. Emilia-Romagna n. 24/2001: poiché tale destinazione si alimenta dei proventi dei canoni al netto dei costi di gestione, una morosità crescente comprime la base economica che concorre ad alimentare il vincolo di destinazione regionale, con effetti che si riflettono sui rapporti finanziari con i Comuni proprietari del patrimonio. Pur non rilevando, allo stato, criticità tali da incidere sulla continuità aziendale o sull'equilibrio economico-finanziario complessivo dell'Ente, la combinazione tra dilazione degli oneri tributari e dinamica della morosità suggerisce una costante attenzione alle politiche di gestione della liquidità e di recupero del credito, da svilupparsi in coerenza con i vincoli posti dalla legislazione regionale di settore. In tale prospettiva l'Ente proseguirà nel monitoraggio dell'adeguatezza dei fondi a presidio del rischio di credito e nel coordinamento delle proprie politiche gestionali con i dettami della L.R. n. 24/2001, al fine di preservare nel tempo l'equilibrio tra sostenibilità economica della gestione e assolvimento delle finalità sociali istituzionali. È stato altresì accantonato un ulteriore importo per le passività potenziali ritenute probabili, connesse al rischio di inesigibilità di crediti vantati nei confronti di soggetti terzi. Si precisa infine che nella redazione del presente bilancio si è reso necessario procedere ad una rettifica del saldo di apertura, in applicazione a quanto previsto dal Principio Contabili OIC 29 *"Cambiamenti di principi contabili, cambiamenti di stime contabili, correzione di errori, fatti intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio"* avendo rilevato, in seguito ad approfondimenti gestionali e contabili compiuti, la sussistenza di oneri finanziari capitalizzati tra le immobilizzazioni immateriali. L'effetto di tale rettifica è stato pari ad Euro 478.262 ed è stato riportato sul saldo di apertura del Patrimonio netto.

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

Analisi dell'andamento economico

Indicatori di redditività		2025	2024
Leverage	Totale impieghi	53.021.299	46.337.461
	Capitale Proprio	13.117.150	13.979.682
Incidenza della gestione non caratteristica	Utile di esercizio	NON DETERMINABILE PER L'ESERCIZIO 2025	8.652
	Reddito Operativo		69.542

Analisi della situazione patrimoniale, finanziaria e di liquidità

		2025		2024	
Dipendenza finanziaria	Capitale di Terzi (tot. debiti) %	37.342.198	% 70,43	30.410.082	% 65,63
	Totale finanziamenti	53.021.299		46.337.461	
Indice di auto copertura	Capitale proprio	13.117.150	0,80	13.979.682	0,80
	Immobilizzazioni	16.440.601		17.406.169	
Indici di liquidità	Attività correnti - Rimanenze	34.280.895	1,09	27.141.409	1,07
	Passività correnti	31.482.644		25.260.596	
	Attività correnti + Disponibilità liquide - Rimanenze	36.274.138	1,15	28.618.771	1,13
	Passività correnti	31.482.644		25.260.596	

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 2024 e 2025 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.

		2025	2024
Indici di dilazione media			
Indici di dilazione media concessi agli utenti/assegnatari	Crediti V/Assegnatari x365	17.610.584 x 365	16.443.718 x 365
	Canoni di locazione	7.476.983	7.187.390

Canoni, accessori e morosità

Le tabelle che seguono evidenziano l'andamento delle bollette emesse per canoni di locazione e spese accessorie, della morosità e delle attività di recupero crediti nel quinquennio 2021-2025.

Nel periodo analizzato si rileva una crescita costante del valore complessivo del bollettato, passato da euro 11,45 milioni nel 2021 a euro 13,03 milioni nel 2025, con un incremento complessivo di circa il 13,7%. Tale andamento è riconducibile sia all'aumento dei canoni fatturati sia, soprattutto, alla crescita delle componenti accessorie.

Parallelamente, la morosità corrente presenta un andamento in progressiva crescita fino al 2024, per poi registrare una lieve riduzione nel 2025, attestandosi a euro 3,35 milioni (bollette emesse nel 2025) rispetto ai euro 3,42 milioni (bollette emesse nel 2024) dell'esercizio precedente. Nonostante tale miglioramento, il livello della morosità rimane significativo e riflette il perdurare delle difficoltà economiche che hanno interessato una parte dell'utenza negli ultimi anni, dapprima a seguito

dell'emergenza pandemica e successivamente per gli effetti delle tensioni geopolitiche e dell'incremento del costo della vita.

La morosità consolidata evidenzia una crescita continua nel quinquennio, raggiungendo euro 17,61 milioni nel 2025 rispetto ai euro 13,11 milioni del 2021. Tale incremento è avvenuto a fronte di un numero di utenti morosi sostanzialmente stabile, che nel 2025 risulta pari a 5.349 posizioni, in diminuzione rispetto alle 5.702 del 2024 e alle 5.775 del 2023. Il dato lascia emergere una maggiore concentrazione degli importi insoluti su un numero più contenuto di posizioni debitorie.

L'Ente ha proseguito con continuità le attività di contrasto alla morosità mediante l'invio di lettere di sollecito e diffida, che nel 2025 hanno interessato 1.914 posizioni e sono state sottoscritte 367 rateizzazioni. Le azioni di recupero crediti, integrate ove possibile da strumenti di rateizzazione e da interventi di accompagnamento sociale nei casi di maggiore fragilità economica, hanno contribuito al contenimento della morosità corrente e al progressivo miglioramento dell'efficacia complessiva della gestione del credito.

L'andamento dei dati conferma pertanto la necessità di mantenere elevata l'attenzione sulle attività di prevenzione e recupero della morosità, al fine di salvaguardare gli equilibri economico-finanziari dell'Ente e garantire la sostenibilità della gestione nel medio-lungo periodo.

BOLLETTATO			
Anno	Canoni	Accessori	Totale
2025	7.476.983,00	5.549.053,63	13.026.036,63
2024	7.187.390,00	5.457.220,04	12.644.610,04
2023	6.888.496,00	5.430.769,73	12.319.265,73
2022	7.015.830,00	4.840.200,27	11.856.030,27
2021	6.902.328,00	4.549.295,56	11.451.623,56

MOROSITA'			
Anno	Canoni	Accessori	Totale
2025	1.410.270,31	1.940.496,44	3.350.766,75
2024	1.429.262,50	1.986.789,72	3.416.052,22
2023	1.414.024,14	1.854.944,18	3.268.968,32
2022	1.350.249,14	1.652.864,94	3.003.114,08
2021	1.202.032,62	1.338.381,52	2.540.414,14

MOROSITA' CONSOLIDATA		
Anno	Importo	Utenti Morosi
2025	17.610.584,00	5349
2024	16.443.718,00	5702
2023	15.144.247,00	5775
2022	14.198.209,00	5585
2021	13.113.086,00	5053

Anno	GESTIONE MOROSITA' Attività legale-amministrativa	
	Solleciti e diffide	Rateizzazioni
2025	1914	367
2024	2012	340
2023	2407	357
2022	1738	374
2021	2728	387

Investimenti

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

Immobilizzazioni	Acquisizioni dell'esercizio 2025
Software	2.712
Macchine elettroniche	8.455
Mobili e arredi per ufficio sede e alloggi studenti	9.509
Acconti su sviluppo software	16.684

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:

1. Rischio fiscale e da contenzioso tributario:

È il rischio emerso con maggiore evidenza nell'esercizio. La sentenza n. 184/2026 ha definito in primo grado le annualità 2017 e 2018 con accoglimento parziale, ma la pronuncia non è definitiva ed è soggetta ai termini di impugnazione: residua quindi un rischio di soccombenza in grado di appello, presidiato dall'accantonamento prudenziale a fondo. Va inoltre segnalata, per continuità informativa, la posizione relativa al PVC notificato l'11 luglio 2024 per l'annualità 2019, ancora in fase istruttoria/definitoria, che costituisce un'incertezza fiscale ulteriore.

2. Rischio di credito (morosità su canoni e oneri accessori)

Il rischio di credito dell'Ente discende dall'esposizione verso i propri utenti assegnatari, connaturata all'attività di gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica. Si precisa che, per le attuali concessioni di gestione in essere con gli Enti locali, l'esposizione al rischio di credito è a carico degli Enti stessi, mentre resta in capo all'Azienda quella relativa ai crediti verso gli utenti degli immobili di proprietà, a presidio della quale è stato costituito un fondo rischi su crediti, pari al 31 dicembre 2025 a euro 1.702.856. Si segnala che l'incremento, in

valore assoluto, dei crediti verso gli utenti assegnatari registrato negli ultimi esercizi costituisce un fattore di costante attenzione, in quanto incide sulla generazione dei flussi di cassa e, riflettendosi sui proventi dei canoni al netto dei costi di gestione, sulla base economica che concorre ad alimentare lo stanziamento di destinazione di cui all'art. 36 della L.R. Emilia-Romagna n. 24/2001. L'Ente ne monitora l'andamento, unitamente all'adeguatezza dei fondi a presidio, nell'ambito delle politiche di recupero del credito.

