

**AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA
DELLA PROVINCIA DI BOLOGNA**

BILANCIO PREVENTIVO

anno 2023



Sede legale Bologna, Piazza della Resistenza, 4
C.F. - P. IVA e Iscrizione registro imprese di
Bologna n. 00322270372

Il Consiglio d'Amministrazione dell'ACER, con delibera n. 372 - oggetto 4 del 29.11.2022, ha approvato la proposta del Bilancio di previsione 2023.

La Conferenza degli Enti, nella sua seduta n. 63 - oggetto 2 del 23.12.2022, ha approvato il Bilancio di previsione 2023.

**COMPOSIZIONE
DEL CONSIGLIO D'AMMINISTRAZIONE
E
DEL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI**

Consiglio d'Amministrazione

**Marco Bertuzzi
(Presidente)**

**Raffaella Pannuti
(Vice Presidente)**

Fabiola Salucci

Collegio dei Revisori dei Conti

**Elisabetta Baldazzi
(Presidente)**

Roberto Picone

Matteo Rossi

Direttore Generale

Francesco Nitti

Dirigente Servizio Amministrativo

Cinzia Grandi

SOMMARIO

RELAZIONE DEL PRESIDENTE

CONTO ECONOMICO SECONDO LO SCHEMA DI CUI ALL'ART. 2425 C.C. E AL REGOLAMENTO DI AMMINISTRAZIONE E CONTABILITÀ	pag.	1
--	------	---

RENDICONTO FINANZIARIO METODO INDIRETTO	pag.	3
--	------	---

RELAZIONE TECNICA AL BILANCIO PREVENTIVO	pag.	5
---	------	---

1 <u>Premessa</u>	pag.	5
--------------------------	------	---

2 <u>Il conto economico</u>	pag.	6
------------------------------------	------	---

A <u>Valore della produzione</u>	pag.	7
----------------------------------	------	---

A.1 Ricavi delle vendite e delle prestazioni	pag.	7
--	------	---

A.2 Variazioni da rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	pag.	13
--	------	----

A.3 Variazione dei lavori in corso su ordinazione	pag.	14
---	------	----

A.4 Incrementi di immobili per lavori interni	pag.	14
---	------	----

A.5 Altri ricavi e proventi	pag.	14
-----------------------------	------	----

B <u>Costi della produzione</u>	pag.	17
---------------------------------	------	----

B.6 Per materie prime e sussidiarie	pag.	18
-------------------------------------	------	----

B.7 Per servizi	pag.	18
-----------------	------	----

B.8 Per godimento di beni di terzi	pag.	24
------------------------------------	------	----

B.9 Per il personale	pag.	24
----------------------	------	----

B.10 Ammortamenti e svalutazioni	pag.	25
----------------------------------	------	----

B.11 Variazioni delle rimanenze	pag.	25
---------------------------------	------	----

B.12 Accantonamento per rischi	pag.	25
--------------------------------	------	----

B.13 Altri accantonamenti	pag.	25
---------------------------	------	----

B.14 Oneri diversi di gestione	pag.	26
--------------------------------	------	----

C <u>Proventi ed oneri finanziari</u>	pag.	27
---------------------------------------	------	----

C.16 Altri proventi finanziari	pag.	28
--------------------------------	------	----

C.17 Interessi e altri oneri finanziari	pag.	28
---	------	----

D	<u>Rettifiche di valore d'attività finanziaria</u>	pag.	29
F	<u>Imposte</u>	pag.	29
3	<u>Gestioni immobiliari c/terzi</u>	pag.	31
4	<u>Rendiconto finanziario metodo indiretto</u>	pag.	36

TAVOLE ALLEGATE ALLA RELAZIONE TECNICA

n. 1	Unità immobiliari gestite – Consistenza anno -	pag.	41
n. 2	Tariffe unitarie dei rimborsi per servizi resi ad utenti	pag.	49
n. 3	Programma interventi edilizi per localizzazione	pag.	51
n. 4	Personale diviso per fascia	pag.	61
n. 5	Finanziamenti da acquisire	pag.	63
n. 6	Gestione immobiliare conto terzi in convenzione – Dettaglio per Ente proprietario -	pag.	65
n. 7	Gestione immobiliare conto terzi in concessione – Dettaglio per Ente proprietario -	pag.	69

PROGRAMMA TRIENNALE DEI LAVORI PUBBLICI

PROGRAMMA BIENNALE DEGLI ACQUISTI DI BENI E SERVIZI

RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI

Bilancio Preventivo anno 2023

Relazione del Presidente

Signor Presidente, Signori Sindaci, Colleghi Amministratori,

il Consiglio di Amministrazione presenta il bilancio preventivo per l'anno 2023, elaborato seguendo la metodologia del Regolamento di amministrazione e contabilità della nostra Azienda che assegna a questo documento la funzione di programmazione e di gestione economico - finanziaria delle attività, che chiude in utile di € 67.662.

La formazione del bilancio è avvenuta seguendo gli indirizzi formulati dall'Amministrazione, ai quali è seguita l'attività di elaborazione e revisione delle proposte a cura della Direzione Generale, in raccordo con la Struttura Organizzativa dell'Azienda. Da queste attività sono poi scaturiti gli elementi quantitativi che hanno trovato la loro sintesi nel conto economico accompagnato dalla relazione tecnico – amministrativa.

Premessa

La presentazione di questo bilancio di previsione per l'anno 2023 rappresenta anche l'occasione per condividere con i Comuni della Città Metropolitana e con la Città Metropolitana stessa i risultati raggiunti in questa prima parte del mandato amministrativo, delineando al contempo le linee strategiche per il futuro.

L'emergenza COVID-19 ha cambiato lo scenario tradizionale a cui eravamo abituati. Abbiamo dovuto affrontare in tempi rapidissimi cambiamenti radicali, condizionati da un evento non prevedibile che ha avuto e continua ad avere purtroppo effetti pesanti non solo dal punto di vista sanitario ma anche psicologico, sociale ed economico. L'emergenza, più in generale, ha modificato lo stile di vita e le relazioni interpersonali, anche lavorative. I problemi che ACER ha dovuto affrontare sono stati numerosi: costruzione di piani di emergenza, investimenti in risorse per la prevenzione e la sicurezza del personale e dei cittadini, riorganizzazione del lavoro degli uffici, investimenti in dotazioni informatiche, mantenimento dei servizi essenziali in un contesto difficile, sempre sotto l'egida di un incombente preoccupazione relativa alla tenuta economica.

In questo momento siamo di fronte ad un bivio: mantenerci ancorati al passato oppure affrontare il cambiamento in tutta la sua complessità dotandoci di un metodo e di una strategia che ci permetta di lavorare meglio in un contesto che, possiamo ragionevolmente prevedere, non sarà affatto facile, anche dal punto di vista economico.

Mai come oggi, l'Azienda Casa è chiamata a ripensare alla propria struttura organizzativa per far sì che questa crisi possa diventare una opportunità per avviare processi di innovazione nei servizi, nella gestione degli alloggi, nella comunicazione con l'utenza, nella cura e manutenzione del patrimonio immobiliare gestito.

A partire dall'esperienza emergenziale da COVID -19, l'Ufficio relazioni con il pubblico assumerà una nuova centralità con un progetto riorganizzativo che prevede l'utilizzo di piattaforme integrate per la comunicazione esterna.

Proprio per questo nel corso del 2022 abbiamo rafforzato le forme di comunicazione e il nostro URP. Sono diversi i progetti in campo e che proseguiranno anche nel 2023. Uniremo sempre più alla "prossimità fisica" anche la "prossimità digitale". Quindi presidi sui territori da un lato e investimenti in nuove forme di comunicazione per provare di raggiungere tutti i livelli di utenza, sia quella più tradizionale che ancora necessita di presenza fisica, sia quella più smart che predilige le forme di comunicazione a distanza.

Lato mediazione e disciplina invece l'ufficio Disciplina di ACER, peraltro riorganizzato e potenziato, ha lavorato senza soluzione di continuità in un contesto difficile, ed ha ricevuto numerose segnalazioni, anche di una certa gravità.

Di fondamentale importanza per la cura dell'interesse pubblico, della sicurezza e dell'ordinato svolgimento della vita sociale nei quartieri periferici di Bologna è stata la costante programmazione e tempestiva azione in materia di occupazioni abusive, con un'azione di controllo e di prevenzione continua e sistematica. Il lavoro svolto da ACER Bologna è ben documentato e ha permesso di raggiungere l'obiettivo di un sostanziale azzeramento delle situazioni di occupazioni abusive, invertendo una tendenza preoccupante che aveva visto crescere in maniera significativa il fenomeno, L'Azienda è intervenuta anche nella zona grigia delle occupazioni temporanee di pertinenze, dei contrasti a bassa intensità tra assegnatari, all'uso improprio delle parti comuni, alle violazioni regolamentari e al fenomeno delle ospitalità non assistenziali. ACER Bologna ha consolidato la relazione e la collaborazione con tutte le istituzioni

che per competenza sono chiamate ad intervenire per garantire la sicurezza dell'abitare.

Il tema della legalità, combinata con la **solidarietà e coesione sociale** nei comparti si è imposto infatti come una priorità e ha richiesto azioni coordinate fra le forze dell'ordine e di polizia, gli agenti accertatori ACER e gli operatori comunali compresi i Servizi sociali.

Le trasformazioni della popolazione che accede agli alloggi ERP, unita ad un generale invecchiamento della popolazione di origine italiana che vi risiede da decenni, implica un ripensamento delle modalità di gestione del patrimonio immobiliare, con la messa in gioco di strumenti innovativi non solo di comunicazione, ma anche di gestione delle relazioni sociali.

Nell'ambito del programma lavori, vi sono moltissimi interventi di spicco in corso quali, la ristrutturazione del fabbricato di via Fioravanti 24, ex XM24, e della Ex Clinica Beretta solo per citarne alcuni sul comune capoluogo.

Per quanto riguarda gli interventi edilizi di efficientamento energetico previsti per l'anno 2023, abbiamo inserito tutti gli interventi del cosiddetto programma Superbonus 110 che prosegue e per il quale abbiamo invitato tutte le parti politiche e il Governo a concederci la proroga almeno sul fronte dell'edilizia pubblica. Proroga che ci consentirebbe di svolgere le attività con maggiore tranquillità e non inseguendo le variazioni normative dell'ultimo minuto. Le progettazioni esecutive sono in corso e alcuni cantieri sono anche già partiti mentre la stragrande maggioranza partirà proprio nel 2023. Ce la metteremo tutta per portare a termine anche questo sforzo imponente nella consapevolezza del difficile contesto in cui ci troviamo e ci troveremo anche l'anno prossimo ad operare. Stessa cosa si può dire per i lavori del Programma sicuro verde e sociale. Il 2022 è stato l'anno dei bandi vinti degli extracosti finanziati e delle gare indette, il 2023 sarà invece l'anno dell'inizio della messa a terra dei progetti. Una sfida colossale e imponente cui tutta la struttura tecnica sarà chiamata a rispondere in maniera complessiva.

Dobbiamo infine essere tutti consapevoli che la situazione è difficile e serve un impegno congiunto di tutte le forze sociali per rilanciare il tema dell'abitare pubblico. La Regione Emilia-Romagna, la Città Metropolitana, tutti i Comuni stanno facendo la loro parte ma si sente la necessità urgente di un Piano nazionale per la casa che permetta di incidere sulla situazione attuale e migliorare in generale la quantità e qualità di patrimonio immobiliare pubblico di tipo residenziale a disposizione della collettività.

I numeri del bilancio

Il preventivo dell'anno 2023 si presenta in utile per € 67.662 e la differenza tra valore e costo della produzione è positiva per € 1.642.298.

Il **valore della produzione** è previsto in € 175.381.942 ed è superiore rispetto all'anno precedente di oltre 66 milioni di euro; tale aumento è dovuto principalmente all'inserimento dei contributi per i lavori del Superbonus 110% per circa 70 milioni e per i lavori del Programma Sicuro, Verde e Sociale per oltre 8 milioni di euro. Comprende i ricavi delle vendite e delle prestazioni di servizi, le variazioni delle rimanenze, gli incrementi di immobilizzazioni e gli altri ricavi e proventi.

Fra i **ricavi da vendite** sono registrati quelli relativi alla vendita delle unità immobiliari residue di proprietà di Acer dell'intervento in Imola (via Giovanni X) e alla conclusione dei lavori relativi all'intervento inserito nel progetto di rigenerazione urbana "Il Parco della Resilienza" per il Comune di Bologna.

A questi ricavi in totale pari ad € 2.224.872 si contrappongono i costi di costruzione previsti nell'anno e quelli sostenuti negli anni precedenti, classificati nella voce rimanenze.

La voce più significativa fra i **ricavi per prestazioni di servizi** è quella relativa ai **canoni di locazione** da immobili patrimonio conto terzi, con contratto di concessione, e da patrimonio ACER.

Si prevedono, infatti, ricavi per un totale complessivo di € 33.066.765, di cui € 27.124.632 riferiti ai canoni del patrimonio Enti terzi in concessione e € 5.942.133 riferiti al patrimonio ACER.

Il patrimonio in proprietà di ACER è così composto: 1.225 alloggi (compresi quelli in locazione permanente e a basso costo da trasferire successivamente ai Comuni); 375 tra negozi e locali vari; 804 tra autorimesse e posti auto.

Anche in questo preventivo è previsto un impegno di risorse manutentive volte alla rivalutazione del patrimonio di Acer e allo sviluppo della sua redditività.

I **ricavi da gestione immobiliare** ammontano ad € 7.449.474 e sono formati da diverse tipologie, tra cui i **ricavi e rimborsi da gestione alloggi in convenzione** che ammontano ad € 1.822.249. Si ricorda che invece la remunerazione di Acer per gli immobili gestiti in concessione, pur essendo in termini di compensi unitari uguale a

quelli in convenzione, è rappresentata in bilancio dal saldo tra i canoni delle unità abitative in concessione e l'insieme dei relativi costi di gestione.

I compensi gestionali ammontano ad € 858.470 e derivano dall'applicazione delle quote approvate dalla Conferenza degli Enti nella seduta del 19/02/2015, oltre all'aggiornamento Istat annuale. I compensi così calcolati sono i seguenti: € 40,87/mese per gli alloggi, € 7,32/mese per le autorimesse ed i posti auto ed € 0,45 al mq/mese per i negozi e i locali diversi. Queste quote sono ridotte al 25% quando i beni sono sfitti. Ai compensi così calcolati è prevista l'applicazione, come da contratto, dell'aggiornamento ISTAT annuale a partire dal mese di settembre.

Fra i ricavi di gestione sono registrati anche i compensi gestionali per attività aggiuntive assegnate dai Comuni ad ACER quali, ad esempio: assicurazione fabbricati, bandi di vendita, ecc., per € 25.590. I rimborsi per attività manutentive sugli immobili gestiti con contratto di convenzione sono stati previsti in complessivi € 635.605 ed i relativi compensi tecnici sono pari a € 69.759. La manutenzione è calcolata in linea generale sulla base delle percentuali sull'ammontare dei canoni stabilite nelle convenzioni in essere con ogni Ente; sarebbe tuttavia auspicabile che i Comuni destinassero risorse aggiuntive per la manutenzione, al fine di migliorare gli standard abitativi del patrimonio gestito.

Altri rimborsi legati all'attività manutentiva prevista in questo bilancio riguardano quelli relativi ai lavori Superbonus 110% non trainati, da finanziarsi da parte dei Comuni per € 4.274.424, quelli relativi al rimborso dell'IVA pro-rata dei lavori Superbonus 110% dei condomini per € 917.328 e quelli inerenti alla convenzione con Asp Bologna per € 50.000, oltre oneri accessori.

È poi previsto in questo bilancio un importo di manutenzione finanziata con l'**utilizzo del fondo canoni pregressi** per € 2.272.072, con i relativi compensi pari a € 249.928, e di € 510.000 per lavori su parti comuni dei condomini costituiti.

L'attività di **amministrazione condominiale** sviluppata da Acer produrrà compensi amministrativi per € 799.558; tale importo presenta un significativo aumento in relazione agli interventi finanziati con Superbonus 110% previsti per il 2023, pari ad oltre € 30 milioni di euro di lavori, che vanno ad aggiungersi a quelli che Acer svolgerà direttamente.

I **rimborsi da utenti per servizi**, riscaldamento, impianti elevatori, pulizia delle parti comuni, illuminazione ed acqua ammontano ad € 16.108.504, a cui corrispondono uscite relative ai costi diretti ed ai costi indiretti. Per questi ultimi l'Ente si impegna ad un costante contenimento. La voce presenta un aumento di oltre 2 milioni di euro rispetto al precedente preventivo a causa delle dinamiche in aumento delle spese per il riscaldamento e l'energia elettrica.

I **compensi tecnici previsti per le attività costruttive, manutentive e di recupero**, ammontano complessivamente ad € 4.384.397, di cui € 231.092 su interventi Acer da capitalizzare ed € 4.153.305 su interventi per conto terzi, classificati in più voci del conto economico.

Un'altra voce importante del valore della produzione è rappresentata dagli **incrementi di valore degli immobili**, da Acer costruiti o recuperati e da trasferire in gran parte ai Comuni. La voce citata prevista per il 2023 ammonta a € 6.120.206.

Con riferimento al progetto fotovoltaico, in questo bilancio preventivo i ricavi da produzione di energia sono stimati in € 106.927 e quelli da contributi in € 946.511.

A fronte di questi ricavi, per lo stesso progetto, sono previsti costi per interessi passivi su mutuo, assicurazione, manutenzione, ecc.

Fra gli **altri ricavi e proventi** una voce rilevante riguarda i **contributi in conto esercizio**, che risultano pari ad € 91.699.597 e fra i quali spiccano quelli relativi alla cessione del credito dei lavori finanziati dal Superbonus 110% per quasi 70 milioni di euro e quelli riferiti al PNRR - Programma Sicuro, Verde e Sociale per oltre 8 milioni di euro.

Passando ad analizzare la **composizione dei costi della produzione**, questi ammontano ad € 173.739.644, con un aumento rispetto al preventivo precedente da attribuire principalmente all'inserimento del costo dei lavori relativi al Superbonus 110% e ai connessi lavori non trainati, per un valore di circa 70 milioni.

Interventi edilizi: i costi per lavori, nel conto economico di Acer, sono previsti per un ammontare pari ad € 104.297.198 superiori di 58,5 milioni rispetto all'anno precedente.

I lavori da capitalizzare di Acer sono stimati pari ad € 5.889.114; fra questi sono previsti i costi per: gli interventi in Bologna del Piano nazionale città - blocco G e delle vie Serra – Albani, lavori di manutenzione straordinaria su immobili di proprietà Acer siti in

Bologna ed Imola, lavori non trainati relativi ad interventi Superbonus 110% e interventi di manutenzione straordinaria in condomini decentrati.

I lavori su ordinazione, per nuove costruzioni, per recupero edilizio e per manutenzione straordinaria sono stimati complessivamente pari a 98,4 milioni di euro.

Sono previsti lavori di recupero e ristrutturazione per un totale di 8,3 milioni di euro, che comprendono diversi interventi, tra i quali: il programma di lavori localizzati in diversi Comuni della Città Metropolitana a fronte degli eventi sismici, gli interventi via Fioravanti 24 ed ex Beretta inseriti nel "Programma 1.000 Case per Bologna", il programma di rigenerazione urbana "Parco della Resilienza", il programma in Bologna denominato "Contratti di Quartiere" e il programma Contratti di quartiere PRUACS a San Lazzaro.

Sono previsti lavori di manutenzione straordinaria per 20,2 milioni di euro, legati a diversi finanziamenti regionali e comunali, di cui si riportano di seguito i principali interventi: fondo complementare al PNRR - Programma Sicuro Verde e Sociale, lavori di manutenzione straordinaria ed efficientamento energetico con finanziamenti Comune di Bologna, lavori di manutenzione straordinaria con utilizzo fondo manutenzione Enti in concessione, programma regionale di recupero alloggi e.r.p. DI 16/03/2015 delibera RER 873/2015 lettera B e lavori in Comuni vari con utilizzo economie legge 457/78 e legge 179/92.

È da sottolineare in questo preventivo l'inserimento degli interventi legati al Superbonus 110%, stimati complessivamente in circa € 70 milioni; tale importo considera i lavori finanziati con la cessione del credito, i lavori connessi ma non trainati che dovranno essere finanziati dai Comuni proprietari e i lavori Superbonus 110% trainati svolti da condomini decentrati.

La manutenzione ordinaria di tutto il patrimonio gestito è prevista pari ad € 17.960.287.

L'attività manutentiva sarà svolta tramite la società partecipata Acer PRO.M.O.S. S.p.a. Se si sommano questi interventi a quelli precedentemente richiamati di manutenzione straordinaria, recuperi e nuove costruzioni, si raggiunge la cifra complessiva di € 122.257.485 per lavori edilizi e di manutenzione.

Per quanto riguarda le **spese di struttura**, che questa amministrazione si prefigge di contenere pur mantenendo il livello dei servizi adeguato alle esigenze, si registra una

previsione di € 1.637.030, che tiene conto dello sviluppo previsto per l'esercizio dei servizi informatici e dell'aumento dei costi relativi alle utenze aziendali.

I costi per il personale ammontano ad € 8.678.352, in aumento del 7,23% rispetto al preventivo precedente, a causa del rinnovo contrattuale e della previsione di nuove assunzioni legate alla realizzazione delle attività previste per l'esercizio.

La dotazione organica è prevista in 149 unità, di cui 3 unità di personale a termine e 3 unità di personale con contratto di apprendistato.

Preme sottolineare che nella voce **oneri diversi di gestione**, stimata nel preventivo per € 14.156.466, è inserita la previsione relativa all'imposta IMU/TASI, per la quale è stato previsto un costo pari ad € 860.000. Inoltre, è previsto un costo per IVA indetraibile da pro-rata pari ad € 10.635.430, in aumento rispetto al preventivo precedente, per effetto principalmente della previsione dei lavori Superbonus 110% e di altri lavori edilizi, che trova copertura con riferimento a tali componenti nei relativi contributi.

Rimandando per altre voci di costo alla relazione tecnico-amministrativa, voglio richiamare, da ultimo, la voce relativa agli oneri finanziari che sono registrati nel preventivo per € 1.218.286.

Di questi, € 879.038 riguardano oneri per mutui, che ACER ha contratto nel tempo, con assunzione di tali impegni a carico del proprio bilancio, al fine di superare le difficoltà di finanziamento imposte ai Comuni dal "patto di stabilità interno". Tali oneri sono previsti in significativo aumento rispetto al precedente esercizio, per effetto del trend crescente in atto dei tassi di riferimento.

Insieme a questo bilancio presentiamo anche il programma triennale dei lavori pubblici 2023-2025, redatto dal Servizio Tecnico ai sensi dell'art. 21 del D.L. 50 del 18.04.2016, che prevede per il triennio l'utilizzo di complessive risorse pari a € 40.801.170.

Si presenta inoltre il programma biennale degli acquisti di beni e servizi 2023-2024, redatto dal Servizio Affari Generali ai sensi dell'art. 21 del D.L. 50 del 18.04.2016, che prevede per il biennio l'utilizzo di complessive risorse pari a € 3.087.662.

Signor Presidente, signori Sindaci, Colleghi Amministratori, concludo questa relazione ringraziando il Consiglio di Amministrazione, il Collegio dei Revisori dei Conti, la Direzione Generale e suoi uffici di Staff, il Servizio Amministrativo, il Servizio Affari Generali, il Servizio Tecnico e il Servizio Gestione Immobiliare, oltre alla struttura di

tutto il gruppo Acer, che hanno contribuito con il proprio impegno alla formazione di questo elaborato.

29 novembre 2022

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
Marco Bertuzzi



A handwritten signature in black ink, appearing to be "M. Bertuzzi".

Conto economico secondo lo schema di cui all'art. 2425 c.c. e al regolamento di amministrazione e contabilità

Azienda Casa Emilia-Romagna della Provincia di Bologna

Sede legale in Bologna (Bo) - Piazza della Resistenza 4
Registro delle Imprese di Bologna e Codice Fiscale 00322270372

Gli importi presenti sono espressi in Euro

BILANCIO PREVENTIVO ANNO 2023

CONTO ECONOMICO

Descrizione	Importo € PREVENTIVO 2023	Importo € PREVENTIVO 2022	Importo € differenza
A) VALORE DELLA PRODUZIONE	175.381.942	109.197.257	66.184.685
1. Ricavi delle vendite e delle prestazioni	68.632.829	62.770.254	5.862.575
2. Var. riman. di prod. in corso, sl e fin	3.594.463	-439.015	4.033.478
3. Var. lavori in corso su ordinazione	0	0	0
4. Increm. di immobil. per lavori interni	6.120.206	5.257.509	862.697
5. Altri ricavi e proventi	97.034.444	41.608.509	55.425.935
5.1 altri ricavi e proventi	5.334.847	5.697.677	-362.830
5.2 Contributi in c/esercizio	91.699.597	35.910.832	55.788.765
B) COSTI DELLA PRODUZIONE	-173.739.644	-108.027.176	-65.712.468
6. per mat. prime, sussid., di cons. e merci	-89.500	-72.800	-16.700
7. per servizi	-146.411.082	-84.602.435	-61.808.647
8. per godimento beni di terzi	-206.633	-209.304	2.671
9. per il personale	-8.678.352	-8.093.072	-585.280
a) salari e stipendi	-6.374.201	-5.948.000	-426.201
b) oneri sociali	-1.807.151	-1.717.146	-90.005
c) trattamento di fine rapporto	-447.000	-377.926	-69.074
d) trattamento di quiescenza e simili	0	0	0
e) altri costi	-50.000	-50.000	0
10. Ammortamenti e svalutazioni	-2.298.888	-2.277.682	-21.206
a) ammort. immobilizz. immateriali	-51.879	-90.201	38.322
b) ammort. immobilizz. materiali	-1.697.009	-1.687.481	-9.528
c) altre svalutazioni delle immobil.	0	0	0
d) sval. cred. dell'att. circ. e att. liquid	-550.000	-500.000	-50.000
11. Var. riman. mp, sussid., di cons. e merc	0	0	0
12. Accantonamenti per rischi	0	0	0
13. Altri accantonamenti	-1.898.723	-2.071.154	172.431
14. Oneri diversi di gestione	-14.156.466	-10.700.729	-3.455.737
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTO DELLA PRODUZIONE	1.642.298	1.170.081	472.217

Descrizione	Importo € PREVENTIVO 2023	Importo € PREVENTIVO 2022	Importo € differenza
C) PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	-1.198.170	-737.681	-460.489
15. Proventi da partecipazioni:	0	0	0
15.1 in imprese controllate	0	0	0
15.2 in imprese collegate	0	0	0
15.3 in altre imprese	0	0	0
16. Altri proventi finanziari	20.116	20.134	-18
a) da crediti iscritti nelle immobilizz.	116	134	-18
b) da titoli iscritti nelle imm. non partec.	0	0	0
c) da titoli iscritti nell'att. circ no part	0	0	0
d) proventi diversi dai precedenti	20.000	20.000	0
17. Interessi ed altri oneri finanziari	-1.218.286	-757.815	-460.471
17.1 verso imprese controllate	0	0	0
17.2 verso imprese collegate	0	0	0
17.3 verso imprese controllanti	0	0	0
17.4 verso altri	-1.218.286	-757.815	-460.471
D) RETT. DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	0	0	0
18. Rivalutazioni	0	0	0
a) di partecipazioni	0	0	0
b) di imm. finanz. non partecipazioni	0	0	0
c) di tit. iscritti nell A.C. non partecipaz	0	0	0
19. Svalutazioni	0	0	0
a) di partecipazioni	0	0	0
b) di imm. finanz. non partecipazioni	0	0	0
c) di tit. iscritti nell'A.C. non partecip.	0	0	0
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+-C+-D)	444.128	432.400	11.728
20. Imposte sul reddito d'esercizio	-376.466	-375.668	-798
21. Utile dell'esercizio	67.662	56.732	10.930

RENDICONTO FINANZIARIO 2023 - METODO INDIRETTO

DESCRIZIONE POSTE	IMPORTI
A) FLUSSI FINANZIARI DERIVANTI DALLA GESTIONE REDDITUALE	
UTILE DELL'ESERCIZIO	67.662
IMPOSTE SUL REDDITO	376.466
INTERESSI PASSIVI/ (ATTIVI)	1.198.170
(PLUSVALENZE)/MINUSVALENZE DERIVANTI DALLA CESSIONE DI ATTIVITA'	0
1) UTILE DELL'ESERCIZIO PRIMA DELLE IMPOSTE SUL REDDITO, INTERESSI, DIVIDENDI E PLUSVALENZE/ MINUSVALENZE DA CESSIONE	1.642.298
<u>RETTIF. PER ELEMENTI NON MONETARI CHE NON HANNO AVUTO CONTROPART. NEL CCN</u>	
ACCANTONAMENTI AI FONDI	2.345.723
AMMORTAMENTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI	1.748.888
SVALUTAZIONI PER PERDITE DUREVOLI DI VALORE	550.000
ATRE RETTIFICHE IN AUMENTO/(IN DIMINUZIONE) PER ELEMENTI NON MONETARI	
TOT. RETTIF. PER ELEMENTI NON MONETARI CHE NON HANNO AVUTO CONTROP. NEL CCN	4.644.611
2) FLUSSO FINANZIARIO PRIMA DELLE VARIAZIONI DEL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO	6.286.909
<u>VARIAZIONI DEL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO</u>	
DECREMENTO/(INCREMENTO) DELLE RIMANENZE	-3.594.463
DECREMENTO/(INCREMENTO) DEI CREDITI VERSO CLIENTI	-1.300.000
INCREMENTO/(DECREMENTO) DEI DEBITI VERSO FORNITORI	1.350.000
DECREMENTO/(INCREMENTO) RATEI RISCONTI ATTIVI	0
INCREMENTO/(DECREMENTO) RATEI RISCONTI PASSIVI	0
ALTRI DECREMENTI/(ALTRI INCREMENTI) DEL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO	2.000.000
TOTALE VARIAZIONI DEL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO	-1.544.463
3) TOTALE FLUSSO FINANZIARIO DOPO LE VARIAZIONI DEL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO	4.742.446
<u>ALTRE RETTIFICHE</u>	
INTERESSI INCASSATI/(PAGATI)	-1.198.170
(IMPOSTE SUL REDDITO PAGATE)	-376.466
(UTILIZZO FONDI)	-3.032.000
ALTRI INCASSI/(PAGAMENTI)	
TOTALE ALTRE RETTIFICHE	-4.606.636
4) TOTALE FLUSSO FINANZIARIO DOPO LE ALTRE RETTIFICHE DEL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO	135.810
FLUSSO FINANZIARIO DELLA GESTIONE REDDITUALE (A)	135.810
B) FLUSSI FINANZIARI DERIVANTI DALLA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO	
IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	
(Investimenti)	-2.177.930
Disinvestimenti	0
IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	
(Investimenti)	0
Disinvestimenti	0
IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	
(Investimenti)	0
Disinvestimenti	0
ATTIVITA' FINANZIARIE NON IMMOBILIZZATE	
(Investimenti)	0
Disinvestimenti	0
ACQUISIZIONE DI RAMO D'AZIENDA AL NETTO DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE	0
FLUSSO FINANZIARIO ATTIVITA' INVESTIMENTO (B)	-2.177.930

DESCRIZIONE POSTE	IMPORTI
C) FLUSSI FINANZIARI DERIVANTI DALLA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO	
MEZZI DI TERZI	
Incremento / (decremento) debiti a breve verso banche	4.200.000
Accensione finanziamenti	1.763.498
(Rimborso finanziamenti)	-3.211.312
MEZZI PROPRI	
Aumento di capitale	3.243.573
(Rimborso di capitale)	-3.659.342
FLUSSO FINANZIARIO ATTIVITA' FINANZIAMENTO (C)	2.336.417
INCREMENTO DISPONIBILITA' LIQUIDE (A ± B ± C)	294.297
DISPONIBILITA' LIQUIDE A INIZIO ESERCIZIO	200.000
DISPONIBILITA' LIQUIDE A FINE ESERCIZIO	494.297

RELAZIONE TECNICA AL BILANCIO PREVENTIVO 2023

1. PREMESSA

Il bilancio di previsione per l'anno 2023 è redatto secondo i principi del Regolamento di Amministrazione e Contabilità approvato dal Consiglio di Amministrazione nella seduta n. 8 del 17.12.2001 all'oggetto 12 e si compone di un conto economico corredato di relazione tecnica, tabelle e del prospetto dei flussi finanziari.

