

# ACER BOLOGNA

## Bilancio di esercizio al 31-12-2022

Dati anagrafici	
<b>Sede in</b>	Piazza della Resistenza 4 BOLOGNA
<b>Codice Fiscale</b>	00322270372
<b>Numero Rea</b>	BO 403688
<b>P.I.</b>	00322270372
<b>Capitale Sociale Euro</b>	9.732.680 i.v.
<b>Forma giuridica</b>	ENTE PUBBLICO ECONOMICO
<b>Settore di attività prevalente (ATECO)</b>	841230
<b>Società in liquidazione</b>	no
<b>Società con socio unico</b>	no
<b>Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento</b>	no
<b>Appartenenza a un gruppo</b>	si
<b>Denominazione della società capogruppo</b>	ACER BOLOGNA
<b>Paese della capogruppo</b>	ITALIA

# Stato patrimoniale

	31-12-2022	31-12-2021
<b>Stato patrimoniale</b>		
<b>Attivo</b>		
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti		
Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)	0	0
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	30.877	60.839
7) altre	976	6.800
Totale immobilizzazioni immateriali	31.853	67.639
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	135.170.862	138.610.574
2) impianti e macchinario	3.556.976	4.232.079
3) attrezzature industriali e commerciali	124.807	86.784
4) altri beni	0	172
5) immobilizzazioni in corso e acconti	0	81.619
Totale immobilizzazioni materiali	138.852.645	143.011.228
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
a) imprese controllate	3.335.529	3.335.529
b) imprese collegate	0	0
c) imprese controllanti	0	0
d-bis) altre imprese	1.000	1.000
Totale partecipazioni	3.336.529	3.336.529
2) crediti		
a) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale crediti verso imprese controllate	0	0
b) verso imprese collegate		
Totale crediti verso imprese collegate	0	0
c) verso controllanti		
Totale crediti verso controllanti	0	0
d-bis) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.386	2.367
esigibili oltre l'esercizio successivo	9.848	11.611
Totale crediti verso altri	12.234	13.978
Totale crediti	12.234	13.978
3) altri titoli	0	0
Totale immobilizzazioni finanziarie	3.348.763	3.350.507
Totale immobilizzazioni (B)	142.233.261	146.429.374
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
1) materie prime, sussidiarie e di consumo	0	0
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	12.062.286	13.212.105
3) lavori in corso su ordinazione	0	0
4) prodotti finiti e merci	7.008.678	4.753.823
5) acconti	0	0

Totale rimanenze	19.070.964	17.965.928
<b>II - Crediti</b>		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	51.913.467	50.408.334
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
<b>Totale crediti verso clienti</b>	<b>51.913.467</b>	<b>50.408.334</b>
2) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.112.141	1.522.900
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
<b>Totale crediti verso imprese controllate</b>	<b>1.112.141</b>	<b>1.522.900</b>
3) verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
<b>Totale crediti verso imprese collegate</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
4) verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
<b>Totale crediti verso controllanti</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
5) verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
<b>Totale crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	360.839	397.891
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
<b>Totale crediti tributari</b>	<b>360.839</b>	<b>397.891</b>
5-ter) imposte anticipate	5.210.837	5.759.218
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	15.586.380	12.956.897
esigibili oltre l'esercizio successivo	8.821.209	9.867.873
<b>Totale crediti verso altri</b>	<b>24.407.589</b>	<b>22.824.770</b>
<b>Totale crediti</b>	<b>83.004.873</b>	<b>80.913.113</b>
<b>III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</b>		
<b>Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>IV - Disponibilità liquide</b>		
1) depositi bancari e postali	343.530	594.330
2) assegni	0	0
3) danaro e valori in cassa	4.160	2.570
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>347.690</b>	<b>596.900</b>
<b>Totale attivo circolante (C)</b>	<b>102.423.527</b>	<b>99.475.941</b>
D) Ratei e risconti	92.294	87.376
<b>Totale attivo</b>	<b>244.749.082</b>	<b>245.992.691</b>
<b>Passivo</b>		
<b>A) Patrimonio netto</b>		
I - Capitale	9.732.680	9.732.680
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	0	0
III - Riserve di rivalutazione	15.736.301	15.736.301
IV - Riserva legale	15.961.990	15.961.990
V - Riserve statutarie	0	0
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria	831.759	755.215
Riserva da deroghe ex articolo 2423 codice civile	-	0
Riserva azioni (quote) della società controllante	0	0

Riserva da rivalutazione delle partecipazioni	-	0
Versamenti in conto aumento di capitale	0	0
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	0	0
Versamenti in conto capitale	0	0
Versamenti a copertura perdite	0	0
Riserva da riduzione capitale sociale	0	0
Riserva avanzo di fusione	0	0
Riserva per utili su cambi non realizzati	-	0
Riserva da conguaglio utili in corso	-	0
Varie altre riserve	63.925.156	64.929.459
<b>Totale altre riserve</b>	<b>64.756.915</b>	<b>65.684.674</b>
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	(125.547)
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	0	0
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	80.204	76.544
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>106.268.090</b>	<b>107.066.642</b>
B) Fondi per rischi e oneri		
1) per trattamento di quiescenza e obblighi simili	0	0
2) per imposte, anche differite	5.283.220	5.308.988
3) strumenti finanziari derivati passivi	0	142.669
4) altri	25.487.470	28.890.400
<b>Totale fondi per rischi ed oneri</b>	<b>30.770.690</b>	<b>34.342.057</b>
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	1.019.019	1.079.520
D) Debiti		
1) obbligazioni		
Totale obbligazioni	0	0
2) obbligazioni convertibili		
Totale obbligazioni convertibili	0	0
3) debiti verso soci per finanziamenti		
Totale debiti verso soci per finanziamenti	0	0
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	7.579.667	11.045.602
esigibili oltre l'esercizio successivo	19.900.153	22.138.470
<b>Totale debiti verso banche</b>	<b>27.479.820</b>	<b>33.184.072</b>
5) debiti verso altri finanziatori		
Totale debiti verso altri finanziatori	0	0
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	13.288.427	9.898.021
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.616.635	2.750.938
<b>Totale acconti</b>	<b>14.905.062</b>	<b>12.648.959</b>
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	7.107.824	5.997.769
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
<b>Totale debiti verso fornitori</b>	<b>7.107.824</b>	<b>5.997.769</b>
8) debiti rappresentati da titoli di credito		
Totale debiti rappresentati da titoli di credito	0	0
9) debiti verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	17.019.449	16.020.011
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
<b>Totale debiti verso imprese controllate</b>	<b>17.019.449</b>	<b>16.020.011</b>
10) debiti verso imprese collegate		
Totale debiti verso imprese collegate	0	0

11) debiti verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
Totale debiti verso controllanti	0	0
11-bis) debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
Totale debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	-
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	903.500	689.018
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale debiti tributari	903.500	689.018
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	375.177	363.446
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	375.177	363.446
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	32.821.398	28.482.317
esigibili oltre l'esercizio successivo	6.075.672	6.074.599
Totale altri debiti	38.897.070	34.556.916
Totale debiti	106.687.902	103.460.191
E) Ratei e risconti	3.381	44.281
Totale passivo	244.749.082	245.992.691

## Conto economico

	31-12-2022	31-12-2021
<b>Conto economico</b>		
<b>A) Valore della produzione</b>		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	63.011.526	54.453.347
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(1.247.641)	2.490.131
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	1.970.170	2.488.051
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	10.400.977	12.131.252
altri	9.318.818	6.878.417
<b>Totale altri ricavi e proventi</b>	<b>19.719.795</b>	<b>19.009.669</b>
<b>Totale valore della produzione</b>	<b>83.453.850</b>	<b>78.441.198</b>
<b>B) Costi della produzione</b>		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	45.987	45.665
7) per servizi	60.286.686	57.042.112
8) per godimento di beni di terzi	190.013	221.560
9) per il personale		
a) salari e stipendi	5.709.062	5.554.342
b) oneri sociali	1.602.891	1.585.161
c) trattamento di fine rapporto	458.111	409.317
e) altri costi	0	700
<b>Totale costi per il personale</b>	<b>7.770.064</b>	<b>7.549.520</b>
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	38.872	49.848
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.688.602	1.686.072
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	518.834	0
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	850.000	550.000
<b>Totale ammortamenti e svalutazioni</b>	<b>3.096.308</b>	<b>2.285.920</b>
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	0	0
12) accantonamenti per rischi	160.000	0
13) altri accantonamenti	2.016.069	1.481.295
14) oneri diversi di gestione	8.536.024	8.636.418
<b>Totale costi della produzione</b>	<b>82.101.151</b>	<b>77.262.490</b>
<b>Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)</b>	<b>1.352.699</b>	<b>1.178.708</b>
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>		
15) proventi da partecipazioni		
da imprese controllate	0	0
<b>Totale proventi da partecipazioni</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
16) altri proventi finanziari		
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
altri	134	151
<b>Totale proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni</b>	<b>134</b>	<b>151</b>
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	22.620	20.793
<b>Totale proventi diversi dai precedenti</b>	<b>22.620</b>	<b>20.793</b>
<b>Totale altri proventi finanziari</b>	<b>22.754</b>	<b>20.944</b>
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	694.256	709.319
<b>Totale interessi e altri oneri finanziari</b>	<b>694.256</b>	<b>709.319</b>

Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(671.502)	(688.375)
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
18) rivalutazioni		
Totale rivalutazioni	0	0
19) svalutazioni		
a) di partecipazioni	0	0
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	0	0
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	681.197	490.333
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	95.499	80.600
imposte relative a esercizi precedenti	0	(1.096)
imposte differite e anticipate	505.494	334.285
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	600.993	413.789
21) Utile (perdita) dell'esercizio	80.204	76.544

## Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2022	31-12-2021
<b>Rendiconto finanziario, metodo indiretto</b>		
<b>A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)</b>		
Utile (perdita) dell'esercizio	80.204	76.544
Imposte sul reddito	600.993	413.789
Interessi passivi/(attivi)	671.502	688.375
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	256	(63.753)
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	1.352.955	1.114.955
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	2.634.180	1.890.612
Ammortamenti delle immobilizzazioni	1.727.474	1.735.920
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	1.368.834	550.000
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazione monetarie	125.547	90.788
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	328.836	(33.127)
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	6.184.871	4.234.193
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	7.537.826	5.349.148
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	(1.105.036)	(2.490.131)
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(3.284.962)	(1.215.075)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	1.110.055	(180.308)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(4.918)	(6.275)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(40.900)	(10.455)
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	7.642.772	4.811.286
Totale variazioni del capitale circolante netto	4.317.011	909.042
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	11.854.837	6.258.190
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(671.502)	(688.375)
(Imposte sul reddito pagate)	0	(151.312)
(Utilizzo dei fondi)	(6.266.048)	(4.606.175)
Altri incassi/(pagamenti)	0	0
Totale altre rettifiche	(6.937.550)	(5.445.862)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	4.917.287	812.328
<b>B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento</b>		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(713.215)	(481.427)
Disinvestimenti	512	77.368
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(3.085)	(84.374)
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	0	0
Disinvestimenti	1.744	1.726
Attività finanziarie non immobilizzate		
Disinvestimenti	0	0
(Acquisizione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide)	0	0
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(714.044)	(486.707)
<b>C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento</b>		



Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(3.692.473)	2.215.007
Accensione finanziamenti	8.264.832	3.400.836
(Rimborso finanziamenti)	(8.020.509)	(3.989.106)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	1.560.997	1.085.190
(Rimborso di capitale)	(2.565.300)	(3.046.546)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(4.452.453)	(334.619)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(249.210)	(8.998)
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	594.330	602.550
Assegni	0	0
Danaro e valori in cassa	2.570	3.348
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	596.900	605.898
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	343.530	594.330
Assegni	0	0
Danaro e valori in cassa	4.160	2.570
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	347.690	596.900
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0

# Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2022

## Nota integrativa, parte iniziale

In conformità a quanto previsto dall'art. 2427 c.c., dalla Legge Regionale n. 24 del 08.08.2001 e dal regolamento di amministrazione e contabilità, si illustrano i principi utilizzati per la redazione del bilancio d'esercizio in commento.

Il bilancio è stato redatto, oltre che in conformità alle norme di legge ed al regolamento di amministrazione e contabilità, seguendo i principi contabili applicabili ad un'impresa in funzionamento, elaborati dall'Organismo Italiano di Contabilità (O.I.C.).

Il bilancio dell'esercizio, di cui la presente nota integrativa costituisce parte inscindibile, è stato redatto nelle forme previste dalle normative vigenti ed è costituito, dallo Stato Patrimoniale (predisposto secondo la struttura di cui agli artt. 2424 e 2424 - bis del codice civile), dal Conto Economico (predisposto secondo la struttura di cui agli artt. 2425 e 2425 - bis del Codice Civile) e dal Rendiconto finanziario (predisposto secondo la struttura di cui all'art. 2425-ter del codice civile).

La nota integrativa fornisce le informazioni richieste dall'art. 2427 e 2427 bis del Codice Civile, da altre disposizioni del Codice Civile in materia di bilancio e da eventuali leggi speciali.

Vengono, inoltre, fornite tutte le informazioni complementari ritenute necessarie a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica della Società, anche se non richieste da specifiche disposizioni di legge.

Il Bilancio risulta conforme a quanto previsto dagli articoli 2423 e seguenti del Codice Civile, ai principi contabili nazionali ed alle interpretazioni fornite dall'Organismo Italiano di Contabilità come modificati dal decreto legislativo n. 139 del 18/08/2015 di recepimento della direttiva 2013/34/UE. Esso rappresenta, pertanto, con chiarezza ed in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della Società ed il risultato economico dell'esercizio.

In ossequio al disposto dell'art. 2423 del c.c. il bilancio è stato redatto con chiarezza al fine di rappresentare in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale, finanziaria ed economica della società; a tal riguardo si precisa che:

- gli schemi di Stato Patrimoniale e di Conto Economico e Rendiconto finanziario previsti dagli articoli sopra menzionati forniscono informazioni sufficienti a dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della società, nonché del risultato economico;
- non si sono verificati casi eccezionali di incompatibilità fra alcuna delle disposizioni civilistiche sulla redazione del bilancio e la necessità della rappresentazione veritiera e corretta; non si è pertanto fatto ricorso alla disciplina di cui all'art. 2423 V° comma del c.c..

Ai sensi dell'art. 2423-bis del c.c., si precisa che:

- i principi di redazione del Bilancio tengono conto dei criteri generali di prudenza e nella prospettiva di continuazione dell'attività aziendale, nonché della funzione economica dell'elemento dell'attivo o del passivo considerato: gli utili sono inclusi solo se realizzati entro la data di chiusura dell'esercizio, mentre si tiene conto dei proventi e degli oneri di competenza dell'esercizio indipendentemente dalla data di incasso o pagamento e dei rischi e delle perdite anche se conosciute solo successivamente;
- non si sono verificati casi eccezionali che hanno determinato la modifica dei criteri di valutazione rispetto all'esercizio precedente e quindi non si è reso necessario fare ricorso alla disciplina di cui al II° comma dell'art. 2423-bis.

Ai sensi dell'art. 2423-ter del c.c., si precisa che:

- non si è proceduto al raggruppamento di voci dello Stato Patrimoniale o del Conto Economico;
- l'esposizione e la riclassificazione delle poste contabili è stata effettuata secondo quanto previsto dal Documento O.I. C. n. 12;
- è presente la comparazione fra le voci di Bilancio dell'esercizio e quelle relative al Bilancio dell'esercizio precedente, sia per le voci dello Stato patrimoniale che per quelle del conto economico e del rendiconto finanziario riclassificate alla luce dei nuovi principi contabili redatti ai sensi del D.Lgs. n. 139/2015.

In ossequio al II° comma dell'art. 2424 del C.C., si precisa che non sono riscontrabili elementi dell'attivo o del passivo che possono ricadere sotto più voci dello schema.

Il rendiconto Finanziario è stato redatto in conformità a quanto statuito dall'art. 2425 ter del Codice Civile e secondo le indicazioni fornite dal principio contabile OIC 10.

L'ente detiene partecipazioni di controllo ed ha pertanto redatto il bilancio consolidato di Gruppo che rappresenta un'

integrazione del bilancio d'esercizio ai fini di un'adeguata informativa sulla situazione patrimoniale, finanziaria ed economica dell'ente e del Gruppo.

## CRITERI DI VALUTAZIONE

I criteri ed i principi ai quali si è ispirata la formazione del presente bilancio sono quelli "ordinari" di cui all'art. 2426 del codice civile si fondano su criteri valutativi di funzionamento nella prospettiva di continuità dell'azienda e della competenza; i criteri di valutazione sono stati concordati con il Collegio Sindacale per i casi previsti dalla legge.

L'applicazione del principio di prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste o voci delle attività o passività, per evitare compensi tra perdite che dovevano essere riconosciute e profitti da non riconoscere in quanto non realizzati.

In ottemperanza al principio di competenza, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono, e non a quello in cui si concretizzano i relativi movimenti di numerario (incassi e pagamenti).

In ottemperanza al principio della rilevanza di cui all'art 2423, comma 4, del Codice Civile non sono stati rispettati gli obblighi in tema di rilevazione, valutazione, presentazione e informativa quando la loro osservanza abbia effetti irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta. Nella presente nota integrativa saranno illustrati i criteri con i quali si è dato attuazione alla presente disposizione.

In ottemperanza al principio della prevalenza della sostanza sulla forma, di cui al nuovo n. 1 bis), comma 1, dell'art. 2423 bis, la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto, ad eccezione del leasing, la cui rappresentazione avviene ancora con il metodo patrimoniale.

## IMMOBILIZZAZIONI

- Le immobilizzazioni immateriali e gli oneri pluriennali capitalizzati sono stati iscritti al costo di acquisto o al costo di produzione.

Tali costi sono stati assoggettati ad ammortamento in misura costante, a partire dall'anno in cui il costo stesso è stato sostenuto, in funzione al periodo di prevista loro utilità futura.

Non sono iscritti in bilancio costi di impianto e di ampliamento, di ricerca e di pubblicità aventi utilità pluriennale. Nel caso in cui, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene adeguatamente svalutata; se negli esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione, viene ripristinato il valore originario, rettificato dei soli ammortamenti.

Nell'anno non si è proceduto a svalutazioni per perdita durevole di valore.

- Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisizione al netto dei relativi ammortamenti effettuati. Per gli immobili di cui alla lettera c) dell'art. 49 della Legge Regionale n. 24/01, il costo di acquisizione è rappresentato dai valori risultanti dalla Relazione giurata di stima aggiornata al 31/12/2004 redatta dal Prof. Renato Santini (circa le motivazioni di tale contabilizzazione si fa ampio rinvio a quanto indicato nella Nota Integrativa del Bilancio dell'esercizio 2004). Sui fabbricati sono state, inoltre, effettuate le rivalutazioni previste dalle leggi n. 576 del 2/12/1975, n. 72 del 19/03/1983.

Gli ammortamenti sono stati effettuati sistematicamente seconda la residua possibilità di utilizzazione dei beni; in particolare, per la voce "Terreni e Fabbricati" si rinvia ai criteri esposti a commento della medesima.

I costi di manutenzione delle immobilizzazioni aventi carattere incrementativo, in quanto idonei a prolungarne la vita utile o comunque la redditività, sono stati capitalizzati.

Nel caso in cui, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene adeguatamente svalutata; se negli esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione, viene ripristinato il valore originario, rettificato dei soli ammortamenti.

Nell'anno non si è proceduto a svalutazioni per durevole perdita di valore.

- Le immobilizzazioni finanziarie sono costituite da partecipazioni e da crediti. Le partecipazioni sono iscritte al costo di acquisto, di sottoscrizione o di conferimento aumentate degli oneri accessori di diretta imputazione, eventualmente rettificato in caso di perdite ritenute durevoli.

I crediti iscritti nelle immobilizzazioni finanziarie sono stati rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, come definito dall'art.2426, comma 2 del Codice Civile, tenendo conto del fattore temporale e del valore di presumibile di realizzo, conformemente a quanto previsto dall'art. 2426, comma 1, n. 8 del Codice Civile.

Per i crediti per i quali sia stata verificata l'irrelevanza dell'applicazione del metodo del costo ammortizzato e/o dell'attualizzazione ai fini dell'esigenza di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale ed economica societaria, è stata mantenuta l'iscrizione secondo il presumibile valore di realizzo.

#### RIMANENZE

Le rimanenze di materie prime, sussidiarie e di consumo sono valutate al minor valore tra il costo d'acquisto, determinato con metodo del costo specifico, e il valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato. I prodotti in corso di lavorazione e prodotti finiti sono valutati con il metodo del costo specifico.

#### CREDITI

I crediti iscritti nell'attivo circolante sono stati rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, come definito dall'art.2426, comma 2 del Codice Civile, tenendo conto del fattore temporale e del valore di presumibile di realizzo, conformemente a quanto previsto dall'art. 2426, comma 1, n. 8 del Codice Civile.

Per i crediti per i quali sia stata verificata l'irrelevanza dell'applicazione del metodo del costo ammortizzato e/o dell'attualizzazione ai fini dell'esigenza di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale ed economica societaria, è stata mantenuta l'iscrizione secondo il presumibile valore di realizzo.

Nel caso specifico, tale evenienza si è verificata quanto si è in presenza di crediti con scadenza inferiore ai dodici mesi. In particolare, crediti verso clienti sono stati iscritti nello Stato Patrimoniale per un importo pari al presumibile valore di realizzo. L'adeguamento al presumibile valore di realizzo è stato effettuato mediante lo stanziamento di un fondo svalutazione crediti, determinato tenendo in considerazione gli specifici rischi di inesigibilità, nonché le condizioni economiche generali e di settore.

#### DISPONIBILITA' LIQUIDE

Le disponibilità liquide sono iscritte per il loro effettivo importo.

#### RATEI E RISCOINTI

I ratei e i risconti sono calcolati in base al principio della competenza temporale in applicazione del principio di correlazione dei costi e dei ricavi di esercizio.

#### DEBITI

I debiti sono stati rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, come definito dall'art .2426 comma 2 del codice civile, tenendo conto del fattore temporale, conformemente a quanto previsto dall'art. 2426, comma 1, n. 8 del codice civile. Per i debiti per i quali sia stata verificata l'irrelevanza dell'applicazione del metodo del costo ammortizzato e/o dell'attualizzazione, ai fini dell'esigenza di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale ed economica societaria, è stata mantenuta l'iscrizione secondo il valore nominale.

Nel caso specifico, tale evenienza si è verificata in presenza di debiti con scadenza inferiore ai dodici mesi.

#### FONDI PER RISCHI E ONERI

I fondi per rischi e oneri hanno accolto gli accantonamenti non ricompresi tra quelli che costituiscono poste rettificative di elementi dell'attivo, destinati a coprire perdite o debiti di natura determinata, di esistenza certa e probabile, il cui ammontare o la cui data di sopravvenienza sono indeterminati alla chiusura dell'esercizio. Nella valutazione di tali fondi sono stati rispettati i criteri generali di prudenza e competenza e gli stanziamenti riflettono la migliore stima possibile sulla base degli elementi a disposizione. Non si è proceduto alla costituzione di fondi rischi generici privi di giustificazione economica.

I rischi per i quali il manifestarsi di una passività è soltanto possibile sono indicati nella nota di commento dei fondi, senza procedere allo stanziamento di un fondo per rischi ed oneri.

#### FONDO TFR

Il fondo trattamento di fine rapporto viene stanziato per coprire le passività maturate verso i dipendenti in conformità alle disposizioni di legge ed ai contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo. Il fondo corrisponde al totale delle singole indennità maturate a favore dei dipendenti alla data di chiusura di bilancio, al netto degli acconti erogati e delle quote versate ai fondi pensionistici complementari ai sensi del D. Lgs 252/2005.

#### IMPOSTE SUL REDDITO

Le imposte sono accantonate secondo il principio di competenza rappresentano pertanto:

- gli accantonamenti per imposte liquidate o da liquidare per l'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti;
- l'ammontare delle imposte differite o anticipate relative differenze temporanee, rispettivamente, tassabili o deducibili, fra il risultato economico e il reddito imponibile, nonché sulle perdite fiscali riportabili ai sensi dell'art. 84 del Testo Unico delle Imposte sui Redditi (DPR n. 917/86). Tali imposte sono conteggiate sulla base delle aliquote in vigore al momento in cui le differenze temporanee si riverseranno o le perdite si presume saranno utilizzate. Le attività per

imposte anticipate sono rilevate in quanto sussiste la ragionevole certezza dell'esistenza negli esercizi in cui si riverseranno le differenze temporanee deducibili o saranno utilizzate le perdite, di un reddito imponibile non inferiore all'ammontare di dette differenze o perdite.

#### **COSTI E RICAVI**

I costi e i ricavi sono esposti nel conto economico secondo il principio della competenza e della prudenza.

I ricavi, i proventi, gli oneri e i costi sono stati iscritti in bilancio al netto degli sconti e degli abbuoni relativi.

#### **CONTRIBUTI**

I contributi in c/capitale sono contabilizzati, in base al principio di competenza nell'esercizio in cui è maturato il diritto alla loro percezione ed esiste la ragionevole certezza dell'incasso, accreditando una specifica riserva del patrimonio netto.

I contributi in c/esercizio sono, invece, rilevati a conto economico in base al principio di competenza nell'esercizio in cui è maturato il diritto alla loro percezione ed esiste la ragionevole certezza dell'incasso.

#### **STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI**

Gli strumenti finanziari derivati sono iscritti al fair value. Le variazioni di fair value sono imputate al conto economico, oppure, se lo strumento copre il rischio di variazione di flussi finanziari attesi di un altro strumento finanziario o di un'operazione programmata, direttamente ad una riserva positiva o negativa di patrimonio netto; tale riserva è imputata al conto economico nella misura e nei tempi corrispondenti al verificarsi o al modificarsi dei flussi di cassa dello strumento coperto o al verificarsi dell'operazione oggetto di copertura. Nel caso in cui il fair value alla data di riferimento risulti positivo, è iscritto nella voce "strumenti finanziari derivati attivi" tra le immobilizzazioni finanziarie o tra le attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni. Nel caso in cui il valore risulti negativo è iscritto nella voce "strumenti finanziari derivati passivi" tra i fondi per rischi e oneri.

## Nota integrativa, attivo

### **Immobilizzazioni**

#### Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono rappresentate da costi sostenuti per l'acquisto di licenze d'uso software e altri beni ed hanno registrato un decremento rispetto al bilancio dell'esercizio precedente, dato dal saldo tra gli acquisti effettuati nell'anno e la quota di ammortamento dell'esercizio, calcolato con il coefficiente del 33,3%.

Nel dettaglio le movimentazioni che hanno interessato tali poste nell'esercizio sono le seguenti:

#### Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
<b>Valore di inizio esercizio</b>			
<b>Costo</b>	1.613.854	150.368	1.764.222
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	(1.553.015)	(143.568)	(1.696.583)
<b>Valore di bilancio</b>	60.839	6.800	67.639
<b>Variazioni nell'esercizio</b>			
<b>Incrementi per acquisizioni</b>	3.086	0	3.086
<b>Riclassifiche (del valore di bilancio)</b>	-	-	0
<b>Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)</b>	-	-	0
<b>Rivalutazioni effettuate nell'esercizio</b>	-	-	0
<b>Ammortamento dell'esercizio</b>	33.048	5.824	38.872
<b>Svalutazioni effettuate nell'esercizio</b>	-	-	0
<b>Altre variazioni</b>	-	-	0
<b>Totale variazioni</b>	(29.962)	(5.824)	(35.786)
<b>Valore di fine esercizio</b>			
<b>Costo</b>	1.616.940	150.368	1.767.308
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	(1.586.063)	(149.392)	(1.735.455)
<b>Valore di bilancio</b>	30.877	976	31.853

#### Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali hanno subito una variazione in diminuzione rispetto al valore del bilancio precedente. La variazione è determinata dalle variazioni di esercizio relative alla somma algebrica tra ammortamenti, incrementi per acquisizioni, decrementi per riclassificazioni, ecc..

#### Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
<b>Valore di inizio esercizio</b>						
<b>Costo</b>	76.475.900	13.502.065	2.134.980	10.099	11.282.238	103.405.282
<b>Rivalutazioni</b>	116.321.235	0	0	0	0	116.321.235
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	(15.793.483)	(9.269.986)	(2.048.196)	(9.927)	0	(27.121.592)
<b>Svalutazioni</b>	(38.393.078)	0	0	0	(11.200.619)	(49.593.697)

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
<b>Valore di bilancio</b>	138.610.574	4.232.079	86.784	172	81.619	143.011.228
<b>Variazioni nell'esercizio</b>						
<b>Incrementi per acquisizioni</b>	5.296.862	-	73.634	0	1.350.515	6.721.011
<b>Riclassifiche (del valore di bilancio)</b>	(2.352.677)	-	-	-	(4.409.186)	(6.761.863)
<b>Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)</b>	(593.080)	-	89.602	-	-	(503.478)
<b>Rivalutazioni effettuate nell'esercizio</b>	(1.502.392)	-	-	-	-	(1.502.392)
<b>Ammortamento dell'esercizio</b>	979.262	675.103	34.065	172	-	1.688.602
<b>Svalutazioni effettuate nell'esercizio</b>	4.561.837	-	-	-	1.350.515	5.912.352
<b>Altre variazioni</b>	66.514	-	88.056	-	4.327.567	4.482.137
<b>Totale variazioni</b>	(3.439.712)	(675.103)	38.023	(172)	(81.619)	(4.158.583)
<b>Valore di fine esercizio</b>						
<b>Costo</b>	80.013.165	13.502.065	2.119.012	10.099	12.551.134	108.195.475
<b>Rivalutazioni</b>	114.818.843	0	0	0	0	114.818.843
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	(16.706.231)	(9.945.089)	(1.994.205)	(10.099)	0	(28.655.624)
<b>Svalutazioni</b>	(42.954.915)	0	0	0	(12.551.134)	(55.506.049)
<b>Valore di bilancio</b>	135.170.862	3.556.976	124.807	0	0	138.852.645

La voce Terreni e Fabbricati registra un valore complessivo di € 135.170.862 e si è decrementata per € 3.439.712. L'importo riferito ai Terreni in totale è pari ad € 1.466.038 di cui i terreni edificabili (lettera c) sono pari ad € 794.538 e quelli non edificabili (lettera c) ad € 671.500. Rispetto all'anno precedente il valore si è modificato per il saldo tra la svalutazione e riclassificazione a rimanenze finali dell'area in via Nenni a Castel Maggiore e per l'incremento legato alla riclassificazione del valore residuo della demolizione di un fabbricato sito in via Malvasia, oggetto di intervento di recupero in corso di realizzazione.

I fabbricati in proprietà compresi quelli in promessa di vendita e quelli ad uso diretto ammontano a €133.704.824, e sono così dettagliati:

STABILI IN PROPRIETA' in locazione lettera c) € 124.065.963;

STABILI IN PROPRIETA' superficaria lettera c) € 8.847.663;

STABILI IN PROPRIETA' in promessa di vendita lettera c) € 791.198.

Il decremento netto è dato dal saldo netto del costo dei lavori straordinari eseguiti nell'anno, degli incrementi per i passaggi dalle immobilizzazioni in corso, dei decrementi riguardanti le riclassificazioni a rimanenze finali e ad aree avvenute nell'esercizio, cui si aggiungono le quote di ammortamento oltre ai valori di svalutazione e utilizzo fondi, a seguito del trasferimento gratuito L.R. 24/01 e dei nuovi accantonamenti per le immobilizzazioni da cedere.

E' opportuno segnalare che il trasferimento degli immobili a titolo gratuito classificati nella lett. a) dell'art. 49 della L. Regionale n. 24/2001 non produce alcun effetto sul risultato dell'esercizio, in quanto, come già rilevato, è stata opportunamente creata una specifica posta rettificativa dell'attivo denominata "Svalutazione immobili lettera a)", che viene utilizzata negli esercizi in misura corrispondente al costo storico degli immobili effettivamente trasferiti ai sensi della citata Legge Regionale n. 24/2001.

Nel corso dell'esercizio sono stati messi a reddito due fabbricati siti in San Lazzaro di Savena, via Spinelli e Pieve di Cento, via delle Mondine.

In conformità alle disposizioni contenute nell'art. 10 commi 1 e 2 della Legge 19 marzo 1983 n. 72, si riporta il seguente "Prospetto" sulle rivalutazioni dei beni dell'Ente, effettuate in conformità a norma di legge che hanno riguardato la sola categoria dei fabbricati in proprietà e che, a seguito di trasferimento di immobili a titolo gratuito, ammontano ad € 2.937.608 come sotto dettagliato:

Fabbricati lettera a:)

- legge 576/75 € 806

- legge 72/83 € 7.529

TOTALE € 8.335

Fabbricati lettera c.)  
 - legge 576/75 € 742.578  
 - legge 72/83 € 2.186.694  
 TOTALE € 2.929.272.

Totali per legge 576/75 € 743.384  
 per legge 72/83 € 2.194.224  
 TOTALE GEN. € 2.937.608.

Nell'anno 2004 sono state effettuate rivalutazioni volontarie sulla base del presupposto tecnico contabile della stima cui si è fatto in precedenza riferimento, per un importo totale di € 127.397.561 sui terreni e sugli immobili di lettera c) di proprietà e in diritto di superficie, eccetto che sulla categoria denominata "Case a canone contenuto", sui beni sui quali ci sono manutenzioni e recuperi in corso e sui beni acquisiti a titolo gratuito dal Demanio, che nell'anno non si sono movimentate.

Si dettagliano nella tabella che segue gli importi della rivalutazione per categoria aggiornata a fine esercizio.

#### RIVALUTAZIONE VALORE VOLONTARIA L.24/01

Terreni edificabili € 245.165  
 Terreni non edificabili € 567.461  
 TOTALE TERRENI € 812.626  
 Fabbricati lettera c) in proprietà non strumentali € 63.523.995  
 Fabbricati lettera c) in proprietà strumentali € 46.529.520  
 Fabbricati lettera c) in proprietà superficiaria non strumentali € 1.015.094  
 TOTALE FABBRICATI € 111.068.609  
 TOTALE GENERALE € 111.881.235

Criteri seguiti nella rivalutazione degli immobili appartenenti alla lett. c) dell'art. 49.

Gli immobili appartenenti alla predetta lett. c) sono stati rivalutati nel bilancio dell'esercizio 2004 seguendo il criterio del valore di mercato, attestato dalla relazione giurata di stima redatta dal Prof. Renato Santini.

La rivalutazione è stata eseguita rettificando i valori dell'attivo lordo, in modo tale che il costo storico rivalutato, al netto del fondo di ammortamento esistente alla data del 31 dicembre 2004 aumentato degli ammortamenti teorici di competenza dell'esercizio 2005 calcolati in assenza della rivalutazione, non fosse superiore al corrispondente valore di mercato e/o di utilizzazione.

Il saldo attivo di rivalutazione, al netto delle correlate imposte differite, è stato accantonato in un'apposita riserva denominata "Riserva di Rivalutazione immobili lettera c)" e classificata tra le "altre riserve".

Gli impianti e macchinari ammontano a € 3.556.976; hanno subito una variazione netta negativa di € 675.103 da attribuire all'ammortamento dell'esercizio e riguardano 64 impianti fotovoltaici realizzati su beni gestiti in concessione di proprietà del Comune di Bologna.

Le attrezzature e gli altri beni ammontano in totale a € 124.807 e hanno registrato un aumento netto complessivo di € 38.023 rispetto all'esercizio precedente; comprendono macchine elettromeccaniche ed elettroniche, mobili e arredi, automezzi, ecc..

Le immobilizzazioni in corso ed acconti, riferite ad interventi di fabbricati di cui alla lettera c), risultano complessivamente pari a zero, con una riduzione di € 81.619 rispetto all'esercizio precedente. L'importo è esposto al netto del fondo svalutazione immobili L. 24/01 costituito per rappresentare il trasferimento futuro a titolo gratuito da effettuarsi ai sensi della legge della suddetta riforma.

### Immobilizzazioni finanziarie

Le immobilizzazioni finanziarie ammontano a € 3.348.763 e sono così suddivise per categorie:

- Partecipazioni € 3.336.529;  
 - Crediti € 12.234.