3. Rischio di liquidità

Il rischio di liquidità dell'Ente discende, in via strutturale, dallo sfasamento tra i tempi di incasso e quelli di esborso della gestione: da un lato i tempi medi di riscossione dei canoni di locazione e dei ristorni da parte degli Enti concedenti, dall'altro la rilevanza delle anticipazioni delle spese a carico degli utenti e delle spese ordinarie di gestione, cui si aggiunge il fabbisogno connesso alle anticipazioni finanziarie per la realizzazione degli interventi del Programma PNC "Sicuro, verde, sociale". A tale quadro si associa l'erosione progressiva degli incassi riconducibile all'incremento della morosità degli assegnatari, che incide ulteriormente sulla regolarità dei flussi. L'evoluzione di tali dinamiche potrebbe comportare, nel breve periodo, la necessità di ricorrere all'indebitamento bancario a copertura del fabbisogno finanziario. A ciò si aggiunge un ulteriore profilo connesso all'eventuale esito sfavorevole del contenzioso con l'Agenzia delle Entrate, che potrebbe determinare obblighi di pagamento in tempi contenuti: al riguardo si rappresenta che le somme rideterminate in esito alla pronuncia di primo grado potranno essere assolte in forma rateale, con conseguente diluizione dell'impatto di cassa su un orizzonte pluriennale. Pur in assenza di criticità attuali sull'equilibrio finanziario, il profilo richiede una gestione attiva della tesoreria nell'ambito della programmazione finanziaria pluriennale. In tale prospettiva l'Ente valuta con attenzione l'evoluzione delle suddette dinamiche, al fine di adottare tempestivamente le necessarie misure di riequilibrio finanziario.

4. Rischio connesso ai vincoli di destinazione regionale (art. 36 L.R. 24/2001)

Il rischio connesso ai vincoli di destinazione regionale discende dal meccanismo di alimentazione dello stanziamento di cui all'art. 36 della L.R. Emilia-Romagna n. 24/2001, che trae origine dai proventi dei canoni al netto dei costi di gestione e ne segue le dinamiche. Una morosità crescente comprime tale base e, di riflesso, la capacità di alimentare il vincolo di destinazione e di onorare i rapporti finanziari con i Comuni proprietari del patrimonio. Si tratta di un rischio di sistema, che lega la gestione del credito, l'equilibrio finanziario e l'adempimento degli obblighi verso gli Enti concedenti.

5. Rischio normativo e regolamentare

L'attività dell'Ente è strettamente condizionata dall'evoluzione della legislazione regionale di settore (L.R. 24/2001) e dei regolamenti comunali che disciplinano la determinazione dei canoni ERP, sottratti alla logica di mercato. Su tale fronte rileva anche la stabilità nel tempo del riconoscimento dell'agevolazione IRES ex art. 6, comma 1, lett. c-bis), d.P.R. 601/1973, affermata dalla sentenza ma suscettibile di diverso apprezzamento nei successivi gradi o in sede di prassi.

6. Rischio connesso al rinnovo delle concessioni di gestione

Il rischio connesso al rinnovo delle concessioni discende dalla natura a termine dei rapporti concessori in essere con i Comuni, in forza dei quali l'Azienda gestisce il patrimonio di edilizia residenziale pubblica di proprietà degli Enti locali. Alla scadenza, le condizioni economiche di rinnovo incidono direttamente sull'equilibrio gestionale e finanziario dell'Ente, in quanto determinano la misura del corrispettivo e dei ristorni a fronte dell'attività svolta e delle spese anticipate per conto dei Comuni. Assume specifico rilievo, in tale ambito, il rinnovo della concessione relativa al comparto Compagnoni, rispetto al quale l'Ente è impegnato a perseguire condizioni idonee a garantire un'adeguata copertura dei costi e un più equilibrato riparto degli oneri e dei benefici della gestione, a tutela della sostenibilità economico-finanziaria dell'Ente e non a esclusivo vantaggio degli Enti concedenti. L'evoluzione delle trattative di rinnovo per il 2028 costituisce pertanto un fattore di attenzione, i cui esiti potranno riflettersi sull'equilibrio della gestione nei prossimi esercizi.

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 2025 non si sono verificati incidenti o situazioni che hanno visto coinvolta, a livello di responsabilità Aziendale, ACER di Reggio Emilia.

Per quanto riguarda la composizione dell'organico Aziendale e le sue variazioni rinviando 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 2025	Esercizio precedente Anno 2024
Uomini (numero)	14	14
Donne (numero)	36	33

Anzianità lavorativa	Esercizio corrente Anno 2025	Esercizio precedente Anno 2024
Minore di 2 anni	5	8
Da 2 a 5 anni	12	6
Da 6 a 12 anni	4	5
Oltre i 12 anni	29	28

Tipo di contratto	Esercizio corrente Anno 2025	Esercizio precedente Anno 2024
Contratto a tempo indeterminato	45	41
Contratto a tempo determinato	2	3
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 2025 non sono state svolte 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 nella Fondazione CER ESSERE., fondazione costituita insieme alla Casa di Cura Villa Verde di Reggio Emilia per la costituzione di una comunità energetica rinnovabile.

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.

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.

Sedi secondarie

Il nostro Ente opera unicamente presso la sede legale.

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

Per quanto riguarda l'andamento del primo trimestre del 2026 si confermano le considerazioni esposte in premessa con riguardo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025. Si confermano altresì gli impegni volti al contenimento delle spese di struttura, che l'Ente intende proseguire quale leva primaria di riequilibrio economico a fronte della dinamica dei costi registrata nell'esercizio.

Si conferma il quadro di tendenza negativa delle ricadute finanziarie della gestione, riconducibile all'incremento in valore assoluto dei crediti verso utenti assegnatari. Tale dinamica, già illustrata tra i rischi della gestione, costituisce il principale fattore di attenzione per l'esercizio in corso: l'Ente proseguirà pertanto nelle azioni di recupero del credito e nel monitoraggio dell'adeguatezza dei fondi a presidio della morosità, in coerenza con i vincoli di destinazione dei proventi dei canoni posti dalla legislazione regionale di settore. Sul fronte fiscale, l'evoluzione del contenzioso definito in primo grado dalla sentenza n. 184/2026, unitamente alla posizione relativa all'annualità 2019, sarà seguita nei successivi sviluppi, con i connessi riflessi, anche di natura finanziaria, derivanti dalle modalità di assolvimento delle somme rideterminate. Pur in presenza dei profili di tendenza sopra richiamati, non si rilevano, allo stato, elementi tali da incidere sulla continuità aziendale o da compromettere la capacità dell'Ente di assolvere alle proprie finalità istituzionali. La gestione proseguirà nel perseguire l'equilibrio tra sostenibilità economico-finanziaria e adempimento della funzione sociale propria dell'edilizia residenziale pubblica.

Risultato d'esercizio

Si propone di approvare il Bilancio consuntivo 2025 di ACER Reggio Emilia che si chiude con una perdita di € 429.389, da riportare a nuovo.

Reggio Emilia, 29/06/2026

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
Federico Alessandro Amico

STATO PATRIMONIALE

Stato patrimoniale	2025	2024
Attivo		
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti		
Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)	-	-
B) Immobilizzazioni		
<i>I - Immobilizzazioni immateriali</i>		
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	6.561	18.427
6) acconti su sviluppo software	16.684	
7) altre.	487.689	1.128.514
Totale immobilizzazioni immateriali	510.934	1.146.941
<i>II - Immobilizzazioni materiali</i>		
1) terreni e fabbricati	8.491.209	8.584.798
2) impianti e macchinario	-	-
3) attrezzature industriali e commerciali	-	-
4) altri beni	77.331	79.491
5) immobilizzazioni in corso e acconti.	7.301.895	7.551.258
Totale immobilizzazioni materiali	15.870.435	16.215.547
<i>III - Immobilizzazioni finanziarie</i>		
1) partecipazioni in		
a) imprese controllate	-	-
b) imprese collegate	-	-
c) imprese controllanti	-	-
d-bis) altre imprese	41.765	26.215
Totale partecipazioni	41.765	26.215
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	59.231	43.681
Totale immobilizzazioni (B)	16.440.600	17.406.169
C) Attivo circolante		
<i>I - Rimanenze</i>		
4) prodotti finiti e merci	305.558	305.558
Totale rimanenze	305.558	305.558
<i>II - Crediti</i>		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	17.256.696	16.271.097
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale crediti verso clienti	17.256.696	16.271.097
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	71.886	94.777
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale crediti tributari	71.886	94.777
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	16.952.314	10.775.535
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale crediti verso altri	16.952.314	10.775.535
Totale crediti	34.280.896	27.141.409
<i>IV - Disponibilità liquide</i>		
1) depositi bancari e postali	1.993.243	1.477.362
Totale disponibilità liquide	1.993.243	1.477.362
Totale attivo circolante (C)	36.579.697	28.924.329
D) Ratei e risconti		
Ratei e risconti attivi	1.002	6.963
Totale ratei e risconti (D)	1.002	6.963
Totale attivo	53.021.299	46.337.461

Stato patrimoniale	2025	2024
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	12.006.432	12.448.228
Totale altre riserve	12.006.432	12.448.228
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo.	- 1.912.195 -	1.920.848
IX - Utile (perdita) dell'esercizio.		
Utile (perdita) dell'esercizio.	- 429.389	8.652
Utile (perdita) residua	- 429.389	8.652
Totale patrimonio netto	13.117.150	13.988.334
B) Fondi per rischi e oneri		
1) per trattamento di quiescenza e obblighi simili	-	-
2) per imposte, anche differite	-	-
3) strumenti finanziari derivati passivi	-	1.957
4) altri	855.375	438.347
Totale fondi per rischi ed oneri	855.375	440.304
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato.	1.328.958	1.230.899
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	607.572	482.721
esigibili oltre l'esercizio successivo	2.952.391	2.059.963
Totale debiti verso banche	3.559.963	2.542.684
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	2.250	2.250
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale acconti	2.250	2.250
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.437.806	977.071
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti verso fornitori	1.437.806	977.071
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	209.108	183.818
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti tributari	209.108	183.818
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	122.966	111.403
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	122.966	111.403
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	29.105.192	23.734.196
esigibili oltre l'esercizio successivo	996.002	1.006.578
Totale altri debiti	30.101.194	24.740.774
Totale debiti	37.513.982	30.638.695
E) Ratei e risconti		
Ratei e risconti passivi	205.834	39.229
Aggio su prestiti emessi	-	-
Totale ratei e risconti	205.834	39.229
Totale passivo	53.021.299	46.337.461