L'Acer, con la cessione a titolo gratuito delle unità immobiliari di proprietà in inventario in lettera a) ai sensi dell'art. 49 legge regionale 24/01 avvenuta nell'agosto 2005, si è trasformata da ente proprietario a ente gestore.

I contratti di gestione immobiliare ad oggi utilizzati sono di due tipi, convenzione e concessione, che hanno in bilancio rappresentazioni diverse pur avendo Acer gli stessi compensi in entrambe le tipologie.

Infatti, nel caso di un contratto in convenzione sono rappresentati in bilancio i soli ricavi di gestione quali compensi gestionali, invece nel caso del contratto in concessione, sono rappresentati in bilancio tutti i ricavi e i costi di gestione, come se gli immobili gestiti fossero di proprietà. Si hanno quindi canoni di locazione con a fronte costi di manutenzione, tributi, costi per fondo sociale, per mutui, per assicurazioni, accantonamenti ecc... Il differenziale tra i ricavi e i costi suddetti misura il margine dell'azienda, pari alle quote dei compensi gestionali calcolate come per i contratti di gestione in convenzione.

I Comuni e le altre aziende che hanno un contratto di gestione immobiliare in concessione sono i seguenti: Alto Reno Terme, Anzola dell'Emilia, Bologna, Borgo Tossignano, Calderara di Reno, Casalecchio di Reno, Casalfiumanese, Castel del Rio, Fontanelice, Gaggio Montano, Granarolo dell'Emilia, Imola, Lizzano in Belvedere, Malalbergo, Medicina, Minerbio, Monte San Pietro, Mordano, Sala Bolognese, San Giovanni in Persiceto, Sasso Marconi, Unione dei Comuni Appennino Bolognese (Camugnano, Castiglione dei Pepoli, Grizzana Morandi, Marzabotto, Monzuno, Vergato), Unione dei Comuni Savena Idice (Loiano, Monghidoro), Unione Reno Galliera (Argelato, Bentivoglio, Castello d'Argile, Castel Maggiore, Galliera, Pieve di Cento, San Giorgio di Piano, San Pietro in Casale), Valsamoggia, Zola Predosa.

I Comuni, gli altri enti e aziende che hanno un contratto in convenzione sono i seguenti: Acer Servizi S.r.l., Baricella, Budrio, Castel d'Aiano, Castel Guelfo di Bologna, Castenaso, Città

Metropolitana, Crevalcore, Molinella, Molinella Futura S.r.l., Pianoro, San Lazzaro di Savena, impresa Frascari S.p.A. (ex ATI Coop Costruzioni), Sant'Agata Bolognese.

I comuni che attualmente non hanno affidato la gestione ad Acer sono: Castel di Casio, Castel San Pietro Terme, Dozza, Monterenzio, Ozzano dell'Emilia, San Benedetto Val di Sambro.

Le condizioni economiche applicate sono state approvate dalla Conferenza degli Enti nella seduta n. 39 del 22/12/2010 e in quella n. 40 del 19/07/2013 e relativi aggiornamenti ISTAT.

Nella seduta n. 45 del 19/02/2015 oggetto 1 della Città Metropolitana è stato presentato il nuovo contratto di gestione alloggi e le nuove quote che, con gli aggiornamenti ISTAT intervenuti nel frattempo, sono applicate nei contratti in essere.

In particolare, risultando negativa la variazione dell'indice ISTAT applicata a settembre degli anni 2015, 2016 e 2020 e positiva quella riferita agli anni 2017, 2018, 2019, 2021 e 2022 le quote gestionali aggiornate e applicate al preventivo anno 2023 sono le seguenti: alloggi € 40,87 mese, autorimesse e posti auto € 7,32 mese, negozi e locali vari € 0,45 mq mese. Per le unità sfitte il compenso amministrativo è ridotto al 25% delle quote sopra indicate. È previsto inoltre l'11% di compenso sulla manutenzione svolta.

Come da dettato contrattuale si prevede di applicare a queste quote l'aggiornamento ISTAT dal mese di settembre 2023.

2. CONTO ECONOMICO

Il preventivo 2023 presenta un utile al lordo delle imposte di € 444.128 e un utile netto di € 67.662.

Tale conto economico è redatto secondo lo schema previsto dall'art. 2425 del Codice civile e si presenta in forma scalare e suddiviso in sezioni.

La **sezione A** individua il VALORE DELLA PRODUZIONE a cui vanno dedotti i COSTI DELLA PRODUZIONE individuati nella **sezione B** arrivando a definire il valore netto della produzione che è positivo e pari a € 1.642.298.

La **sezione C** riguarda i proventi ed oneri finanziari che hanno un saldo negativo per € 1.198.170, la **D** le rettifiche di valore d'attività finanziarie pari a 0. Si arriva così ad un utile prima delle imposte pari a € 444.128 e definite le stesse, che sono pari ad un valore di € 376.466, dovuto alle imposte correnti oltre a quelle differite e anticipate, all'utile netto d'esercizio di € 67.662.

Si segnala che il conto economico preventivo 2023 è caratterizzato da un incremento significativo degli interventi edilizi e di manutenzione straordinaria, in particolare per effetto della previsione della realizzazione dei lavori finanziati con la cessione del credito d'imposta Superbonus 110%, per cui si rilevano variazioni significative rispetto ai valori del preventivo

2022, con riferimento sia alla sezione A VALORE DELLA PRODUZIONE sia alla sezione B COSTI DELLA PRODUZIONE.

Si individuano e si commentano di seguito le poste più significative delle sezioni suddette.

A. VALORE DELLA PRODUZIONE

Il valore della produzione è costituito dai ricavi delle vendite e delle prestazioni, dagli incrementi di immobili per attività costruttiva, rimborsi e ricavi diversi, ed è pari a € 175.381.942.

Risulta superiore di € 66.184.685 rispetto a quello del preventivo precedente, differenza costituita dalla somma algebrica degli aumenti relativi a tutte le voci della sezione A. In particolare, tale incremento è legato all'aumento delle voci di ricavo, variamente rilevate, relative all'attività edilizia e manutentiva, con particolare riferimento all'effettuazione nel 2023 degli interventi finanziati con cessione del credito d'imposta Superbonus 110%.

Si analizzano sotto le poste che compongono tale sezione.

A.1 Ricavi delle vendite e delle prestazioni

I ricavi delle vendite e prestazioni ammontano a € 68.632.829 e sono superiori di € 5.862.575 rispetto al valore del bilancio preventivo precedente.

Si fornisce la ripartizione dei suddetti ricavi per categorie e si commentano a seguire quelle più rilevanti.

VOCE	PREVENTIVO 2023	PREVENTIVO 2022	VARIAZIONI
1.1 RICAVI DA VENDITE:			
Ricavi da vendite immobili	2.224.872	5.058.917	-2.834.045
TOTALE RICAVI DA VENDITE	2.224.872	5.058.917	-2.834.045
1.2 RICAVI DA PRESTAZIONI DI SERVIZI:			
Canoni di locazione	33.066.765	32.076.372	990.393
Ricavi da gestione immobiliare	7.449.474	7.075.810	373.664
Rimborsi lavori finanziamenti vari	7.546.475	3.090.533	4.455.942
Rimborsi lavori a condomini	514.710	514.710	0
Ricavi progetto impianti fotovoltaici	106.927	100.169	6.758
Rimborsi per servizi a rendiconto e non	16.108.504	14.008.621	2.099.883
Compensi tecnici lavori c/terzi	1.615.102	845.122	769.980
TOTALE RICAVI DA PRESTAZIONE DI SERVIZI	66.407.957	57.711.337	8.696.620
TOTALE GENERALE	68.632.829	62.770.254	5.862.575

1.1 RICAVI DELLE VENDITE

I ricavi delle vendite sono pari a € 2.224.872 e sono inferiori di € 2.834.045 rispetto al preventivo precedente. I ricavi dell'anno si riferiscono alla vendita delle unità immobiliari residue di proprietà di Acer dell'intervento in Imola (via Giovanni X) e alla conclusione dei lavori relativi all'intervento inserito nel progetto di rigenerazione urbana "Il Parco della Resilienza" per il Comune di Bologna.

1.2 RICAVI DA PRESTAZIONI DI SERVIZI

I ricavi da prestazioni di servizi sono pari a € 66.407.957 e sono superiori di € 8.696.620 rispetto al preventivo del precedente anno, come dettagliato nella tabella precedente.

Canoni di locazione

Il gettito dei canoni inserito a preventivo comprende quello riferito alle proprietà Acer e quello relativo agli immobili gestiti c/terzi con contratto di concessione.

I ricavi da canoni complessivi a bilancio sono pari a € 33.066.765 di cui € 5.942.133 riferiti al patrimonio Acer e € 27.124.632 al patrimonio Enti gestiti in concessione e sono complessivamente superiori di € 990.393 rispetto al preventivo dell'anno precedente.

I canoni degli immobili di proprietà dei Comuni, sono commentati al capitolo 3 "Gestioni immobiliari c/terzi", nel quale sono presi in considerazione i ricavi e i costi da gestione immobiliare, con suddivisione tra contratto in convenzione e in concessione.

In particolare, si sottolinea che per gli Enti terzi con gestione in concessione i ricavi da canoni sostituiscono i ricavi da compensi. Infatti, a fronte dei ricavi da canoni degli Enti terzi in concessione vi sono i relativi costi di gestione ed il saldo positivo fra tali ricavi e costi è riconducibile ai compensi gestionali e tecnici di Acer, per un importo totale di € 9.803.038. Quindi i compensi di Acer per le gestioni in concessione sono calcolati con la stessa modalità prevista per i contratti di gestione in convenzione ma vengono rappresentati in modo diverso fra le voci di bilancio.

Il gettito per canoni di locazione relativo al patrimonio di proprietà Acer è previsto in € 5.942.133, superiore di € 288.381 rispetto al dato corrispondente del preventivo 2022, in particolare per effetto dell'incremento del monte canoni previsto con riferimento agli alloggi.

Le previsioni dei canoni degli alloggi scaturiscono dall'applicazione dei metodi di calcolo ai sensi della legge regionale 24/2001, della delibera Regionale 395 del 30 luglio 2002 e dalla nuova disciplina regionale in materia avente effetto dall'ottobre 2017, e successive modifiche ed integrazioni, oltre che da contratti con canoni calcolati secondo la legge 431/98.

Le previsioni dei canoni per i locali diversi quali autorimesse e negozi derivano da parametri fissati da provvedimenti del Consiglio d'Amministrazione ACER, con un aumento ISTAT applicato secondo le regole contrattuali.

Nella tabella che segue è riportato il gettito dei canoni di locazione dell'anno 2023 con raffronto anno precedente suddiviso per tipologia di patrimonio ed Ente proprietario.

CANONI ACER			
DESCRIZIONE	PREVENTIVO 2023	PREVENTIVO 2022	VARIAZIONE
- alloggi lett. A *	5.314	5.241	73
- alloggi costruiti senza contr. lett.	2.316.201	2.280.249	35.952
- autorimesse + posti auto lett. C	82.961	77.003	5.958
- negozi	1.332.959	1.185.047	147.912
- locali vari lett. C	493.947	520.534	-26.587
- alloggi ex Demanio	2.462	2.424	38
- alloggi locazione a termine	55.255	54.102	1.153
- alloggi locazione permanente	1.653.034	1.529.152	123.882
TOTALE ACER	5.942.133	5.653.752	288.381
RIEPILOGO			
- alloggi	4.032.266	3.871.168	161.098
- autorimesse + posti auto	82.961	77.003	5.958
- negozi	1.332.959	1.185.047	147.912
- locali vari	493.947	520.534	-26.587
TOTALE ACER	5.942.133	5.653.752	288.381

CANONI ENTI IN CONCESSIONE			
DESCRIZIONE	PREVENTIVO 2023	PREVENTIVO 2022	VARIAZIONE
- alloggi	25.416.833	24.829.897	586.936
- autorimesse	1.241.470	1.133.779	107.691
- posti auto	288.269	276.573	11.696
- negozi	117.083	114.983	2.100
- locali vari	60.977	67.388	-6.411
TOTALE ENTI CONCESSIONE	27.124.632	26.422.620	702.012
RIEPILOGO			
- alloggi	25.416.833	24.829.897	586.936
- autorimesse + posti auto	1.529.739	1.410.352	119.387
- negozi	117.083	114.983	2.100
- locali vari	60.977	67.388	-6.411
TOTALE ENTI CONCESSIONE	27.124.632	26.422.620	702.012

CANONI TOTALI IN BILANCIO			
DESCRIZIONE	PREVENTIVO 2023	PREVENTIVO 2022	VARIAZIONE
- alloggi	29.449.099	28.701.065	748.034
- autorimesse + posti auto	1.612.700	1.487.355	125.345
- negozi	1.450.042	1.300.030	150.012
- locali vari	554.924	587.922	-32.998
TOTALE GENERALE	33.066.765	32.076.372	990.393

In particolare, nell'anno 2023 la consistenza prevista dei beni di proprietà Acer è la seguente: alloggi n. 1.225, autorimesse e posti auto n. 804, negozi e locali vari n. 375, per un totale di n. 2.404 unità.

Dalla tabella che segue si rilevano complessivamente, per ACER e per gli Enti terzi con patrimonio gestito in concessione, i dati preventivi e consuntivi dei canoni e del numero di unità immobiliari posti a confronto.

TIPOLOGIA BILANCIO ANNO	ACER		ENTI IN CONCESSIONE		TOTALI	
	canoni euro	unità immobiliari	canoni euro	unità immobiliari	canoni euro	unità immobiliari
Preventivo 2016	5.466.985	2.455	25.150.874	22.382	30.617.859	24.837
Bilancio d'es. 2016	5.044.482	2.350	23.839.574	22.431	28.884.056	24.781
Preventivo 2017	5.328.948	2.379	25.104.267	22.351	30.433.215	24.730
Bilancio d'es.2017	5.140.879	2.349	25.541.028	22.441	30.681.907	24.790
Preventivo 2018	5.512.093	2.351	27.635.177	22.684	33.147.270	25.035
Bilancio d'es. 2018	5.238.996	2.343	26.502.413	22.900	31.741.409	25.243
Preventivo 2019	5.399.013	2.348	27.680.732	22.869	33.079.745	25.217
Bilancio d'es.2019	5.308.642	2.335	26.497.549	23.050	31.806.191	25.385
Preventivo 2020	5.366.995	2.362	26.637.803	22.927	32.004.798	25.289
Bilancio d'es. 2020	5.376.659	2.355	26.275.755	23.034	31.652.414	25.389
Preventivo 2021	5.454.140	2.386	26.339.116	22.902	31.793.256	25.288
Bilancio d'es. 2021	5.565.586	2.351	26.500.782	22.986	32.066.368	25.337
Preventivo 2022	5.653.752	2.405	26.422.620	22.909	32.076.372	25.314
Preventivo 2023	5.942.133	2.404	27.124.632	23.372	33.066.765	25.776

Ricavi da gestioni immobiliari

I ricavi di gestione in totale ammontano a € 7.449.474.

Nella tabella che segue è riportata la suddivisione di questi ricavi per categorie omogenee, con le relative variazioni dall'anno precedente.

VOCE	PREVENTIVO 2023	PREVENTIVO 2022	VARIAZIONI
Ricavi e rimborsi da gestione alloggi in convenzione	1.822.249	2.098.799	-276.550
Ricavi e rimborsi proprietari e utenti	1.680.849	1.699.119	-18.270
Compenso attività amministratori condominiali interne	799.558	599.345	200.213
Rimborsi per gestione condomini	3.145.665	2.677.394	468.271
Rimborsi diversi di gestione	1.153	1.153	0
TOTALE GENERALE	7.449.474	7.075.810	373.664

I ricavi e i rimborsi della gestione degli alloggi in convenzione ammontano a € 1.822.249 e riguardano in generale le voci di rimborso e di compenso che vengono fatturate agli Enti in convenzione con riferimento alla gestione patrimoniale. La voce diminuisce rispetto al precedente preventivo per effetto del passaggio alla gestione in concessione degli Enti appartenenti all'Unione dei Comuni dell'Appennino Bolognese.

Si precisa che per gli enti in concessione sono presenti i ricavi da canoni contrapposti ai costi gestionali, anziché compensi e rimborsi per la gestione immobiliare come per gli enti in regime di convenzione.

Tali ricavi si riferiscono per € 858.470 a compensi gestionali per l'amministrazione del patrimonio.

I compensi amministrativi utilizzati per le previsioni in commento sono pari a € 40,87 mese per gli alloggi, € 7,32 mese per le autorimesse e posti auto e € 0,45 mq mese per negozi e locali vari. I compensi per le unità sfitte sono ridotti al 25% dell'importo delle quote sopra indicate. È previsto inoltre un compenso per attività manutentiva del 11%.

Tali quote derivano da quelle approvate nella seduta n. 39 del 22/12/2010 poi aggiornate dalla Conferenza degli Enti nella seduta n. 40 del 19/07/2013 e comprendono l'aggiornamento ISTAT anno 2013 e 2014. Nella seduta n. 45 del 19/02/2015 oggetto 1 della Città Metropolitana, è stato presentato il nuovo contratto di gestione alloggi e le nuove quote. Queste, rettifiche con l'aggiornamento ISTAT di settembre di ogni anno, sono quelle applicate al preventivo in commento.

I rimborsi per manutenzione per gli enti in convenzione sono previsti pari a € 635.605. Si riferiscono ai rimborsi di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria finanziati con canoni d'esercizio, secondo le percentuali stabilite dalle convenzioni in essere con i diversi Enti. Per una corretta gestione dei budget operativi non sono previsti finanziamenti aggiuntivi ma, per consentire un livello di manutenzione adeguato, sarebbe necessario che i saldi di gestione fossero investiti in manutenzione a seguito di impegni aggiuntivi da parte degli Enti.

I ricavi per compensi tecnici relativi a tali lavori sono pari a € 69.759.

Nel preventivo in commento, oltre alla manutenzione da canoni, non sono registrati importi relativi a manutenzione da realizzare con finanziamenti aggiuntivi da parte dei Comuni in Convenzione.

Sono presenti, inoltre, compensi per servizi aggiuntivi pari a € 25.590, costi condominiali per € 139.576 e rimborsi per le gestioni alloggi c/terzi pari a € 82.674 riferiti ad assicurazione, imposta di registro, ecc. a cui si contrappongono i relativi costi nella sezione dei costi della produzione (B.7 e B.14).

I ricavi e i rimborsi da proprietari e utenti ammontano a € 1.680.849. In particolare, riguardano i compensi amministrativi da proprietari con contratto di vendita dilazionato per € 53.521 e i compensi e rimborsi di manutenzione e assicurazione da assegnatari a riscatto e locazione, previsti pari a € 1.627.328.

Fra tali ricavi sono compresi i rimborsi per i servizi resi agli utenti, con riferimento ai quali sono indicate nella tavola Allegato n. 2 le tariffe unitarie per tipologia.

I compensi per l'attività di amministrazione condominiale eseguita direttamente dall'ACER sono previsti per un ammontare di € 799.558, con un aumento rispetto al 2022 legato principalmente agli interventi Superbonus 110%.

I ricavi da utenti e condomini per amministrazioni condominiali decentrate sono pari a € 3.145.665. Comprendono i ricavi da utenti, riguardanti attività manutentive, servizi, ecc., pari a € 3.064.015, previsti in aumento per effetto dell'incremento delle utenze condominiali, e quelli da amministratori condominiali, pari ad € 81.650, che riguardano principalmente rimborsi per assicurazioni.

Rimborsi lavori finanziamenti vari

La voce ammonta ad € 7.546.475 e contiene: il rimborso di lavori con finanziamenti vari da fatturare agli Enti terzi, il rimborso da Comuni di lavori e oneri accessori non trainati collegati ad interventi Superbonus 110% e il rimborso del costo per IVA indetraibile da pro-rata derivante da lavori condominiali trainati svolti nell'ambito di interventi con Superbonus 110%. La voce contiene inoltre il rimborso spese a favore di Acer previsto nel contratto di appalto degli interventi del Superbonus 110%.

Rimborsi per lavori a condomini

Si riferiscono a rimborsi di lavori e compensi per manutenzione ordinaria e straordinaria da eseguire con finanziamenti dei condomini per € 514.710.

A tali ricavi si contrappongono i relativi costi compresi fra i costi per servizi B.7.

Ricavi da progetto impianti fotovoltaici

I ricavi da tariffa per produzione energia degli impianti fotovoltaici, erogata al Gestore servizi elettrici GSE S.p.a., ammontano a € 106.927 e sono stimati superiori di € 6.758 rispetto al preventivo precedente per effetto dell'attività manutentiva svolta nell'esercizio 2022.

Il progetto fotovoltaico produce altri ricavi da contributi per € 946.511 commentati nel paragrafo A.5..

A fronte di questi ricavi si contrappongono costi per interessi passivi (classificati fra gli oneri C.17), per ammortamento (classificati fra i costi di produzione B.10), per assicurazione e manutenzione (classificati fra i costi di produzione B.7).

Rimborsi servizi a rendiconto e non

I rimborsi per i servizi erogati, quali acqua, riscaldamento, luce, ascensori, pulizia spazi a verde e comuni, ecc., per gli alloggi gestiti ammontano a € 16.108.504.

Comprendono i costi diretti dei servizi erogati e quelli indiretti e sono aumentati di € 2.099.883.

A fronte di tali ricavi, i costi relativi ai vari servizi sono rappresentati nella voce di costo B.7.

Compensi tecnici lavori c/terzi

I compensi tecnici lavori c/terzi ammontano ad € 1.615.102 con un incremento di € 769.980 rispetto al precedente esercizio.

Considerando anche le altre voci di ricavo che concorrono a formare i compensi tecnici derivanti da interventi edilizi e manutenzione straordinaria previsti su patrimonio di proprietà e su ordinazione i compensi risultano pari ad € 4.384.397, superiori di € 742.825 rispetto allo stesso dato di preventivo dell'anno precedente.

La quota di compensi contabilizzata negli incrementi di immobilizzazioni di proprietà (classificati in A.4) è pari ad € 231.092.

La quota di compensi relativa a lavori c/terzi, classificata in altri conti, risulta pari complessivamente ad € 2.538.203; tali compensi sono riferiti principalmente a: lavori per recupero patrimonio da finanziamenti vari, tra cui quelli a seguito degli eventi sismici, interventi per il ripristino alloggi da contributi regionali e comunali, lavori finanziati con economie di sovvenzionata.

Si dettagliano per tipologia i compensi tecnici previsti per l'anno 2023.

COMPENSI TECNICI TOTALI	PREVENTIVO 2023	PREVENTIVO 2022	VARIAZIONI
Per interventi costruttivi	163.400	158.040	5.360
Per interventi di recupero, ristruttur. e man. straord.	67.692	155.268	-87.576
TOTALE COMPENSI CAPITALIZZATI	231.092	313.308	-82.216
Per interventi di recupero, ristruttur. e man. straord.	1.615.102	845.122	769.980
TOTALE COMPENSI INTERVENTI C/TERZI	1.615.102	845.122	769.980

COMPENSI TECNICI CLASSIFICATI IN ALTRI CONTI	PREVENTIVO 2023	PREVENTIVO 2022	VARIAZIONI
Classificati fra le rimanenze	446.960	384.003	62.957
Classificati fra i contributi	1.561.680	1.594.744	-33.064
Classificati come utilizzo fondo	249.928	269.748	-19.820
Classificati fra i rimborsi manutentivi	279.635	234.647	44.988
TOTALE COMPENSI TECNICI CLASSIFICATI IN ALTRI CONTI	2.538.203	2.483.142	55.061

TOTALE GENERALE COMPENSI	4.384.397	3.641.572	742.825
---------------------------------	------------------	------------------	----------------

A.2 Variazioni da rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti

Le variazioni delle rimanenze presentano un saldo positivo di € 3.594.463. Tale saldo è dato

dalla sommatoria algebrica tra le movimentazioni in aumento, relative agli interventi in corso di San Donato (vie Beroaldo – Ungarelli), via Fioravanti 24 ed ex Beretta per il Comune di Bologna e dell'intervento PRUACS via Canova per il Comune di San Lazzaro di Savena, e le movimentazioni in diminuzione, costituite dalla vendita delle unità immobiliari residue del fabbricato costruito in Imola (via Giovanni X) e dall'ultimazione dell'intervento inserito nel progetto di rigenerazione urbana "Il Parco della Resilienza" per il Comune di Bologna, i cui relativi ricavi si trovano nella voce A.1 fra i ricavi di vendita.