### Movimenti di partecipazioni, altri titoli e strumenti finanziari derivati attivi immobilizzati

	Partecipazioni in imprese controllate	Partecipazioni in imprese collegate	Partecipazioni in imprese controllanti	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni	Altri titoli
Valore di inizio esercizio						



	Partecipazioni in imprese controllate	Partecipazioni in imprese collegate	Partecipazioni in imprese controllanti	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni	Altri titoli
<b>Costo</b>	3.335.529	0	0	1.000	3.336.529	0
<b>Rivalutazioni</b>	0	-	-	-	0	-
<b>Valore di bilancio</b>	3.335.529	0	0	1.000	3.336.529	0
<b>Variazioni nell'esercizio</b>						
<b>Incrementi per acquisizioni</b>	0	-	-	0	0	-
<b>Decrementi per alienazioni (del valore di bilancio)</b>	-	-	-	-	0	-
<b>Totale variazioni</b>	0	0	0	0	0	-
<b>Valore di fine esercizio</b>						
<b>Costo</b>	3.335.529	0	0	1.000	3.336.529	0
<b>Rivalutazioni</b>	0	-	-	-	0	-
<b>Valore di bilancio</b>	3.335.529	0	0	1.000	3.336.529	0

Le partecipazioni si riferiscono a partecipazioni in imprese controllate per euro 3.335.529 e in altre imprese per euro 1.000.

Le partecipazioni sono iscritte al costo di acquisizione aumentato degli oneri accessori di diretta imputazione. Il criterio di valutazione utilizzato nell'anno in corso è quindi a costo di acquisizione e non è stato modificato in continuità con i bilanci precedenti.

Le partecipazioni in imprese controllate sono le seguenti.

La partecipazione nella società "Acer PRO.M.O.S. S.p.A", costituita il 23 dicembre 2015, che ha come oggetto sociale l'esecuzione dei lavori di manutenzione della capogruppo e degli alloggi gestiti conto terzi, ha un capitale sociale pari ad € 50.000. La partecipazione risulta iscritta al costo di acquisto pari al 51% del capitale sociale sottoscritto all'atto di costituzione e nell'anno non ha subito variazioni.

La partecipazione nella Società "ACER Servizi Srl", con capitale sociale di € 110.000 di cui ACER Bologna detiene il 100%, nell'anno non ha subito variazioni.

La partecipazione in altre imprese si riferisce alla società "Lepida s.p.a." per un valore di € 1.000. E' una società costituita dalla Regione Emilia Romagna per l'erogazione di servizi informatici agli enti pubblici ed è stata acquisita nell'esercizio 2015 da Acer Bologna per ottenere risparmi sui costi dei servizi informatici.

## Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

I crediti classificabili tra le immobilizzazioni finanziarie riguardano crediti verso assegnatari.

Rispetto al precedente esercizio si registra un decremento in relazione alla riduzione del credito verso assegnatari per le quote capitale incassate nell'anno.

I crediti verso assegnatari a vario titolo riguardano crediti fruttiferi verso cessionari di alloggi e mutuatari per la parte residua del corrispettivo di vendita degli immobili ceduti con pagamento dilazionato.

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
<b>Crediti immobilizzati verso imprese controllate</b>	0	0	0	0	0	0
<b>Crediti immobilizzati verso imprese collegate</b>	0	-	0	-	-	-
<b>Crediti immobilizzati verso imprese controllanti</b>	0	-	0	-	-	-
<b>Crediti immobilizzati verso altri</b>	13.978	(1.744)	12.234	2.386	9.848	2.626
<b>Totale crediti immobilizzati</b>	13.978	(1.744)	12.234	2.386	9.848	2.626

## Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese controllate

Di seguito si forniscono le informazioni concernenti le partecipazioni in imprese controllate richieste dall'art. 2427, punto 5, del codice civile.

### SOCIETA' CONTROLLATE

ACER SERVIZI s.r.l, P.zza della Resistenza n. 4, Bologna, capitale sociale euro 110.000, importo patrimonio euro 6.530.925, importo utile anno 2022 euro 27.748, quota posseduta 100%, valore in bilancio euro 3.310.029.

ACER PRO.M.O.S. s.p.a, P.zza della Resistenza n. 4, Bologna, capitale sociale euro 50.000, importo patrimonio euro 187.029, importo utile anno 2022 euro 23.784, quota posseduta 51%, valore in bilancio euro 25.500.

Denominazione	Città, se in Italia, o Stato estero	Codice fiscale (per imprese italiane)	Capitale in euro	Utile (Perdita) ultimo esercizio in euro	Patrimonio netto in euro	Quota posseduta in euro	Quota posseduta in %	Valore a bilancio o corrispondente credito
ACER SERVIZI S.R.L.	BOLOGNA	02279411207	110.000	27.748	6.530.925	6.530.925	100,00%	3.310.029
ACER PRO.M.O.S. s.p.a.	BOLOGNA	03506601206	50.000	23.784	187.029	95.385	51,00%	25.500

#### Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

Area geografica	Crediti immobilizzati verso controllate	Crediti immobilizzati verso collegate	Crediti immobilizzati verso controllanti	Crediti immobilizzati verso altri	Totale crediti immobilizzati
ITALIA	0	0	0	12.234	12.234
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>12.234</b>	<b>12.234</b>

#### Valore delle immobilizzazioni finanziarie

	Valore contabile
Partecipazioni in altre imprese	1.000
Crediti verso imprese controllate	0
Crediti verso altri	12.234

## Dettaglio del valore delle partecipazioni immobilizzate in altre imprese

Descrizione	Valore contabile
LEPIDA s.p.a.	1.000
<b>Totale</b>	<b>1.000</b>

## Dettaglio del valore dei crediti immobilizzati verso altri

Descrizione	Valore contabile
Crediti vendita immobili	12.234
<b>Totale</b>	<b>12.234</b>

## Attivo circolante

### Rimanenze

Le rimanenze finali ammontano a € 19.070.964 e, rispetto al precedente esercizio, hanno subito un incremento netto di € 1.105.036.

La composizione è qui analizzata.

Prodotti in corso di lavorazione € 12.062.286;

Prodotti finiti € 7.008.678.

I prodotti in corso di lavorazione ammontano a € 12.062.286 e registrano un decremento netto di € 1.149.819 dovuto al saldo tra la diminuzione dovuta alla consegna dei lavori realizzati per conto dei vari Comuni e l'aumento legato ai lavori realizzati nell'anno.

Di seguito si riporta l'analisi per tipologia di intervento registrati nelle rimanenze prodotti in corso di lavorazione :

Interventi vari costruttivi in corso Casalecchio (L.1404) € 434.507;  
 Interventi vari costruttivi in corso Molinella (L.1471) € 828.679;  
 Interventi vari di recupero Bologna (CQ contratti di Quartiere) € 7.063.044;  
 Interventi vari di recupero Bologna (via Fioravanti 24) € 910.961;  
 Interventi vari di recupero Bologna (ex Berretta) € 250.148;  
 Interventi vari di recupero Bologna (Via del Porto) € 6.890;  
 Interventi vari di recupero Bologna (Quadrilatero) € 986.359;  
 Interventi vari di recupero San Lazzaro (Pruacs) € 1.569.795;  
 Interventi V/Città Metropolitana di Bologna (Via S.Isaia) € 11.903.

I prodotti finiti sono pari a € 7.008.678 e registrano un incremento di € 2.254.855, legato alla riclassificazione tra i beni destinati alla vendita di un area sita in Castel Maggiore, via Nenni e di un alloggio e di un'autorimessa siti in Bologna, via Bastia.

Sono comprensivi del valore dell'Area in Bologna "ex Mercato ortofrutticolo", area acquisita nel corso dell'esercizio 2009 dal Comune di Bologna, in parte a seguito di permuta di capacità edificatoria residua sull'area "ex ferrovia Veneta" di proprietà di ACER Bologna e in parte a seguito dell'acquisto di porzione complementare.

Di seguito sono analizzati per tipologia le rimanenze di prodotti finiti:

Interventi costruttivi in Bologna urbanizzazioni (Progetto Europa-Veneta) € 239.678;  
 Intervento costruttivo per la vendita in Imola € 323.252;  
 Intervento costruttivo in Bologna (Progetto Europa) € 360.305;  
 Intervento di recupero Comuni vari € 9.677;  
 Area per la vendita in Bologna "ex Mercato Ortofrutticolo" € 3.621.517;  
 Area per la vendita in Castel Maggiore, via Nenni € 1.900.000;  
 Valore unità immobiliari in corso di vendita € 554.249.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Materie prime, sussidiarie e di consumo</b>	0	0	0
<b>Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati</b>	13.212.105	(1.149.819)	12.062.286
<b>Lavori in corso su ordinazione</b>	0	0	0
<b>Prodotti finiti e merci</b>	4.753.823	2.254.855	7.008.678
<b>Acconti</b>	0	0	0
<b>Totale rimanenze</b>	17.965.928	1.105.036	19.070.964

## Crediti iscritti nell'attivo circolante

I crediti sono stati valutati ed iscritti in bilancio ai sensi del D.Lgs. n. 139/2015 e del principio contabile OIC 15. In relazione allo stesso i crediti pregressi e quelli di durata inferiore ai 12 mesi sono stati valutati al presumibile valore di realizzo. In particolare, l'adeguamento al presumibile valore di realizzo dei crediti verso clienti è ottenuto mediante l'iscrizione di un Fondo svalutazione crediti verso clienti per il rischio di insolvenze future determinato tenendo in considerazione, oltre che la specifica situazione dei debitori, le condizioni economiche generali e di settore.

## Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

I crediti ammontano a euro 83.004.873 e sono superiori di euro 2.091.760 rispetto al bilancio precedente. Ai sensi del punto n. 6) dell'art. 2427 del C.C., si precisa che negli elementi dell'attivo rientranti nella voce in esame ci sono crediti di durata residua superiore a cinque anni sotto commentati.