CONTO ECONOMICO

Conto economico	2025	2024
* A) Valore della produzione:		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	9.703.636	8.973.686
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	-	-
5) altri ricavi e proventi	814.536	888.623
Totale valore della produzione	10.518.172	9.862.309
B) Costi della produzione:		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	25.867	30.941
7) per servizi	6.398.348	5.941.453
8) per godimento di beni di terzi	113.712	106.888
9) per il personale:		
a) salari e stipendi	1.900.484	1.813.185
b) oneri sociali	485.676	453.262
c) trattamento di fine rapporto	163.406	156.850
d) trattamento di quiescenza e simili	116.514	197.435
e) altri costi	19.024	24.160
Totale costi per il personale	2.685.104	2.644.892
10) ammortamenti e svalutazioni:		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	165.850	285.058
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	156.889	160.240
Totale ammortamenti e svalutazioni	322.739	445.298
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	-	-
12) accantonamenti per rischi	600.752	149.669
13) altri accantonamenti	155.463	-
14) oneri diversi di gestione	508.721	473.626
Totale costi della produzione	10.810.706	9.792.767
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	- 292.534	69.542
C) Proventi e oneri finanziari:		
16) altri proventi finanziari:		
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
altri	70.628	78.145
Totale proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	70.628	78.145
Totale altri proventi finanziari	70.628	78.145
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	118.626	73.816
Totale interessi e altri oneri finanziari	118.626	73.816
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	- 47.998	4.329
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie:		
18) rivalutazioni:		
d) di strumenti finanziari derivati	1.143	781
Totale rivalutazioni	1.143	781
Totale delle rettifiche di valore di attività finanziarie (18 - 19)	1.143	781
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	- 339.389	74.652
22) imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
Imposte correnti	90.000	66.000
Imposte anticipate	-	-
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	90.000	66.000
23) Utile (perdita) dell'esercizio	- 429.389	8.652

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 2025 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 2025 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. Nel corso dell'esercizio si è proceduto a un cambiamento di principio contabile relativo alla rilevazione e al trattamento degli oneri pluriennali. In conformità a quanto disposto dall'OIC 29, il cambiamento è stato contabilizzato intervenendo sul saldo di apertura del patrimonio netto, con applicazione del criterio prospettico. Il ricorso all'applicazione prospettica discende dal fatto che, pur avendo compiuto ogni ragionevole sforzo, non è risultato fattibile, ovvero si è rivelato eccessivamente oneroso, determinare l'effetto cumulato pregresso del cambiamento riferito alla totalità degli esercizi precedenti. La società ha pertanto applicato il nuovo principio contabile a partire dalla prima data in cui ciò è risultato fattibile, coincidente con l'inizio dell'esercizio in corso: il nuovo criterio è stato applicato al valore contabile delle attività e delle passività esistenti a tale data, con una corrispondente rettifica del saldo d'apertura del patrimonio netto.

Per le medesime ragioni di non fattibilità, non si è proceduto alla rettifica dei dati comparativi, che restano esposti secondo il previgente principio contabile. L'effetto del cambiamento sul saldo di apertura del patrimonio netto è risultato pari a euro 478.262.

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.

Nel corso dell'esercizio, l'ente ha preso atto dell'aggiornamento dei principi contabili nazionali OIC 34 "Ricavi" e OIC 31 "Fondi per rischi e oneri e Trattamento di fine rapporto", entrati in vigore per i bilanci aventi inizio dal 1° gennaio 2024. A seguito dell'analisi delle nuove disposizioni, si è proceduto a una verifica dell'eventuale impatto derivante dall'applicazione dei suddetti principi. Tuttavia, nel presente esercizio, non sono state rilevate operazioni o fatti aziendali rientranti nell'ambito di applicazione delle modifiche introdotte. Pertanto, non si è resa necessaria alcuna modifica nei criteri di rilevazione, classificazione e valutazione adottati, né alcuna informativa aggiuntiva specifica.

Il Bilancio di Esercizio è stato redatto nell'osservanza delle disposizioni di leggi vigenti, interpretate ed integrate dai principi contabili di riferimento in Italia emanati dall' OIC.

Immobilizzazioni

Materiali ed 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.

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 Convenzione di gestione stipulata con il Comune di Reggio Emilia. A partire dal bilancio 2012, il costo originariamente sostenuto è stato incrementato annualmente della quota di interessi maturata sui relativi mutui, nonché dei costi di manutenzione ove sostenuti, secondo la prassi di capitalizzazione sino ad oggi seguita. Sulla base delle considerazioni sopra esposte si è pertanto proceduto a rideterminare il piano di ammortamento delle spese capitalizzate relative ai lavori di riqualificazione, calcolando la quota di competenza esclusivamente sul valore capitalizzabile delle spese sostenute ed escludendo gli oneri finanziari maturati sui finanziamenti ricevuti, non aventi i requisiti di capitalizzabilità richiesti dalla disciplina di riferimento. Tale rideterminazione, operata in applicazione del Principio Contabile OIC 29 "Cambiamenti di principi contabili, cambiamenti di stime contabili, correzione di errori, fatti

intervvenuti dopo la chiusura dell'esercizio", ha comportato la rilevazione del relativo effetto, pari ad Euro 478.262, direttamente sul saldo di apertura del Patrimonio netto dell'esercizio.

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.

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

Sui beni immobili considerati non strumentali, di proprietà, non è calcolato ammortamento.

In considerazione della sistematica politica di manutenzione adottata dall'ente, è ragionevole ritenere che tali immobili si trovino in un buono stato di conservazione e, conseguentemente, il loro valore recuperabile non sia inferiore al valore contabile iscritto in bilancio.

Tuttavia, non essendo possibile escludere che alcuni immobili possano presentare un valore recuperabile inferiore al relativo valore di iscrizione, il Consiglio di amministrazione intende conferire un incarico ad un esperto del settore, affinché proceda ad una ricognizione dell'intero patrimonio immobiliare e rediga una perizia estimativa finalizzata a determinare il valore residuo di ciascun fabbricato e a verificarne la congruità rispetto ai valori contabili iscritti in bilancio.

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

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

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 prevederebbero 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

Acer non detiene partecipazioni in imprese controllate o collegate.

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 gli accantonamenti per imposte liquidate o da liquidare per l'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti.

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 2025 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 2025 hanno subito le seguenti variazioni:

Immobilizz. Immateriali	Costo storico	F.do Amm.to al 01.01.25	Increment.	Dismiss./Rettifiche	Storno fondo beni alienati	Amm.to	Valore netto al 31.12.25
1. Programmi CED	191.849	173.421	2.712	11.291	0	3.288	6.561
2. Oneri Pluriennali	1.128.514	0	0	478.262	0	162.563	487.689
6. Acconti su sviluppo software	0	0	16.684	0	0	0	16.684
Totale	1.320.363	173.421	19.396	489.553	0	165.851	510.934

Le variazioni in aumento sono dovute a:

- Acquisti programmi software Euro 2.712
- Acconto su sviluppo software Euro 16.684
- Totale Euro 19.684**

Della rettifica degli oneri pluriennali si è data illustrazione nel paragrafo dei criteri di valutazione.

II) Immobilizzazioni materiali

1) Terreni e fabbricati

Imm.ni materiali aree/stabili in propr. – imm.li uso diretto	Costo storico al 01.01.2025	F.do amm.to tecnico al 01.01.25	F.do amm.to finanziario al 01.01.25	Increment.	Decremento	f.do beni acquisiti	Amm.to tecnico	Amm.to finanziario	Valore netto al 31.12.25
Aree non edificabili	824.827	0	0	0	0	0	0	0	824.827
Stabili in proprietà	6.035.770	105.592	155.846	42.385	0	0		5.333	5.811.384
Immobili in concessione	781.382	307.575	0	0	0	0	0	26.046	447.761
Immobili uso diretto	3.486.490	1.974.658	0	0	0	0	104.595	0	1.407.237
Totale	11.128.469	2.387.825	155.846	42.385	0	0	104.595	31.379	8.491.209

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. Tenuto conto degli incrementi intervenuti nel corso dell'esercizio 2025 sugli immobili di cui alla lettera c), pari a Euro 42.385, il valore complessivo degli stessi al costo storico al 31 dicembre 2025 ammonta a Euro 11.170.854. I relativi fondi di ammortamento, incrementati delle quote stanziare nell'esercizio per Euro 135.974, ammontano complessivamente a Euro 2.679.645. Ne consegue un valore netto contabile delle immobilizzazioni immobiliari pari a Euro 8.491.209. La composizione degli immobili al 31 dicembre 2025 è riepilogata nella seguente tabella.

Immobili	Costo storico al 31.12.2025	Fondi	F.di amm.to al 31.12.2025	Valore netto
ACER in locazione	6.859.537	F.do ammort. Immobili in locazione	600.392	6.259.145
ACER strumentali	3.486.490	F.do ammort. Immobili strumentali	2.079.253	1.407.237
Aree	824.827		0	824.827
Totali	11.170.854		2.679.645	8.491.209

In particolare i fabbricati comprensivi delle aree sono così composti:

CATEGORIA CATASTALE	NUMERO UI	VALORE PATRIMONIO comprensiva dell'area
Alloggi- Tipo Civile	36	1.564.887
Alloggi- Tipo Economico	154	3.342.583
Alloggi- Popolare	2	154.590
Autorimesse	110	1.120.468
Magazzini o locali deposito	9	21.342
Negozi	22	206.934
Locali Quartiere Canalina Motti	7	169.952
Uffici	2	3.805.120
Cabine Enel	4	3.025
Alloggi in concessione Villa Adele	8	781.382
Aree		571
TOTALI	346	11.170.854

2) Impianti e Macchinari

I valori degli impianti e macchinari risultano completamente ammortizzati.

3) Attrezzature industriali e commerciali

Non risultano valori iscritti.