Si riportano, di seguito, le variazioni intercorse alle rimanenze previste per l'anno 2023:

VOCE	PREVENTIVO 2023	PREVENTIVO 2022	VARIAZIONI
Fabbricati ultimati per la vendita	-323.253	-323.253	0
Interventi in corso man. Straordinaria e recupero	3.917.716	-115.762	4.033.478
TOTALE	3.594.463	-439.015	4.033.478

A.3 Variazione dei lavori in corso su ordinazione

Non sono presenti lavori in corso su ordinazione.

A.4 Incrementi di immobili per lavori interni

Gli incrementi di immobili per lavori interni sono pari a € 6.120.206 di cui € 5.889.114 di lavori ed € 231.092 di compensi. Sono relativi ai lavori da realizzare nell'anno 2023 per interventi costruttivi, recupero e manutenzione straordinaria commentati alla voce interventi edilizi B.7. Gli incrementi sono superiori di € 862.697 rispetto all'anno 2022.

INCREMENTI IMMOBILIZZAZIONI	PREVENTIVO 2023	PREVENTIVO 2022	VARIAZIONI
TOTALE INCREMENTI	6.120.206	5.257.509	862.697
PER LAVORI			
Per interventi costruttivi	2.000.000	1.200.000	800.000
Per interventi di risan., ristruttur. e manutenz. straord.	2.591.184	3.072.000	-480.816
Per manut straordinaria condomini	1.297.930	672.201	625.729
TOTALE LAVORI PER INCREMENTI	5.889.114	4.944.201	944.913
PER COMPENSI			
Per interventi costruttivi	163.400	158.040	5.360
Per interventi di risan., ristruttur. e manutenz. straord.	67.692	155.268	-87.576
TOTALE COMPENSI PER INCREMENTI	231.092	313.308	-82.216

A.5 Altri ricavi e proventi

Gli altri ricavi e proventi ammontano a € 97.034.444; comprendono ricavi diversi per € 5.334.847 e contributi per € 91.699.597.

Si individuano nella tabella sotto riportata le categorie che la compongono e quelle più rilevanti per l'azienda vengono sotto commentate.

VOCE	PREVENTIVO 2023	PREVENTIVO 2022	VARIAZIONI
Proventi e affitti gestione aree	33.009	31.859	1.150
Plusvalenze da alienazioni patrimoniali L. 560/93	0	0	0
Plusvalenze da vendite patrimoniali costruite senza contributo	0	0	0
Ricavi per diritto di prelazione	75.000	75.000	0
Rimborsi assicurativi	96.000	45.000	51.000
Rimborsi pratiche diverse	5.046	6.342	-1.296
Rimborsi procedimenti legali	109.000	125.000	-16.000
Compensi attività vendita alloggi	39.000	52.000	-13.000
Rimborsi attività tecnica	134.000	116.400	17.600
Rimborso personale distaccato	137.085	285.650	-148.565
Ricavi e rimborsi da società controllate	1.112.404	1.050.141	62.263
Utilizzo fondo manutenzioni	3.554.103	3.885.000	-330.897
Altri proventi	40.200	25.285	14.915
TOTALE ALTRI RICAVI	5.334.847	5.697.677	-362.830
Contributi c/esercizio da Stato ed Enti diversi	21.718.361	15.267.096	6.451.265
Contributo Superbonus110%	69.981.236	20.643.736	49.337.500
TOTALE CONTRIBUTI IN C/ESERCIZIO	91.699.597	35.910.832	55.788.765
TOTALE GENERALE	97.034.444	41.608.509	55.425.935

Ricavi per diritto di prelazione

I ricavi per diritti di prelazione sono previsti per € 75.000 e riguardano gli introiti effettuati ai sensi della legge 560/93 per l'alienazione del diritto di prelazione per gli alloggi venduti ai sensi della legge 513/77.

A tali ricavi si contrappone, per la contabilizzazione conseguente alla circolare n. 31 seg. del 30.6.1995, un costo di € 75.000 (classificato fra oneri diversi di gestione B.14), dovuto a questi introiti.

Plusvalenza vendite patrimoniali costruite senza contributo.

Nell'anno 2023 si prevede di mettere in vendita una villetta ubicata in via Bastia a Bologna, due locali vari siti in Bologna, via del Carroccio e via Negri e un'area sita in Molinella, comparto La Piazza Nuova, in quanto trattasi di beni estranei alle finalità dell'ente ovvero che necessitano di importanti investimenti di manutenzione straordinaria e/o costruttivi. Gli introiti sono destinati a lavori di manutenzione straordinaria sul patrimonio Acer residuo. Prudenzialmente nel conto

economico preventivo in commento non sono state inserite plusvalenze relativamente alle alienazioni patrimoniali indicate.

Rimborsi procedimenti legali

I rimborsi per procedimenti legali sono previsti per € 109.000 e riguardano i reintroiti dagli assegnatari per i quali è in corso una causa legale. A fronte di tali rimborsi è contabilizzato il relativo costo classificato fra gli oneri di gestione B14.

Rimborsi personale distaccato

I rimborsi personale distaccato sono previsti per € 137.085 e riguardano il recupero dei costi del personale tra le società del gruppo e v/Comuni per incarichi politici.

Ricavi da società controllate

I ricavi e rimborsi intercompany previsti ammontano a € 1.112.404; riguardano proventi derivanti dalle attività amministrative e contabile effettuate nei confronti delle società controllate ed in particolare:

VOCE	PREVENTIVO 2023	PREVENTIVO 2022	VARIAZIONI
Ricavi e rimborsi v/ACER Servizi srl	399.406	353.860	45.546
Ricavi e rimborsi v/Acer Pro.m.o.s. spa	712.998	696.281	16.718
TOTALE	1.112.404	1.050.141	62.264

La società Acer Pro.m.o.s. S.p.A. è la società costituita per eseguire i servizi di manutenzione sui fabbricati Acer e su quelli gestiti.

È riportata qui di seguito una tavola riassuntiva delle informazioni patrimoniali delle società controllate in essere, aggiornate all'ultimo bilancio di esercizio approvato.

SOCIETA' CONTROLLATE AL 31/12/2021								
DENOMIN.	SEDE	CAPITALE SOCIALE	IMPORTO PATRIM.	UTILE	PERDITA	QUOTA POSS.	SVAL.	VALORE IN BILANCIO
ACER servizi S.r.l.	P.zza della Resistenza 4 40122 BOLOGNA	110.000	6.503.176	26.951	0	100%	/	3.310.029
ACER Pro.m.o.s. S.p.A.	P.zza della Resistenza 4 40122 BOLOGNA	50.000	163.245	26.088	0	51%	/	25.500

Utilizzo Fondo Manutenzione

Tale voce è prevista per € 3.554.103 ed è inferiore di € 330.897 rispetto al preventivo precedente. Si riferisce all'ammontare di lavori e relativi compensi, costi condominiali e costi vari previsti da realizzare con risorse afferenti al fondo per immobili gestiti in concessione accantonato negli anni precedenti.

Contributi in conto esercizio

I contributi in conto esercizio relativi al 2023 ammontano ad € 91.699.597 e sono superiori all'esercizio precedente di € 55.788.765, principalmente per effetto dei contributi sui lavori da svolgere con il Superbonus 110%.

I contributi in c/to esercizio per lavori previsti per il 2023 ammontano ad € 90.753.086, di cui € 69.981.236 relativi agli interventi svolti da Acer sulle parti comuni dei fabbricati di proprietà comunale finanziati mediante cessione del credito d'imposta Superbonus 110%.

Gli altri contributi per lavori riguardano finanziamenti da Programma Sicuro, Verde e Sociale, fondi Sisma, DI 16/03/15, DGR 1078/17, economie di sovvenzionata, PUI, L.560/93, finanziamenti comunali, per interventi di recupero, manutenzione straordinaria, efficientamento energetico e ripristino alloggi, per € 20.711.850.

A fronte di tali contributi si contrappongono i costi per interventi edilizi classificati fra i costi per servizi B.7.

Nella voce in commento inoltre è inserito il contributo incentivante erogato dal Gestore Servizi Elettrici per € 946.511, relativo alla produzione di energia degli impianti fotovoltaici.

B. COSTI DELLA PRODUZIONE

I costi di produzione sono tutti quelli riferibili all'attività caratteristica e sono pari a € 173.739.644. L'aumento di € 65.712.468 rispetto a quelli del preventivo precedente risente in particolare dell'incremento degli interventi edilizi e di manutenzione straordinaria, soprattutto per effetto della realizzazione dei lavori finanziati con la cessione del credito d'imposta Superbonus 110%.

B.6 Per materie prime e sussidiarie

La voce di costo B.6 contiene i costi relativi ad acquisto di materiale di consumo, carburanti e lubrificanti, cancelleria e dispositivi di sicurezza ed è pari a € 89.500, con un incremento di € 16.700 rispetto al precedente esercizio.

B.7 Per servizi

I costi per servizi, che comprendono in particolare i costi di costruzione immobili di proprietà e conto terzi, i costi di struttura, quelli di amministrazione e manutenzione degli immobili gestiti, ecc., sono pari a € 146.411.082 e sono superiori rispetto a quelli del preventivo precedente di € 61.808.647, in particolare per l'incremento dei costi per interventi edilizi.

Nella tabella sotto riportata si individuano per categorie i costi suddetti e le relative differenze rispetto al preventivo precedente.

VOCE	PREVENTIVO 2023	PREVENTIVO 2022	VARIAZIONI
Costi per interventi edilizi	104.297.198	45.787.101	58.510.097
Costi di struttura	1.637.030	1.486.294	150.736
Spese di amministrazione stabili	6.694.882	5.652.440	1.042.442
Spese di manutenzione stabili	17.960.287	18.380.012	-419.725
Spese per servizi a rimborso	12.236.000	10.064.300	2.171.700
Spese per interventi edilizi e manutentivi	2.173.720	1.883.963	289.757
Costi da società controllate	767.938	728.664	39.274
Spese accessorie per il personale	371.513	332.661	38.852
Costi per Amministratori	207.514	219.000	-11.486
Costi per Revisori dei conti	35.000	35.000	0
Costi per Società di revisione	15.000	28.000	-13.000
Costi per Organo Vigilanza e RPCT	15.000	5.000	10.000
Totale	146.411.082	84.602.435	61.808.647

Le poste più significative sono commentate di seguito.

Costi per interventi edilizi

I costi per interventi edilizi presenti fra i costi per servizi nel preventivo in commento sono pari ad € 104.297.198, di cui costi € 70.270.634 per interventi finanziati con il Superbonus 110% e connessi lavori non trainati.

Comprendono lavori da capitalizzare di Acer per € 5.889.114 e lavori su ordinazione per Enti terzi per € 98.408.084.

I costi per interventi edilizi di Acer da capitalizzare previsti per l'anno, pari a € 5.889.114, sono superiori di € 944.913 rispetto al preventivo 2022.

Comprendono interventi in Bologna di nuova costruzione (ex Mercato Navile - Blocco G) e di ristrutturazione (vie Serra – Albani), finanziati con fondi utilizzo economie L. 457/78 e L. 179/92, L. 560/93, contributi del Ministero dei lavori pubblici, contributi DM 16/03/2006 e finanziamenti da mutui, per complessivi € 3.265.000.

Si segnalano poi interventi di manutenzione straordinaria sul patrimonio di proprietà, sito in Bologna ed Imola, compresi gli interventi svolti dai condomini decentrati e gli interventi da lavori Superbonus 110% non trainati, per € 2.624.114.

I costi per lavori su ordinazione previsti per l'anno sono pari a € 98.408.084 e risultano superiori di € 57.565.184 rispetto al preventivo 2022.

Sono previsti lavori per recupero e ristrutturazione per un totale di € 8.284.306, che comprendono: il programma di lavori a fronte degli eventi sismici per € 2.263.737; gli interventi via Fioravanti 24 ed ex Beretta inseriti nel “Programma 1.000 Case per Bologna” per € 3.000.000; il programma di rigenerazione urbana “Parco della Resilienza” per € 787.853; il programma in Bologna denominato “Contratti di Quartiere” per € 1.102.194; il programma Contratti di quartiere PRUACS a San Lazzaro per € 1.130.522.

Si segnalano poi lavori di manutenzione straordinaria per € 20.199.328, di cui si riportano di seguito i principali interventi: fondo complementare al PNRR - Programma Sicuro Verde e Sociale per € 8.384.176; interventi di manutenzione straordinaria ed efficientamento energetico con finanziamenti Comune di Bologna per € 5.796.052; lavori di manutenzione straordinaria con utilizzo fondo manutenzione Enti in concessione € 2.272.072; programma regionale di recupero alloggi e.r.p. DI 16/03/2015 delibera RER 873/2015, lettera B per € 1.209.000; lavori con utilizzo economie legge 457/78 e legge 179/92, Comuni vari, per € 1.000.000; programma regionale per il miglioramento efficienza energetica e utilizzo fonti energetiche rinnovabili - Delibera RER 1078/2017 per € 528.011; lavori finanziati con fondi IRESA per € 470.017; intervento di Rigenerazione Bolognina – PNRR – PUI per € 400.000.

Il preventivo 2023 contiene anche interventi di manutenzione straordinaria finanziati mediante la cessione del credito d'imposta Superbonus 110%, stimati pari ad € 57.879.637, lavori connessi agli interventi svolti con Superbonus 110% ma non trainati, e quindi da finanziarsi da parte dei Comuni interessati, per € 3.994.789 e lavori Superbonus 110% trainati svolti da condomini decentrati per € 8.050.024.

A fronte dei costi per lavori su ordinazione sono previsti i relativi rimborsi, classificati, a seconda dei casi, nelle voci: A1 ricavi delle vendite e prestazioni, A2 rimanenze, A5.2 contributi in altri ricavi e proventi, come sopra commentate.

Nella tavola n. 3 allegata alla relazione si possono vedere analiticamente i programmi dei lavori di costruzione suddivisi per località/lotto, con indicazione del totale del programma intervento e dei lavori e oneri accessori previsti per l'anno 2023.

Nella tabella che segue sono sintetizzati per tipologia e fonte di finanziamento gli interventi edilizi da capitalizzare, quelli su ordinazione e su beni di terzi, comprensivi dei costi per lavori sopra evidenziati, oltre agli oneri accessori, quali compensi tecnici, IVA, ecc. più sopra commentati.

DESCRIZIONE	SPESE		ONERI ACCESSORI
	Preventivo 2022	Preventivo 2023	Preventivo 2023
NUOVE COSTRUZIONI			
Piano nazionale Città		1.138.616	149.956
Legge 560/93		627.937	82.700
Finanziamenti da acquisire		233.447	30.745
	1.200.000	2.000.000	263.400
RISTRUTTURAZIONI - RICOSTRUZIONI			
Legge 179/92		253.000	26.160
DM 16/03/2006		404.800	42.180
utilizzo economie L. 513/77 - L.457/78		607.200	62.602
	1.500.000	1.265.000	130.942
MANUTENZIONE STRAORDINARIA			
Finanziamento Acer		980.000	98.000
Interventi Acer Bologna - Superbonus 110% - lavori non trainati		346.184	34.618
Condomini decentrati		1.297.930	129.793
	2.244.201	2.624.114	262.411
TOTALE ATTIVITA' EDILIZIA ACER DA CAPITALIZZARE	4.944.201	5.889.114	656.753
LAVORI SU ORDINAZIONE			
NUOVE COSTRUZIONI			
Legge 560/93 - (L.R. 24/01)		0	0
	150.000	0	0
RECUPERI - RISTRUTTURAZIONI			
Eventi sismici - copertura assicurativa		552.654	90.122
Finanziamento Regione Emilia-Romagna - eventi sismici		1.573.954	270.187
Finanziamento Comunale - eventi sismici		137.129	24.265
Programma Comune di Bologna - 1000 case per Bologna - recuperi		3.000.000	702.600
Programma Comune di Bologna - rigenerazione urbana "il parco della resilienza"		787.853	184.515
Contratti di quartiere II – Bologna – L.21/2001		146.000	14.600
Finanziamento Comunale - contratti di quartiere II - Bologna		956.194	182.606
D.M. 26/03/08 - contratti di quartiere III - PRUACS		1.004.469	133.287
Finanziamento Comunale - contratti di quartiere III		126.053	16.726
	7.752.507	8.284.306	1.618.909
MANUTENZIONE STRAORDINARIA			
Legge 560/93 - Comune di Bologna		140.000	29.400
Finanziamento utilizzo fondo manutenzione Enti in gestione		2.272.072	249.928
Programma regionale per il miglioramento efficienza energetica e utilizzo fonti energetiche rinnovabili - Delibera RER 1078/2017		528.011	123.659
Programma regionale di recupero alloggi erp - Risorse D.I. 16/03/2015 - Delibera RER 873/2015 - Interventi Allegato B		1.209.000	290.280
Fondo complementare al PNRR: programma sicuro verde e sociale		8.384.176	1.467.229
Utilizzo economie legge 457/78 - legge 179/92 - Comuni della Città Metropolitana di Bologna		1.000.000	210.000
Comune di Bologna – PNRR – PUI – “rete metropolitana per la conoscenza – la grande Bologna		400.000	100.000
Finanziamento Comune di Bologna - piano vendite - efficientamento energetico		2.118.394	496.128
Finanziamento Comune di Bologna – finanziamenti aggiuntivi		67.952	15.915
Finanziamento Comune di Bologna - piano vendite - interventi di manutenzione straordinaria		3.609.706	845.390
Comune di Bologna - delibere regionali IRESA		470.017	110.078
	12.343.587	20.199.328	3.938.007
MANUTENZIONE STRAORDINARIA - LAVORI SUPERBONUS 110%			
Interventi in Comuni della Città Metropolitana di Bologna - lavori con contributo		57.879.637	5.787.964
Interventi in Comuni della Città Metropolitana di Bologna - lavori non trainati		3.994.789	399.479
Condomini decentrati – lavori Superbonus 110% - lavori trainati		8.050.024	1.310.469
	20.596.806	69.924.450	7.497.912
TOTALE ATTIVITA' EDILIZIA ACER SU ORDINAZIONE	40.842.900	98.408.084	13.054.912
TOTALE ATTIVITA' EDILIZIA	45.787.101	104.297.198	13.711.580
ATTIVITA' CONTO TERZI			
NUOVE COSTRUZIONI			
Finanziamento ASP Rodriguez	500.000	500.000	77.938
TOTALE ATTIVITA' EDILIZIA C/TERZI	500.000	500.000	77.938
TOTALE GENERALE	46.287.101	104.797.198	13.789.518

Costi di struttura

I costi di struttura ammontano a € 1.637.030 e sono previsti in aumento di € 150.736 rispetto al preventivo 2022, principalmente per effetto dello sviluppo dei servizi informatici e dell'aumento dei costi relativi alle utenze aziendali.

Riguardano le spese relative a: servizi informatici, servizi generali, telefonia, servizi postali, consulenza, manutenzione e riparazione beni, ecc...

Spese di amministrazione stabili

Le spese di amministrazione stabili ammontano a € 6.694.882 e sono composte dalle spese di assicurazione stabili, costi condomini, traslochi e custodia mobili, istruttorie pratiche, ecc.... L'incremento di € 1.042.442 rispetto al preventivo precedente è dovuto essenzialmente alla previsione di maggiori costi condominiali, legati ai lavori Superbonus 110% e all'incremento dei costi relativi alle utenze.

Spese di manutenzione stabili

I programmi manutentivi riguardano la generalità del patrimonio gestito e sono previsti per un ammontare totale di € 17.960.287, inferiore di € 419.725 rispetto al preventivo precedente.

Si pone in evidenza che con le risorse derivanti da canoni, il patrimonio immobiliare gestito c/terzi sarà soggetto ad un programma di manutenzione ordinaria programmata, su segnalazione (pronto intervento) e su rilascio degli alloggi (ripristino alloggi), finanziato con canoni dell'esercizio, per un importo pari ad € 8.384.855, nel rispetto del dettato contrattuale.

Parte dei lavori di manutenzione ordinaria riguardano interventi con finanziamenti a carico proprietari e utenti, che sono previsti nell'ammontare di € 1.897.000.

Si precisa che il patrimonio di proprietà degli Enti Terzi è soggetto anche ad attività di manutenzione ordinaria e straordinaria da condomini decentrati, svolta tramite gli amministratori degli stessi condomini e non sempre eseguita da ACER, per un importo previsto pari ad € 2.191.336, finanziato con canoni dell'esercizio e di anni pregressi.

La tabella seguente mostra la manutenzione d'esercizio prevista per il 2023, suddivisa in relazione ai committenti (enti/proprietari/utenti) e alle tipologie di finanziamento.

VOCE	PREVENTIVO 2023	PREVENTIVO 2022	VARIAZIONI
opere di manutenzione d'esercizio finanziate da canoni di locazione (patrimonio ACER) + fotovoltaico	1.260.000	1.103.500	156.500
opere di manutenzione ordinaria condomini ACER finanziata da canoni	53.843	77.948	-24.105
opere di manutenzione d'esercizio finanziate da canoni di locazione patrimonio in gestione convenzione/concessione	8.384.855	8.281.639	103.216
opere di manutenzione d'esercizio finanziate da canoni anni precedenti per patrimonio gestito in concessione	0	200.000	-200.000
opere di man. ordinaria e straordinaria condomini Enti terzi finanziata da canoni	1.681.336	1.992.914	-311.578
opere di man. ordinaria e straordinaria condomini finanziate con canoni anni precedenti Enti terzi	510.000	491.000	19.000
opere di manutenzione a carico proprietari ed utenti	1.897.000	1.909.000	-12.000
opere di manutenzione servizi a rendiconto	3.375.000	3.375.000	0
altri finanziamenti Enti terzi	50.000	200.000	-150.000
TOTALE OPERE DI MANUTENZIONE	17.212.034	17.631.001	-418.967
SPESE TECNICHE DI MANUTENZIONE	748.253	749.011	-758
TOTALE GENERALE	17.960.287	18.380.012	-419.725

Spese per servizi a rimborso

Le spese per servizi a rimborso riguardano le spese relative a riscaldamento, ascensori, illuminazione, acqua e altri servizi accessori al canone e ammontano ad € 12.236.000, con un incremento di € 2.171.700 rispetto al preventivo precedente a causa delle dinamiche in aumento delle spese per il riscaldamento e l'energia elettrica.

Spese tecniche per interventi edilizi e manutenzione

Le spese tecniche legate ad interventi edilizi e manutenzione ammontano a € 2.173.720 e sono superiori di € 289.757 rispetto al bilancio preventivo precedente, per effetto dell'incremento previsto per l'esercizio 2023 degli interventi edilizi e di manutenzione straordinaria.

Le spese qui comprese riguardano costi per progettazione, direzione lavori, coordinamento sicurezza e altre spese tecniche per interventi edilizi e manutenzione. Comprendono inoltre i compensi tecnici previsti per la società Acer PRO.M.O.S. S.p.a. su interventi di manutenzione straordinaria e servizi tecnici.

Costi da Società controllate

I costi da società controllate rilevati fra i costi per servizi sono pari a € 767.938; come indicato nella tabella successiva riguardano compensi di gestione di ACER Servizi S.r.l. e mostrano un incremento di € 39.274.

VOCE	PREVENTIVO 2023	PREVENTIVO 2022	VARIAZIONI
ACER Servizi S.r.l.	767.938	728.664	39.274
TOTALE	767.938	728.664	39.274

Costi per Amministratori e Revisori

Ai sensi dell'art. 2427 punto 16 del c.c. si commentano i compensi spettanti agli Amministratori e Revisori dei conti.

In particolare, i compensi agli Amministratori nel preventivo 2023 sono pari a € 207.514, comprensivi di oneri previdenziali, costi per trasferte, assicurazione, ecc.. I compensi per i Revisori ammontano ad € 35.000, quelli per la Società di revisione ad € 15.000 e quelli per l'Organismo di Vigilanza ad € 5.000. Sono poi previsti budget di spesa a garanzia dell'indipendenza dell'OdV e del Responsabile della Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza per € 5.000 ciascuno.

B.8 Per godimento di beni di terzi

Tale voce è prevista in bilancio per complessivi € 206.633. Comprende costi riferiti al noleggio di beni informatici e automezzi per € 39.600 e costi riferiti all'onere per la concessione di immobili non e.r.p. in gestione dai Comuni di Bologna e di Minerbio per € 167.033.

B.9 Per il personale

Fra i costi di produzione la categoria B.9 riguarda le spese di personale qui di seguito trattate.

Nella tabella che segue è riepilogato il costo del personale previsto per l'anno 2023 a confronto con quello del preventivo 2022.

VOCE	PREVENTIVO 2023	PREVENTIVO 2022	VARIAZIONI
salari e stipendi	6.374.201	5.948.000	426.201
oneri sociali	1.807.151	1.717.146	90.005
acc.to trattamento di fine rapporto	447.000	377.926	69.074
trattamento di quiescenza e simili	0	0	0
altri costi	50.000	50.000	0
TOTALE	8.678.352	8.093.072	585.280

Il costo del personale, come sopra dettagliato, ammonta a € 8.678.352 e presenta un incremento del 7,23% rispetto al preventivo 2022, per effetto del rinnovo contrattuale e della previsione di nuove assunzioni legate alla realizzazione delle attività previste per l'esercizio.

Tra le spese per i servizi, così come richiesto dai principi contabili, in appositi conti appaiono altre spese correlate a quelle di personale qui indicate: buoni pasto, assicurazione, formazione, prestazioni sanitarie, spese di viaggio, ecc. che ammontano complessivamente a € 371.513.

Il numero totale del personale dipendente è di n. 149 unità, di cui n. 143 a tempo indeterminato, n. 3 a tempo determinato e n. 3 con contratto di apprendistato.

Nella tavola n. 4 allegata è evidenziato il personale dipendente previsto per l'anno e la sua distribuzione per fasce funzionali. È inserito inoltre il confronto con i valori del bilancio preventivo 2022.

B.10 Ammortamenti e svalutazioni

Gli ammortamenti e svalutazioni ammontano ad un totale di € 2.298.888 di cui ammortamenti per € 1.748.888 e svalutazioni crediti per € 550.000.

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali previsti sono pari a € 1.697.009 e sono calcolati sul valore degli immobili di proprietà con le aliquote di legge.

Sono ricompresi fra questi gli ammortamenti per gli impianti fotovoltaici in concessione per un importo pari a € 675.103.

Nel preventivo in commento si è ritenuto, prudenzialmente, di inserire un importo stimato per la svalutazione dei crediti pari a € 550.000, per adeguare il fondo svalutazioni crediti.

B.11 Variazioni delle rimanenze

Non sono previste variazioni nelle rimanenze.

B.12 Accantonamento per rischi

Non sono previsti accantonamenti per rischi.

B.13 Altri accantonamenti

Gli altri accantonamenti sono pari a € 1.898.723, in diminuzione di € 172.431 rispetto al preventivo precedente.

In questa voce è ricompreso l'accantonamento per il pareggio delle gestioni patrimoniali con contratto in concessione, previsto in base alla quota presunta di canoni emessi non incassati nell'esercizio.

B.14 Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione previsti sono pari a € 14.156.466 e risultano superiori di € 3.455.737 rispetto al bilancio precedente. Tale variazione è riconducibile principalmente all'aumento del costo per IVA indetraibile da pro-rata, legata all'incremento del monte lavori previsto, con particolare riferimento agli interventi legati al Superbonus 110%.

La tabella seguente riepiloga i costi per categoria:

VOCE	PREVENTIVO 2023	PREVENTIVO 2022	VARIAZIONI
Costi per pubblicazioni	19.000	19.000	0
Contributi associativi	75.710	75.710	0
Costo risarcimento sinistri	30.000	30.000	0
Costi per alienazione beni	75.116	75.134	-18
Procedimenti legali	109.000	109.000	0
Imposte varie	596.943	912.268	-315.325
Costi contratto concessione gestione alloggi	1.738.267	1.664.117	74.150
IMU-TASI	860.000	700.000	160.000
IVA indetraibile	10.635.430	7.100.000	3.535.430
Costi generali diversi	17.000	15.500	1.500
TOTALE	14.156.466	10.700.729	3.455.737

Si commentano di seguito le voci più significative.

Imposte varie

Il costo per imposte varie è pari a € 596.943 e comprende i costi per imposta di bollo, concessioni governative, imposta di registro, imposta unica ed altre imposte e tasse. È inferiore rispetto all'esercizio precedente di € 315.325, principalmente per effetto della maggior imposta di registro su contratti di locazione per pagamento triennale avvenuta nel 2022.

A fronte del costo 2023 per imposta di registro, che ammonta ad € 453.985, si rileva un rimborso da parte degli Enti per i quali è in corso la gestione immobiliare per un importo di € 401.365.