I crediti verso clienti sono esposti al netto del fondo svalutazione crediti che è stato prudenzialmente costituito mediante accantonamenti effettuati secondo i vigenti principi contabili a fronte del rischio di inesigibilità parziale degli stessi crediti.

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

Valore ad inizio esercizio euro 4.385.358

Utilizzo euro 929.829

Accantonamento euro 850.000

Valore a fine esercizio euro 4.305.529

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
<b>Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante</b>	50.408.334	1.505.133	51.913.467	51.913.467	0	0
<b>Crediti verso imprese controllate iscritti nell'attivo circolante</b>	1.522.900	(410.759)	1.112.141	1.112.141	0	0
<b>Crediti verso imprese collegate iscritti nell'attivo circolante</b>	0	0	0	0	0	0
<b>Crediti verso imprese controllanti iscritti nell'attivo circolante</b>	0	0	0	0	0	0
<b>Crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti iscritti nell'attivo circolante</b>	0	0	0	-	-	-
<b>Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante</b>	397.891	(37.052)	360.839	360.839	0	0
<b>Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante</b>	5.759.218	(548.381)	5.210.837			
<b>Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante</b>	22.824.770	1.582.819	24.407.589	15.586.380	8.821.209	4.431.004
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	80.913.113	2.091.760	83.004.873	68.972.827	8.821.209	4.431.004

Nella voce C.II.1) sono registrati i crediti verso clienti che sono aumentati di € 1.505.133 rispetto al bilancio d'esercizio precedente; la variazione è riferibile principalmente all'aumento dei crediti v/utenti .

Sono sotto esposti per categorie .

Utenti € 49.500.553;

Enti per gestione alloggi e lavori € 3.964.844;

Condomini per lavori e altro € 2.469.881;

Clienti vari € 283.718;

sub totale 56.218.996;

F/svalutazione crediti: € -4.305.529;

Totale € 51.913.467.

In particolare i crediti verso utenti comprendono crediti per per canoni di locazione e oneri accessori (servizi a rimborso, manutenzione ecc.).

I crediti verso enti per gestione alloggi e lavori riguardano crediti per operazioni con gli Enti terzi per la gestione degli immobili quali: compensi per gestione alloggi, per recuperi manutenzione svolta, ecc.

I crediti verso condomini per lavori e altri crediti riguardano principalmente i servizi di manutenzione verde, pulizia, ecc. svolti da Acer Bologna, fatturati ai condomini ed ancora da incassare.

I crediti verso clienti vari riguardano i crediti verso imprese e altri per recuperi spese ecc.

Il valore dei crediti sopraindicati è rettificato mediante costituzione di un apposito fondo svalutazione a fronte del rischio di una eventuale inesigibilità parziale degli stessi. Nell'anno il fondo è stato utilizzato per un importo di € 929.829 a fronte di perdite ritenute di carattere definitivo ed è stato effettuato un ulteriore accantonamenti di € 850.000 a fronte di crediti di dubbia esigibilità iscritti in bilancio.

Nella voce C.II.2) "Crediti verso imprese controllate" sono iscritti crediti di natura commerciale verso le imprese controllate. I suddetti crediti riguardano i servizi forniti dalla capogruppo alle società controllate e sono qui sotto dettagliati per le società:

ACER PRO.M.O.S. S.p.a. € 442.732;

ACER Servizi S.r.l. Unipersonale € 669.409.

Nella voce C.II. 5bis) "Crediti tributari" sono registrati i crediti di seguito dettagliati.

Descrizione e importo:

IVA annuale da dichiarazione € 251.016;

IVA istanza di rimborso IVA auto € 3.546;  
 IVA società ACM € 6.016;  
 Erario c/IRES a credito € 88.756;  
 Erario c/IRAP a credito € 1;  
 Crediti d'imposta su acquisti beni strumentali L. 2019 e L. 2021 € 11.504.

Nella voce C.II. 5-ter "Attività per imposte anticipate" sono rilevate le imposte anticipate che sono relative a componenti negativi di reddito che risulteranno deducibili, ai fini della determinazione del reddito imponibile, in successivi periodi di imposta, nonché a perdite fiscali riportabili ai sensi dell'art. 84 del DPR n. 917/86. Nel presente esercizio tale voce si è incrementata a fronte di costi temporaneamente indeducibili, quali fondi accantonamenti manutenzione, rischi, ecc. alla data di chiusura dell'esercizio. Si è, inoltre, decrementata a fronte della deduzione di componenti negativi di reddito riferiti a precedenti esercizi relativi a utilizzi fondi accantonati.

Le attività per imposte anticipate sono state rilevate in quanto esiste la ragionevole certezza dell'esistenza negli esercizi in cui si riverseranno le differenze temporanee deducibili o saranno utilizzate le perdite, di un reddito imponibile non inferiore all'ammontare di dette differenze o perdite.

Le imposte anticipate sono determinate applicando all'ammontare delle differenze temporanee deducibili, non ancora annullatesi, l'aliquota Ires vigente del 24% ridotta per Acer al 12%.

Si rinvia all'apposito prospetto relativo alla fiscalità differita dell'esercizio e di quelli precedenti.

Nella voce C.II. 5-quater) "Crediti verso altri", sono compresi crediti vari che sono di seguito dettagliati per tipologia:

crediti verso Enti € 604.199;  
 anticipi verso condomini € 7.110.189;  
 anticipi a fornitori € 1.796.538;  
 crediti v/Comuni mutui trasferim. L. 24/01 € 9.868.498;  
 crediti v/Enti per progr. regionali vari (Decreto 16/03/2015, Del. 1252/2018, Efficiamento energetico) € 1.172.355;  
 crediti per lavori danni sisma € 1.865.464;  
 crediti vs/Comune di Bologna IVA pro-rata Superbonus 110% € 118.211;  
 crediti PNRR €42.005;  
 altri crediti € 1.830.129.

Si commentano di seguito quelli di importo più rilevante.

I crediti verso enti per gestione alloggi riguardano crediti per partite varie quali manutenzione da eseguire, canoni da incassare, ecc..

I crediti per anticipi verso condomini riguardano crediti per acconti versati, assicurazioni e altre spese anticipate c /amministratori di condomini decentrati.

I crediti verso Comuni per rata mutui lettera a) riguardano il recupero delle rate di ammortamento relative agli immobili da cedere a titolo gratuito ai sensi della Legge Regionale 24/01. Questi rappresentano gli unici crediti aventi durata residua superiore a cinque anni .

I crediti v/Enti per programmi regionali vari (DI. 16/03/2015, Del. 1252/2018, efficienza energetica), i crediti per lavori danni sisma, per IVA pro-rata su Superbonus 110% e PNRR riguardano i fondi di cui ai suddetti programmi con riferimento ai quali sono già stati eseguiti i lavori di manutenzione su immobili di proprietà dei Comuni e di cui si è in attesa del contributo da parte della Regione Emilia Romagna o dei Comuni beneficiari.

#### Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

Area geografica	ITALIA	Totale
<b>Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante</b>	51.913.467	51.913.467
<b>Crediti verso controllate iscritti nell'attivo circolante</b>	1.112.141	1.112.141
<b>Crediti verso collegate iscritti nell'attivo circolante</b>	0	0
<b>Crediti verso controllanti iscritti nell'attivo circolante</b>	0	0
<b>Crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti iscritti nell'attivo circolante</b>	0	0
<b>Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante</b>	360.839	360.839
<b>Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante</b>	5.210.837	5.210.837

Area geografica	ITALIA	Totale
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	24.407.589	24.407.589
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	<b>83.004.873</b>	<b>83.004.873</b>

## Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide ammontano ad € 347.690 e sono inferiori di € 249.210 rispetto al bilancio precedente. Comprendono depositi bancari e denaro e valori in cassa e sono iscritte per il loro effettivo importo. L'importo dei depositi bancari è stato verificato sulla base di appositi prospetti di riconciliazione.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	594.330	(250.800)	343.530
Assegni	0	0	0
Denaro e altri valori in cassa	2.570	1.590	4.160
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>596.900</b>	<b>(249.210)</b>	<b>347.690</b>

## **Ratei e risconti attivi**

I ratei e i risconti attivi ammontano a euro 92.294.

I ratei e risconti sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio, mediante una ripartizione dei costi comuni a due o più esercizi. Misurano proventi e oneri la cui competenza è anticipata o posticipata rispetto alla corrispondente manifestazione numeraria, essi prescindono dalla data del pagamento o riscossione dei relativi proventi e oneri, comuni a due o più esercizi e ripartibili in ragione del tempo.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	38.653	0	38.653
Risconti attivi	48.723	4.918	53.641
<b>Totale ratei e risconti attivi</b>	<b>87.376</b>	<b>4.918</b>	<b>92.294</b>

I ratei attivi riguardano canoni di affitto.

I risconti attivi riguardano servizi commerciali.

Si precisa che non sussistono ratei e risconti attivi con scadenza superiore ai 5 anni.

## Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

### Patrimonio netto

#### Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Il patrimonio netto si attesta a € 106.268.090, comprensivo dell'utile dell'esercizio che è pari ad € 80.204.