4) Altri beni

Immob.ni materiali	Costo storico	F.do Amm.to al 01.01.2025	Acquisti	Alienazioni / dismissioni	Storno F.do Beni alienati	Amm.ti	Valore netto al 31.12.25
1. Mobili per ufficio	174.352	137.806	9.509	0	0	7.685	38.370
2. Mobili Palazzo del Carbone	167.039	166.945	0	0	0	64	30
3. Mobili e arredi Piazza Vallisneri 2/3 RE	69.244	69.244	0	0	0	0	0
4. Macch. uff. elettr. Centralina telef.	345.491	321.861	8.455	0	0	8.688	23.397
5. Macch. Elettrom. Palazzo del Carbone	5.716	5.679	0	0	0	37	0
6. Mobili e arredi Alloggio studenti	18.944	1.137	0	0	0	2.273	15.534
6. Autovetture – Autofurgoni	69.376	68.000	0	0	0	1.376	0
Totale	850.162	770.672	17.964	0	0	20.123	77.331

5) Immobilizzazioni in corso ed acconti

Immobilizzazioni	Valore al 01.01.2025	In aumento	In diminuzione	Valore al 31.12.2025
a) Interventi costruttivi in corso (10401)	6.571.117	1.360	250.723	6.321.754
Edifici Acer destinati all'ERP Rimodulazione L. 560 (10406)	12.592	0	0	12.592
Immobile Villa Adele in concessione	0	0	0	0
Costruzioni terminate in assegnazione (106)	967.549	0	0	967.549
Totale	7.551.258	1.360	250.723	7.301.895

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.

La variazione in diminuzione fa riferimento all'imputazione del contributo erogato dal Comune di Reggio Emilia in conto realizzazione dell'intervento relativo al fabbricato di proprietà Acer sito in Reggio Emilia, via Foscatto n. 19, concesso in usufrutto alla Fondazione Durante e Dopo di Noi.

L'Ente espone nello Stato Patrimoniale al 31 dicembre 2025, tra le immobilizzazioni in corso e acconti e al lordo delle poste rettificative, gli immobili per i quali, in adempimento di quanto previsto dalla Legge Regionale n. 24/2001, è in corso il processo di devoluzione gratuita ai rispettivi Comuni. Per tali immobilizzazioni in corso e acconti destinate alla devoluzione, tuttora in attesa di riscontro da parte dei competenti uffici comunali, l'Ente ha iscritto nel passivo riserve per contributi in conto

capitale di importo almeno pari al valore delle immobilizzazioni stesse, così da rendere neutrale, sotto il profilo economico-patrimoniale, l'effetto della futura devoluzione.

III) Immobilizzazioni Finanziarie

1.a) Partecipazioni

Descrizione (10901)	Valore al 31.12.2024	Incremento	Decremento	Valore al 31.12.2025
Altre imprese	26.215	15.550	0	41.765
Totale	26.215	15.550	0	41.765

Le partecipazioni in *altre imprese* al 31.12.2025 sono riferite ai seguenti Enti e Società.

Voce	Valore al 31.12.2025
Art – ER	207
Soc. Acquedotto di Roteglia	8
Lepida S.c.p.a.	1.000
Fondazione CER Essere	40.550
Totale	41.765

Rispetto all'esercizio precedente si registra un incremento dovuto alle quote a ripianamento della perdita 2024 e del Fondo di Dotazione della Fondazione CER Essere.

2) Crediti Immobilizzati

I crediti classificati tra le immobilizzazioni finanziarie al 31.12.2025 ammontano a Euro 17.466 e si riferiscono a depositi cauzionali di lunga durata.

C) ATTIVO CIRCOLANTE

I) Rimanenze

Le rimanenze finali al 31.12.2025 ammontano a Euro 305.558 e sono costituite da immobili destinati al trasferimento non oneroso 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 31.12.2025	Valore al 31.12.2024	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

Gli immobili destinati alla vendita risultano ancora iscritti in bilancio in quanto, alla data di chiusura dell'esercizio, il Comune non si è reso disponibile a perfezionare il passaggio di proprietà, pur essendo l'operazione nota da tempo. L'Ente ha mantenuto la riclassifica di tali immobili tra quelli destinati alla vendita, in coerenza con la deliberata destinazione dei beni, riservandosi di dare seguito al trasferimento non appena il Comune ne consentirà il perfezionamento.

II) Crediti:

Voce	Valore al	Valore al	Differenza
Crediti commerciali Acer	1.348.968	1.190.235	158.733
Crediti V/Utenti Assegnatari Acer	2.165.351	1.939.070	226.281
F.do rischi su crediti Acer	-1.702.856	-1.362.856	-340.000
Crediti V/Utenti Assegnatari dei Comuni	15.445.233	14.504.648	940.585
Crediti V/Erario entro	71.886	94.777	-22.891
Crediti verso altri	16.952.314	10.775.535	6.176.779
Totale	34.280.896	27.141.409	7.139.487

La voce "Crediti commerciali Acer" è così formata:

Crediti per attività gestionali svolte per Comuni	441.204
Crediti per attività gestionali svolte verso altri proprietari	258.630
Corrispettivi per attività tecniche	649.134
Totale	1.348.968

Clienti

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 euro 1.348.968 e verso assegnatari su immobili di proprietà di Acer euro 2.165.351), complessivamente pari a Euro 3.514.319 sono esposti nello Stato Patrimoniale al netto del fondo svalutazione crediti pari a Euro 1.702.856; 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. Nel corso del 2025 il fondo è stato incrementato mediante un ulteriore accantonamento di euro 340.000, a seguito di un'attenta analisi specifica dei crediti che ha condotto a una valutazione ancora più prudente rispetto al precedente bilancio: sono state individuate maggiori percentuali di svalutazione e si è proceduto a una più puntuale analisi della natura dei crediti, distinguendo tra quelli verso inquilini cessati e quelli verso inquilini non cessati.

I crediti verso utenti assegnatari di immobili comunali ammontano a 15.445.233 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. In correlazione con tale meccanismo, tra i debiti diversi è ricompresa la posta «Debiti verso Comuni per riserve in conto morosità», pari a euro 10.218.842, che accoglie gli stanziamenti per morosità di competenza dei Comuni proprietari ai sensi della citata Legge Regionale; tale importo riflette le somme che, a fronte della morosità anticipata dall'Ente gestore, restano a carico dei Comuni nell'ambito dei rapporti di gestione regolati dalle relative concessioni.

Crediti verso Erario

I crediti verso Erario, pari a Euro 71.886, si riferiscono:

- Euro 8.637 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 49.708 acconti IRAP e IRES
- Euro 1.132 per ritenute subite

Crediti verso altri

I crediti verso altri ammontano a Euro 16.952.314 con un incremento di Euro 6.176.779 rispetto al 2024.

Voce	Valore al 31.12.2025	Valore al 31.12.2024	Differenza
Trattenuta RAEE a garanzia su imp.to fotovoltaico SEDE (1100102008)	1.681	1.681	0
Anticipazioni spese per pratiche legali recupero crediti (11701)	123.035	124.110	-1.075
Credito Inail – autoliquidazione (1170308000)	0	2.016	-2.016
Crediti Gestione Alloggi di proprietà comunale (11704)	967.554	909.455	58.099
Crediti diversi (11705)	12.259.832	6.785.227	5.474.605
Crediti manut. str. L. 80 TIPO A (11708)	767.943	794.010	-26.067
Crediti Agenzia Affitto (11710)	156.684	545.167	-388.483
Credito Mutuo Bipop Provincia – Bagnolo NC (11709)	19.800	46.895	-27.095
Bando Lemon Riqualificaz. Energetica – vari comuni (11713-11799)	2.152.796	1.146.500	1.006.296
Crediti Verso Autogestioni (11712)	502.989	420.474	82.515
Totale	16.952.314	10.775.535	6.176.779

Si dettaglia di seguito la voce crediti diversi:

Voce	Valore al 31.12.2025	Valore al 31.12.2024	Differenza
Crediti per lavori NAPS verso Comune di RE	469.799	469.799	0
Crediti per Piani Straordinari vari Comuni	1.565.129	1.461.775	103.354
Crediti per interventi "PNC – Sicuro, verde e sociale"	9.466.840	4.003.977	5.462.863
Crediti V/Comune Fabbrico convenzione "Ex Cantina"	550.711	648.089	-97.378
Crediti V/Regione e Comune Bando Accessibilità	100.911	100.911	0
Crediti per vertenze legali	93.705	93.705	0
Crediti vari	12.737	6.971	5.766
Totale	12.259.832	6.785.227	5.474.605

L'importo relativo a crediti per interventi "PNC – Sicuro, verde e sociale" fa riferimento all'ammontare dei lavori eseguiti e liquidati nell'ambito dei 9 interventi di riqualificazione di edifici pubblici da destinare ad ERP: ACER svolge il ruolo di soggetto attuatore e stazione appaltante e il programma, finanziato dalla Regione e il cui termine di collaudo è previsto per il 31.12.2026, è in fase di completamento. Il dato riportato in particolare, pari a euro 9.466.840, rileva l'avanzamento dello stato dei lavori e le somme liquidate per lavori e competenze tecniche. Nella corrispondente voce del passivo trovano indicazione le somme richieste e corrisposte dalla Regione ad ACER per provvedere ai relativi pagamenti.