Costi per concessioni

I costi per concessione gestioni immobiliari sono previsti per € 1.738.267 e riguardano i costi sostenuti per i beni immobili in concessione, come ad esempio: costo per tributi, fondo sociale, costi per sfittanze e altri costi. È superiore di € 74.150 rispetto alle previsioni dell'anno precedente. Tali costi hanno a fronte i canoni degli Enti gestiti in concessione.

Imposta IMU/TASI

L'imposta IMU/TASI, relativa agli immobili e terreni in proprietà, è stimata prudenzialmente pari a € 860.000.

IVA pro-rata indetraibile

Il costo per IVA indetraibile da pro-rata è pari a € 10.635.430 e rappresenta quella parte di imposta che rimane come costo a carico dell'Ente a causa dell'effettuazione nell'anno di operazioni imponibili ed operazioni esenti. Presenta un incremento di € 3.535.430 rispetto al valore dell'esercizio precedente, legato all'incremento del monte lavori previsto; con riferimento a tale voce è previsto un recupero parziale nella sezione A) Valore della produzione, con particolare riferimento alla voce A5.2, Contributi in c/esercizio.

Per quanto riguarda gli Enti con gestione del patrimonio immobiliare in concessione, è previsto un recupero di IVA indetraibile da pro-rata a carico delle stesse gestioni, per € 1.926.985, come da dettato contrattuale.

C. PROVENTI ED ONERI FINANZIARI

La sezione C, che comprende i proventi e gli oneri finanziari, presenta un saldo negativo di € 1.198.170, superiore di € 460.489 rispetto al preventivo precedente. Tale aumento è da ricondurre principalmente ai maggiori interessi da mutui, per effetto del trend in aumento dei tassi di riferimento e alla previsione di maggiori oneri di prefinanziamento, legati al monte lavori previsto per l'esercizio. Si segnala l'azzeramento della voce interessi bancari passivi su SWAP, per effetto dell'estinzione anticipata del derivato in questione avvenuta nel corso del 2022.

VOCE	PREVENTIVO 2023	PREVENTIVO 2022	VARIAZIONI
PROVENTI			
C16. Altri proventi finanziari:			
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	116	134	-18
a4) verso altri	116	134	-18
d) proventi diversi dai precedenti	20.000	20.000	0
- Interessi attivi bancari	0	0	0
- Interessi attivi bancari swap	0	0	0
- Interessi attivi postali	0	0	0
- Interessi v/assegnatari	20.000	20.000	0
TOTALE PROVENTI	20.116	20.134	-18
ONERI			
C17. Interessi ed oneri diversi:			
17.4 verso altri			
- Interessi verso banche	-308.768	-198.992	-109.776
- Interessi su debiti diversi	-30.480	-30.380	-100
- Interessi passivi bancari swap	0	-60.884	60.884
- Interessi su mutui	-879.038	-467.559	-411.479
TOTALE ONERI	-1.218.286	-757.815	-460.471
TOTALE GENERALE	-1.198.170	-737.681	-460.489

C.16 Altri proventi finanziari

I proventi in totale ammontano a € 20.116 e comprendono proventi per interessi da utenti.

Gli interessi previsti su immobilizzazioni derivano dall'assegnazione di alloggi con patto di futura vendita o con assegnazione in vendita con pagamento dilazionato e sono pari a € 116.

I proventi finanziari diversi sono afferenti agli interessi da utenti per dilazioni debiti e mora pari a € 20.000.

C.17 Interessi e altri oneri finanziari

Gli interessi e altri oneri finanziari sono previsti pari ad € 1.218.286.

Gli interessi da mutui sono pari a € 879.038 calcolati in base alla previsione legata ai tassi dei mutui variabili.

A fronte di tali costi si registra fra i ricavi un recupero di interessi sui mutui relativi agli alloggi ceduti a titolo gratuito ai Comuni per € 3.801. Inoltre, è previsto il recupero quota capitale pari a € 37.273 per un totale di rimborso di € 41.074 a fronte delle rate d'ammortamento più sotto specificate.

Per miglior informazione, la tavola seguente analizza l'esposizione finanziaria dei mutui in essere per Ente mutuante, comprendendo la rata globale dell'anno (interessi e capitale) oltre al debito residuo al 31/12/2023, anche se in parte si tratta di dati patrimoniali, non presenti per la propria natura nel conto economico.

ENTE MUTUANTE	RATA AMMORTAMENTO ANNUALE 2023	DEBITI RESIDUI AL 31/12/2023
	IMPORTI IN €	IMPORTI IN €
BPER BANCA	2.377.179	14.912.344
MONTE DEI PASCHI DI SIENA	666.354	328.359
UNICREDIT BANCA SPA	5.438	21.768
INTESA SAN PAOLO	547.942	1.972.406
EMIL BANCA	372.480	1.778.386
BPM	120.957	916.345
TOTALE	4.090.350	19.929.608

Nella tavola n. 5 allegata si può vedere la previsione per tipo di intervento e il programma di ricorso al mercato finanziario per l'anno 2023.

Sono previsti inoltre interessi passivi da banche per il prefinanziamento degli interventi edilizi per € 118.768.

Per l'attività gestionale corrente si prevede ricorso a prefinanziamento bancario, con interessi stimati in € 190.000, dovuto principalmente a sfasamenti temporali tra il pagamento delle fatture

per la realizzazione di interventi edilizi rispetto all'erogazione dei corrispondenti finanziamenti provenienti da Comuni, Regione o mutui.

D. RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE

Non sono previste nel preventivo in commento poste di rettifica di valore di attività quali svalutazioni, rivalutazioni ecc.

F. IMPOSTE

La voce "Imposte dell'esercizio" espone un saldo negativo pari a € 376.466.

Le imposte correnti sul reddito del preventivo in commento sono stimate pari a € 244.914 e riguardano l'IRAP e parzialmente l'IRES. Infatti, per quanto riguarda l'IRES, in conseguenza del progressivo trasferimento a titolo gratuito degli immobili ai sensi della L.R. n. 24/01, nell'esercizio 2005 e successivi sono state realizzate perdite fiscali riportabili a nuovo ed utilizzabili per compensare i redditi imponibili dei successivi esercizi, in base alle disposizioni recate dall'art. 84 del TUIR (80% del reddito).

Alle imposte correnti si aggiunge l'effetto legato all'utilizzo stimato del fondo imposte differite ed alla rilevazione delle imposte anticipate, in relazione a differenze temporanee deducibili sorte nell'esercizio, al netto degli utilizzi dell'esercizio; come si evince dalla tabella sotto riportata le imposte differite/anticipate, incidono complessivamente per un costo di € 131.552.

La voce imposte differite riguarda principalmente il riassorbimento degli ammortamenti dedotti extra contabilmente e la differenza tra i maggiori ammortamenti imputati a conto economico e quelli fiscalmente deducibili relativi agli immobili strumentali di lettera c).

Le imposte anticipate riguardano l'utilizzo/accantonamento stimato dei fondi per rischi su crediti, su cause, fondi manutenzione, ecc..

Si dettagliano le voci su esposte nella tabella seguente.

VOCE	PREVENTIVO 2023 IMPORTI	PREVENTIVO 2023 SALDO	PREVENTIVO 2022 IMPORTI	PREVENTIVO 2022 SALDO	DIFFERENZA
IMPOSTE CORRENTI		244.914		159.534	85.380
IRES	14.490		1.782		
IRAP	230.424		157.752		
IMPOSTE DIFFERITE		-26.315		-25.699	-616
IRES	-26.315		-25.699		
IRAP	0		0		
IMPOSTE ANTICIPATE		157.867		241.833	-83.966
IRES	93.307		171.093		
IRAP	64.560		70.740		
TOTALE		376.466		375.668	798

3. GESTIONI IMMOBILIARI C/TERZI

La gestione immobiliare ad oggi è effettuata per tutti i Comuni del territorio eccetto che per i Comuni di Castel di Casio, Castel San Pietro Terme, Dozza, Monterenzio, Ozzano dell'Emilia, San Benedetto Val di Sambro, che non hanno sottoscritto la convenzione gestionale alla data di elaborazione del presente preventivo.

Inoltre, l'ente gestisce gli alloggi di proprietà di: Città Metropolitana, società partecipata Acer Servizi S.r.l., impresa Frascari S.p.A. (ex ATI Coop Costruzioni) e Molinella Futura S.r.l.

I contratti di gestione c/terzi in essere sono in parte in convenzione ed in parte in concessione.

Nel preventivo in commento si registra il passaggio degli Enti appartenenti all'Unione dei Comuni dell'Appennino Bolognese dalla gestione in convenzione a quella in concessione.

I Comuni e le altre aziende che hanno un contratto di gestione immobiliare in concessione sono i seguenti: Alto Reno Terme, Anzola dell'Emilia, Bologna, Borgo Tossignano, Calderara di Reno, Casalecchio di Reno, Casalfiumanese, Castel del Rio, Fontanelice, Gaggio Montano, Granarolo dell'Emilia, Imola, Lizzano in Belvedere, Malalbergo, Medicina, Minerbio, Monte San Pietro, Mordano, Sala Bolognese, San Giovanni in Persiceto, Sasso Marconi, Unione dei Comuni Appennino Bolognese (Camugnano, Castiglione dei Pepoli, Grizzana Morandi, Marzabotto, Monzuno, Vergato), Unione dei Comuni Savena Idice (Loiano, Monghidoro), Unione Reno Galliera (Argelato, Bentivoglio, Castello d'Argile, Castel Maggiore, Galliera, Pieve di Cento, San Giorgio di Piano, San Pietro in Casale), Valsamoggia, Zola Predosa.

I seguenti Comuni, altri enti e aziende hanno invece un contratto di gestione degli immobili in convenzione: Acer Servizi S.r.l., Baricella, Budrio, Castel d'Aiano, Castel Guelfo di Bologna, Castenaso, Città Metropolitana, Crevalcore, Molinella, Molinella Futura S.r.l., Pianoro, San Lazzaro di Savena, impresa Frascari S.p.A. (ex ATI Coop Costruzioni), Sant'Agata Bolognese.

Come già indicato, il contratto di gestione in concessione implica la comprensione dei ricavi e dei costi dell'attività fra quelli propri dell'azienda, con le conseguenze più sopra dette; quindi, sono stati effettuati prospetti separati per rappresentare i bilanci degli Enti gestiti in convenzione e di quelli in concessione.

Nella tavola n. 1 è presentata la consistenza numerica degli alloggi di proprietà e quella che si prevede di gestire c/terzi nell'anno 2023, suddivisi per Ente proprietario e tipologia.

L'entità totale del patrimonio previsto in gestione conto terzi è di 26.131 unità immobiliari, di cui: 18.526 alloggi, 4.459 autorimesse, 2.793 posti auto, 97 negozi e 256 locali vari.

In particolare, si prevede di gestire in concessione n. 23.372 unità immobiliari e in convenzione n. 2.759 unità immobiliari.

La gestione produce complessivamente un totale di ricavi per canoni per gli Enti gestiti pari a € 30.162.590.

La previsione dell'anno 2023 complessivamente registra per Acer Bologna quote gestionali pari a € 8.779.438 e per compensi tecnici su lavori pari a € 922.179. Si prevedono inoltre quote per servizi aggiunti pari a € 1.055.240.

Nella tabella che segue sono riassunti i canoni e le unità immobiliari per gli Enti gestiti con contratto convenzione e concessione, con il raffronto fra preventivi e consuntivi.

TIPOLOGIA BILANCIO ANNO	ENTI IN GESTIONE IN CONVENZIONE		ENTI IN GESTIONE IN CONCESSIONE		TOTALI	
	canoni euro	unità immobiliari	canoni euro	unità immobiliari	canoni euro	unità immobiliari
Preventivo 2016	3.693.432	3.680	25.150.874	22.382	28.844.306	26.062
Bilancio d'es. 2016	3.467.464	3.739	23.839.574	22.340	27.307.038	26.079
Preventivo 2017	3.524.024	3.571	25.104.267	22.351	28.628.291	25.922
Bilancio d'es.2017	3.668.569	3.737	25.541.028	22.441	29.209.597	26.178
Preventivo 2018	3.709.464	3.349	27.635.177	22.684	31.344.641	26.033
Bilancio d'es. 2018	3.343.180	3.268	26.502.413	22.900	29.845.593	26.168
Preventivo 2019	3.415.417	3.221	27.680.732	22.869	31.096.149	26.090
Bilancio d'es. 2019	3.405.814	3.158	26.497.549	23.050	29.903.363	26.208
Preventivo 2020	3.347.007	3.275	26.637.803	22.927	29.984.810	26.202
Bilancio d'es. 2020	3.405.405	3.160	26.275.755	23.034	29.681.160	26.194
Preventivo 2021	3.356.695	3.268	26.339.116	22.902	29.695.811	26.170
Bilancio d'es. 2021	3.442.416	3.167	26.500.782	22.986	29.943.198	26.153
Preventivo 2022	3.434.842	3.269	26.422.620	22.909	29.857.462	26.178
Preventivo 2023	3.037.958	2.759	27.124.632	23.372	30.162.590	26.131

Per gli Enti gestiti in convenzione il compenso di gestione amministrativa è previsto in € 858.470, quello per servizi aggiuntivi è pari a € 25.590 e il compenso tecnico è di € 69.759. È previsto un ammontare per lavori di manutenzione da eseguire sul patrimonio gestito in convenzione di € 635.605, calcolato sull'importo dei canoni secondo le percentuali stabilite dalle Convenzioni.

Le quote mensili contabilizzate per la gestione immobiliare, come detto nelle premesse, derivano da quelle approvate dalla Conferenza degli Enti nella seduta n. 39 del 22/12/2010 e in quella n. 40 del 19/07/2013 e relativi aggiornamenti ISTAT.

Nella seduta n. 45 del 19/02/2015 oggetto 1 della Città Metropolitana è stato presentato il nuovo contratto di gestione alloggi e le nuove quote che, con gli aggiornamenti ISTAT intervenuti nel frattempo, sono applicate nei contratti in essere.

In particolare, risultando negativa la variazione dell'indice ISTAT applicata degli anni 2015, 2016 e 2020 e positiva quella riferita agli anni 2017, 2018, 2019, 2021 e 2022, le quote gestionali aggiornate e applicate al preventivo anno 2023 sono le seguenti: alloggi € 40,87 mese, autorimesse e posti auto € 7,32 mese, negozi e locali vari € 0,45 mq mese. Per le unità sfitte il compenso amministrativo è ridotto al 25% delle quote sopra indicate. È inoltre previsto l'11% di compenso sulla manutenzione svolta.

Come da dettato contrattuale si prevede di applicare a queste quote l'aggiornamento ISTAT dal mese di settembre 2023.

Le risorse destinate a manutenzione sono calcolate per ogni Ente in base alla percentuale sui canoni stabilita nella convenzione di gestione di riferimento.

Le gestioni immobiliari c/terzi in convenzione hanno un saldo di gestione positivo dato dalla differenza fra i ricavi e i costi previsti dalle convenzioni.

Per il Comune di Castel d'Aiano è previsto un contributo di € 4.194 per il conseguimento del pareggio della gestione.

Per quanto riguarda gli Enti con gestione immobili in concessione, i relativi bilanci hanno saldi pari a zero, in relazione al fatto che l'eventuale saldo di gestione viene accantonato per futura manutenzione. Le quote di amministrazione e tecniche inserite nel bilancio di ogni Comune sono quelle indicate in precedenza nel commento sulle gestioni Enti terzi in regime di Convenzione.

I compensi di gestione amministrativi derivanti dal contratto di gestione in concessione sono pari a € 7.920.968, oltre a € 1.029.650 per compensi aggiuntivi per servizi accessori, comprensivi del servizio casa svolto per i comuni di Bologna, Imola e Casalecchio di Reno.

I lavori di manutenzione, sia ordinaria che straordinaria, sono previsti in un ammontare consistente pari a € 7.749.250 e comprendono le quote previste nel contratto di concessione e le risorse rimanenti dalla gestione immobiliare complessiva; i compensi tecnici relativi sono pari a € 852.420. Nell'anno in corso è prevista manutenzione con utilizzo fondo canoni anni pregressi per € 2.272.072 con compensi tecnici pari a € 249.928.

Nella tabella che segue sono riassunti i compensi gestionali e aggiuntivi per gli Enti gestiti, sia con contratto di convenzione, che con contratto di concessione, con raffronto fra preventivi e bilanci d'esercizio.

TIPOLOGIA BILANCIO ANNO	ENTI IN CONVENZIONE		ENTI IN CONCESSIONE		TOTALI	
	Compensi di gestione	Compensi servizi aggiuntivi	Compensi di gestione	Compensi servizi aggiuntivi	Compensi di gestione	Compensi servizi aggiuntivi
Preventivo 2016	1.025.100	24.340	6.981.683	1.213.311	8.006.783	1.237.651
Bilancio d'es. 2016	1.004.368	32.757	6.872.768	1.151.762	7.877.136	1.184.519
Preventivo 2017	987.845	47.098	6.927.492	1.015.323	7.915.337	1.062.421
Bilancio d'es. 2017	981.807	33.673	6.834.301	1.159.565	7.816.108	1.193.238
Preventivo 2018	938.687	25.004	7.076.644	1.089.860	8.015.331	1.114.864
Bilancio d'es. 2018	894.920	30.544	6.988.066	1.088.974	7.882.986	1.119.518
Preventivo 2019	907.334	44.001	7.105.320	1.302.276	8.012.654	1.346.277
Bilancio d'es. 2019	905.074	59.077	7.018.910	1.339.180	7.923.984	1.398.257
Preventivo 2020	917.925	34.265	7.082.522	1.119.536	8.000.447	1.153.801
Bilancio d'es. 2020	910.905	38.920	7.017.554	1.178.568	7.928.459	1.217.488
Preventivo 2021	907.319	43.978	7.039.733	1.216.414	7.947.052	1.260.392
Bilancio d'es. 2021	935.984	38.367	7.016.492	1.130.511	7.952.476	1.168.878
Preventivo 2022	933.848	28.730	7.131.398	1.106.170	8.065.246	1.134.900
Preventivo 2023	858.470	25.590	7.920.968	1.029.650	8.779.438	1.055.240

Per gli Enti in concessione sono presenti fra i costi quello per IVA indetraibile da pro-rata, pari a € 1.926.985 e altri costi richiesti dagli Enti, quali: fondo sociale, tributi, ecc., ai quali facevano prima fronte i Comuni stessi con i saldi di gestione.

Nella tabella che segue sono riassunti gli importi di manutenzione prevista sugli immobili degli Enti gestiti, sia con contratto di convenzione che con contratto di concessione, e i relativi compensi tecnici, con raffronto tra bilanci preventivi e bilanci d'esercizio.

TIPOLOGIA BILANCIO ANNO	ENTI IN CONVENZIONE		ENTI IN CONCESSIONE		TOTALI	
	Manutenzione su alloggi gestiti	Compensi tecnici	Manutenzione su alloggi gestiti	Compensi tecnici	Manutenzione su alloggi gestiti	Compensi tecnici
Preventivo 2016	754.184	82.961	7.323.287	805.858	8.077.471	888.819
Bilancio d'es. 2016	655.668	71.760	5.840.552	642.766	6.496.220	714.526
Preventivo 2017	719.751	79.171	7.125.049	783.758	7.844.800	862.929
Bilancio d'es. 2017	743.710	81.710	6.979.350	767.729	7.723.060	849.439
Preventivo 2018	747.335	82.207	8.115.980	892.754	8.863.315	974.961
Bilancio d'es. 2018	698.268	76.723	5.748.602	632.346	6.446.870	709.069
Preventivo 2019	695.448	76.501	8.025.392	882.790	8.720.840	959.291
Bilancio d'es. 2019	708.163	77.793	6.673.689	734.106	7.381.852	811.899
Preventivo 2020	721.301	79.343	7.720.246	849.229	8.441.547	928.572
Bilancio d'es. 2020	572.612	63.205	7.625.289	838.782	8.197.901	901.987
Preventivo 2021	719.973	79.197	7.448.918	819.382	8.168.891	898.579
Bilancio d'es. 2021	687.891	75.513	8.417.052	925.876	9.104.943	1.001.389
Preventivo 2022	734.056	80.744	7.547.583	830.236	8.281.639	910.980
Preventivo 2023	635.605	69.759	7.749.250	852.420	8.384.855	922.179

Nella tavola n. 6 è rappresentata la situazione gestionale complessiva di ogni Ente con gestione in convenzione, con l'indicazione dei valori economici e patrimoniali che scaturiscono dalla gestione immobiliare c/terzi.

In particolare, sono evidenziati i canoni di pertinenza, i compensi gestionali, con la relativa IVA di legge, i recuperi di altri costi, quali assicurazioni, imposta di registro, ecc., i costi da condomini, le quote di manutenzione eseguite e il relativo compenso tecnico, oltre l'IVA di legge e il saldo di gestione, comprensivo della quota presunta di canoni emessi non incassati nell'esercizio.

Nella tavola n. 7 è rappresentata la situazione gestionale complessiva di ogni ente con gestione in concessione, con l'indicazione dei valori economici e patrimoniali che scaturiscono dalla gestione immobiliare c/terzi.

In particolare, sono evidenziati i canoni di pertinenza, i compensi gestionali, i recuperi di altri costi, quali assicurazioni, imposta di registro, mutui ecc., i costi da condomini, le quote di manutenzione eseguite e il relativo compenso tecnico, la quota presunta di canoni emessi non incassati nell'esercizio, la manutenzione e i compensi tecnici aggiuntivi, l'IVA indetraibile da prorata.

4. RENDICONTO FINANZIARIO: METODO INDIRETTO

Come richiesto dal Regolamento di Amministrazione e Contabilità, viene redatto un prospetto di previsione dei flussi: rendiconto finanziario metodo indiretto.

Si presenta nella stessa veste grafica di quello richiesto dai principi contabili e inserito nel bilancio d'esercizio ed è qui riassunto.

RENDICONTO FINANZIARIO 2023 - METODO INDIRETTO

DESCRIZIONE POSTE	IMPORTI
A) FLUSSI FINANZIARI DERIVANTI DALLA GESTIONE REDDITUALE	
1) UTILE DELL'ESERCIZIO PRIMA DELLE IMPOSTE SUL REDDITO, INTERESSI, DIVIDENDI E PLUSVALENZE/MINUSVALENZE DA CESSIONE	1.642.298
2) FLUSSO FINANZIARIO PRIMA DELLE VARIAZIONI DEL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO	6.286.909
3) TOTALE FLUSSO FINANZIARIO DOPO LE VARIAZIONI DEL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO	4.742.446
4) TOTALE FLUSSO FINANZIARIO DOPO LE ALTRE RETTIFICHE DEL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO	135.810
FLUSSO FINANZIARIO DELLA GESTIONE REDDITUALE (A)	135.810
B) FLUSSI FINANZIARI DERIVANTI DALLA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO	
FLUSSO FINANZIARIO ATTIVITA' INVESTIMENTO (B)	-2.177.930
C) FLUSSI FINANZIARI DERIVANTI DALLA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO	
FLUSSO FINANZIARIO ATTIVITA' FINANZIAMENTO (C)	2.336.417
INCREMENTO DISPONIBILITA' LIQUIDE (A ± B ± C)	294.297
DISPONIBILITA' LIQUIDE 01/01/2023	200.000
DISPONIBILITA' LIQUIDE 31/12/2023	494.297

La grandezza finanziaria presa a riferimento, come da generale accoglimento della prassi e della dottrina, è costituita dalla "liquidità immediata" o "cassa" in senso ampio, vale a dire disponibilità liquide presenti in cassa, banca e depositi postali.

Flusso finanziario derivante dalla gestione reddituale (punto A del prospetto)

Il Flusso finanziario derivante dalla gestione reddituale è diviso in quattro sezioni che sotto si commentano ed è previsto pari a € 135.810.

Utile dell'esercizio prima delle imposte sul reddito, interessi, dividendi ecc. (punto 1)

Il flusso finanziario di questa sezione deriva dalla depurazione dell'utile dalle parti relative alle imposte, interessi ecc. e nel preventivo in commento è determinato pari a € 1.642.298.

Il flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto (punto 2) è determinato in via sintetica partendo dall'utile economico (punto 1) e depurandolo dei costi e dei ricavi non aventi natura monetaria (es.: ammortamenti, accantonamenti, ecc.).

Il flusso netto, così calcolato, risulta positivo e pari ad € 6.286.909.

Il flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto (punto 3) è determinato stimando le variazioni delle rimanenze, dei crediti v/clienti e diversi e dei debiti v/fornitori così il flusso diventa pari a € 4.742.446.

Il flusso finanziario dopo le altre rettifiche (punto 4), che comprendono interessi pagati, imposte pagate, utilizzi fondi ecc. per un importo pari a € 4.606.636, risulta positivo ed ammonta a € 135.810.

Flusso finanziario da attività di investimento (punto B del prospetto)

Il flusso finanziario netto di quest'area deriva dalla sommatoria algebrica dell'impiego di fondi per attività costruttiva e, quando presenti, dei proventi generati dall'attività di vendita di immobili a patrimonio. Nel preventivo in commento risulta previsto per un valore negativo di € 2.177.930, pari agli incrementi patrimoniali inseriti.

Flusso finanziario da attività di finanziamento (punto C del prospetto)

Il flusso finanziario risultante dall'area dei finanziamenti è il risultato delle entrate per acquisizioni di nuovi finanziamenti ed i versamenti previsti relativamente ai mutui in essere e il movimento nell'anticipazione di cassa concessa dal tesoriere; così calcolata la sezione risulta positiva per € 2.336.417.

Si arriva, attraverso la sommatoria dei flussi delle diverse aree (A-B-C) sopra commentate, alla determinazione della previsione del flusso finanziario di periodo che risulta positivo e pari a € 294.297.

Tale flusso, sommato alla disponibilità liquida netta iniziale positiva di € 200.000, dà luogo ad una disponibilità liquida netta finale prevista in un ammontare positivo pari a € 494.297.