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente		Altre variazioni			Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Attribuzione di dividendi	Altre destinazioni	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche		
Capitale	9.732.680	-	-	-	-	-		9.732.680
Riserva da soprapprezzo delle azioni	0	-	-	-	-	-		0
Riserve di rivalutazione	15.736.301	-	-	-	-	-		15.736.301
Riserva legale	15.961.990	-	-	-	-	-		15.961.990
Riserve statutarie	0	-	-	-	-	-		0
Altre riserve								
Riserva straordinaria	755.215	-	76.544	-	-	-		831.759
Riserva da deroghe ex articolo 2423 codice civile	0	-	-	-	-	-		-
Riserva azioni o quote della società controllante	0	-	-	-	-	-		0
Riserva da rivalutazione delle partecipazioni	0	-	-	-	-	-		-
Versamenti in conto aumento di capitale	0	-	-	-	-	-		0
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	0	-	-	-	-	-		0
Versamenti in conto capitale	0	-	-	-	-	-		0
Versamenti a copertura perdite	0	-	-	-	-	-		0
Riserva da riduzione capitale sociale	0	-	-	-	-	-		0
Riserva avanzo di fusione	0	-	-	-	-	-		0
Riserva per utili su cambi non realizzati	0	-	-	-	-	-		-
Riserva da conguaglio utili in corso	0	-	-	-	-	-		-
Varie altre riserve	64.929.459	-	-	1.560.997	2.565.300	-		63.925.156
Totale altre riserve	65.684.674	0	76.544	1.560.997	2.565.300	-		64.756.915
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	(125.547)	-	-	125.547	-	-		0
Utili (perdite) portati a nuovo	0	-	0	0	-	-		0
Utile (perdita) dell'esercizio	76.544	-	(76.544)	-	-	-	80.204	80.204
Totale patrimonio netto	107.066.642	0	0	1.686.544	2.565.300	0	80.204	106.268.090

### Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
contributi c/capit. ante 93	50.565.557
contributi Stato art 55 94-97	6.449.084
contributi Stato art.55da 98	146.265.812

Descrizione	Importo
contributi Stato tassati	15.184.680
Finan. Stato Mutui	2.676.400
Rinv. Plusval	1.236.058
Sval Lettera a)	(279.051.729)
Rivalut imm lettera c)	120.345.385
Varie	253.909
<b>Totale</b>	<b>63.925.156</b>

Commento alle variazioni delle voci del Patrimonio Netto.

Le Altre Riserve : si sono decrementate in relazione al saldo tra accantonamento dell'utile e dei contributi incassati e l'aumento della posta di svalutazione Beni immobili lettera a) costituita a seguito cessione beni immobili come da legge regionale 24/2001.

Fra le Altre riserve, il saldo negativo della "Riserva di svalutazione" si è incrementata per effetto degli addebiti registrati a fronte dei costi relativi ai lavori realizzati nell'esercizio e degli accrediti relativi al valore dei mutui incassati nell'anno relativamente ai beni immobili di lettera a).

### Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Nella tabella che segue le poste del patrimonio sono distinte secondo l'origine, la possibilità di distribuzione e l'avvenuta utilizzazione negli esercizi precedenti.

	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
<b>Capitale</b>	9.732.680		-
<b>Riserva da soprapprezzo delle azioni</b>	0		0
<b>Riserve di rivalutazione</b>	15.736.301	A, B	15.736.301
<b>Riserva legale</b>	15.961.990	B	0
<b>Riserve statutarie</b>	0		-
<b>Altre riserve</b>			
<b>Riserva straordinaria</b>	831.759	A, B, C	831.759
<b>Riserva azioni o quote della società controllante</b>	0		-
<b>Versamenti in conto aumento di capitale</b>	0		-
<b>Versamenti in conto futuro aumento di capitale</b>	0		-
<b>Versamenti in conto capitale</b>	0		-
<b>Versamenti a copertura perdite</b>	0		-
<b>Riserva da riduzione capitale sociale</b>	0		-
<b>Riserva avanzo di fusione</b>	0		-
<b>Varie altre riserve</b>	63.925.156	A,B,C	63.925.156
<b>Totale altre riserve</b>	64.756.915		64.756.915
<b>Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi</b>	0		-
<b>Totale</b>	106.187.886		80.493.216
<b>Quota non distribuibile</b>			0
<b>Residua quota distribuibile</b>			80.493.216

Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutarie E: altro

## **Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve**



Descrizione	Importo	Possibilità di utilizzazioni	Quota disponibile
contributi c/capit. ante 93	50.565.557	A, B,C	50.565.557
contributi Stato art 55 94-97	6.449.084	A, B,C	6.449.084
contributi Stato art.55da 98	146.265.812	A, B,C	146.265.812
contributi Stato tassati	15.184.680	A, B,C	15.184.680
Finan. Stato Mutui	2.676.400	A, B,C	2.676.400
Rinv. Plusval	1.236.058	A, B,C	1.236.058
Sval Lettera a)	(279.051.729)		(279.051.729)
Rivalut imm lettera c)	120.345.385	A, B,C	120.345.385
Varie	253.909	A, B,C	253.909
<b>Totale</b>	<b>63.925.156</b>		

Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutari E: altro

### Variazioni della riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi

In applicazione delle nuove disposizioni in tema di strumenti finanziari introdotte dal D.Lgs. n. 139/2015, di seguito si riporta la movimentazione della “Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi” che accoglie le variazioni di fair value degli strumenti finanziari derivati che la società ha avuto nel corso dell'esercizio, generatesi nell'ambito di coperture di flussi finanziari attesi.

Sulla base delle indicazioni contenute nel principio contabile OIC 32 (Paragrafo 139) si è provveduto, per le operazioni di copertura preesistenti, alla designazione della copertura contabile alla data di prima applicazione del presente principio contabile (01/01/2016).

Nel settembre 2022 Acer ha sottoscritto un atto transattivo con l'istituto di credito emittente Monte dei Paschi di Siena, per la chiusura anticipata del derivato.

Si è quindi contestualmente proceduto alla rettifica della riserva, azzerandone il valore.

	Riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari attesi
Valore di inizio esercizio	(125.547)
Variazioni nell'esercizio	
Decremento per variazione di fair value	125.547
Valore di fine esercizio	0

Il contratto di INTEREST RATE SWAP chiuso anticipatamente nel settembre 2022 si riferiva ad un contratto con finalità di copertura dal rischio di avverse variazioni del tasso di interesse in relazione ad un mutuo dell'importo originario di € 7.018.000 erogato nel 2009 da Banca Monte Paschi di Siena di durata 15 anni a tasso variabile (Euribor 6m + 2 punti di spread).

Il contratto di SWAP ha avuto i suoi effetti dal 01/01/2010 e ha comportato il pagamento, calcolato sul debito residuo di un prestito originario di € 6.858.921, di un tasso fisso del 3,85% da parte di Acer Bologna contro il pagamento da parte della banca MPS, calcolato sullo stesso debito residuo, del tasso Euribor 6 m. Quindi il mutuo a tasso variabile erogato da MPS, in virtù della copertura garantita dallo SWAP, equivaleva di fatto ad un mutuo al tasso fisso del 5,85. Nell'anno il differenziale netto a carico di Acer ha riguardato, per effetto della chiusura anticipata, solo il primo semestre ed è stato pari a € 34.832.

### Fondi per rischi e oneri

La voce Fondi per rischi ed oneri ammonta ad euro 30.770.690 ed è inferiore di euro 3.571.367 rispetto al valore del bilancio precedente.

I fondi per rischi e oneri accolgono accantonamenti non compresi tra quelli che costituiscono poste rettificative di elementi dell'attivo, destinati a coprire perdite o debiti di natura determinata, di esistenza certa e probabile, il cui ammontare o la cui data di sopravvenienza sono indeterminati alla chiusura dell'esercizio.

	Fondo per trattamento di quiescenza e obblighi simili	Fondo per imposte anche differite	Strumenti finanziari derivati passivi	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	0	5.308.988	142.669	28.890.400	34.342.057

	Fondo per trattamento di quiescenza e obblighi simili	Fondo per imposte anche differite	Strumenti finanziari derivati passivi	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
<b>Variazioni nell'esercizio</b>					
Accantonamento nell'esercizio	-	-	-	3.239.229	3.239.229
Utilizzo nell'esercizio	-	25.768	-	6.642.159	6.667.927
Altre variazioni	-	0	(142.669)	-	(142.669)
<b>Totale variazioni</b>	<b>0</b>	<b>(25.768)</b>	<b>(142.669)</b>	<b>(3.402.930)</b>	<b>(3.571.367)</b>
<b>Valore di fine esercizio</b>	<b>0</b>	<b>5.283.220</b>	<b>0</b>	<b>25.487.470</b>	<b>30.770.690</b>

Il " fondo imposte differite" ammonta ad € 5.277.337 e si è movimentato per € 25.768 in relazione all' annullamento di differenze temporanee tassabili relative ad ammortamenti e plusvalenze sorte in esercizi precedenti .

Non sono stati effettuati ulteriori accantonamenti non essendosi generate nell'esercizio ulteriori differenze temporanee tassabili tra risultato economico e reddito imponibile.

Il "Fondo per strumenti derivati passivi ", a suo tempo costituito a fronte dell'esistenza di uno strumento finanziario derivato avente fair value negativo, al 31/12/2022 risulta azzerato per effetto della chiusura anticipata avvenuta in corso d'esercizio dello stesso strumento finanziario derivato.

Gli altri fondi sono così composti:

Il "Fondo rischi su cause" ammonta ad € 3.165.684 e nel corso dell'esercizio presenta un utilizzo di € 8.543 ed un accantonamento di € 160.000.