IV) Disponibilità Liquide

1) Le disponibilità liquide pari a Euro 1.993.243 sono rappresentate da depositi bancari e postali:

<u>giacenze c/c di Tesoreria Unicredit</u>	2025	2024
valore all'inizio dell'esercizio	1.198.942	876.572
incassi	19.579.060	16.551.966
pagamenti	- 20.453.354	- 16.229.596
	-----	-----
Saldo finale Euro	324.648	1.198.942

<u>giacenze nel c/c Unicredit di appoggio</u>		
per incasso canoni	94.462	266.666
giacenze affrancatrice postale e conto di credito speciale	0	0
giacenze c/c 1386 BNL ordinario	11.133	11.754
giacenze c/c 460001 BNL vincolato fotovoltaico	0	0
giacenze c/c Unicredit – Mutuo scambio ERP/ERS	1.500.000	0
giacenze c/c Unicredit – Pegno mutuo scambio ERP/ERS	63.000	0
	-----	-----
	1.668.595	278.420
Totale disponibilità liquide Euro	1.993.243	1.477.362

D - Ratei e Risconti Attivi

La voce "Ratei e risconti attivi" al 31.12.2025 ammonta ad Euro 1.002 e si riferiscono a risconti attivi per costi di competenza 2026.

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	12.448.228	-441.796	0	12.006.432
Utili (perdite) portati a nuovo	-1.920.848	8.652	0	-1.912.195
Utile (perdita) dell'esercizio	8.652	-8.652	-429.389	-429.389
Totali	13.988.334	-441.796	-429.389	13.117.150

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 31/12/2025, rispetto all'esercizio precedente, rileva un decremento di Euro 441.796 dovuto alla differenza algebrica tra la rettifica della capitalizzazione degli interessi di mutui degli Oneri Pluriennali del Pru Compagnoni pari a euro 478.262 e la contabilizzazione a riserva degli introiti netti del diritto di prelazione ex L.560/93 per Euro 36.466.

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	12.006.432	A-B	12.006.432

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 31.12.2025 ammontano complessivamente al Euro 855.375 e comprendono le seguenti poste:

	Valore al 31.12.2024	Variazioni con segno -	Variazioni con segno +	Valore al 31.12.2025
Altri fondi (21002 -21202-21204)	440.304	0	415.071	855.375
Totali	440.304	0	415.071	855.375

La voce "Altri fondi" si riferisce a:

- F.do strumenti finanziari derivati per Euro 814
- F.do rischi generico per Euro 619.098
- F.do spese future per Euro 175.463
- F.do manutenzioni programmate per Euro 60.000

Nel corso dell'esercizio l'Ente ha effettuato un ulteriore accantonamento pari ad Euro 257.000 nel "F.do rischi generico". L'adeguamento della consistenza è dovuto alla miglior stima della passività connessa al contenzioso tributario instaurato avverso gli avvisi di accertamento n. THS03AM02021 e n. THS03AM02024, notificati dall'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Reggio Emilia e relativi, rispettivamente, alle annualità d'imposta 2017 e 2018, in materia di IRES, IRAP e IVA. Esasperito senza esito positivo il procedimento di accertamento con adesione, l'Ente si è costituito in giudizio nel mese di ottobre 2025. La stima della passività iscritta a fondo recepisce anche gli esiti della sentenza n. 184/2026 della Corte di Giustizia Tributaria di primo grado di Reggio Emilia ed è determinata considerando l'applicazione dell'aliquota IRES ridotta alla metà sui maggiori imponibili confermati, l'annullamento dei rilievi relativi all'accantonamento al fondo rischi su crediti e alle spese di consulenza, nonché la conseguente rideterminazione di imposte, interessi e sanzioni per entrambe le annualità.

C) Trattamento di Fine Rapporto dipendenti

TFR Valore netto al 31.12.2024	Accantona mento	Rivaluta zione	Imposta sostitutiva	Quote Erogate ai dipendenti	TFR Valore netto al 31.12.25
1.230.899	74.447	28.448	- 4.836	-0	1.328.958

Versamenti ai Fondi Complementari

Alla data di chiusura dell'esercizio, i debiti residui verso fondi pensione ammontano ad euro 25.655.

D) Debiti

I debiti ammontano ad un totale di Euro 37.513.982 e sono costituiti dalle seguenti voci:

Voce	Valore al 31.12.2025	Valore al 31.12.2024	Differenza
Debiti V/Banche	3.559.963	2.542.684	1.017.279
Debiti V/Altri Finanziatori	2.080.695	2.080.695	0
Anticipi su vendite	2.250	2.250	0
Debiti V/Fornitori	1.437.806	977.071	460.735
Debiti Tributarî	209.108	183.818	25.290
Debiti V/Istituti di Previdenza	122.966	111.403	11.563
Altri debiti	30.101.194	24.740.774	5.360.420
Totale	37.513.982	30.638.695	6.875.287

Debiti verso banche

I debiti verso banche sono riferiti a debiti per mutui e ammontano complessivamente ad Euro 3.559.963.

Valore al 31.12.2025	Valore al 31.12.2024	Di cui esigibile entro l'esercizio successivo	Di cui esigibile oltre l'esercizio successivo	Di cui con durata residua superiore ai 5 anni
3.559.963	2.542.684	607.572	2.952.391	1.544.384

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

Istituto Bancario	Residuo Debito al 31.12.2026	Residuo Debito al 31.12.2025
Mutuo BNL Impianti Fotovoltaico	12.500	37.500
Mutuo Dexia Crediop Euro 2.514.000 Garanzia Tesoriere	470.804	642.935
Unicredit Euro 2.100.000 Sede Acer	955.692	1.036.402
Unicredit Euro 3.821.192 Comuni della provincia	116.862	343.126
Unicredit – CDP Euro 1.500.000 scambio Erp/Ers	1.396.533	1.500.000
Totali	2.952.391	3.559.963

Istituto Bancario	Importo
Mutuo Dexia Crediop Euro 2.514.000 Garanzia Tesoriere	0
Unicredit Euro 2.100.000 Sede Acer	597.828
Unicredit Euro 1.500.000 scambio Erp/Ers	946.556
Totale debito oltre i 5 anni	1.544.384

Rispetto al bilancio dell'esercizio precedente, i debiti per mutui risultano complessivamente diminuiti per effetto del pagamento delle rate di competenza dell'esercizio. Al contempo, si rileva un incremento degli stessi in conseguenza dell'accensione di un nuovo mutuo con la Cassa Depositi e Prestiti, dell'importo di euro 1.500.000, destinato all'operazione di scambio ERP/ERS.

Debiti verso altri finanziatori

I debiti verso altri finanziatori sono rappresentati nella seguente tabella:

Voce	Valore al 31.12.2025	Valore al 31.12.2024	Differenza
Debiti verso Enti finanziatori per interventi su beni di proprietà comunale	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 1.437.806 così distinti:

Voce	Valore al 31.12.2025	Valore al 31.12.2024	Differenza
Debiti verso imprese e professionisti (21501 – 21502- 21503)	1.245.126	747.508	497.618
Debiti per fatture da ricevere (21911)	192.680	229.563	-36.883
Totale	1.437.806	977.071	460.735

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

Debiti Tributari

I debiti tributari sono iscritti per Euro 209.108 con un incremento di Euro 25.290 rispetto all'esercizio precedente.

Voce (21903)	Valore al 31.12.25	Valore al 31.12.24	Differenza
IRAP – IRES – IVA	137.610	98.707	38.903
Altri debiti per ritenute su emolumenti dipendenti	71.498	85.111	-13.613
Totali	209.108	183.818	25.290

Debiti verso istituti di previdenza e sicurezza sociale

I debiti verso gli Enti previdenziali sono costituiti da debiti maturati nel corso dell'anno 2025 e sono pari a Euro 122.966 con un incremento di Euro 11.563 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 30.101.194 e sono aumentati complessivamente di Euro 5.360.420 rispetto al 2024.

Altri debiti esigibili entro l'esercizio successivo

Gli altri debiti entro l'esercizio successivo ammontano a Euro 29.105.192 con un incremento di Euro 5.370.996 rispetto all'anno precedente. Di seguito si dettano le voci per categorie.

Voce	Valore al 31.12.2025	Valore al 31.12.2024	Differenza
Debito v/personale per arretrati e produttività	171.784	228.613	-56.829
Debiti v/Comuni per gestioni alloggi (21906-07-08-09-10)	2.919.544	3.075.146	-155.602
Debiti per incassi da contabilizzare (21912)	94.787	266.993	-172.206
Debito per oneri del personale ed amministratori differiti (21913)	137.945	107.086	30.859
Debito v/autogestioni in gestione diretta (21915)	5.185	5.185	0
Debiti Ag. per l'Affitto-Emerg. Abitativa-Patto per la Casa (21904)	151.423	508.612	-357.189
Fondo Garanzia Agenzia per l'Affitto (21916-21917)	58.772	82.481	-23.709
Debiti diversi (21905)	23.548.421	17.414.970	6.133.451
Debiti fin.to Bando Lemon/Luzzara Sisma 2012 ord 24 (21923 -24)	2.017.331	2.045.110	-27.779
Totale	29.105.192	23.734.196	5.370.996

La voce "Debiti v/personale per arretrati e produttività " è stata riclassificata al punto D14 "Altri Debiti" esigibili entro l'esercizio successivo. Tale voce comprende gli arretrati relativi al rinnovo del contratto CNLL Federcasa 2022-2024 e gli incentivi legati al premio di risultato in fase di liquidazione.

Nella voce *debiti diversi* è ricompreso lo stanziamento tra i debiti v/Comuni per gestioni alloggi, pari a complessivi euro 1.133.067, relativo ai proventi dei canoni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica che, al netto della copertura dei costi di gestione, sono destinati ai Comuni ai sensi dell'art. 36 della legge regionale Emilia-Romagna 8 agosto 2001, n. 24, per il recupero e lo sviluppo del patrimonio ERP e per il cofinanziamento dei programmi intercomunali del settore. Il saldo è stato quantificato e comunicato ai rispettivi Comuni nell'ambito della rilevazione annuale dei rapporti reciproci di credito e debito, effettuata entro il 28 febbraio di ciascun anno secondo le modalità previste dalla normativa vigente. L'Ente ritiene che tale posta abbia natura di debito, in quanto espressione di un'obbligazione certa nell'esistenza, specificamente prevista dalla disciplina regionale, e determinata nell'ammontare in esito alla riconciliazione con i Comuni, e non di fondo per rischi e oneri, difettando i presupposti di incertezza che ne caratterizzerebbero l'iscrizione ai sensi dell'OIC 31.