Tavole allegate alla relazione tecnica

Allegato n. 1

Unità immobiliari gestite conto terzi in convenzione consistenza preventivo 2023

		Andamento numero u.i. in gestione				
		Totale in gestione	Nuove costruzioni	Nuove gestioni	Variaz. U.I.	Totale in gestione
ACER SERVIZI	Alloggio	52				52
	Autorimessa	0				0
	Negozi	1				1
ACER SERVIZI	Totale	53	0	0	0	53
CITTA' METROPOLITANA	Alloggio	67				67
	Locale vario	7				7
	Posto Auto	24				24
CITTA' METROPOLITANA	Totale	98	0	0	0	98
COMUNE DI BARICELLA	Alloggio	53				53
	Autorimessa	42				42
COMUNE DI BARICELLA	Totale	95	0	0	0	95
COMUNE DI BUDRIO	Alloggio	238				238
	Autorimessa	66				66
COMUNE DI BUDRIO	Totale	304	0	0	0	304
COMUNE DI CASTEL D'AIANO	Alloggio	23				23
	Autorimessa	6				6
COMUNE DI CASTEL D'AIANO	Totale	29	0	0	0	29
COMUNE DI CASTEL GUELFO	Alloggio	101				101
	Autorimessa	24				24
	Posto Auto	10				10
COMUNE DI CASTEL GUELFO	Totale	135	0	0	0	135
COMUNE DI CASTENASO	Alloggio	149				149
	Autorimessa	107				107
	Locale vario	3				3
	Posto Auto	25				25
COMUNE DI CASTENASO	Totale	284	0	0	0	284
COMUNE DI CREVALCORE	Alloggio	166				166
	Autorimessa	74				74
COMUNE DI CREVALCORE	Totale	240	0	0	0	240
COMUNE DI MOLINELLA	Alloggio	233				233
	Autorimessa	115				115
	Locale vario	2				2
	Negozi	2				2
COMUNE DI MOLINELLA	Totale	352	0	0	0	352

		Andamento numero u.i. in gestione				
		Totale in gestione	Nuove costruzioni	Nuove gestioni	Variaz. U.I.	Totale in gestione
MOLINELLA FUTURA s.r.l.	Alloggio	29				29
	Autorimessa	0				0
MOLINELLA FUTURA s.r.l.	Totale	29	0	0	0	29
COMUNE DI PIANORO	Alloggio	166				166
	Alloggio (u.i. Co.BO.)	1				1
	Autorimessa	107				107
	Locale vario	2				2
	Posto Auto	12				12
COMUNE DI PIANORO	Totale	288	0	0	0	288
COMUNE DI SAN LAZZARO DI SAVENA	Alloggio	337				337
	Autorimessa	162				162
	Posto Auto	82				82
COMUNE DI SAN LAZZARO DI SAVENA	Totale	581	0	0	0	581
SAN LAZZARO DI SAVENA - FRASCARI (EX ATI)	Alloggio	72				72
	Posto Auto	73				73
SAN LAZZARO DI SAVENA - FRASCARI (EX ATI)	Totale	145	0	0	0	145
COMUNE DI SANT'AGATA BOLOGNESE	Alloggio	87				87
	Autorimessa	37				37
	Locale vario	2				2
COMUNE DI SANT'AGATA BOLOGNESE	Totale	126	0	0	0	126
Totale		2.759	0	0	0	2.759

		Andamento numero u.i. in gestione				
		Totale in gestione	Nuove costruzioni	Nuove gestioni	Variaz. U.I.	Totale in gestione
Alloggio		1.774	0	0	0	1.774
Autorimessa		740	0	0	0	740
Locale vario		16	0	0	0	16
Negozi		3	0	0	0	3
Posto Auto		226	0	0	0	226
Totale		2.759	0	0	0	2.759

Unità immobiliari gestite conto terzi in concessione consistenza preventivo 2023

		Andamento numero u.i. in gestione				
		Totale in gestione	Nuove costruzioni	Nuove gestioni	Variaz. U.I.	Totale in gestione
COMUNE DI ALTO RENO TERME	Alloggio	68				68
	Autorimessa	45				45
	Posto Auto	11				11
COMUNE DI ALTO RENO TERME	Totale	124	0	0	0	124
COMUNE DI ANZOLA DELL'EMILIA	Alloggio	84				84
	Autorimessa	28				28
	Locale vario	4				4
	Posto Auto	14				14
COMUNE DI ANZOLA DELL'EMILIA	Totale	130	0	0	0	130
COMUNE DI BOLOGNA gratuita	Alloggio (erp)	11.735				11.735
	Alloggio (non erp)	440				440
	Alloggio (Ergo)	13				13
COMUNE DI BOLOGNA	Totale	12.188	0	0	0	12.188
COMUNE DI BOLOGNA onerosa	Autorimessa	2.053				2.053
	Locale vario	220				220
	Negozi	93				93
	Posto Auto	2.195				2.195
COMUNE DI BOLOGNA	Totale	4.561	0	0	0	4.561
COMUNE DI BORGO TOSSIGNANO	Alloggio	77				77
	Autorimessa	26				26
COMUNE DI BORGO TOSSIGNANO	Totale	103	0	0	0	103
COMUNE DI CALDERARA DI RENO	Alloggio	74				74
	Autorimessa	16				16
COMUNE DI CALDERARA DI RENO	Totale	90	0	0	0	90
COMUNE DI CASALECCHIO DI RENO	Alloggio	487				487
	Autorimessa	279				279
	Locale vario	1				1
	Posto Auto	18				18
COMUNE DI CASALECCHIO DI RENO	Totale	785	0	0	0	785
COMUNE DI CASALFUMANESE	Alloggio	61				61
	Autorimessa	27				27
	Locale vario	1				1
COMUNE DI CASALFUMANESE	Totale	89	0	0	0	89
COMUNE DI CASTEL DEL RIO	Alloggio	35				35
	Autorimessa	2				2
	Locale vario	4				4
COMUNE DI CASTEL DEL RIO	Totale	41	0	0	0	41

		Andamento numero u.i. in gestione				
		Totale in gestione	Nuove costruzioni	Nuove gestioni	Variaz. U.I.	Totale in gestione
COMUNE DI FONTANELICE	Alloggio	73				73
	Autorimessa	17				17
	Posto Auto	12				12
COMUNE DI FONTANELICE	Totale	102	0	0	0	102
COMUNE DI GAGGIO MONTANO	Alloggio	6				6
COMUNE DI GAGGIO MONTANO	Totale	6	0	0	0	6
COMUNE DI GRANAROLO DELL'EMILIA	Alloggio	100				100
	Autorimessa	60				60
	Posto Auto	18				18
COMUNE DI GRANAROLO DELL'EMILIA	Totale	178	0	0	0	178
COMUNE DI IMOLA	Alloggio	888				888
	Autorimessa	323				323
	Locale vario	4				4
	Posto Auto	137				137
COMUNE DI IMOLA	Totale	1.352	0	0	0	1.352
COMUNE DI LIZZANO IN BELVEDERE	Alloggio	10				10
	Autorimessa	4				4
	Posto Auto	4				4
COMUNE DI LIZZANO IN BELVEDERE	Totale	18	0	0	0	18
COMUNE DI MALALBERGO	Alloggio	108				108
	Autorimessa	16				16
COMUNE DI MALALBERGO	Totale	124	0	0	0	124
COMUNE DI MEDICINA	Alloggio	116				116
	Autorimessa	68				68
COMUNE DI MEDICINA	Totale	184	0	0	0	184
COMUNE DI MINERBIO gratuita	Alloggio	52				52
	Autorimessa	19				19
COMUNE DI MINERBIO gratuita	Totale	71	0	0	0	71
COMUNE DI MINERBIO onerosa	Alloggio	18				18
COMUNE DI MINERBIO onerosa	Totale	18	0	0	0	18
COMUNE DI MONTE SAN PIETRO	Alloggio	44				44
	Autorimessa	33				33
COMUNE DI MONTE SAN PIETRO	Totale	77	0	0	0	77
COMUNE DI MORDANO	Alloggio	70				70
	Autorimessa	21				21
COMUNE DI MORDANO	Totale	91	0	0	0	91

		Andamento numero u.i. in gestione				
		Totale in gestione	Nuove costruzioni	Nuove gestioni	Variaz. U.I.	Totale in gestione
COMUNE DI SALA BOLOGNESE	Alloggio	42				42
	Autorimessa	19				19
COMUNE DI SALA BOLOGNESE	Totale	61	0	0	0	61
COMUNE DI SAN GIOVANNI IN PERSICETO	Alloggio	235				235
	Autorimessa	83				83
	Posto Auto	29				29
COMUNE DI SAN GIOVANNI IN PERSICETO	Totale	347	0	0	0	347
COMUNE DI SASSO MARCONI	Alloggio	187				187
	Autorimessa	48				48
	Locale vario	2				2
COMUNE DI SASSO MARCONI	Totale	237	0	0	0	237
COMUNE DI VALSAMOGGIA	Alloggio	214				214
	Autorimessa	127				127
COMUNE DI VALSAMOGGIA	Totale	341	0	0	0	341
COMUNE DI ZOLA PREDOSA	Alloggio	142				142
	Autorimessa	57				57
	Locale vario	0				0
	Posto Auto	36				36
COMUNE DI ZOLA PREDOSA	Totale	235	0	0	0	235
UNIONE DEI COMUNI APPENNINO BOLOGNESE - CAMUGNANO	Alloggio	3				3
	Autorimessa	3				3
UNIONE DEI COMUNI APPENNINO BOLOGNESE - CAMUGNANO	Totale	6	0	0	0	6
UNIONE DEI COMUNI APPENNINO BOLOGNESE - CASTIGLIONE DEI PEPOLI	Alloggio	30				30
	Autorimessa	23				23
UNIONE DEI COMUNI APPENNINO BOLOGNESE - CASTIGLIONE DEI PEPOLI	Totale	53	0	0	0	53
UNIONE DEI COMUNI APPENNINO BOLOGNESE - GRIZZANA MORANDI	Alloggio	44				44
	Autorimessa	3				3
	Posto Auto	11				11
UNIONE DEI COMUNI APPENNINO BOLOGNESE - GRIZZANA MORANDI	Totale	58	0	0	0	58
UNIONE DEI COMUNI APPENNINO BOLOGNESE - MARZABOTTO	Alloggio	106				106
	Autorimessa	30				30
UNIONE DEI COMUNI APPENNINO BOLOGNESE - MARZABOTTO	Totale	136	0	0	0	136
UNIONE DEI COMUNI APPENNINO BOLOGNESE - MONZUNO	Alloggio	79				79
	Autorimessa	14				14
	Negozi	1				1
UNIONE DEI COMUNI APPENNINO BOLOGNESE - MONZUNO	Totale	94	0	0	0	94

		Andamento numero u.i. in gestione				
		Totale in gestione	Nuove costruzioni	Nuove gestioni	Variaz. U.I.	Totale in gestione
UNIONE DEI COMUNI APPENNINO BOLOGNESE - VERGATO	Alloggio	86				86
	Autorimessa	45				45
UNIONE DEI COMUNI APPENNINO BOLOGNESE - VERGATO	Totale	131	0	0	0	131
UNIONE DEI COMUNI SAVENA IDICE - LOIANO	Alloggio	41				41
	Autorimessa	14				14
UNIONE DEI COMUNI SAVENA IDICE - LOIANO	Totale	55	0	0	0	55
UNIONE DEI COMUNI SAVENA IDICE - MONGHIDORO	Alloggio	13				13
	Autorimessa	9				9
UNIONE DEI COMUNI SAVENA IDICE - MONGHIDORO	Totale	22	0	0	0	22
UNIONE RENO GALLIERA - ARGELATO	Alloggio	125				125
	Autorimessa	55				55
	Locale vario	4				4
	Posto Auto	19				19
UNIONE RENO-GALLIERA - ARGELATO	Totale	203	0	0	0	203
UNIONE RENO GALLIERA - BENTIVOGLIO	Alloggio	110				110
	Autorimessa	50				50
	Posto Auto	14				14
UNIONE RENO GALLIERA - BENTIVOGLIO	Totale	174	0	0	0	174
UNIONE RENO GALLIERA - CASTELLO D'ARGILE	Alloggio	60				60
	Autorimessa	31				31
UNIONE RENO GALLIERA - CASTELLO D'ARGILE	Totale	91	0	0	0	91
UNIONE RENO GALLIERA - CASTEL MAGGIORE	Alloggio	248				248
	Autorimessa	6				6
	Locale vario	0				0
	Posto Auto	23				23
UNIONE RENO GALLIERA - CASTEL MAGGIORE	Totale	277	0	0	0	277
UNIONE RENO GALLIERA - GALLIERA	Alloggio	66				66
	Autorimessa	6				6
	Posto Auto	22				22
UNIONE RENO GALLIERA - GALLIERA	Totale	94	0	0	0	94
UNIONE RENO GALLIERA - PIEVE DI CENTO	Alloggio	153				153
	Autorimessa	17				17
	Posto Auto	4				4
UNIONE RENO GALLIERA - PIEVE DI CENTO	Totale	174	0	0	0	174
UNIONE RENO-GALLIERA - SAN GIORGIO DI PIANO	Alloggio	118				118
	Autorimessa	19				19
UNIONE RENO-GALLIERA - SAN GIORGIO DI PIANO	Totale	137	0	0	0	137

		Andamento numero u.i. in gestione				
		Totale in gestione	Nuove costruzioni	Nuove gestioni	Variaz. U.I.	Totale in gestione
UNIONE RENO GALLIERA - SAN PIETRO IN CASALE	Alloggio	91				91
	Autorimessa	23				23
UNIONE RENO GALLIERA - SAN PIETRO IN CASALE	Totale	114	0	0	0	114
Totale		23.372	0	0	0	23.372

Andamento numero u.i. in gestione					
	Totale in gestione	Nuove costruzioni	Nuove gestioni	Variaz. U.I.	Totale in gestione
Alloggio	16.752	0	0	0	16.752
Autorimessa	3.719	0	0	0	3.719
Locale vario	240	0	0	0	240
Negozi	94	0	0	0	94
Posto Auto	2.567	0	0	0	2.567
Totale	23.372	0	0	0	23.372

Unità immobiliari gestite Acer Bologna
consistenza preventivo 2023

DESCRIZIONE	Consistenza stimata al	Variazioni previste	Consistenza stimata al
	01/01/2023	2023	31/12/2023
ACER			
alloggi lettera a)	2		2
alloggi lettera c)	645		645
alloggi a canone contenuto	172		172
alloggi ex Stato	1		1
alloggi locazione permanente	389		389
alloggi locazione a termine	16		16
autorimesse lettera c)	131		131
autorimesse locazione perm.	269		269
autorimesse locazione a termine	16		16
posti auto lettera c)	170		170
posti auto (pertinenze gr. a canone contenuto)	211		216
locali vari	107		107
negozi	268		268
Totale	2.404	0	2.404

Riepilogo generale unità immobiliari gestite

	ACER	Enti in concessione	Enti in convenzione	Totale u.i. in gestione
Alloggio	1.225	16.752	1.774	19.751
Autorimessa	416	3.719	740	4.875
Locale vario	107	240	16	363
Negozio	268	94	3	365
Posto Auto	388	2.567	226	3.181
Totale	2.404	23.372	2.759	28.535

Allegato n. 2

Tariffe unitarie dei rimborsi per servizi resi ad utenti

DESCRIZIONE	PREVENTIVO
	2023 Euro
GESTIONE CONTRATTI CASE A RISCATTO ⁽¹⁾	
. con mutuo (u.i./ m)	8,51
. senza mutuo (u.i./ m)	8,25
GESTIONE PATRIMONIO CASE A RISCATTO (v/m) ⁽¹⁾	1,69
GESTIONE MANUTENZIONE CASE A RISCATTO (v/m) ⁽¹⁾	
Rimborso di manutenzione riscatto quota unitaria in acconto salvo rendiconto	3,86
EMISSIONE BOLLETTA D'AFFITTO E SPEDIZIONE SU CARTA (u.i./ m)	1,00
RECUPERO COSTO INSOLUTO SEPA	0,45
DIRITTI DI SEGRETERIA FORFETTIZZATI A CARICO ASSEGNATARI PER: ⁽²⁾	
. Termine ammortamento	456,00
. Cancellazione ipoteca legale a seguito termine amm.to	280,00
. Estinzione anticipata	512,00
. Estinzione anticipata alloggi Stato e autorimesse L. 560/93	258,00
. Estinzione anticipata gr. 29-30-35-36-38	400,00
. Estinzione anticipata gr. 35 e 36 per evitare rinnovo ipoteca legale	186,00
. Estinzione diritto di prelazione L. 513/77	250,00
. Estinzione diritti prelazione L. 560/93	300,00
. Cessioni alloggi Abilag (gr. 81)	1.200,00
. Cessioni contratto	230,00
. Cessioni Legge 560/93:	
- alloggi	1.200,00
- autorimesse ⁽³⁾	5%
- negozi ACER	1.200,00
- alloggi STATO	1.200,00
. Cessioni ex novo e vendita spezzoni ⁽⁴⁾	0,5%
Documentazione propedeutica al rilascio di licenze edilizie o atti tecnici simili	30,00
Rilascio dichiarazioni varie e/o copie documenti richieste dagli interessati	15,00
Rilascio copia contratto assegnazione a riscatto e piano ammortamento	13,00
Rilascio copia contratto d'assegnazione in locazione alloggio	15,00
Rilascio copia contratto d'assegnazione in locazione unità diverse	15,00
Rilascio copia base polizza globale fabbricati	15,00
Aggiornamento istruttoria atti vari	80,00
Stipulazione contratti:	
- autorimessa, posto auto, piazzole	4,00
- alloggio	6,00
- negozio locale vario	10,00

NOTE

⁽¹⁾ quote approvate con delibera della Giunta Regionale n. 143 del 27.01.1993.

⁽²⁾ il diritti di segreteria costituiscono rimborso del costo degli specifici servizi resi a richiesta dell'utente.

⁽³⁾ calcolato sul prezzo di vendita con limite minimo € 500,00 e massimo € 1.200,00.

⁽⁴⁾ calcolato sul prezzo di aggiudicazione con un minimo € 500,00 per autorimesse e € 1.500,00 per alloggio.

Programma interventi edilizi per localizzazione

LOTTO	LOCALITA'	tip. interv. (')	finanziamento	CONSISTENZA			TEMPI		TOTALE PROGRAMMA	LAVORI 2023	IVA 2023	COMPENSI 2023	TOTALE INTERVENTO 2023
				alloggi	posti auto	negozi	inizio lavori	fine lavori					
	Alto Reno Terme												
	lavori Superbonus 110% - con contributo	M.S.	Credito d'imposta Superbonus 110%				01/01/2023	31/12/2023	433.701	394.274	39.427	-	433.701
	lavori non trainati	M.S.	Finanziamento comunale				01/01/2023	31/12/2023	32.528	29.571	2.957	-	32.528
	Anzola dell'Emilia												
	lavori Superbonus 110% - con contributo	M.S.	Credito d'imposta Superbonus 110%				01/01/2023	31/12/2023	236.012	214.556	21.456	-	236.012
	lavori non trainati	M.S.	Finanziamento comunale				01/01/2023	31/12/2023	17.701	16.092	1.609	-	17.701
	Argelato												
	lavori Superbonus 110% - con contributo	M.S.	Credito d'imposta Superbonus 110%				01/01/2023	31/12/2023	344.705	313.368	31.337	-	344.705
	lavori non trainati	M.S.	Finanziamento comunale				01/01/2023	31/12/2023	25.853	23.503	2.350	-	25.853
	Baticella												
	lavori Superbonus 110% - con contributo	M.S.	Credito d'imposta Superbonus 110%				01/01/2023	31/12/2023	374.365	340.332	34.033	-	374.365
	lavori non trainati	M.S.	Finanziamento comunale				01/01/2023	31/12/2023	28.078	25.525	2.553	-	28.078
	Bazzano												
1585/Z	Bazzano	M.S.	560/93				01/01/2023	31/12/2023	60.000	10.000	1.000	1.100	12.100
	Bentivoglio												
	lavori Superbonus 110% - con contributo	M.S.	Credito d'imposta Superbonus 110%				01/01/2023	31/12/2023	522.739	475.217	47.522	-	522.739
	lavori non trainati	M.S.	Finanziamento comunale				01/01/2023	31/12/2023	39.205	35.641	3.564	-	39.205
	Bologna												
1618/C	Bologna - Beroaldo 6-8-10-12-14-16-18-20 - Ungarelli 7-9-10-12 - scavo archeologico	M.S.	Finanziamento comunale				01/01/2023	31/12/2023	800.000	648.194	80.505	71.301	800.000

LOTTO	LOCALITA'	tip. interv. (C)	finanziamento	CONSISTENZA			TEMPI		TOTALE PROGRAMMA	LAVORI 2023	IVA 2023	COMPENSI 2023	TOTALE INTERVENTO 2023
				alloggi	posti auto	negozi	inizio lavori	fine lavori					
	Bologna - Beroaldo - Palazzina B	R.E.	contratti di quartiere				01/04/2023	31/10/2025	1.650.000	146.000	14.600	-	160.600
	Bologna - Beroaldo - Palazzina B		Finanziamento comunale						3.500.000	308.000	30.800	-	338.800
1596/C	Bologna - Fioravanti 24	R.E.	programma 1000 case per Bologna	11			01/01/2021	13/11/2024	3.615.794	2.000.000	248.400	220.000	2.468.400
1601/C	Bologna - ex clinica Beretta	R.E.	programma 1000 case per Bologna				01/01/2021	30/09/2024	3.041.500	1.000.000	124.200	110.000	1.234.200
1602/R	Bologna - Malvasia - De Crescenzi	R.E.	Risorse CDP	157			01/12/2020	31/08/2023	1.000.000	394.141	48.952	43.356	486.449
1602/C	Bologna - Malvasia - De Crescenzi		Finanziamento comunale						999.470	393.712	48.899	43.308	485.919
1610/C	Bologna - Malvasia - De Crescenzi - facciate e cappotti	M.S.	Finanziamento comunale				01/08/2021	30/06/2023	1.500.000	804.130	99.873	88.454	992.457
1612/C	Bologna - Malvasia - De Crescenzi - ms fognature	M.S.	Finanziamento comunale						335.843	47.086	5.848	5.179	58.113
1616/C	Bologna - ripristini	M.S.	Finanziamento comunale				01/01/2023	31/12/2023	399.157	323.414	40.168	35.575	399.157
1617/C	Bologna - ripristini	M.S.	Finanziamento comunale				01/01/2023	31/12/2023	2.745.000	1.786.612	221.897	196.527	2.205.036
1467/R	Bologna - Mercato Navile - blocco G	N.C.	Piano Nazionale Città	33	34		01/05/2021	31/05/2024	5.750.000	1.138.616	113.862	36.094	1.288.572
1467/Z	Bologna - Mercato Navile - blocco G		Legge 560/93						3.171.084	627.937	62.794	19.906	710.637
1467/I	Bologna - Mercato Navile - blocco G		Finanziamento da acquisire						1.178.916	233.447	23.345	7.400	264.192
1581/C	Bologna - efficientamento energetico	M.S.	Finanz. comunale - eff. energetico				01/01/2023	31/12/2023	1.590.000	81.024	10.063	8.913	100.000
1588/C	Bologna - efficientamento energetico - linee vita	M.S.	Finanz. comunale - eff. energetico				01/01/2023	31/12/2023	380.358	103.150	12.811	11.347	127.308
957/R	Bologna - Serra 29-34	R.E.	DM 16/03/2006	31	14		27/08/2019	30/06/2023	2.338.677	404.800	40.480	1.700	446.980
957/I	Bologna - Serra 29-34	R.E.	utilizzo economie L. 513/77 - L.457/78						3.413.437	607.200	60.720	1.882	669.802
958/R	Bologna - Albani 6	R.E.	179/92	7					2.215.887	253.000	25.300	860	279.160
6700/DI	Bologna - Zanardi	M.S.	del RER 1078/2017	64			01/01/2023	31/12/2023	560.000	453.735	56.354	49.911	560.000
6700/C	Bologna - Zanardi	M.S.	Finanz. comunale - eff. energetico						1.215.000	984.443	122.268	108.289	1.215.000
6702/DI	Bologna - Da Verrazzano	M.S.	del RER 1078/2017				01/01/2020	31/12/2023	437.500	74.276	9.225	8.170	91.671
6702/C	Bologna - Da Verrazzano	M.S.	Finanz. comunale - eff. energetico						912.500	269.277	33.444	29.620	332.341
6702/C	Bologna - Da Verrazzano - 2' stralcio	M.S.	Finanz. comunale - eff. energetico						690.000	559.066	69.436	61.497	689.999
D00F03	Bologna	M.S.	Utilizzo fondo manutenzione				01/01/2023	31/12/2023	1.800.000	1.621.622	-	178.378	1.800.000
D00G03	Bologna	M.S.	Utilizzo fondo manutenzione				01/01/2023	31/12/2023	300.000	270.270	-	29.730	300.000
D00N03	Bologna	M.S.	Utilizzo fondo manutenzione				01/01/2023	31/12/2023	200.000	180.180	-	19.820	200.000

LOTTO	LOCALITA'	tip. interv. (*)	finanziamento	CONSISTENZA			TEMPI		TOTALE PROGRAMMA	LAVORI 2023	IVA 2023	COMPENSI 2023	TOTALE INTERVENTO 2023
				alloggi	posti auto	segozi	inizio lavori	fine lavori					
	Bologna - completamento interventi diversi (Albani e Gandusio)	M.S.	Finanziamento comunale				01/01/2023	31/12/2023	400.335	324.368	40.287	35.680	400.335
	Bologna - Fondazza 16/2	M.S.	Finanziamento comunale				01/01/2023	31/12/2023	83.868	67.952	8.440	7.475	83.867
3053/PN	Bologna - Bentivogli 31-59 - Libia 23-51	M.S.	Fondo complementare al PNRR: programma sicuro verde e sociale	126			31/01/2023	31/03/2026	30.324.622	5.754.926	653.326	353.786	6.762.038
7001/R	Bologna - Bentivogli 33	M.S.	Ordinanza 24/2013 - RER				01/09/2023	31/08/2025	1.725.404	333.255	37.950	21.018	392.223
7001/A	Bologna - Bentivogli 33	M.S.	copertura assicurativa						383.321	74.037	7.404	4.670	86.111
7004/R	Bologna - Libia 23-27	M.S.	Ordinanza 24/2013 - RER				01/11/2023	31/10/2025	3.319.638	641.356	73.035	40.450	754.841
7004/A	Bologna - Libia 23-27	M.S.	copertura assicurativa						737.501	142.486	14.249	8.987	165.722
	Bologna - Gnudi		Finanziamento Comunale				01/01/2023	31/01/2025	1.050.000	324.096	40.253	35.650	399.999
	Rigenerazione Bolognina - riqualificazione corti residenziali ERP e degli edifici affacciati su Via Fioravanti	M.S.	PNRR - PUI "rete Metropolitana per la conoscenza - la grande Bologna				30/07/2023	30/06/2026	6.000.000	400.000	50.820	49.180	500.000
	interventi impianti fotovoltaici	M.S.	Finanziamento comunale				01/01/2023	31/12/2023	149.874	121.434	15.082	13.358	149.874
	Bologna	M.S.	fondi IRESA				01/01/2023	31/12/2023	780.095	470.017	58.376	51.702	580.095
	lavori Superbonus 110% - con contributo	M.S.	Credito d'imposta Superbonus 110%				01/01/2023	31/12/2023	35.749.504	32.499.549	3.249.955	-	35.749.504
	lavori non trainati	M.S.	Finanziamento comunale				01/01/2023	31/12/2023	2.681.213	2.437.466	243.747	-	2.681.213
	Borgo Tossignano												
	lavori Superbonus 110% - con contributo	M.S.	Credito d'imposta Superbonus 110%				01/01/2023	31/12/2023	157.049	142.772	14.277	-	157.049
	lavori non trainati	M.S.	Finanziamento comunale				01/01/2023	31/12/2023	11.779	10.708	1.071	-	11.779
	Budrio												
6336/DI	Budrio - Dugliolo	M.S.	del. RER 873/15 - linea B				29/03/2023	28/03/2025	238.200	20.000	2.476	2.164	24.640
	lavori Superbonus 110% - con contributo	M.S.	Credito d'imposta Superbonus 110%				01/01/2023	31/12/2023	463.377	421.252	42.125	-	463.377
	lavori non trainati	M.S.	Finanziamento comunale				01/01/2023	31/12/2023	34.753	31.594	3.159	-	34.753
	Camugnano												
	lavori Superbonus 110% - con contributo	M.S.	Credito d'imposta Superbonus 110%				01/01/2023	31/12/2023	117.612	106.920	10.692	-	117.612
	lavori non trainati	M.S.	Finanziamento comunale				01/01/2023	31/12/2023	8.821	8.019	802	-	8.821

LOTTO	LOCALITA'	tip. interv. (*)	finanziamento	CONSISTENZA			TEMPI		TOTALE PROGRAMMA	LAVORI 2023	IVA 2023	COMPENSI 2023	TOTALE INTERVENTO 2023
				alloggi	posti auto	negozi	inizio lavori	fine lavori					
	Casalecchio di Reno												
	lavori Superbonus 110% - con contributo	M.S.	Credito d'imposta Superbonus 110%				01/01/2023	31/12/2023	1.312.760	1.193.418	119.342	-	1.312.760
	lavori non trainati	M.S.	Finanziamento comunale				01/01/2023	31/12/2023	98.457	89.506	8.951	-	98.457
	Casalfiumanese												
3054/PN	Casalfiumanese - Viara 17	M.S.	Fondo complementare al PNRR: programma sicuro verde e sociale	6			31/01/2023	31/03/2026	1.200.000	195.395	22.183	12.012	229.590
	lavori Superbonus 110% - con contributo	M.S.	Credito d'imposta Superbonus 110%				01/01/2023	31/12/2023	236.012	214.556	21.456	-	236.012
	lavori non trainati	M.S.	Finanziamento comunale				01/01/2023	31/12/2023	17.701	16.092	1.609	-	17.701
	Castel d'Aiano												
	lavori Superbonus 110% - con contributo	M.S.	Credito d'imposta Superbonus 110%				01/01/2023	31/12/2023	236.012	214.556	21.456	-	236.012
	lavori non trainati	M.S.	Finanziamento comunale				01/01/2023	31/12/2023	17.701	16.092	1.609	-	17.701
	Castel d'Argile												
	lavori Superbonus 110% - con contributo	M.S.	Credito d'imposta Superbonus 110%				01/01/2023	31/12/2023	552.426	502.205	50.221	-	552.426
	lavori non trainati	M.S.	Finanziamento comunale				01/01/2023	31/12/2023	41.432	37.665	3.767	-	41.432
	Castel Guelfo												
	lavori Superbonus 110% - con contributo	M.S.	Credito d'imposta Superbonus 110%				01/01/2023	31/12/2023	719.070	653.700	65.370	-	719.070
	lavori non trainati	M.S.	Finanziamento comunale				01/01/2023	31/12/2023	53.931	49.028	4.903	-	53.931
3051/PN	Castelguelfo - Nuova 19	M.S.	Fondo complementare al PNRR: programma sicuro verde e sociale	4			31/01/2023	31/03/2026	960.000	167.572	19.023	10.302	196.897
	Castel Maggiore												
7006/R	Castel Maggiore - Amendola 79	M.S.	ordinanza 24/2013 RER				01/05/2021	30/06/2023	1.648.221	229.836	22.984	14.496	267.316
	lavori Superbonus 110% - con contributo	M.S.	Credito d'imposta Superbonus 110%				01/01/2023	31/12/2023	1.223.723	1.112.475	111.248	-	1.223.723