Si dettaglia di seguito la voce "debiti diversi":

Voce	Valore al 31.12.2025	Valore al 31.12.2024	Differenze
Debiti verso Comuni per riserve in conto morosità (219059)	10.218.842	9.064.928	1.153.914
Finanziamento Piani Straordinari vari Comuni	1.094.002	1.145.683	-51.681
Debiti per interventi "PNC – Sicuro, verde e sociale"	9.350.599	5.081.488	4.269.111
Debiti quote autogestione e condomini	1.548.948	627.145	921.803
Finanziamento Progetti Europei	79.310	219.828	-140.518
Debiti per Indennizzo Assicur. Sisma 2012	428.046	427.528	518
Debiti per Finanziamento L. 80	744.299	744.299	0
Fondo accesso locazione - F.do Ag. Affitto	78.666	80.726	-2.060
Debiti diversi	5.709	23.345	-17.636
Totale	23.548.421	17.414.970	6.133.451

L'importo dei debiti per interventi "PNC – Sicuro, verde e sociale" fa riferimento alle erogazioni ricevute dalla Regione a fronte dell'avanzamento dei lavori di cui al programma medesimo. Il dato è correlato all'analoga voce presente nei crediti riportati nella tabella relativa ai crediti diversi e a cui si rimanda per le precisazioni.

Nella voce è ricompreso l'importo di euro 428.046 riferito all'indennizzo assicurativo connesso agli eventi sismici del 2012. Allo stato è in corso una ricognizione, di prevista conclusione nel 2026, volta a definirne la destinazione e l'utilizzo. In assenza, alla data di chiusura, di un'obbligazione attuale certa verso terzi, la posta presenterebbe natura prossima a quella di un fondo; nondimeno, in via prudenziale e in attesa degli esiti della ricognizione, l'Ente ha ritenuto di mantenerne l'iscrizione tra le passività del bilancio chiuso al 31 dicembre 2025, rinviando al completamento della stessa la definizione del corretto trattamento contabile.

Altri debiti esigibili oltre l'esercizio successivo

Debiti esigibili oltre l'anno	Valore al 31.12.25	Valore al 31.12.24	Differenza
Depositi cauzionali ricevuti (214)	996.002	1.006.578	-10.576
Totale	996.002	1.006.578	-10.576

E) Ratei e risconti passivi

La voce "Ratei e risconti passivi" al 31.12.2025 ammonta ad Euro 205.834 e si riferiscono a:

- risconti passivi per Euro 170.000, per le annualità future relative al contributo incassato dalla Fondazione Durante e Dopo di Noi,
- ratei passivi per Euro 35.834, relativi alla rata interessi posticipata dei mutui Unicredit.

CONTI D'ORDINE

La voce risulta così composta:

Rischi assunti dall'impresa

Voce	Valore al 31.12.2024	Valore al 31.12.2023	Differenza
Garanzie reali/Ipoteche	10.066.028	10.066.028	0
Beni di terzi presso di noi	6.246	6.246	0
Pegni	25.000	25.000	0
Fidejussioni	1.093.753	1.093.753	0
Totale	11.191.027	11.191.027	0

La voce Ipoteche che riporta un totale di Euro 10.066.028 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 Acer.
 - 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.

Pegni 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** per un importo complessivo di Euro 1.093.753 è così composta:

- Fidejussioni varie per un importo complessivo di Euro 1.011.085 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.

CONTO ECONOMICO

A) VALORE DELLA PRODUZIONE

Il valore della produzione realizzato nell'esercizio 2025 ammonta a Euro 10.518.172 e registra un incremento di Euro 655.863 rispetto all'esercizio 2024. Di seguito si dettagliano le voci per categoria:

Debiti esigibili entro l'anno	Valore al	Valore al	Differenza
Ricavi delle vendite	47.586	33.330	14.256
Ricavi canoni di locazione	7.476.983	7.187.390	289.593
Ricavi rimb. Amministrazioni degli stabili	324.820	314.055	10.765
Ricavi/corrispettivi per servizi a rimborso	1.089.202	1.036.983	52.219
Ricavi attività tecnica	765.045	401.928	363.117
Altri proventi e ricavi diversi	814.536	888.623	-74.087
Totale	10.518.172	9.862.309	655.863

A. 1 Ricavi delle vendite e delle prestazioni

Le vendite

Le vendite ammontano ad Euro 47.586 e comprendono i proventi derivanti dalla vendita di alloggi e dall'incasso dei diritti di prelazione con un incremento rispetto all'esercizio precedente di Euro 14.256.

I canoni

La voce riferita ai canoni di locazione relativi sia alla gestione degli alloggi in convenzione che di proprietà, ammontano complessivamente a Euro 7.476.983, con un incremento, rispetto al bilancio d'esercizio 2024, di Euro 289.593.

Tipo	Gestioni in Convenzione	ACER	TOTALE
Canoni alloggi ERP	5.632.464	0	5.632.464
Canoni alloggi non ERP	198.953	82.910	281.863
Canoni Negozi	0	42.102	42.102
Canoni Garage	335.481	1.230	336.710
Canone Libero	9.262	0	9.262
Canoni locazione permanente	812.354	345.507	1.157.861
Canone Posti Letto	16.720	0	16.720
TOTALI	7.005.234	471.749	7.476.982

Corrispettivi per amministrazione e manutenzione stabili

I corrispettivi per amministrazione e manutenzione stabili ammontano ad Euro 324.820. Sono costituiti per la maggior parte dal compenso per servizi amministrativi resi all'utenza pari ad Euro 233.555, da Euro 80.500 per compensi derivanti dalla gestione delle autogestioni.

Corrispettivi per Servizi a rimborso

I corrispettivi per servizi a rimborso ammontano ad Euro 1.089.202 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 765.045 con un incremento rispetto al valore al 31/12/2024 di Euro 401.928.

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 e Emerg. Abitativa	50.303
• Corrispettivo certificati idoneità	29.730
• Sopravvenienze attive	36.469
• Rec. Imp. Bollo - registro e sp. postali	226.123
• Compenso attività legale	40.162
• Diritto di prelazione L. 560	36.466
• Proventi vari da attività di gestione alloggi	242.698
• Contributi c/esercizio gestioni passive comunali e GSE	152.585
Totale	<u>814.536</u>

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 31.12.2025 ammontano complessivamente ad Euro 25.867.

7 - Costi dei servizi

I costi per servizi ammontano complessivamente ad Euro 6.398.348.

	Valore al 31.12.2025	Valore al 31.12.2024	Differenze
Spese generali (30801)	826.109	787.213	38.896
Spese amm.ne stabili (30802)	2.613.682	2.250.560	363.122
Spese manutenzione stabili (30803)	1.720.162	1.812.609	-92.447
Spese per servizi a rimborso (30804)	1.089.202	1.036.983	52.219
Spese per interventi edilizi (30805)	149.193	54.089	95.104
Totali	6.398.348	5.941.454	456.894

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 1.089.202 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 113.712 così formati:

- Canone di locazione Palazzo del Carbone Euro 97.517
- Canone noleggio autovetture Euro 16.195

9 - Costi del Personale

I costi del personale ammontano a Euro 2.685.104 contro Euro 2.644.891 del 2024.

Detti costi sono comprensivi:

- delle retribuzioni
- degli accantonamenti per TFR dell'esercizio e relativa rivalutazione
- degli accantonamenti per oneri differiti relativi a ratei per ferie non godute
- 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	31.12.2025	31.12.2024
A tempo indeterminato:	• Dirigenti	1	1
	• Area Quadri	9	9
	• Area A	10	10
	• Area B	24	21
	• Area C	4	3
A tempo determinato:	• Area A	0	0
	• Area B	2	2
	• Area C	0	1
Totale		50	47

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 al netto di oneri riflessi e rimborsi corrisposti a favore di amministratori e sindaci sono compresi tra le spese generali e ammontano ad € 61.762, così ripartiti:

	Importo
Consiglio di Amministrazione	40.071
Collegio Sindacale	21.691
Totali	61.762

10 - Ammortamenti e svalutazioni

Il valore degli ammortamenti al 31.12.2025 ammonta ad € 322.739 ed è così suddiviso:

Ammortamenti

	Valore a l 31.12.2025	Valore al 31.12.2024	Differenza
Immobilizzazioni immateriali	165.850	285.058	-119.208
Immobilizzazioni materiali	156.889	160.240	-3.351
Totali	322.739	445.298	-122.559

12 - Accantonamento per rischi

	Valore al 31.12.2025	Valore al 31.12.2024	Differenza
Acc.to per rischi	600.752	149.669	451.083
Totali	600.752	149.669	451.083

Nel corso dell'esercizio sono stati effettuati accantonamenti al fondo per complessivi € 451.083, riferiti principalmente a rischi su crediti (340.000 euro) e a rischi di natura tributaria.

13 – Altri accantonamenti

	Valore al 31.12.2025	Valore al 31.12.2024	Differenza
Acc.to al F.do spese future	155.463	0	155.463
Totali	155.463	0	155.463

Nel corso dell'esercizio la società ha effettuato accantonamenti al fondo spese future per complessivi € 155.463, così dettagliati:

- € 85.463 a fronte della richiesta di rimborso di competenze tecniche su opere provvisorie eseguite in occasione del sisma 2012, in corso di valutazione;
- € 50.000 per spese da sostenere per il recupero straordinario dei crediti ACER;
- € 20.000 per attivazione delle procedure finalizzate al recupero di oneri relativi ad una fidejussione escussa nell'ambito del programma PNC Sicuro, Verde Sociale.

Tali accantonamenti sono stati effettuati sulla base di una prudente stima degli oneri di competenza dell'esercizio, ancorché manifestazione finanziaria prevista negli esercizi successivi.

14 - Oneri diversi di gestione

La composizione della voce è la seguente:

	Valore al 31.12.2025	Valore al 31.12.2024	Differenze
Perdite rientri a favore stato G.S.	36.466	45.848	-9.382
Spese perdite diverse	49.907	14.883	35.024
Imposte indirette tasse e contributi	422.348	412.895	9.453
Totali	508.721	473.626	35.095

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

	Valore al 31.12.2025	Valore al 31.12.2024	Differenze
IMU	87.276	77.771	9.505
Contrib. Associativi	21.597	22.086	-489
Imposta di Bollo	92.040	91.085	955
Imposta di Registro	202.696	209.989	-7.293
Rifiuti Urbani e assimilati	4.560	4.236	324
Sanzioni e multe	132	945	-813
IVA idetraibile pro rata	0	786	-786
Altre imp. tasse	14.047	5.997	8.050
Totale	422.348	412.895	9.453

C - PROVENTI ED ONERI FINANZIARI

16 - Altri proventi finanziari

I proventi finanziari al 31.12.2025 ammontano ad Euro 70.628 e sono così ripartiti

	Valore al 31.12.2025	Valore al 31.12.2024	Differenza
Int. su depositi (Amm. Postale e Tesoreria)	1.616	20.945	-19.329
Int. di dilazione	69.012	57.200	11.812
Totali	70.628	78.145	-7.517

17 - Interessi e altri oneri finanziari

Gli oneri finanziari di competenza dell'esercizio ammontano ad Euro 118.626 e sono così costituiti:

	Valore al 31.12.2025	Valore al 31.12.2024	Differenza
Interessi su mutuo Unicredit Ipotecario	16.230	22.346	-6.116
Int. mutuo Unicredit Sede Acer	43.506	46.666	-3.160
Int. Mutuo BNL Impianti fotovoltaico	2.888	4.196	-1.308
Int. Mutuo Dexia 2.514.000 Pru Compagnoni 1 str.	39.609	0	39.609
Int. su depositi cauzionali e di dilazione	16.393	608	15.785
Totali	118.626	73.816	44.810

18 – Rettifiche di valore di attività finanziarie

Le rettifiche di valore di attività finanziarie ammontano ad € 1.143 e sono riferite alla rivalutazione di strumenti finanziari derivati.

22 - Imposte **sul reddito d'esercizio**

	Valore al 31.12.2025	Valore al 31.12.2024	Differenza
IRAP	30.000	29.000	1.000
IRES	60.000	37.000	23.000
Totali	90.000	66.000	24.000

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 31.12.2025 risulta in essere un contratto derivato così caratterizzato:

Tipologia del contratto derivato	Interest Rate Swap
Finalità	Copertura
Valore nozionale	37.500
Rischio finanziario sottostante	Rischio di tasso di interesse
Fair value del contratto derivato	- 814,23
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.

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

- Euro 17.497 per contributi su impianti fotovoltaici di proprietà Acer;
- Euro 64.707 per contributi (conto termico) per sostituzione caldaie ed efficientamento energetico.

Ai sensi dell'art. 1, comma 125-quinquies, della L. 124/2017, l'obbligo di trasparenza relativo a tali erogazioni si intende assolto mediante la pubblicazione nel predetto Registro, consultabile all'indirizzo www.rna.gov.it nella sezione "Trasparenza", al quale si rinvia per ogni informazione di dettaglio.

Fatti di rilievo accaduti dopo la chiusura dell'esercizio

Con riferimento al contenzioso tributario già illustrato nella nota integrativa al bilancio chiuso al 31 dicembre 2024, concernente gli avvisi di accertamento per le annualità 2017 e 2018 in materia di IRES e IRAP, si segnala che, conclusosi senza definizione il procedimento di accertamento con adesione, l'Ente ha proposto ricorso nel mese di ottobre 2025. Con sentenza n. 184/2026, depositata il 22 giugno 2026, la Corte di Giustizia Tributaria di primo grado di Reggio Emilia, previa riunione dei due ricorsi, ha accolto parzialmente il gravame. Il Collegio ha riconosciuto la spettanza all'Ente dell'agevolazione di cui all'art. 6, comma 1, lett. c-bis), del d.P.R. n. 601/1973, con conseguente applicazione dell'aliquota IRES ridotta alla metà (12%) sui maggiori imponibili accertati; ha inoltre annullato il rilievo relativo agli accantonamenti al fondo rischi su crediti e i rilievi concernenti le spese di consulenza non adeguatamente documentate, con il connesso recupero IVA. I restanti rilievi sono stati confermati, con conseguente rideterminazione di imposte, interessi e sanzioni. Le spese di giudizio sono state compensate. La pronuncia, di primo grado e non definitiva in quanto soggetta ai termini di impugnazione, è stata recepita ai fini della quantificazione del fondo rischi iscritto in bilancio, secondo la miglior stima della direzione, coadiuvata dai propri consulenti fiscali, tenuto conto del residuo rischio di contenzioso.

Si precisa che, allo stato attuale, l'Ente ritiene di aver correttamente adempiuto ai propri obblighi fiscali e che l'avvio delle suddette procedure non pregiudica in alcun modo la continuità operativa dell'Ente.

Con riferimento agli effetti finanziari della pronuncia, si segnala che il versamento delle somme rideterminate a seguito della sentenza è suscettibile di essere assolto in forma rateale richiedendo il piano di pagamento articolato nel massimo numero di rate consentito

: la conseguente dilazione, pur attenuando l'impatto di cassa nel singolo esercizio, comporta un'incidenza pluriennale sui flussi che l'Ente monitora nell'ambito della propria programmazione finanziaria.

Tale profilo si inserisce in un quadro caratterizzato dal progressivo incremento, registrato negli ultimi esercizi, della morosità sui canoni e sugli oneri accessori a carico degli assegnatari, fenomeno presidiato mediante il fondo svalutazione crediti e il fondo morosità. Pur non rilevando, allo stato, criticità tali da incidere sulla continuità aziendale o sull'equilibrio economico-finanziario dell'Ente, la combinazione tra dilazione degli oneri tributari e dinamica della morosità suggerisce una costante attenzione alle politiche di gestione della liquidità, da svilupparsi in coerenza con i vincoli di destinazione posti dalla legislazione regionale — segnatamente con riguardo alla formazione dello stanziamento di cui all'art. 36 della L.R. Emilia-Romagna n. 24/2001 e all'adeguatezza del fondo morosità rispetto all'andamento del relativo rischio.

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 bilancio chiude con una perdita pari a € 429.389 che si propone di riportare a nuovo.

Reggio Emilia, 29/06/2026

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
Federico Alessandro Amico

RENDICONTO FINANZIARIO

	2025	2024
Rendiconto Finanziario: Flusso della gestione reddituale determinato con il metodo indiretto		
A. Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	-€ 429.389	8.652
Imposte sul reddito	€ 90.000	66.000
Interessi passivi/(interessi attivi) (Dividendi)	€ 47.998 -	4.329
(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	-€ 291.391	€ 70.323
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante		
Accantonamenti ai fondi	€ 1.036.135	503.954
Ammortamenti delle immobilizzazioni	€ 322.739	445.298
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	-€ 1.143 -	781
Altre rettifiche per elementi non monetari		
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn	€ 1.357.731	€ 948.471
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(incremento) delle rimanenze	€ 0 -	
Decremento/(incremento) dei crediti vs clienti	-€ 985.599 -	1.617.704
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	€ 460.736 -	2.608
Decremento/(incremento) ratei e risconti attivi	€ 5.961 -	247
Incremento/(decremento) ratei e risconti passivi	€ 166.605 -	2.052
Altre variazioni del capitale circolante netto	-€ 771.329	2.130.588
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn	-€ 1.123.626	€ 507.977
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	-€ 47.998	4.329
(Imposte sul reddito pagate)	-€ 64.710 -	219.418
Dividendi incassati		
Utilizzo dei fondi	-€ 521.862 -	310.400
4. Flusso finanziario dopo le altre rettifiche	-€ 634.570	-€ 525.489
Flusso finanziario della gestione reddituale (A)	-€ 691.856	1.001.282
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali	€ 188.223	-€ 128.715
(Investimenti)	€ 0	128.715
Prezzo di realizzo disinvestimenti	€ 188.223 -	
Immobilizzazioni immateriali	€ 470.157	-€ 51.835
(Investimenti)	€ 0	51.835
Prezzo di realizzo disinvestimenti	€ 470.157 -	
Immobilizzazioni finanziarie	-€ 15.550	-€ 25.000
(Investimenti)	€ 15.550	€ 25.000
Prezzo di realizzo disinvestimenti	€ 0 -	
Attività Finanziarie non immobilizzate	-€ 10.576	€ 9.283
(Investimenti)	€ 10.576 -	
Prezzo di realizzo disinvestimenti	€ 0	9.283
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	€ 632.254	-€ 196.267
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento (decremento) debiti a breve verso banche	€ 124.851	20.423
Accensione finanziamenti	€ 892.428 -	
Rimborso finanziamenti	€ 0 -	482.721
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	€ 0 -	
Cessione (acquisto) di azioni proprie	€ 0 -	
Destinazione del patrimonio edilizio	-€ 441.795	132.948
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	€ 575.484	-€ 329.350
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (a ± b ± c)	€ 515.881	€ 475.664
Disponibilità liquide al 1 gennaio	€ 1.477.362	€ 1.001.698
Disponibilità liquide al 31 dicembre	€ 1.993.243	€ 1.477.362

RELAZIONI COLLEGIO DEI
REVISORI E DEL REVISORE
EX ART.41 L.R. 24/2001

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 31/12/2025
REDATTA AI SENSI DELL'ART. 2429, co. 2, del CODICE CIVILE

Agli Enti Partecipanti

Nell'esporre alla Conferenza degli Enti della Provincia di Reggio Emilia le nostre osservazioni e le nostre conclusioni sul Bilancio che viene sottoposto alla Vostra attenzione per l'esame e l'approvazione, ci corre l'obbligo di dare contezza dell'attività che questo Collegio ha svolto nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025.