LOTTO	LOCALITA'	tip. interv. (*)	finanziamento	CONSISTENZA			TEMPI		TOTALE PROGRAMMA	LAVORI 2023	IVA 2023	COMPENSI 2023	TOTALE INTERVENTO 2023
				alloggi	posti auto	negozi	inizio lavori	fine lavori					
	lavori non trainati	M.S.	Finanziamento comunale				01/01/2023	31/12/2023	91.780	83.436	8.344	-	91.780
	Castenaso												
	lavori Superbonus 110% - con contributo	M.S.	Credito d'imposta Superbonus 110%				01/01/2023	31/12/2023	1.262.044	1.147.313	114.731	-	1.262.044
	lavori non trainati	M.S.	Finanziamento comunale				01/01/2023	31/12/2023	94.653	86.048	8.605	-	94.653
	Castiglione dei Pepoli												
	lavori Superbonus 110% - con contributo	M.S.	Credito d'imposta Superbonus 110%				01/01/2023	31/12/2023	374.365	340.332	34.033	-	374.365
	lavori non trainati	M.S.	Finanziamento comunale				01/01/2023	31/12/2023	28.078	25.525	2.553	-	28.078
	Crevalcore												
7009/R	Crevalcore - Del Papa 4600	M.S.	ordinanza 24/2013 RER				01/06/2023	31/01/2025	607.627	195.746	19.575	12.346	227.667
7009/C	Crevalcore - Del Papa 4600	M.S.	Finanziamento comunale						427.671	137.129	15.616	8.649	161.394
7009/A	Crevalcore - Del Papa 4600	M.S.	copertura assicurativa						506.282	163.098	16.310	10.287	189.695
7010/R	Crevalcore - Del Papa 8	M.S.	ordinanza 24/2013 RER				01/06/2023	30/11/2024	386.598	173.761	17.376	10.959	202.096
7010/A	Crevalcore - Del Papa 8	M.S.	copertura assicurativa						384.979	173.033	17.303	10.913	201.249
	Fontanelice												
	lavori Superbonus 110% - con contributo	M.S.	Credito d'imposta Superbonus 110%				01/01/2023	31/12/2023	236.012	214.556	21.456	-	236.012
	lavori non trainati	M.S.	Finanziamento comunale				01/01/2023	31/12/2023	17.701	16.092	1.609	-	17.701
	Galliera												
	lavori Superbonus 110% - con contributo	M.S.	Credito d'imposta Superbonus 110%				01/01/2023	31/12/2023	196.518	178.653	17.865	-	196.518
	lavori non trainati	M.S.	Finanziamento comunale				01/01/2023	31/12/2023	14.739	13.399	1.340	-	14.739
	Granarolo dell'Emilia												
	lavori Superbonus 110% - con contributo	M.S.	Credito d'imposta Superbonus 110%				01/01/2023	31/12/2023	1.146.643	1.042.403	104.240	-	1.146.643
	lavori non trainati	M.S.	Finanziamento comunale				01/01/2023	31/12/2023	85.998	78.180	7.818	-	85.998

LOTTO	LOCALITA'	tip. interv. (*)	finanziamento	CONSISTENZA			TEMPI		TOTALE PROGRAMMA	LAVORI 2023	IVA 2023	COMPENSI 2023	TOTALE INTERVENTO 2023
				alloggi	posti auto	negozi	inizio lavori	fine lavori					
	Grizzana Morandi												
	lavori Superbonus 110% - con contributo	M.S.	Credito d'imposta Superbonus 110%				01/01/2023	31/12/2023	530.575	536.886	53.689	-	530.575
	lavori non trainati	M.S.	Finanziamento comunale				01/01/2023	31/12/2023	44.293	40.266	4.027	-	44.293
	Imola												
6336/DI	Imola - Noiret	M.S.	del. RER 873/15 - linea B				01/01/2022	31/12/2023	800.000	645.000	79.853	69.787	794.640
3050/PN	Imola - Galliei 1-3-5-7	M.S.	Fondo complementare al PNRR: programma sicuro verde e sociale	38			31/01/2023	31/03/2026	7.200.000	1.234.050	140.095	75.864	1.450.009
3052/PN	Imola - Callegherie 15-15/a	M.S.	Fondo complementare al PNRR: programma sicuro verde e sociale	14			31/01/2023	31/03/2026	1.950.000	323.362	36.709	19.879	379.950
3056/PN	Imola - Puccini 52 e 62-64-66-68	M.S.	Fondo complementare al PNRR: programma sicuro verde e sociale	57			31/01/2023	31/03/2026	2.450.000	373.168	42.364	22.941	438.473
	lavori Superbonus 110% - con contributo	M.S.	Credito d'imposta Superbonus 110%				01/01/2023	31/12/2023	2.886.267	2.623.879	262.388	-	2.886.267
	lavori non trainati	M.S.	Finanziamento comunale				01/01/2023	31/12/2023	216.470	196.791	19.679	-	216.470
	Loiano												
	lavori Superbonus 110% - con contributo	M.S.	Credito d'imposta Superbonus 110%				01/01/2023	31/12/2023	236.012	214.556	21.456	-	236.012
	lavori non trainati	M.S.	Finanziamento comunale				01/01/2023	31/12/2023	17.701	16.092	1.609	-	17.701
	Marzabotto												
	lavori Superbonus 110% - con contributo	M.S.	Credito d'imposta Superbonus 110%				01/01/2023	31/12/2023	157.049	142.772	14.277	-	157.049
	lavori non trainati	M.S.	Finanziamento comunale				01/01/2023	31/12/2023	11.779	10.708	1.071	-	11.779
	Medicina												
	lavori Superbonus 110% - con contributo	M.S.	Credito d'imposta Superbonus 110%				01/01/2023	31/12/2023	157.049	142.772	14.277	-	157.049
	lavori non trainati	M.S.	Finanziamento comunale				01/01/2023	31/12/2023	11.779	10.708	1.071	-	11.779

LOTTO	LOCALITA'	tip. interv. (C)	finanziamento	CONSISTENZA			TEMPI		TOTALE PROGRAMMA	LAVORI 2023	IVA 2023	COMPENSI 2023	TOTALE INTERVENTO 2023
				alloggi	posti auto	negozi	inizio lavori	fine lavori					
	Minerbio												
	lavori Superbonus 110% - con contributo	M.S.	Credito d'imposta Superbonus 110%				01/01/2023	31/12/2023	433.701	394.274	39.427	-	433.701
	lavori non trainati	M.S.	Finanziamento comunale				01/01/2023	31/12/2023	32.528	29.571	2.957	-	32.528
	Molinella												
	lavori Superbonus 110% - con contributo	M.S.	Credito d'imposta Superbonus 110%				01/01/2023	31/12/2023	433.701	394.274	39.427	-	433.701
	lavori non trainati	M.S.	Finanziamento comunale				01/01/2023	31/12/2023	32.528	29.571	2.957	-	32.528
	Monghidoro												
	lavori Superbonus 110% - con contributo	M.S.	Credito d'imposta Superbonus 110%				01/01/2023	31/12/2023	236.012	214.556	21.456	-	236.012
	lavori non trainati	M.S.	Finanziamento comunale				01/01/2023	31/12/2023	17.701	16.092	1.609	-	17.701
	Monte San Pietro												
	lavori Superbonus 110% - con contributo	M.S.	Credito d'imposta Superbonus 110%				01/01/2023	31/12/2023	433.701	394.274	39.427	-	433.701
	lavori non trainati	M.S.	Finanziamento comunale				01/01/2023	31/12/2023	32.528	29.571	2.957	-	32.528
	Monzuno												
	lavori Superbonus 110% - con contributo	M.S.	Credito d'imposta Superbonus 110%				01/01/2023	31/12/2023	433.701	394.274	39.427	-	433.701
	lavori non trainati	M.S.	Finanziamento comunale				01/01/2023	31/12/2023	32.528	29.571	2.957	-	32.528
	Mordano												
3055/PN	Mordano - Piazza D. Cassani 16-17	M.S.	Fondo complementare al PNRR: programma sicuro verde e sociale	10			31/01/2023	31/03/2026	1.800.000	335.703	38.110	20.637	394.450
	lavori Superbonus 110% - con contributo	M.S.	Credito d'imposta Superbonus 110%				01/01/2023	31/12/2023	236.012	214.556	21.456	-	236.012
	lavori non trainati	M.S.	Finanziamento comunale				01/01/2023	31/12/2023	17.701	16.092	1.609	-	17.701

LOTTO	LOCALITA'	tip. interv. (')	finanziamento	CONSISTENZA			TEMPI		TOTALE PROGRAMMA	LAVORI 2023	IVA 2023	COMPENSI 2023	TOTALE INTERVENTO 2023
				alloggi	posti auto	negozi	inizio lavori	fine lavori					
	Pianoro												
	lavori Superbonus 110% - con contributo	M.S.	Credito d'imposta Superbonus 110%				01/01/2023	31/12/2023	551.047	500.952	50.095	-	551.047
	lavori non trainati	M.S.	Finanziamento comunale				01/01/2023	31/12/2023	41.328	37.571	3.757	-	41.328
	Pieve di Cento												
	lavori Superbonus 110% - con contributo	M.S.	Credito d'imposta Superbonus 110%				01/01/2023	31/12/2023	905.725	823.386	82.339	-	905.725
	lavori non trainati	M.S.	Finanziamento comunale				01/01/2023	31/12/2023	67.929	61.754	6.175	-	67.929
	Sala Bolognese												
	lavori Superbonus 110% - con contributo	M.S.	Credito d'imposta Superbonus 110%				01/01/2023	31/12/2023	236.012	214.556	21.456	-	236.012
	lavori non trainati	M.S.	Finanziamento comunale				01/01/2023	31/12/2023	17.701	16.092	1.609	-	17.701
	San Lazzaro di Savena												
1535/PR	San Lazzaro di Savena - Canova	R.E.	PRUACS	34	34		01/03/2020	23/11/2023	2.844.904	306.928	36.615	26.918	370.461
1535/C	San Lazzaro di Savena - Canova	R.E.	Finanziamento comunale						135.000	38.517	4.595	3.378	46.490
1544/PR	San Lazzaro di Savena - Canova	URB	PRUACS						89.070	697.541	69.754	-	767.295
1544/C	San Lazzaro di Savena - Canova	URB	Finanziamento comunale						330.000	87.536	8.754	-	36.290
1583/ASP-C-R	San Lazzaro di Savena - Rodriguez 13	N.C.	finanziamento ASP Rodriguez				30/06/2018	31/12/2023	1.987.990	500.000	55.038	22.900	577.938
	lavori Superbonus 110% - con contributo	M.S.	Credito d'imposta Superbonus 110%				01/01/2023	31/12/2023	879.155	799.232	79.923	-	879.155
	lavori non trainati	M.S.	Finanziamento comunale				01/01/2023	31/12/2023	65.936	59.942	5.994	-	65.936
	San Giorgio di Piano												
	lavori Superbonus 110% - con contributo	M.S.	Credito d'imposta Superbonus 110%				01/01/2023	31/12/2023	925.421	841.292	84.129	-	925.421
	lavori non trainati	M.S.	Finanziamento comunale				01/01/2023	31/12/2023	69.407	63.097	6.310	-	69.407
	San Giovanni in Persiceto												
	San Giovanni in Persiceto	M.S.	560/93				01/01/2023	31/12/2023	100.000	10.000	1.000	1.100	12.100

LOTTO	LOCALITA'	tip. interv. (*)	finanziamento	CONSISTENZA			TEMPI		TOTALE PROGRAMMA	LAVORI 2023	IVA 2023	COMPENSI 2023	TOTALE INTERVENTO 2023
				alloggi	posti auto	negozi	inizio lavori	fine lavori					
	lavori Superbonus 110% - con contributo	M.S.	Credito d'imposta Superbonus 110%				01/01/2023	31/12/2023	472.023	429.112	42.911	-	472.023
	lavori non trainati	M.S.	Finanziamento comunale				01/01/2023	31/12/2023	35.401	32.183	3.218	-	35.401
	San Pietro in Casale												
	lavori Superbonus 110% - con contributo	M.S.	Credito d'imposta Superbonus 110%				01/01/2023	31/12/2023	818.127	743.752	74.375	-	818.127
	lavori non trainati	M.S.	Finanziamento comunale				01/01/2023	31/12/2023	61.359	55.781	5.578	-	61.359
	Sasso Marconi												
	lavori Superbonus 110% - con contributo	M.S.	Credito d'imposta Superbonus 110%				01/01/2023	31/12/2023	374.365	340.332	34.033	-	374.365
	lavori non trainati	M.S.	Finanziamento comunale				01/01/2023	31/12/2023	28.078	25.525	2.553	-	28.078
	Sant'Agata Bolognese												
	lavori Superbonus 110% - con contributo	M.S.	Credito d'imposta Superbonus 110%				01/01/2023	31/12/2023	196.518	178.653	17.865	-	196.518
	lavori non trainati	M.S.	Finanziamento comunale				01/01/2023	31/12/2023	14.739	13.399	1.340	-	14.739
	Sant'Agata Bolognese - Circondaria Est	M.S.	del RER 873/15 - linea B				01/01/2022	31/12/2022	330.000	264.000	33.541	32.459	330.000
	Valsamoggia												
6334/ID	Valsamoggia - Marconi	M.S.	del RER 873/15 - linea B				01/01/2022	31/12/2022	350.000	280.000	35.574	34.426	350.000
1585/Z	Valsamoggia	M.S.	560/93				01/01/2023	31/12/2023	250.000	120.000	12.000	13.200	145.200
	lavori Superbonus 110% - con contributo	M.S.	Credito d'imposta Superbonus 110%				01/01/2023	31/12/2023	236.012	214.556	21.456	-	236.012
	lavori non trainati	M.S.	Finanziamento comunale				01/01/2023	31/12/2023	17.701	16.092	1.609	-	17.701
	Yergato												
	lavori Superbonus 110% - con contributo	M.S.	Credito d'imposta Superbonus 110%				01/01/2023	31/12/2023	433.701	394.274	39.427	-	433.701
	lavori non trainati	M.S.	Finanziamento comunale				01/01/2023	31/12/2023	32.528	29.571	2.957	-	32.528

LOTTO	LOCALITA'	tip. interv. (*)	finanziamento	CONSISTENZA			TEMPI		TOTALE PROGRAMMA	LAVORI 2023	IVA 2023	COMPENSI 2023	TOTALE INTERVENTO 2023
				alloggi	posti auto	negozi	inizio lavori	fine lavori					
	Zola Predosa												
	lavori Superbonus 110% - con contributo	M.S.	Credito d'imposta Superbonus 110%				01/01/2023	31/12/2023	433.701	394.274	39.427	-	433.701
	lavori non trainati	M.S.	Finanziamento comunale				01/01/2023	31/12/2023	32.528	29.571	2.957	-	32.528
	Località varie												
	Comuni della Città Metropolitana di Bologna - alloggi lettera c)	M.S.	Finanz. Acer (canoni)				01/01/2023	31/12/2023	330.000	300.000	30.000	-	330.000
	Bologna - Sede Acer	M.S.	Finanz. Acer				01/01/2023	31/12/2023	220.000	200.000	20.000	-	220.000
	Bologna - Via Barontini e Via dello Scalo	M.S.	Finanz. Acer				01/01/2023	31/12/2023	275.000	250.000	25.000	-	275.000
	Imola - ripristini	M.S.	Finanz. Acer				01/01/2023	31/12/2023	253.000	230.000	23.000	-	253.000
	Acer Bologna - lavori Superbonus 110% - con contributo	M.S.	Credito d'imposta Superbonus 110%				01/01/2023	31/12/2023	5.077.351	4.615.782	461.569	-	5.077.351
	Acer Bologna - lavori non trainati	M.S.	Finanziamento comunale				01/01/2023	31/12/2023	380.802	346.184	34.618	-	380.802
	Condomini decentrati - lavori Superbonus 110% - lavori trainati	M.S.	Credito d'imposta Superbonus 110%				01/01/2023	31/12/2023	9.360.493	8.050.024	1.310.469	-	9.360.493
	Condomini decentrati - manutenzione straordinaria	M.S.	finanziamento Acer				01/01/2023	31/12/2023	1.427.723	1.297.930	129.793	-	1.427.723
	Comuni della Città Metropolitana di Bologna - interventi di manutenzione straordinaria	M.S.	Utilizzo fondo manutenzione				01/01/2023	31/12/2023	222.000	200.000	-	22.000	222.000
	utilizzo economie legge 457/78 - legge 179/92 - Comuni della Città Metropolitana di Bologna	M.S.	Economie legge 457/78 - legge 179/92				01/01/2023	31/12/2023	1.210.000	1.000.000	100.000	110.000	1.210.000
									199.472.201	104.797.198	11.211.628	2.577.890	118.586.716

(*) legenda tipologia interventi

N.C. nuova costruzione
R.E. recupero edilizio
R.U. recupero urbanistico
DEM demolizioni
URB urbanizzazioni
M.S. manutenzione straordinaria

Personale diviso per fascia

Personale a tempo indeterminato

Fascia inquadramento	Totale
DRG	7
Q1	13
Q2	4
A1	18
A2	3
A3	17
B1	23
B2	25
B3	33
TOTALE 2023	143
TOTALE da Preventivo 2022	138

Personale a tempo determinato

Fascia inquadramento	Totale
DRG	0
B3	3
TOTALE 2023	3
TOTALE da Preventivo 2022	4

Personale in apprendistato

Fascia inquadramento	Totale
A3	1
B2	2
TOTALE 2023	3
TOTALE da Preventivo 2022	2

TOTALE GENERALE 2023	149
TOTALE GENERALE 2022	144

Finanziamenti da acquisire

Preventivo 2023

LOTTO	LOCALITA'	TEMPI		IMPORTO TOTALE MUTUO DA ACQUISIRE €
		inizio lavori	fine lavori	
	<i>Nuove costruzioni</i>			
1467/l	Bologna - Mercato Navile - blocco G	01/05/2021	31/05/2023	1.500.000
	<i>Manutenzione straordinaria</i>			
	Sede Acer Bologna – superbonus 110% fabbricati Acer e ripristini alloggi	01/01/2023	31/12/2023	2.000.000
				3.500.000

Allegato n. 6

Gestione immobiliare conto terzi in convenzione - dettaglio per ente proprietario – anno 2023

Ente proprietario	Tipo UI	Canone annuo 2023	Compenso di gestione	IVA sul compenso	Compensi servizi aggiuntivi	IVA comp. servizi agg.	Costi per alloggi sfitti	IVA su costi all.sfitti	Assicur.ne ed altri costi a rimborso	Imposta di registro	M.S. condom.	Costi ordinari condomini	Costo manutenz. Acer	Comp. Tecnico (11%)	IVA su manut. e CT (22%)	Conferim. da Comuni	Saldo di gestione
ACER SERVIZI	Alloggio	204.757	22.947	5.048													
	Autorimessa	0	0	0													
	Negozi	10.909	0	0													
ACER SERVIZI	Totale	215.666	22.947	5.048	520	114	12.000	2.640	1.793	3.831	0	0	47.777	5.255	11.667		102.074
CITTA' METROPOLITANA	Alloggio	108.840	23.683	5.210													
	Locale vario	5.638	657	145													
	Posto Auto	4.069	1.319	290													
CITTA' METROPOLITANA	Totale	118.547	25.659	5.645	1.660	365	3.000	660	1.819	2.240	0	9.313	26.262	2.889	6.413		32.622
COMUNE DI BARICELLA	Alloggio	84.466	24.542	5.399													
	Autorimessa	17.850	3.165	696													
COMUNE DI BARICELLA	Totale	102.316	27.707	6.095	550	121	200	44	1.297	2.623	0	5.505	22.667	2.493	5.535		27.479
COMUNE DI BUDRIO	Alloggio	286.910	103.199	22.704													
	Autorimessa	27.440	4.352	957													
COMUNE DI BUDRIO	Totale	314.350	107.551	23.661	7.560	1.663	8.000	1.760	4.846	5.670	0	7.554	69.639	7.660	17.006		51.780
COMUNE DI CASTEL D'AIANO	Alloggio	10.973	6.872	1.512													
	Autorimessa	376	198	44													
COMUNE DI CASTEL D'AIANO	Totale	11.349	7.070	1.556	180	40	400	88	469	486	0	2.985	1.676	184	409	4.194	0
COMUNE DI CASTEL GUELFO	Alloggio	139.857	44.053	9.692													
	Autorimessa	14.823	1.912	421													
	Posto Auto	1.659	813	179													
COMUNE DI CASTEL GUELFO	Totale	156.339	46.778	10.292	500	110	1.200	264	0	3.458	0	0	34.634	3.810	8.458		46.835

Ente proprietario	Tipo UI	Canone annuo 2023	Compenso di gestione	IVA sul compenso	Compensi servizi aggiuntivi	IVA comp. servizi agg.	Costi per alloggi sfitti	IVA su costi all.sfitti	Assicur.ne ed altri costi a rimborso	Imposta di registro	M.S. condom.	Costi ordinari condomini	Costo manutenz. Acer	Comp. Tecnico (11%)	IVA su manut. e CT (22%)	Conferim. da Comuni	Saldo di gestione
COMUNE DI CASTENASO	Alloggio	232.435	69.454	15.280													
	Autorimessa	39.324	7.034	1.547													
	Locale vario	979	878	193													
	Posto Auto	2.439	1.407	310													
COMUNE DI CASTENASO	Totale	275.177	78.773	17.330	4.940	1.087	12.000	2.640	5.044	4.903	4.000	10.999	81.281	8.941	19.849		23.390
COMUNE DI CREVALCORE	Alloggio	174.432	68.227	15.010													
	Autorimessa	24.932	4.924	1.083													
COMUNE DI CREVALCORE	Totale	199.364	73.151	16.093	2.960	651	2.500	550	4.000	4.376	0	18.328	44.166	4.858	10.785		16.946
COMUNE DI MOLINELLA	Alloggio	297.754	98.904	21.759													
	Autorimessa	28.743	7.012	1.543													
	Locale vario	25.455	3.482	766													
	Negozi	34.363	1.316	290													
COMUNE DI MOLINELLA	Totale	386.315	110.714	24.358	2.250	495	3.500	770	5.231	7.010	0	44.043	85.582	9.414	20.899		72.049
MOLINELLA FUTURA S.r.l.	Alloggio	134.519	12.394	2.727													
	Autorimessa	0	0	0													
MOLINELLA FUTURA S.r.l.	Totale	134.519	12.394	2.727	290	64	0	0	872	1.548	0	0	29.801	3.278	7.277		76.268
COMUNE DI PIANORO	Alloggio	269.121	77.798	17.116													
	Alloggio (u.i. Co.BO)	981	491	108													
	Autorimessa	45.234	7.165	1.576													
	Locale vario	0	244	54													
	Posto Auto	576	396	87													
COMUNE DI PIANORO	Totale	315.912	86.094	18.941	2.020	444	6.000	1.320	3.501	4.167	0	19.843	69.985	7.698	17.090		78.809
COMUNE DI SAN LAZZARO DI SAVENA	Alloggio	507.548	156.578	34.447													
	Autorimessa	77.115	10.484	2.306													
	Posto Auto	3.580	4.308	948													
COMUNE DI SAN LAZZARO DI SAVENA	Totale	588.243	171.370	37.701	600	132	22.000	4.840	0	9.641	0	11.131	81.229	8.935	19.836		220.828

Ente proprietario	Tipo UI	Canone annuo 2023	Compenso di gestione	IVA sul compenso	Compensi servizi aggiuntivi	IVA comp. servizi agg.	Costi per alloggi sfitti	IVA su costi all.sfitti	Assicur.ne ed altri costi a rimborso	Imposta di registro	M.S. condom.	Costi ordinari condomini	Costo manutenz. Acer	Comp. Tecnico (11%)	IVA su manut. e CT (22%)	Conferim. da Comuni	Saldo di gestione
-------------------	---------	-------------------	----------------------	------------------	-----------------------------	------------------------	--------------------------	-------------------------	--------------------------------------	---------------------	--------------	--------------------------	----------------------	---------------------	--------------------------	---------------------	-------------------

SAN LAZZARO DI SAVENA - FRASCARI (EX ATI)	Alloggio	104.760	44.464	9.782													
	Posto Auto	870	238	52													

SAN LAZZARO DI SAVENA - FRASCARI (EX ATI)	Totale	105.630	44.702	9.834	0	0	5.000	1.100	0	361	0	0	15.600	1.560	3.775		23.698
---	---------------	----------------	---------------	--------------	----------	----------	--------------	--------------	----------	------------	----------	----------	---------------	--------------	--------------	--	---------------

COMUNE DI SANT'AGATA BOLOGNESE	Alloggio	100.604	40.494	8.909													
	Autorimessa	13.627	3.055	672													
	Locale vario	0	11	2													

COMUNE DI SANT'AGATA BOLOGNESE	Totale	114.231	43.560	9.583	1.560	343	2.000	440	1.556	1.932	1.000	4.875	25.306	2.784	6.180		13.112
--------------------------------	---------------	----------------	---------------	--------------	--------------	------------	--------------	------------	--------------	--------------	--------------	--------------	---------------	--------------	--------------	--	---------------

Alloggio	2.657.957	794.100	174.703														
Autorimessa	289.464	49.301	10.845														
Locale vario	32.072	5.272	1.160														
Negozio	45.272	1.316	290														
Posto Auto	13.193	8.481	1.866														

Totale	3.037.958	858.470	188.864	25.590	5.629	77.800	17.116	30.428	52.246	5.000	134.576	635.605	69.759	155.179	4.194		785.890
---------------	------------------	----------------	----------------	---------------	--------------	---------------	---------------	---------------	---------------	--------------	----------------	----------------	---------------	----------------	--------------	--	----------------

Allegato n. 7

Gestione immobiliare conto terzi in concessione - dettaglio per ente proprietario – anno 2023

Ente proprietario	Tipo UI	Canone annuo 2023	Compenso di gestione	Compensi servizi aggiuntivi	Costi vari	Imposta di registro	Mutui q.ta capitale	Mutui q.ta interessi	MS condomini	Costi ordinari condomini	Costo manutenz. Acer	Comp. Tecnico	Accantonamento quota canoni non incassati	Costo aggiuntivo manut.	CT aggiuntivi manut.	Totale Iva prorata	Conferim. da Comuni/ Terzi	Saldo di gestione	
COMUNE DI ALTO RENO TERME	Alloggio	102.774	31.905																
	Autorimessa	22.263	3.165																
	Posto Auto	2.513	703																
COMUNE DI ALTO RENO TERME	Totale	127.550	35.773	0	1.500	2.397	0	0	8.000	15.213	34.473	3.792	8.929	8.464	931	8.078		0	
COMUNE DI ANZOLA DELL'EMILIA	Alloggio	106.165	40.494																
	Autorimessa	14.480	2.132																
	Locale vario	6.224	4.290																
	Posto Auto	1.216	1.033																
COMUNE DI ANZOLA DELL'EMILIA	Totale	128.085	47.949	2.280	3.541	2.559	0	0	0	17.094	34.618	3.808	8.966	0	0	7.270		0	
COMUNE DI BOLOGNA CONC.GRATUITA	Alloggio (erp)	18.492.603	5.312.361																
	Alloggio (no erp)	908.573	184.679																
	Alloggio (Ergo)	0	6.381																
COMUNE DI BOLOGNA	Totale	19.401.176	5.503.421	815.040	1.142.348	182.016	37.273	3.801	735.592	2.362.408	5.243.561	576.792	1.358.082	0	0	1.447.223	6.381	0	
COMUNE DI BOLOGNA CONC.ONEROSA	Autorimessa	665.051	104.493																
	Locale vario	54.053	30.739																
	Negozi	117.083	21.441																
	Posto Auto	256.820	104.295																
COMUNE DI BOLOGNA	Totale	1.093.007	260.968	0	250.470	61.975	0	0	0	124.575	236.326	25.996	76.511	0	0	56.186		0	
COMUNE DI BORGHI TOSIGNANO	Alloggio	90.695	31.905																
	Autorimessa	9.274	2.088																
COMUNE DI BORGHI TOSIGNANO	Totale	99.969	33.993	1.200	3.243	1.707	0	0	0	0	27.019	2.972	6.998	14.196	1.562	7.079		0	