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.

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 2025, ponendo particolare attenzione alle problematiche di natura contingente e/o straordinaria al fine di individuarne l'impatto economico e finanziario sul risultato di esercizio e sulla struttura patrimoniale, nonché gli eventuali rischi fiscali, di credito e di liquidità causati anche dall'ulteriore e costante incremento dei "crediti verso gli utenti assegnatari dei Comuni", peraltro monitorati dall'Ente con periodicità costante, con un ulteriore e sensibile allungamento dei tempi d'incasso a fronte di una sostanziale invarianza degli indici 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" rimangono stabili rispetto all'esercizio precedente, registrando l'incremento di due risorse.

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 (2025) e quello precedente (2024).

È inoltre possibile rilevare come l'Ente abbia operato nel 2025 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 di credito** e **rischio di liquidità** 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.

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 e tributaria, anche con riferimento a **passività fiscali attuali e potenziali**, in relazione alle quali l'Organo Amministrativo ha riferito nella Relazione sulla Gestione ed in Nota Integrativa.

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 richiedere 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 2025 ha altresì preso in esame il Bilancio di Previsione per l'esercizio 2026 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 2025, esercizio coincidente con l'anno solare, non interrotto da alcun evento di natura straordinaria;
- 2) che i controlli sono stati pianificati e svolti al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il Bilancio di esercizio sia eventualmente viziato da errori significativi, affinché possa essere assunta la sua corrispondenza alle scritture contabili e nel suo complesso possa essere considerato "attendibile"; lo Stato Patrimoniale, 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 19 Giugno 2025;
- 3) di aver acquisito la "Relazione del Revisore legale indipendente ai sensi dell'Art. 41 L. R. 24/01" emessa il 10/7/2026 dal Dott. Gabriele Bonatti che, 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 dei consueti e reiterati richiami d'informativa relativi alla morosità (con il conseguente rischio di liquidità) nonché al processo di devoluzione di taluni immobili ai rispettivi Comuni e del rinnovato richiamo d'informativa relativo al contenzioso tributario riferentesi alle annualità d'imposta 2017 e 2018 ed agli effetti della Sentenza n. 184/2026 depositata il 22/6/2026 dalla Corte di Giustizia Tributaria di primo grado di Reggio Emilia - 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 31/12/2025 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 non sono mutati nel corso dell'esercizio in esame;
- ✓ 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 (con l'eccezione del criterio di valutazione degli oneri pluriennali in conformità al principio contabile OIC 29 come precisato dagli Amministratori in nota integrativa) 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 pertanto 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 31/12/2025 emessa dal Revisore legale Indipendente il 10/7/2025 contiene n. 3 richiami d'informativa sui quali questo Collegio concorda pienamente, che fa propri e su cui richiama la Vostra attenzione;
- ✓ 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 ha avuto conoscenza a seguito dell'assolvimento dei propri doveri, ed a tale riguardo non ha 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.

Ha inoltre segnalato di aver incrementato il fondo per rischi ed oneri adeguandone la consistenza alla miglior stima delle passività connesse e conseguenti a due avvisi di accertamento per i periodi d'imposta 2017 e 2018 esercizi 2017 e 2018 in materia di IRES, IRAP e IVA, in relazione ai quali, a seguito dell'esito negativo dell'accertamento con adesione, l'Ente si è costituito in giudizio a Ottobre 2025. L'accantonamento ha tenuto conto dell'esito della Sentenza n. 184/2026 della Corte di Giustizia Tributaria di primo grado di Reggio Emilia depositata il 22/6/2026.

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 31/12/2025.

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 di tale materialità da essere meritevoli di segnalazione nella presente Relazione.

Il Collegio dei Revisori, da ultimo, sottolinea come il **tema della liquidità** continui a costituire per ACER **la problematica di maggior momento** e ribadisce con forza - per l'ennesima 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** (peraltro a carico dei Comuni proprietari ma che incide pesantemente sulle disponibilità e sull'equilibrio finanziario dell'Ente) - e comunque sulla sua **complessiva dinamica finanziaria**, atteso che:

- ✓ l'Ente, per finalità istituzionali, opera in un mercato che continua a mostrarsi sempre più problematico anche dal punto di vista sociale mentre 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, conditio sine qua non della continuità aziendale**;
- ✓ l'Ente stesso riferisce, anche con riferimento all'esercizio 2025, pur a fronte di una **sostanziale invarianza degli indici di liquidità** - di un incremento dei crediti complessivi verso gli utenti assegnatari che si mantengono oltremodo significativi e per di più in costante aumento (passati da € 14.198.208 nel 2022 a € 15.144.247 nel 2023 e a € 16.443.718 nel 2024 per arrivare a € 17.610.584 nel 2025), e dell'**ulteriore allungamento dei tempi d'incasso** (passati da 739 giorni nel 2022 a 802 giorni nel 2023, a 835 giorni nel 2024 per giungere a 861 giorni nel 2025) - sia della possibilità che, nel breve periodo, debba far ricorso all'**indebitamento bancario**, come evidenziato anche nella Relazione del Revisore indipendente, oltre che a causa dei **tempi di incasso**

dei ristorni da parte dei Comuni concedenti, della rilevanza delle anticipazioni delle spese a carico degli utenti e delle spese ordinarie di gestione, del rischio di anticipazioni finanziarie in relazione alla realizzazione del Programma PNC "Sicuro, verde, sociale", anche in conseguenza degli esborsi, pur rateizzati, connessi al contenzioso tributario con l'Agenzia delle Entrate;

- ✓ 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 delle citate 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, considerando la congiuntura economica, pare ancora, al momento, solo auspicabile.

Concludendo, il Collegio dei Revisori ribadisce anche in questa occasione quanto già sottolineato negli ultimi esercizi, ovvero che ritiene 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 continuare a 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 - fattivamente e nel concreto - di quanto sopra esposto, esprime parere favorevole in merito alla approvazione del Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025 ed alla proposta di rinvio a nuovo della perdita di esercizio.

Propone pertanto alla Conferenza degli Enti di approvare il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025, 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, 11 Luglio 2026

Il Collegio dei Revisori dei conti

Dott. Luigi Attilio Mazzocchi

Rag. Paolo Sacchi

Dott. Andrea Magnanini

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 2025, 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 31/12/2025 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 31.12.2025 si evidenziano i seguenti profili, già descritti in Nota integrativa:

1. Immobilizzazioni in corso oggetto di devoluzione gratuita

L'ente espone nello Stato Patrimoniale al 31 dicembre 2025 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. Per tali immobilizzazioni, tuttora in attesa di riscontro da parte dei competenti uffici comunali, l'Ente ha iscritto nel passivo riserve per contributi in conto capitale di importo almeno pari al valore delle immobilizzazioni stesse, così da rendere neutrale, sotto il profilo economico-patrimoniale, l'effetto della futura devoluzione.

2. Debito verso Comuni per riserve in conto morosità delle politiche abitative:

Il debito verso Comuni per riserve in conto morosità al 31.12.2025 risulta essere di euro 10.218.842 (euro 9.064.928 al 31.12.2024), qualificato dall'Ente come posta di debito in quanto espressione di un'obbligazione certa nell'esistenza e determinata nell'ammontare. 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 illustrato nel paragrafo "Rischio di liquidità" della Relazione sulla gestione, tale dinamica si inserisce in un quadro più ampio, che comprende anche il fabbisogno finanziario connesso alle anticipazioni per la realizzazione del Programma PNC "Sicuro, verde, sociale" e il profilo di cassa correlato al contenzioso tributario di cui al successivo punto 4, e potrebbe comportare, nel breve termine, la necessità di ricorrere all'indebitamento bancario.

3. Contenzioso tributario relativo alle annualità d'imposta 2017 e 2018 e fatti di rilievo successivi alla chiusura dell'esercizio

Con riferimento al contenzioso tributario relativo agli avvisi di accertamento n. THS03AM02021 e n. THS03AM02024, notificati dall'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Reggio Emilia per le annualità d'imposta 2017 e 2018 in materia di IRES, IRAP e IVA, si segnala che, esperito senza esito positivo il procedimento di accertamento con adesione, l'Ente si è costituito in giudizio nel mese di ottobre 2025, incrementando nel contempo il fondo rischi ed oneri di euro 257.000, a fronte della miglior stima della passività connessa al contenzioso. Successivamente alla chiusura dell'esercizio, con sentenza n. 184/2026, depositata il 22 giugno 2026, la Corte di Giustizia Tributaria di primo grado di Reggio Emilia, previa riunione dei due ricorsi, ha accolto parzialmente il gravame, riconoscendo l'applicazione dell'aliquota IRES ridotta alla metà (12%) sui maggiori imponibili accertati e annullando i rilievi relativi agli accantonamenti al fondo rischi su crediti e alle spese di consulenza, con il connesso recupero IVA; i restanti rilievi sono stati confermati, con conseguente rideterminazione di imposte, interessi e sanzioni. La pronuncia, di primo grado e non definitiva in quanto soggetta ai termini di impugnazione, è stata recepita ai fini della quantificazione del fondo rischi iscritto in bilancio, secondo la miglior stima della direzione, coadiuvata dai propri consulenti fiscali. La Nota Integrativa fornisce ulteriori informazioni in merito agli effetti finanziari attesi, incluse le modalità di rateizzazione delle somme rideterminate.

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

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

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità dell'Ente di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione dell'Ente o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

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

Responsabilità 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 31/12/2025.

Parma, lì 10 luglio 2026

Firmato



Dott. Gabriele Bonatti