Ente proprietario	Tipo UI	Canone annuo 2023	Compenso di gestione	Compensi servizi aggiuntivi	Costi vari	Imposta di registro	Mutui q.ta capitale	Mutui q.ta interessi	MS condomini	Costi ordinari condomini	Costo manutenz. Acer	Comp. Tecnico	Accantonamento quota canoni non incassati	Costo aggiuntivo manut.	CT aggiuntivi manut.	Totale Iva prorata	Conferim. da Comuni/ Terzi	Saldo di gestione	
COMUNE DI CALDERARA DI RENO	Alloggio	92.574	35.954																
	Autorimessa	12.368	1.275																
COMUNE DI CALDERARA DI RENO	Totale	104.942	37.229		1.540	12.000	1.853	0	0	0	2.300	28.363	3.120	7.346	4.330	476	6.385		0
COMUNE DI CASALECCHIO DI RENO	Alloggio	806.230	229.836																
	Autorimessa	127.273	15.826																
	Locale vario	216	21																
	Posto Auto	4.671	1.451																
COMUNE DI CASALECCHIO DI RENO	Totale	938.390	247.134		69.910	122.936	14.131	0	0	2.000	26.566	253.619	27.898	65.687	45.698	5.027	57.784		0
COMUNE DI CASALFIUMANESE	Alloggio	55.879	24.051																
	Autorimessa	6.169	1.649																
	Locale vario	0	87																
COMUNE DI CASALFIUMANESE	Totale	62.048	25.787		660	6.465	1.277	0	0	0	2.056	16.211	1.783	4.343	0	0	3.466		0
COMUNE DI CASTEL DEL RIO	Alloggio	43.857	16.443																
	Autorimessa	0	176																
	Locale vario	0	67																
COMUNE DI CASTEL DEL RIO	Totale	43.857	16.686		600	934	216	0	0	0	2.208	11.853	1.304	3.070	3.720	409	2.857		0
COMUNE DI FONTANELICE	Alloggio	65.820	25.892																
	Autorimessa	4.524	1.099																
	Posto Auto	819	791																
COMUNE DI FONTANELICE	Totale	71.163	27.782		980	5.640	1.961	0	0	0	4.237	19.233	2.116	4.981	160	18	4.055		0
COMUNE DI GAGGIO MONTANO	Alloggio	4.832	2.577																
COMUNE DI GAGGIO MONTANO	Totale	4.832	2.577		60	103	34	0	0	0	0	1.306	144	334	0	0	274		0

Ente proprietario	Tipo UI	Canone annuo 2023	Compenso di gestione	Compensi servizi aggiuntivi	Costi vari	Imposta di registro	Mutui q.ta capitale	Mutui q.ta interessi	MS condomini	Costi ordinari condomini	Costo manutenz. Acer	Comp. Tecnico	Accantonamento quota canoni non incassati	Costo aggiuntivo manut.	CT aggiuntivi manut.	Totale Iva prorata	Conferim. da Comuni/ Terzi	Saldo di gestione	
COMUNE DI GRANAROLO DELL'EMILIA	Alloggio	169.857	46.875																
	Autorimessa	20.773	3.627																
	Posto Auto	2.137	857																
COMUNE DI GRANAROLO DELL'EMILIA	Totale	192.767	51.359	2.200	8.646	2.579	0	0	0	1.593	52.099	5.731	13.494	36.497	4.015	14.554		0	
COMUNE DI IMOLA	Alloggio	992.394	362.976																
	Autorimessa	99.449	16.925																
	Locale vario	0	150																
	Posto Auto	7.276	4.989																
COMUNE DI IMOLA	Totale	1.099.119	385.040	78.540	78.258	19.000	0	0	0	69.224	297.059	32.676	76.938	0	0	62.384		0	
COMUNE DI LIZZANO IN BELVEDERE	Alloggio	17.563	4.172																
	Autorimessa	1.504	352																
	Posto Auto	426	352																
COMUNE DI LIZZANO IN BELVEDERE	Totale	19.493	4.876	210	399	741	0	0	0	0	5.268	579	1.365	4.092	450	1.513		0	
COMUNE DI MALALBERGO	Alloggio	114.781	44.544																
	Autorimessa	3.756	813																
COMUNE DI MALALBERGO	Totale	118.537	45.357	1.320	4.158	1.859	0	0	0	3.290	32.037	3.524	8.298	9.897	1.089	7.708		0	
COMUNE DI MEDICINA	Alloggio	184.299	56.569																
	Autorimessa	22.179	4.989																
COMUNE DI MEDICINA	Totale	206.478	61.558	1.480	3.055	3.061	0	0	2.000	12.243	55.805	6.139	14.453	28.921	3.181	14.582		0	
COMUNE DI MINERBIO	Alloggio	59.814	22.579																
	Autorimessa	7.060	1.473																
COMUNE DI MINERBIO	Totale	66.874	24.052	2.430	2.500	1.500	0	0	1.000	1.615	18.074	1.988	4.681	4.333	477	4.224		0	
COMUNE DI MINERBIO no ERP	Alloggio	24.194	7.363																
COMUNE DI MINERBIO	Totale	24.194	7.363	0	6.127	379	0	0	0	0	6.539	719	1.694	0	0	1.373		0	

Ente proprietario	Tipo UI	Canone annuo 2023	Compenso di gestione	Compensi servizi aggiuntivi	Costi vari	Imposta di registro	Mutui q.ta capitale	Mutui q.ta interessi	MS condomini	Costi ordinari condomini	Costo manutenz. Acer	Comp. Tecnico	Accantonamento quota canoni non incassati	Costo aggiuntivo manut.	CT aggiuntivi manut.	Totale Iva prorata	Conferim. da Comuni/ Terzi	Saldo di gestione	
COMUNE DI MONTE S. PIETRO	Alloggio	60.898	20.493																
	Autorimessa	7.985	1.978																
COMUNE DI MONTE S. PIETRO	Totale	68.883	22.471	620	1.519	1.122	0	0	0	2.385	18.617	2.048	4.821	9.405	1.035	4.840		0	
COMUNE DI MORDANO	Alloggio	82.181	30.678																
	Autorimessa	2.159	725																
COMUNE DI MORDANO	Totale	84.340	31.403	1.230	12.326	1.471	0	0	0	0	22.795	2.507	5.904	1.586	174	4.944		0	
COMUNE DI SALA BOLOGNESE	Alloggio	65.020	19.879																
	Autorimessa	3.985	1.605																
COMUNE DI SALA BOLOGNESE	Totale	69.005	21.484	1.030	7.463	1.075	0	0	0	2.013	18.650	2.052	4.830	5.370	591	4.447		0	
COMUNE DI SAN GIOVANNI IN PERSICETO	Alloggio	296.907	100.622																
	Autorimessa	26.145	4.989																
	Posto Auto	1.798	967																
COMUNE DI SAN GIOVANNI IN PERSICETO	Totale	324.850	106.578	3.990	24.360	4.891	0	0	1.000	25.317	87.797	9.658	22.740	16.610	1.827	20.082		0	
COMUNE DI SASSO MARCONI	Alloggio	236.146	81.479																
	Autorimessa	15.651	2.901																
	Locale vario	484	187																
COMUNE DI SASSO MARCONI	Totale	252.281	84.567	4.880	13.873	3.828	0	0	0	8.424	68.184	7.500	17.660	24.026	2.643	16.696		0	
COMUNE DI VALSAMOGGIA	Alloggio	283.162	99.886																
	Autorimessa	34.344	8.594																
COMUNE DI VALSAMOGGIA	Totale	317.506	108.480	4.520	13.357	4.864	0	0	10.000	16.158	85.813	9.439	22.225	20.372	2.241	20.037		0	
COMUNE DI ZOLA PREDOSA	Alloggio	214.366	66.754																
	Autorimessa	26.951	4.088																
	Posto Auto	2.246	1.978																
COMUNE DI ZOLA PREDOSA	Totale	243.563	72.820	3.560	7.137	5.008	0	0	0	6.573	65.828	7.241	17.049	36.826	4.051	17.470		0	

Ente proprietario	Tipo UI	Canone annuo 2023	Compenso di gestione	Compensi servizi aggiuntivi	Costi vari	Imposta di registro	Mutui q.ta capitale	Mutui q.ta interessi	MS condomini	Costi ordinari condomini	Costo manutenz. Acer	Comp. Tecnico	Accantonamento quota canoni non incassati	Costo aggiuntivo manut.	CT aggiuntivi manut.	Totale Iva prorata	Conferim. da Comuni/ Terzi	Saldo di gestione	
UNIONE DEI COMUNI APPENNINO BOLOGNESE-CAMUGNANO	Alloggio	5.468	1.473																
	Autorimessa	376	132																
UNIONE DEI COMUNI APPENNINO BOLOGNESE-CAMUGNANO	Totale	5.844	1.605	30	145	34	0	0	0	0	1.579	174	409	1.271	140	457		0	
UNIONE DEI COMUNI APPENNINO BOLOGNESE-CASTIGLIONE DEI PEPOLI	Alloggio	47.582	14.725																
	Autorimessa	8.568	1.627																
UNIONE DEI COMUNI APPENNINO BOLOGNESE-CASTIGLIONE DEI PEPOLI	Totale	56.150	16.352	520	1.083	726	0	0	0	255	15.176	1.669	3.931	10.960	1.206	4.272		0	
UNIONE DEI COMUNI APPENNINO BOLOGNESE - GRIZZANA MORANDI	Alloggio	45.031	18.652																
	Autorimessa	376	132																
	Posto Auto	1.086	835																
UNIONE DEI COMUNI APPENNINO BOLOGNESE - GRIZZANA MORANDI	Totale	46.493	19.619	870	1.824	1.142	0	0	0	615	12.566	1.382	3.255	2.135	235	2.850		0	
UNIONE DEI COMUNI APPENNINO BOLOGNESE-MARZABOTTO	Alloggio	122.718	49.084																
	Autorimessa	5.489	2.176																
UNIONE DEI COMUNI APPENNINO BOLOGNESE-MARZABOTTO	Totale	128.207	51.260	990	2.500	1.760	0	0	0	5.333	34.650	3.812	8.974	9.638	1.060	8.230		0	
UNIONE DEI COMUNI APPENNINO BOLOGNESE - MONZUNO	Alloggio	87.825	36.199																
	Autorimessa	5.014	1.099																
	Negozi	0	313																
UNIONE DEI COMUNI APPENNINO BOLOGNESE - MONZUNO	Totale	92.839	37.611	1.020	1.898	1.404	0	0	3.741	7.545	25.092	2.760	6.499	0	0	5.269		0	
UNIONE DEI COMUNI APPENNINO BOLOGNESE-VERGATO	Alloggio	98.126	38.163																
	Autorimessa	19.562	3.561																
UNIONE DEI COMUNI APPENNINO BOLOGNESE-VERGATO	Totale	117.688	41.724	1.210	3.434	2.499	0	0	0	5.299	31.807	3.499	8.238	10.999	1.210	7.769		0	

Ente proprietario	Tipo UI	Canone annuo 2023	Compenso di gestione	Compensi servizi aggiuntivi	Costi vari	Imposta di registro	Mutui q.ta capitale	Mutui q.ta interessi	MS condomini	Costi ordinari condomini	Costo manutenz. Acer	Comp. Tecnico	Accantonamento quota canoni non incassati	Costo aggiuntivo manut.	CT aggiuntivi manut.	Totale Iva prorata	Conferim. da Comuni/ Terzi	Saldo di gestione	
UNIONE DEI COMUNI SAVENA IDICE - LOIANO	Alloggio	52.536	18.284																
	Autorimessa	4.444	1.033																
U.C. SAVENA IDICE - LOIANO	Totale	56.980	19.317	150	883	773	0	0	0	14.644	12.833	1.412	3.989	0	0	2.979		0	
UNIONE DEI COMUNI SAVENA IDICE - MONGHIDORO	Alloggio	20.968	6.381																
	Autorimessa	2.256	593																
U.C. SAVENA IDICE - MONGHIDORO	Totale	23.224	6.974	130	456	201	0	0	0	0	6.277	690	1.626	4.592	505	1.773		0	
UNIONE RENO GALLIERA - ARGELATO	Alloggio	158.623	55.097																
	Autorimessa	18.803	4.506																
	Locale vario	0	25																
	Posto Auto	2.282	1.275																
URG GALLIERA - ARGELATO	Totale	179.708	60.903	4.497	7.751	3.335	0	0	0	687	48.569	5.343	12.580	21.377	2.351	12.315		0	
UNIONE RENO GALLIERA - BENTIVOGLIO	Alloggio	157.234	50.311																
	Autorimessa	18.194	4.000																
	Posto Auto	1.214	703																
URG - BENTIVOGLIO	Totale	176.642	55.014	2.527	7.943	3.867	0	0	0	7.989	47.741	5.252	12.365	19.784	2.176	11.984		0	
UNIONE RENO GALLIERA - CASTELLO D'ARGILE	Alloggio	66.335	27.242																
	Autorimessa	9.334	2.528																
URG - CASTELLO D'ARGILE	Totale	75.669	29.770	1.394	2.092	1.673	0	0	3.761	7.159	18.406	2.025	5.297	0	0	4.092		0	
UNIONE RENO GALLIERA - CASTEL MAGGIORE	Alloggio	469.580	114.734																
	Autorimessa	4.409	462																
	Posto Auto	291	1.363																
URG - CASTEL MAGGIORE	Totale	474.280	116.559	6.741	5.000	4.131	0	0	1.000	21.058	128.184	14.100	33.200	97.096	10.681	36.530		0	
UNIONE RENO GALLIERA - GALLIERA	Alloggio	78.493	30.555																
	Autorimessa	1.905	396																
	Posto Auto	3.085	1.473																
URG - GALLIERA	Totale	83.483	32.424	1.519	3.901	1.209	0	0	0	1.201	22.563	2.482	5.844	6.288	692	5.360		0	

Ente proprietario	Tipo UI	Canone annuo 2023	Compenso di gestione	Compensi servizi aggiuntivi	Costi vari	Imposta di registro	Mutui q.ta capitale	Mutui q.ta interessi	MS condomini	Costi ordinari condomini	Costo manutenz. Acer	Comp. Tecnico	Accantonamento quota canoni non incassati	Costo aggiuntivo manut.	CT aggiuntivi manut.	Totale Iva prorata	Conferim. da Comuni/ Terzi	Saldo di gestione
-------------------	---------	-------------------	----------------------	-----------------------------	------------	---------------------	---------------------	----------------------	--------------	--------------------------	----------------------	---------------	---	-------------------------	----------------------	--------------------	----------------------------	-------------------

UNIONE RENO GALLIERA - PIEVE DI CENTO	Alloggio	180.013	66.263															
	Autorimessa	3.766	1.363															
	Posto Auto	389	220															
URG - PIEVE DI CENTO	Totale	184.168	67.846	3.992	19.279	1.977	0	0	0	7.971	49.775	5.475	12.892	3.729	410	10.822		0

UNIONE RENO GALLIERA - SAN GIORGIO DI PIANO	Alloggio	130.256	52.397															
	Autorimessa	4.012	1.275															
URG - SAN GIORGIO DI PIANO	Totale	134.268	53.672	3.092	4.354	1.803	0	0	0	2.085	36.288	3.992	9.399	9.894	1.088	8.601		0

UNIONE RENO GALLIERA - S. PIETRO IN CASALE	Alloggio	124.461	41.721															
	Autorimessa	1.619	1.890															
URG - S. PIETRO IN CASALE	Totale	126.080	43.611	2.688	4.456	1.081	0	0	0	8.040	34.076	3.748	8.826	10.255	1.128	8.171		0

Alloggio	25.416.833	7.528.628																
Autorimessa	1.241.470	211.735																
Locale vario	60.977	35.566																
Negozi	117.083	21.754																
Posto Auto	288.269	123.285																
Totale	27.124.632	7.920.968	1.029.650	1.799.357	349.119	37.273	3.801	768.094	2.795.373	7.266.729	799.341	1.898.723	482.521	53.079	1.926.985	6.381		0

Programma triennale dei lavori pubblici 2023/2025

**PROGRAMMA TRIENNALE DEI LAVORI PUBBLICI 2023/2025 DELL'AMMINISTRAZIONE ACER AZIENDA CASA EMILIA
ROMAGNA PROVINCIA DI BOLOGNA**

SCHEDA A: QUADRO DELLE RISORSE NECESSARIE ALLA REALIZZAZIONE DEL PROGRAMMA

TIPOLOGIE RISORSE	Arco temporale di validità del programma			
	Disponibilità finanziaria (1)			Importo Totale (2)
	Primo anno	Secondo anno	Terzo anno	
risorse derivate da entrate aventi destinazione vincolata per legge	9.856.838,00	9.726.924,00	20.017.408,00	39.601.170,00
risorse derivate da entrate acquisite mediante contrazione di mutuo	0,00	0,00	0,00	0,00
risorse acquisite mediante apporti di capitali privati	0,00	0,00	0,00	0,00
stanziamenti di bilancio	400.000,00	400.000,00	400.000,00	1.200.000,00
finanziamenti acquisibili ai sensi dell'articolo 3 del decreto-legge 31 ottobre 1990, n. 310, convertito con modificazioni dalla legge 22 dicembre 1990, n. 403	0,00	0,00	0,00	0,00
risorse derivanti da trasferimento di immobili	0,00	0,00	0,00	0,00
altra tipologia	0,00	0,00	0,00	0,00
totale	10.256.838,00	10.126.924,00	20.417.408,00	40.801.170,00

Il referente del programma

Frigi Antonio



Note:

(1) La disponibilità finanziaria di ciascuna annualità è calcolata come somma delle informazioni elementari relative ai costi annuali di ciascun intervento di cui alla scheda D

(2) L'importo totale delle risorse necessarie alla realizzazione del programma triennale è calcolato come somma delle tre annualità

PROGRAMMA TRIENNALE DEI LAVORI PUBBLICI 2023/2025 DELL'AMMINISTRAZIONE ACER AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA PROVINCIA DI BOLOGNA

SCHEDA B: ELENCO DELLE OPERE INCOMPIUTE

CUP (1)	Descrizione dell'opera	Determinazioni dell'amministrazione (Tabella B.1)	Ambito di Interesse dell'opera (Tabella B.2)	Anno ultimo quadro economico approvato	Importo complessivo dell'intervento (2)	Importo complessivo lavori (2)	Oneri necessari per l'ultimazione dei lavori	Importo ultimo SAL	Percentuale avanzamento lavori (3)	Causa per la quale l'opera è incompiuta (Tabella B.3)	L'opera è attualmente fruibile parzialmente dalla collettività?	Stato di realizzazione ex comma 2 art.1 DM 42/2013 (Tabella B.4)	Possibile utilizzo ridimensionato dell'Opera	Destinazione d'uso (Tabella B.5)	Cessione a titolo di corrispettivo per la realizzazione di altra opera pubblica ai sensi dell'articolo 191 del Codice (4)	Vendita ovvero demolizione (4)	Oneri per la rinaturalizzazione, riqualificazione ed eventuale bonifica del sito in caso di demolizione	Parte di infrastruttura di rete	
G59C10000170001	costruzione di n.5 alloggi in Monzuno via Alpini d'Italia	d	b	2021	1.200.000,00	810.000,00	713.544,00	96.456,00	6,33	d	No	a	No	a	No	No	0,00	No	
G89F20000230002	MANUTENZIONE STRAORDINARIA	d	b	2021	330.000,00	264.000,00	0,00	0,00	0,00	a	No	a	No	a	No	No	0,00	No	
G42H20000040002	MANUTENZIONE STRAORDINARIA	d	b	2021	350.000,00	280.000,00	0,00	0,00	0,00	a	No	a	No	a	No	No	0,00	No	
o	Palazzina B s. Donato scavo archeologico	b	b	2022	800.000,00	648.194,00	0,00	0,00	0,00	c	No	a	No	a	No	No	0,00	No	
					2.680.000,00	2.002.194,00	713.544,00	96.456,00											

Note:

- (1) Indica il CUP del progetto di investimento nel quale l'opera incompiuta rientra: è obbligatorio per tutti i progetti avviati dal 1 gennaio 2003.
 (2) Importo riferito all'ultimo quadro economico approvato.
 (3) Percentuale di avanzamento dei lavori rispetto all'ultimo progetto approvato.
 (4) In caso di cessione a titolo di corrispettivo o di vendita immobiliare deve essere riportato nell'elenco di cui alla scheda C; in caso di demolizione l'intervento deve essere riportato fra gli interventi del programma di cui alla scheda D.

Tabella B.1

- a) è stata dichiarata l'insussistenza dell'interesse pubblico al completamento ed alla fruibilità dell'opera
 b) si intende riprendere l'esecuzione dell'opera per il cui completamento non sono necessari finanziamenti aggiuntivi
 c) si intende riprendere l'esecuzione dell'opera avendo già reperito i necessari finanziamenti aggiuntivi
 d) si intende riprendere l'esecuzione dell'opera una volta reperiti i necessari finanziamenti aggiuntivi

Tabella B.2

- a) nazionale
 b) regionale

Tabella B.3

- a) mancanza di fondi
 b1) cause tecniche: protrarsi di circostanze speciali che hanno determinato la sospensione dei lavori e/o l'esigenza di una variante progettuale
 b2) cause tecniche: presenza di contenzioso
 c) sopravvenute nuove norme tecniche o disposizioni di legge
 d) fallimento, liquidazione coatta e concordato preventivo dell'impresa appaltatrice, risoluzione del contratto, o recesso dal contratto ai sensi delle vigenti disposizioni in materia di antimafia
 e) mancato interesse al completamento da parte della stazione appaltante, dell'ente aggiudicatore o di altro soggetto aggiudicatore

Tabella B.4

- a) i lavori di realizzazione, avviati, risultano interrotti oltre il termine contrattualmente previsto per l'ultimazione (Art. 1 c2, lettera a), DM 42/2013)
 b) i lavori di realizzazione, avviati, risultano interrotti oltre il termine contrattualmente previsto per l'ultimazione non sussistendo allo stato, le condizioni di riavvio degli stessi. (Art. 1 c2, lettera b), DM 42/2013)
 c) i lavori di realizzazione, ultimati, non sono stati collaudati nel termine previsto in quanto l'opera non risulta rispondente a tutti i requisiti previsti dal capitolato e dal relativo progetto esecutivo come accertato nel corso delle operazioni di collaudo. (Art. 1 c2, lettera c), DM 42/2013)

Tabella B.5

- a) prevista in progetto
 b) diversa da quella prevista in progetto

Il referente del programma

Frigli Antonio



PROGRAMMA TRIENNALE DEI LAVORI PUBBLICI 2023/2025 DELL'AMMINISTRAZIONE ACER AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA PROVINCIA DI BOLOGNA

SCHEMA C: ELENCO DEGLI IMMOBILI DISPONIBILI

Codice univoco immobile (1)	Riferimento CUI intervento (2)	Riferimento CUP Opera incompiuta (3)	Descrizione immobile	Codice Istat			Localizzazione - CODICE NUTS	Cessione o trasferimento immobile a titolo corrispettivo ex art.21 comma 5 e art.191 comma 1 (Tabella C.1)	Concessi in diritto di godimento, a titolo di contributo ex articolo 21 comma 5 (Tabella C.2)	Già incluso in programma di dismissione di cui art.27 DL 201/2011, convertito dalla L. 214/2011 (Tabella C.3)	Tipo disponibilità se immobile derivante da Opera incompiuta di cui si è dichiarata l'insussistenza dell'interesse (Tabella C.4)	Valore Stimato (4)				
				Reg	Prov	Com						Primo anno	Secondo anno	Terzo anno	Annualità successive	Totale
												0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Note:

- (1) Codice obbligatorio: "I" + numero immobile = cf amministrazione + prima annualità del primo programma nel quale l'immobile è stato inserito + progressivo di 5 cifre
- (2) Riportare il codice CUI dell'intervento (nel caso in cui il CUP non sia previsto obbligatoriamente) al quale la cessione dell'immobile è associata; non indicare alcun codice nel caso in cui si proponga la semplice alienazione o cessione di opera incompiuta non connessa alla realizzazione di un intervento
- (3) Se derivante da opera incompiuta riportare il relativo codice CUP
- (4) Riportare l'ammontare con il quale l'immobile contribuirà a finanziare l'intervento, ovvero il valore dell'immobile da trasferire (qualora parziale, quello relativo alla quota parte oggetto di cessione o trasferimento) o il valore del titolo di godimento oggetto di cessione.

Tabella C.1

- 1. no
- 2. parziale
- 3. totale

Tabella C.2

- 1. no
- 2. sì, cessione
- 3. sì, in diritto di godimento, a titolo di contributo, la cui utilizzazione sia strumentale e tecnicamente connessa all'opera da affidare in concessione

Tabella C.3

- 1. no
- 2. sì, come valorizzazione
- 3. sì, come alienazione

Tabella C.4

- 1. cessione della titolarità dell'opera ad altro ente pubblico
- 2. cessione della titolarità dell'opera a soggetto esercente una funzione pubblica
- 3. vendita al mercato privato
- 4. disponibilità come fonte di finanziamento per la realizzazione di un intervento ai sensi del

Il referente del programma

Frigli Antonio



PROGRAMMA TRIENNALE DEI LAVORI PUBBLICI 2023/2025 DELL'AMMINISTRAZIONE ACER AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA PROVINCIA DI BOLOGNA

SCHEDA D: ELENCO DEGLI INTERVENTI DEL PROGRAMMA

Codice Unico Intervento - CUI (1)	Cod. Int. Amm.ne (2)	Codice CUP (3)	Annuale nella quale si prevede di dare avvio alla procedura di affidamento	Responsabile del procedimento (4)	Lotto funzionale (5)	Lavoro complesso (6)	Codice Isat			Localizzazione - codice NUTS	Tipologia	Settore e sottosettore intervento	Descrizione dell'intervento	Livello di priorità (7) (Tabella D.3)	STIMA DEI COSTI DELL'INTERVENTO (8)							Intervento aggiunto o variato a seguito di modifica programma (12) (Tabella D.5)		
							Reg	Prov	Com						Primo anno	Secondo anno	Terzo anno	Costi su annualità successiva	Importo complessivo (9)	Valore degli eventuali immobili di cui alla scheda C collegati all'intervento (10)	Scadenza temporale ultima per l'utilizzo dell'eventuale finanziamento derivante da contratto di mutuo		Apporto di capitale privato (11)	
																							Importo	Tipologia (Tabella D.4)
L032227037202300001			2023	Frighi Antonio	No	Si	008	037	006		07 - Manutenzione straordinaria	05.10 - Abitative	Rigonoscimento Bologna - ripavillazione sott. residenziali ERP e degli edifici ufficiati su v.Fioravanti	1	400.000,00	400.000,00	1.600.000,00	3.600.000,00	6.000.000,00	0,00		0,00		
L032227037202300002	3050PN	G29J21014280002	2023	Frighi Antonio	No	Si	008	037	032		08 - Ristrutturazione con efficientamento energetico	05.10 - Abitative	PIANO SICURO VERDE SOCIALE	1	1.388.307,00	1.440.000,00	2.880.000,00	1.491.693,00	7.200.000,00	0,00		0,00		
L032227037202300003	3051PN	G49J21016690002	2023	Frighi Antonio	No	Si	008	037	016		09 - Manutenzione straordinaria con efficientamento energetico	05.10 - Abitative	PIANO SICURO VERDE E SOCIALE	1	188.519,00	192.000,00	384.000,00	195.481,00	960.000,00	0,00		0,00		
L032227037202300004	3052PN	G29J21014290002	2023	Frighi Antonio	No	Si	008	037	032		09 - Manutenzione straordinaria con efficientamento energetico	05.10 - Abitative	PIANO SICURO VERDE E SOCIALE	1	363.782,00	390.000,00	780.000,00	416.218,00	1.950.000,00	0,00		0,00		
L032227037202300005	3053PN	G39J21022650002	2023	Frighi Antonio	No	Si	008	037	006		08 - Ristrutturazione con efficientamento energetico	05.10 - Abitative	PIANO SICURO VERDE E SOCIALE	1	6.474.291,00	6.064.924,00	12.129.848,00	5.655.559,00	30.324.622,00	0,00		0,00		
L032227037202300006	3054PN	G99J21012210002	2023	Frighi Antonio	No	Si	008	037	012		08 - Ristrutturazione con efficientamento energetico	05.10 - Abitative	PIANO SICURO VERDE E SOCIALE	1	219.820,00	240.000,00	480.000,00	260.180,00	1.200.000,00	0,00		0,00		
L032227037202300007	3055PN	G69J21016650002	2023	Frighi Antonio	No	Si	008	037	045		09 - Ristrutturazione con efficientamento energetico	05.10 - Abitative	PIANO SICURO VERDE E SOCIALE	1	377.665,00	360.000,00	720.000,00	342.335,00	1.800.000,00	0,00		0,00		
L032227037202300008	3056PN	G29J21014300002	2023	Frighi Antonio	No	Si	008	037	032		08 - Ristrutturazione con efficientamento energetico	05.10 - Abitative	PIANO SICURO VERDE E SOCIALE	1	419.814,00	490.000,00	980.000,00	560.186,00	2.450.000,00	0,00		0,00		
L032227037202300009	6937DI	G52D2000010002	2023	Frighi Antonio	No	No	008	037	008		07 - Manutenzione straordinaria	05.10 - Abitative	DECRETO MINISTERIALE 18.03.2015	2	24.640,00	150.000,00	63.550,00	0,00	238.200,00	0,00		0,00		
L032227037202300010			2023	Frighi Antonio	No	No	008	037	006		09 - Manutenzione straordinaria con efficientamento energetico	05.10 - Abitative	manutenzione straordinaria fabbricato v.Grudi 2,4,6,8	2	400.000,00	400.000,00	400.000,00	0,00	1.200.000,00	0,00		0,00		
														10.256.838,00	10.126.924,00	20.417.408,00	12.521.652,00	53.322.822,00	0,00		0,00			

Note:
 (1) Numero intervento = "T" + "C" + amministrazione + prima annualità del primo programma nel quale l'intervento è stato inserito + progressivo di 5 cifre della prima annualità del primo programma
 (2) Numero unico identificativo indicato dall'amministrazione in base al proprio sistema di codifica
 (3) Indica il CUP (cfr. articolo 3 comma 5)
 (4) Reportare nome e cognome del responsabile del procedimento
 (5) Indica se lotto funzionale secondo la definizione di cui all'art.3 comma 1 lettera q) del D.Lgs.50/2016
 (6) Indica se lavoro complesso secondo la definizione di cui all'art.3 comma 1 lettera o) del D.Lgs.50/2016
 (7) Indica il livello di priorità di cui all'articolo 3 comma 11 e 12
 (8) Ai sensi dell'art.4 comma 6, in caso di demerzione di opera incompiuta l'importo comprende gli oneri per lo smantellamento dell'opera e per la riqualificazione, riqualificazione ed eventuale bonifica del sito.
 (9) Importo complessivo di cui all'articolo 3 comma 6, ivi inclusa la spesa eventualmente già sostenuta e con competenza di bilancio antecedente alla prima annualità
 (10) Reportare il valore dell'eventuale immobile trasferito di cui al componente immobile indicato nella scheda C
 (11) Reportare l'importo del capitale privato come quota parte del costo totale
 (12) Indica se l'intervento è stato aggiunto o è stato modificato a seguito di modifica in corso d'anno ai sensi dell'art.5 comma 8 e 10. Tale campo, come la relativa nota e tabella, compaiono solo in caso di modifica del programma

Tabella D.1
 Cfr. Classificazione Sistema CUP: codice tipologia intervento per natura intervento 03= realizzazione di lavori pubblici (opere e impiantistica)

Tabella D.2
 Cfr. Classificazione Sistema CUP: codice settore e sottosettore intervento

Tabella D.3
 1. priorità massima
 2. priorità media
 3. priorità minima

Tabella D.4
 1. finanza di progetto
 2. concessione di costruzione e gestione
 3. sponsorizzazione
 4. società partecipata o di scopo
 5. locazione finanziaria
 6. contratto di appalto
 9. altro

Tabella D.5
 1. modifica ex art.5 comma 9 lettera b)
 2. modifica ex art.5 comma 9 lettera c)
 3. modifica ex art.5 comma 9 lettera d)
 4. modifica ex art.5 comma 9 lettera e)
 5. modifica ex art.5 comma 11

Il referente del programma

Frighi Antonio



PROGRAMMA TRIENNALE DEI LAVORI PUBBLICI 2023/2025 DELL'AMMINISTRAZIONE ACER AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA PROVINCIA DI BOLOGNA

SCHEDA E: INTERVENTI RICOMPRESI NELL'ELENCO ANNUALE

Codice Unico Intervento - CUI	CUP	Descrizione dell'intervento	Responsabile del procedimento	Importo annualità	Importo Intervento	Finalità (Tabella E.1)	Livello di priorità	Conformità Urbanistica	Verifica vincoli ambientali	Livello di progettazione (Tabella E.2)	CENTRALE DI COMMITTEZZA O SOGGETTO AGGREGATORE AL QUALE SI INTENDE DELEGARE LA PROCEDURA DI AFFIDAMENTO		Intervento aggiunto o varato a seguito di modifica programma (*)
											codice AUSA	denominazione	
L0032270372202300001		Rigenerazione Bolognina - riqualificazione corti residenziali ERP e degli edifici affacciati su v.Fioravanti	Frigli Antonio	400.000,00	6.000.000,00	URB	1	No	No	1			
L0032270372202300002	G29J21014280002	PIANO SICURO E VERDE SOCIALE	Frigli Antonio	1.388.307,00	7.200.000,00	MIS	1	Si	Si	4			
L0032270372202300003	G49J21016690002	PIANO SICURO VERDE E SOCIALE	Frigli Antonio	188.519,00	960.000,00	MIS	1	Si	Si	4			
L0032270372202300004	G29J21014290002	PIANO SICURO VERDE E SOCIALE	Frigli Antonio	363.782,00	1.950.000,00	MIS	1	Si	Si	4			
L0032270372202300005	G39J21022650002	PIANO SICURO VERDE E SOCIALE	Frigli Antonio	6.474.291,00	30.324.622,00	MIS	1	Si	Si	4			
L0032270372202300006	G99J21012210002	PIANO SICURO VERDE E SOCIALE	Frigli Antonio	219.820,00	1.200.000,00	MIS	1	Si	Si	4			
L0032270372202300007	G69J21016650002	PIANO SICURO VERDE E SOCIALE	Frigli Antonio	377.665,00	1.800.000,00	MIS	1	Si	Si	4			
L0032270372202300008	G29J21014300002	PIANO SICURO VERDE E SOCIALE	Frigli Antonio	419.814,00	2.450.000,00	MIS	1	Si	Si	4			
L0032270372202300009	G52D22000010002	DECRETO MINISTERIALE 16.03.2015	Frigli Antonio	24.640,00	238.200,00	MIS	2	No	No	4			
L0032270372202300010		manutenzione straordinaria fabbricato v.Gnudi 2,4,6,8	Frigli Antonio	400.000,00	1.200.000,00	MIS	2	Si	Si	1			

(*) Tale campo compare solo in caso di modifica del programma

Tabella E.1

ADN - Adeguamento normativo
 AMB - Qualità ambientale
 COP - Completamento Opera Incompiuta
 CPA - Conservazione del patrimonio
 MIS - Miglioramento e incremento di servizio
 URB - Qualità urbana
 VAB - Valorizzazione beni vincolati
 DEM - Demolizione Opera Incompiuta
 DEOP - Demolizione opere preesistenti e non più utilizzabili

Tabella E.2

1. progetto di fattibilità tecnico - economica; "documento di fattibilità delle alternative progettuali".
 2. progetto di fattibilità tecnico - economica; "documento finale".
 3. progetto definitivo
 4. progetto esecutivo

Il referente del programma

Frigli Antonio



PROGRAMMA TRIENNALE DEI LAVORI PUBBLICI 2023/2025 DELL'AMMINISTRAZIONE ACER AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA PROVINCIA DI BOLOGNA

SCHEDA F: ELENCO DEGLI INTERVENTI PRESENTI NELL'ELENCO ANNUALE DEL PRECEDENTE PROGRAMMA TRIENNALE E NON RIPROPOSTI E NON AVVIATI

Codice Unico Intervento - CUI	CUP	Descrizione dell'intervento	Importo intervento	Livello di priorità	Motivo per il quale l'intervento non è riproposto (1)
L00322270372202200004	G31G20000180002	recupero edilizio immobile via Pisano	178.959,00	2	MANCATO INTERESSE PUBBLICO

Note

(1) breve descrizione dei motivi

Il referente del programma

Frigli Antonio



Programma biennale degli acquisti di beni e servizi 2023/2024

PROGRAMMA BIENNALE DEGLI ACQUISTI DI FORNITURE E SERVIZI 2023/2024 DELL'AMMINISTRAZIONE ACER AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA PROVINCIA DI BOLOGNA

SCHEDA A: QUADRO DELLE RISORSE NECESSARIE ALLA REALIZZAZIONE DEL PROGRAMMA

TIPOLOGIA RISORSE	ARCO TEMPORALE DI VALIDITÀ DEL PROGRAMMA		
	Disponibilità finanziaria (1)		Importo Totale (2)
	Primo anno	Secondo anno	
risorse derivate da entrate aventi destinazione vincolata per legge	0,00	0,00	0,00
risorse derivate da entrate acquisite mediante contrazione di mutuo	0,00	0,00	0,00
risorse acquisite mediante apporti di capitali privati	0,00	0,00	0,00
stanziamenti di bilancio	2.189.330,76	898.330,76	3.087.661,52
finanziamenti acquisibili ai sensi dell'articolo 3 del decreto-legge 31 ottobre 1990, n. 310, convertito con modificazioni dalla legge 22 dicembre 1990, n. 403	0,00	0,00	0,00
risorse derivanti da trasferimento di immobili	0,00	0,00	0,00
altro	0,00	0,00	0,00
totale	2.189.330,76	898.330,76	3.087.661,52

Il referente del programma

NITTI FRANCESCO

Firma



Note:

(1) La disponibilità finanziaria di ciascuna annualità è calcolata come somma delle informazioni elementari relative ai costi annuali di ciascun acquisto intervento di cui alla scheda B.

(2) L'importo totale delle risorse necessarie alla realizzazione del programma biennale è calcolato come somma delle due annualità

PROGRAMMA BIENNALE DEGLI ACQUISTI DI FORNITURE E SERVIZI 2023/2024 DELL'AMMINISTRAZIONE ACER AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA PROVINCIA DI BOLOGNA

SCHEDA B: ELENCO DEGLI ACQUISTI DEL PROGRAMMA

Codice Unico Intervento - CUI (1)	Annualità nella quale si prevede di dare avvio alla procedura di affidamento	Codice CUP (2)	Acquisto ricompreso nell'importo complessivo di un lavoro o di altra acquisizione presente in programmazione di lavori, forniture e servizi (Tabella B.2bis)	CUI lavoro o altra acquisizione nel cui importo complessivo l'acquisto è eventualmente ricompreso (3)	Lotto funzionale (4)	Ambito geografico di esecuzione dell'acquisto Codice NUTS	Settore	CPV (5)	Descrizione dell'acquisto	Livello di priorità (6) (Tabella B.1)	Responsabile del Procedimento (7)	Durata del contratto	L'acquisto è relativo a nuovo affidamento di contratto in essere (8)	STIMA DEI COSTI DELL'ACQUISTO						CENTRALE DI COMMITENZA O SOGGETTO AGGREGATORE AL QUALE SI FARA' RICORSO PER L'ESPLETAMENTO DELLA PROCEDURA DI AFFIDAMENTO (11)		Acquisto aggiunto o variato a seguito di modifica programma (12) (Tabella B.2)
														Primo anno	Secondo anno	Costi su annualità successiva	Totale (9)	Apporto di capitale privato		codice AUSA	denominazione	
																		Importo	Tipologia (Tabella B.1bis)			
S00322270372202300001	2023		1		No	ITH55	Servizi	66510000-8	Servizio di copertura assicurativa dei fabbricati di proprietà e in gestione ad Acer	1	NITTI FRANCESCO	36	Si	480.000,00	480.000,00	480.000,00	1.440.000,00	0,00				
F00322270372202300001	2023		1		No	ITH55	Forniture	65310000-9	Fornitura di energia elettrica	1	NITTI FRANCESCO	12	Si	1.300.000,00	0,00	0,00	1.300.000,00	0,00				
S00322270372202300002	2023		1		No	ITH55	Servizi	72600000-6	Servizi di supporto per rifacimento nuovo gestionale Copernico	2	NITTI FRANCESCO	24	Si	125.000,00	125.000,00	0,00	250.000,00	0,00				
F00322270372202300002	2023		1		No	ITH55	Forniture	30210000-4	Sostituzione hardware (computer, notebook, monitor, tablet, stampanti ecc.); Fase 2 rinnovo tecnologico (ca. 40 PC)	2	NITTI FRANCESCO	12	Si	75.000,00	0,00	0,00	75.000,00	0,00				
S00322270372202300003	2023		1		No	ITH55	Servizi	64110000-0	Servizio di postalizzazione	1	NITTI FRANCESCO	42	Si	209.330,76	209.330,76	320.721,41	739.382,93	0,00				
S00322270372202300004	2024		1		No	ITH55	Servizi	79992000-4	Servizio di portierato ed accoglienza	2	NITTI FRANCESCO	36	Si	0,00	43.000,00	86.000,00	129.000,00	0,00				
S00322270372202300005	2024		1		No	ITH55	Servizi	98341140-8	Servizio di vigilanza della sede	2	NITTI FRANCESCO	36	Si	0,00	41.000,00	82.000,00	123.000,00	0,00				

Codice Unico Intervento - CUI (1)	Annualità nella quale si prevede di dare avvio alla procedura di affidamento	Codice CUP (2)	Acquisto ricompreso nell'importo complessivo di un lavoro o di altra acquisizione presente in programmazione di lavori, forniture e servizi (Tabella B.2bis)	CUI lavoro o altra acquisizione nel cui importo complessivo l'acquisto è eventualmente ricompreso (3)	Lotto funzionale (4)	Ambito geografico di esecuzione dell'acquisto Codice NUTS	Settore	CPV (5)	Descrizione dell'acquisto	Livello di priorità (6) (Tabella B.1)	Responsabile del Procedimento (7)	Durata del contratto	L'acquisto è relativo a nuovo affidamento di contratto in essere (8)	STIMA DEI COSTI DELL'ACQUISTO					CENTRALE DI COMMITTEA O SOGGETTO AGGREGATORE AL QUALE SI FARA' RICORSO PER L'ESPLETAMENTO DELLA PROCEDURA DI AFFIDAMENTO (11)		Acquisto aggiunto o variato a seguito di modifica programma (12) (Tabella B.2)	
														Primo anno	Secondo anno	Costi su annualità successiva	Totale (9)	Apporto di capitale privato		codice AUSA		denominazione
																		Importo	Tipologia (Tabella B.1bis)			
														2.189.330,76 (13)	898.330,76 (13)	968.721,41 (13)	4.056.382,93 (13)	0,00 (13)				

Note:

- (1) Codice CUI = sigla settore (F=forniture; S=servizi) + cf amministrazione + prima annualità del primo programma nel quale l'intervento è stato inserito + progressivo di 5 cifre della prima annualità del primo programma
- (2) Indica il CUP (cfr. articolo 6 comma 4)
- (3) Compilare se nella colonna "Acquisto ricompreso nell'importo complessivo di un lavoro o di altra acquisizione presente in programmazione di lavori, forniture e servizi" si è risposto "SI" e se nella colonna "Codice CUP" non è stato riportato il CUP in quanto non presente.
- (4) Indica se lotto funzionale secondo la definizione di cui all'art.3 comma 1 lettera qq) del D.Lgs.50/2016
- (5) Relativa a CPV principale. Deve essere rispettata la coerenza, per le prime due cifre, con il settore: F= CPV<45 o 48; S= CPV>48
- (6) Indica il livello di priorità di cui all'articolo 6 commi 10 e 11
- (7) Riportare nome e cognome del responsabile del procedimento
- (8) Servizi o forniture che presentano caratteri di regolarità o sono destinati ad essere rinnovati entro un determinato periodo.
- (9) Importo complessivo ai sensi dell'articolo 3, comma 6, ivi incluse le spese eventualmente già sostenute e con competenza di bilancio antecedente alla prima annualità
- (10) Riportare l'importo del capitale privato come quota parte dell'importo complessivo
- (11) Dati obbligatori per i soli acquisti ricompresi nella prima annualità (Cfr. articolo 8)
- (12) Indicare se l'acquisto è stato aggiunto o è stato modificato a seguito di modifica in corso d'anno ai sensi dell'art.7 commi 8 e 9. Tale campo, come la relativa nota e tabella, compaiono solo in caso di modifica del programma
- (13) La somma è calcolata al netto dell'importo degli acquisti ricompresi nell'importo complessivo di un lavoro o di altra acquisizione presente in programmazione di lavori, forniture e servizi

Il referente del programma



Tabella B.1

1. priorità massima
2. priorità media
3. priorità minima

Tabella B.1bis

1. finanza di progetto
2. concessione di forniture e servizi
3. sponsorizzazione
4. società partecipate o di scopo
5. locazione finanziaria
6. contratto di disponibilità
9. altro

Tabella B.2

1. modifica ex art.7 comma 8 lettera b)
2. modifica ex art.7 comma 8 lettera c)
3. modifica ex art.7 comma 8 lettera d)
4. modifica ex art.7 comma 8 lettera e)
5. modifica ex art.7 comma 9

Tabella B.2bis

1. no
2. si
3. si, CUI non ancora attribuito
4. si, interventi o acquisti diversi

**PROGRAMMA BIENNALE DEGLI ACQUISTI DI FORNITURE E SERVIZI 2023/2024 DELL'AMMINISTRAZIONE ACER
AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA PROVINCIA DI BOLOGNA**

**SCHEDA C: ELENCO DEGLI ACQUISTI PRESENTI NELLA PRIMA ANNUALITA'
DEL PRECEDENTE PROGRAMMA BIENNALE E NON RIPROPOSTI E NON AVVIATI**

Codice Unico Intervento - CUI	CUP	Descrizione dell'acquisto	Importo acquisto	Livello di priorità	Motivo per il quale l'intervento non è riproposto (1)

Il referente del programma

NITTI FRANCESCO



Note

(1) breve descrizione dei motivi

AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA
DELLA PROVINCIA DI BOLOGNA
RELAZIONE DEL COLLEGIO REVISORI DEI CONTI
SUL BILANCIO PREVENTIVO 2023

Signori membri della Conferenza degli Enti,

il Collegio dei Revisori dei Conti riporta di seguito le proprie considerazioni in merito al Bilancio Preventivo 2023 dell'ACER di Bologna.

Il presente documento è redatto in conformità all'articolo 16, comma 4, lett c), dello Statuto, considerando altresì le statuizioni previste dall'art. 4 del vigente Regolamento di Amministrazione e Contabilità di ACER Bologna.

Il Bilancio di previsione è stato predisposto dal Consiglio di Amministrazione nel rispetto della normativa di legge e viene sottoposto alla decisione della Conferenza degli Enti, la cui approvazione deve avvenire entro il 31 dicembre p.v., a norma del sopra citato art. 4 del Regolamento di Amministrazione e Contabilità.

Il Bilancio Preventivo 2023, atto amministrativo-contabile essenziale dell'ACER, è strumento politico-amministrativo per l'attività e la gestione dell'Ente nel prossimo esercizio economico. Esso esprime in termini monetari il Programma, i Valori ed i Costi della Produzione, gli Interventi e gli Oneri della gestione e dei Servizi agli Utenti, nonché le Variazioni dei canoni di locazione del patrimonio immobiliare in un quadro di equilibrio economico, patrimoniale e finanziario.

Il Conto Economico redatto in conformità allo schema previsto dall'art. 2425 del C.C., come segue:

- A) Valore della Produzione;
- B) Costi della Produzione;
- C) Proventi e gli Oneri finanziari;
- 20) Imposte sul Reddito dell'esercizio;
- 21) risultato dell'esercizio (utile o perdita).

Dette voci, come di seguito riportato, espongono non solo i valori previsti per il 2023 ma anche quelli indicati nel Bilancio Preventivo 2022:

JB



CONTO ECONOMICO PREVENTIVO				
	Esercizio 2023		Esercizio 2022	
A) VALORE DELLA PRODUZIONE	€	175.381.942,00	€	109.197.257,00
C) PROVENTI FINANZIARI	€	20.116,00	€	20.134,00
TOTALE	€	175.402.058,00	€	109.217.391,00
B) COSTI DELLA PRODUZIONE	€	173.739.644	€	108.027.176
C) ONERI FINANZIARI	€	1.218.286	€	757.815
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	€	444.128	€	432.400
20) IMPOSTE SUL REDDITO ESERCIZIO	€	376.466	€	375.668
21) UTILE DELL'ESERCIZIO	€	67.662	€	56.732
TOTALE	€	175.402.058	€	109.217.391

Dai dati sovraesposti si rilevano i risultati delle previsioni per l'Esercizio 2023, ovvero:

- 1) un Risultato prima delle imposte di euro 444.128 rispetto a euro 432.400 del 2022;
- 2) un Utile dell'Esercizio di euro 67.662, rispetto a euro 56.732 del 2022.

Signori Membri della Conferenza degli Enti,

a commento dell'esame tecnico-amministrativo-contabile del Bilancio Preventivo 2023, evidenziati (a sintesi ed il riepilogo finale dei dati, siamo a comunicarVi il nostro giudizio positivo sul Bilancio di Previsione 2023, richiamando i contenuti riportati nella Relazione del Presidente del Consiglio di Amministrazione e nella Relazione tecnica, così come approvati dal Consiglio di Amministrazione in data 29/11/2022.

La relazione del Presidente definisce le linee guida della Gestione dell'esercizio 2023, mentre la relazione tecnica approfondisce i singoli aspetti gestionali con un'esauriente esposizione di dati che rende possibile cogliere le caratteristiche e i contenuti più significativi della gestione operativa di ACER Bologna.

Dopo aver delineato il quadro generale del Bilancio di Previsione 2023 rispetto a quello del precedente preventivo, si osserva che per il prossimo esercizio è stimata una differenza positiva tra il valore della produzione e i costi della produzione pari a euro 1.642.298, risultato superiore di euro 472.217 rispetto a quello indicato nel Bilancio di Previsione 2022.

Il valore della produzione è previsto per il 2023 in aumento rispetto al preventivo dell'anno precedente per Euro 66.184.685; tale variazione è principalmente legata all'incremento dei ricavi relativi all'attività edilizia e manutentiva fabbricati, con

IB


particolare riferimento alla previsione di effettuazione nel 2023 di interventi ancora finanziati con cessione del credito d'imposta in applicazione della normativa fiscale nota come Superbonus 110%. Come infatti evidenziato nella relazione del Presidente del Consiglio di Amministrazione, fra gli "Altri ricavi e proventi" è rilevante la voce dei contributi in conto esercizio, previsti per Euro 91.699.597 (+55.788.765 rispetto al preventivo 2022), tra i quali spiccano quelli relativi alla cessione del credito dei lavori finanziati dal Superbonus 110% per quasi 70 milioni di euro e quelli riferiti al PNRR – Programma Sicuro, Verde e Sociale per oltre 8 milioni di euro.

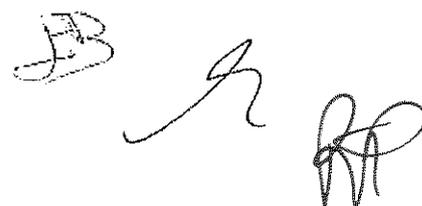
Conseguentemente, a fronte di tale incremento è stato stimato un correlato aumento dei costi per interventi edilizi, classificati fra i Costi per servizi (voce B.7 del conto economico) e negli Oneri diversi di gestione (voce B. 14 del c.e.) per l'Iva indetraibile da pro-rata su incremento monte lavori previsto su interventi superbonus.

Il considerevole incremento dei Costi della produzione, pari a 65.712.468 in più rispetto al preventivo 2022, come già detto, è collegato all'aumento del volume dell'attività edilizia e di manutenzione, sostanzialmente determinato dal previsto ricorso al superbonus 110%.

Tra i costi della produzione si evidenzia l'accantonamento di euro 550.000 al fondo svalutazione crediti, che rispecchia le scelte prudenziali adottate dal Consiglio di Amministrazione in carica, in linea con quanto accantonato negli esercizi precedenti.

Come evidenziato nella Relazione tecnica e nella Relazione del Presidente del Consiglio di Amministrazione, il costo per il personale è stato previsto per Euro 8.678.352, in aumento del 7,23% rispetto al preventivo dell'anno precedente, per effetto del rinnovo contrattuale e della previsione di nuove assunzioni legate alla realizzazione delle attività previste per l'esercizio in esame. La dotazione organica è prevista per 149 unità, di cui 3 unità di personale a termine e 3 unità di personale con contratto di apprendistato.

La sezione C del conto economico, che comprende i proventi e gli oneri finanziari, presenta un saldo negativo pari ad Euro 1.198.170, in crescita per Euro 460.489 rispetto al preventivo precedente. Come evidenziato nella relazione tecnica, tale aumento è da ricondurre principalmente ai maggiori interessi su mutui a tasso variabile, per effetto del trend in crescita dei tassi di riferimento e alla previsione di maggiori oneri di prefinanziamento, legati al monte lavori previsto per l'esercizio 2023.



Si prevede pertanto che il risultato economico dell'esercizio 2023 si attesterà ad un presunto utile netto di euro 67.662.

Il preventivo economico è corredato dal Rendiconto Finanziario Preventivo, redatto con la metodologia indiretta, che evidenzia un incremento di disponibilità liquide generato nel corso dell'esercizio 2023 pari ad Euro 494.297.

In particolare si rileva che il prospettato flusso finanziario derivante dalla gestione reddituale risulta positivo per euro 135.810; tale valore risulta integralmente assorbito dalla gestione degli investimenti che evidenzia un flusso negativo pari ad € 2.177.930.

Il flusso finanziario risultante dall'area dei finanziamenti evidenzia un saldo positivo pari ad Euro 2.336.417, ed è risultato delle entrate per acquisizione di nuovi finanziamenti ed i versamenti previsti relativamente ai mutui in essere ed il movimento nell'anticipazione di cassa dal tesoriere BPM.

Nel complesso, si evidenzia la particolare situazione finanziaria di ACER Bologna che ricorre in proprio al finanziamento bancario, con conseguente aggravio di costi in termini di interessi passivi, stimati per il 2023 per Euro 1.218.286.

Il Collegio evidenzia infine quanto segue:

- a) l'ampiezza e l'articolazione dei dati esposti nella Relazione Tecnica, nonché nel Conto Economico, secondo lo schema di legge ed il Regolamento di Amministrazione e Contabilità;
- b) l'adeguata illustrazione, mediante dati statistici, tavole e prospetti, dei canoni, sia per il Patrimonio di proprietà sia per quello in gestione, nonché dei flussi finanziari e dei finanziamenti da acquisire, delle tariffe per i servizi resi agli Utenti, dell'incidenza delle imposte, della composizione del personale dipendente suddiviso per tipologia di contratto e, infine, dei programmi d'intervento nella politica abitativa all'interno dell'Area Metropolitana;
- c) la regolare rendicontazione e descrizione analitica della gestione immobiliare per conto terzi.

* * * * *

Signori Membri della Conferenza degli Enti

Il Collegio dei Revisori, nel prendere atto delle risultanze previsionali del Bilancio 2023 che si chiudono con un utile netto previsto di euro 67.662, considerato che il bilancio è

stato redatto in conformità alla normativa vigente, che in base alla documentazione e agli elementi conoscitivi forniti dall'Ente le entrate previste risultano essere attendibili, che le spese previste sono da ritenersi congrue in relazione all'ammontare delle risorse investite negli esercizi precedenti ed ai programmi che l'Ente intende svolgere, non ha rilievi da formulare ed esprime parere favorevole in ordine all'approvazione della proposta di bilancio di previsione per l'anno 2023 così come presentata dal Consiglio di amministrazione.

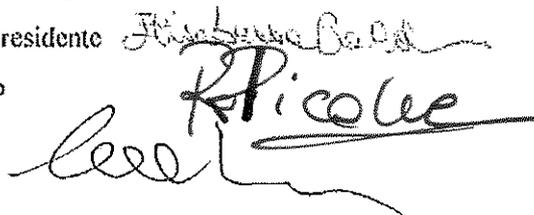
Bologna, 7 dicembre 2022

II. COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI

F.to Dott.ssa Elisabetta Baldazzi - Presidente

F.to Dott. Roberto Picone - Membro

F.to Dott. Matteo Rossi - Membro

The image shows three handwritten signatures in black ink. The first signature is 'Elisabetta Baldazzi', the second is 'Roberto Picone', and the third is 'Matteo Rossi'. The signatures are written in a cursive style and are positioned to the right of the corresponding printed names.