I "Fondi per manutenzione costituiti ante Legge Regionale n. 24/01" ammontano ad € 8.774 e riguardano accantonamenti per lavori da eseguire con finanziamenti vari per gli enti di cui l'ACER gestisce gli alloggi; nel corso dell'esercizio si sono ridotti di € 243.050 per effetto del giroconto ad altro fondo manutentivo in bilancio.

Il fondo manutenzione legge 560/93 ammonta a € 441.221 e nel corso dell'esercizio non si è movimentato.

Il "Fondo gestione alloggi in Concessione" ammonta ad € 19.918.747. Nell'anno sono stati effettuati ulteriori accantonamenti per € 1.901.542 e giroconti per € 243.050 dal fondo sopraccitato, a fronte di un utilizzo di € 5.725.425, in relazione alle spese di manutenzione e alle altre spese da sostenere a fronte dei futuri incassi di canoni derivanti dall'attività di gestione di alloggi c/terzi in concessione.

Il "Fondo oneri futuri " ammonta a € 380.129. Nell'anno è stato effettuato un accantonamento in relazione al progetto fotovoltaico realizzato con il Comune di Bologna, per euro 114.527, a fronte del saldo netto tra i costi sostenuti rispetto ai ricavi e contributi realizzati nell'esercizio.

Il "Fondo premio e vacanza contrattuale" ammonta ad € 1.572.916. Nell'anno è stato effettuato un accantonamento di € 1.063.160 riferito agli oneri stimati per il premio di produttività per l'esercizio in commento, a fronte di un utilizzo nell'anno di € 908.190, per l'erogazione del premio di produzione riferito all'esercizio precedente e degli arretrati contrattuali.

## Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il Fondo TFR ammonta ad euro 1.019.019 ed è inferiore di euro 60.501 rispetto al valore del bilancio precedente.

E' stato calcolato a norma dell'art. 2120 del codice civile ed è stato applicato a tutto il personale dipendente.

Rappresenta quindi l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità alla legge ed ai contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo. L'imposta sostitutiva sulla rivalutazione del Fondo TFR introdotta dal D.Lgs. n. 47/00 è stata contabilmente imputata a riduzione del Fondo stesso.

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
<b>Valore di inizio esercizio</b>	1.079.520
<b>Variazioni nell'esercizio</b>	
Accantonamento nell'esercizio	79.508
Utilizzo nell'esercizio	140.009
<b>Totale variazioni</b>	<b>(60.501)</b>
<b>Valore di fine esercizio</b>	<b>1.019.019</b>

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti e dell'imposta sostitutiva sulla rivalutazione del TFR dell'anno.

Il saldo del fondo non comprende l'imposta sostitutiva sulla rivalutazione di cui al D.Lgs. n. 47/00 e le quote del

trattamento di fine rapporto maturate a decorrere dal primo gennaio 2007 devolute ai fondi pensione o al fondo di tesoreria istituito presso l'INPS in ottemperanza alle disposizioni recate dalla Legge n. 296/06 in tema di riforma della previdenza.

## Debiti

I Debiti ammontano ad euro 106.687.902 e sono superiori di euro 3.227.711 rispetto al valore del bilancio precedente. I debiti sono stati rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, come definito dall'art. 2426 comma 2 del codice civile, tenendo conto del fattore temporale, conformemente a quanto previsto dall'art. 2426, comma 1, n. 8 del codice civile. Per i debiti per i quali sia stata verificata l'irrelevanza dell'applicazione del metodo del costo ammortizzato e/o dell'attualizzazione, ai fini dell'esigenza di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale ed economica societaria, è stata mantenuta l'iscrizione secondo il valore nominale.

Nel caso specifico, tale evenienza si è verificata in presenza di beni con scadenza inferiore ai dodici mesi.

I "Debiti verso fornitori" sono iscritti al netto degli sconti commerciali; gli sconti cassa sono invece rilevati al momento del pagamento. Il valore nominale di tali debiti è stato rettificato, in occasione di resi o abbuoni (rettifiche di fatturazione), nella misura corrispondente all'ammontare definito con la controparte.

### Variazioni e scadenza dei debiti

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
<b>Obbligazioni</b>	0	0	0	-	-	-
<b>Obbligazioni convertibili</b>	0	0	0	-	-	-
<b>Debiti verso soci per finanziamenti</b>	0	0	0	-	-	-
<b>Debiti verso banche</b>	33.184.072	(5.704.252)	27.479.820	7.579.667	19.900.153	8.888.623
<b>Debiti verso altri finanziatori</b>	0	0	0	-	-	-
<b>Acconti</b>	12.648.959	2.256.103	14.905.062	13.288.427	1.616.635	-
<b>Debiti verso fornitori</b>	5.997.769	1.110.055	7.107.824	7.107.824	0	-
<b>Debiti rappresentati da titoli di credito</b>	0	0	0	-	-	-
<b>Debiti verso imprese controllate</b>	16.020.011	999.438	17.019.449	17.019.449	0	-
<b>Debiti verso imprese collegate</b>	0	0	0	-	-	-
<b>Debiti verso controllanti</b>	0	0	0	0	-	-
<b>Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti</b>	-	0	0	-	-	-
<b>Debiti tributari</b>	689.018	214.482	903.500	903.500	0	-
<b>Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b>	363.446	11.731	375.177	375.177	0	-
<b>Altri debiti</b>	34.556.916	4.340.154	38.897.070	32.821.398	6.075.672	-
<b>Totale debiti</b>	103.460.191	3.227.711	106.687.902	79.095.442	27.592.460	8.888.623

#### D.4. DEBITI VERSO BANCHE

I debiti bancari registrano un decremento rispetto al precedente esercizio e riguardano mutui e anticipazione di cassa. Il decremento si riferisce alla diminuzione del debito per mutui in relazione al pagamento delle rate annuali e all'esposizione bancaria per fido a breve.

L'istituto bancario BPM ha concesso all'Ente un'anticipazione sul conto di cassa pari a € 9.000.000 e a fine esercizio l'esposizione bancaria nei confronti degli Istituti di Credito è sotto detagliata.

La voce è così suddivisa:

Debiti v/Banche per mutui € 23.139.157;

Debiti v/Banche per anticipazione di cassa € 4.340.663.

#### D.6. ACCONTI

La voce acconti comprende acconti su lavori da svolgere per conto di Enti Terzi, acconti su costi condominiali e acconti versati sul prezzo di vendita degli alloggi assegnati.

La voce è così dettagliata:

Acconti su vendite alloggi ad assegnatari € 871.291;  
Acconti su costi condominiali € 3.230.786;  
Acconti su costruzioni in corso Bologna € 7.640.395;  
Acconti su costruzioni in corso San Lazzaro di Savena € 1.480.225;  
Acconti su costruzioni in corso per Asp Bologna € 136.410;  
Acconti su manut straordinaria Progr. Regionale e PNC € 1.533.494;  
Acconti da utenti € 12.461.

#### D.7. DEBITI VERSO FORNITORI

I debiti verso i fornitori sono relativi a fatture commerciali ancora da saldare a fine esercizio e rispetto al bilancio precedente si rileva una variazione in aumento del valore a fine anno.

#### D.9. DEBITI V/IMPRESE CONTROLLATE

I debiti v/imprese controllate registrano un incremento rispetto all'esercizio precedente e riguardano i debiti di natura commerciale relativi ai costi per le prestazioni rese dalle società partecipate Acer Servizi s.r.l. e Acer PRO.M.O.S. s.p.a. a favore di ACER Bologna .

In particolare sono così dettagliati:

Debiti v/ACER Servizi € 890.973;  
Debiti v/ACER PRO.M.O.S. € 16.128.476.

#### D.12. DEBITI TRIBUTARI

I debiti tributari risultano variati in aumento e sono dettagliati di seguito.

Erario c/ritenute d'acconto professionisti € 4.571;  
Erario c/ritenute d'acconto Dipendenti € 219.915;  
Erario c/imposta sostitutiva € 9.020;  
Erario per Imposta IVA € 571.113;  
Erario per Bollo fatture elettroniche € 83.982;  
Erario c/to imposte dirette € 14.899.

Il debito IVA è costituito dall'IVA in split payment del mese di dicembre.

#### D.13. DEBITI VERSO GLI ENTI PREVIDENZIALI

I debiti verso gli enti previdenziali sono costituiti da debiti maturati nel corso dell'esercizio e registrano un incremento. Nel dettaglio tale voce è così composta:

INPS € 59.813;  
INPDAP/ CPDEL € 291.996;  
Enti previdenziali diversi € 23.368.

#### D.14. ALTRI DEBITI

Gli altri debiti sono aumentati rispetto al bilancio precedente e di seguito sono dettagliati per categorie omogenee.

Debiti v/Enti gestione alloggi € 4.794.489;  
Debiti v/ condomini € 1.544.659;  
Debiti v/gestione speciale € 6.883.762;  
Debiti v/personale dipendente € 208.815;  
Debiti v/GSE € 45.697;  
Depositi cauzionali € 5.039.062;  
Debiti per manutenzione da eseguire: Comune di Bologna € 9.671.451;

Debiti per lavori da eseguire: Enti vari € 977.656;  
 Debiti per lavori da eseguire: Enti vari lavori sisma € 3.994.842;  
 Debiti per lavori da eseguire PNC, Programma Sicuro, Verde e Sociale € 3.467.305;  
 Debiti per lavori da eseguire: Enti vari lavori programmi Regionali € 168.254;  
 Debiti per fabbricati Stato da cedere ai Comuni a titolo gratuito € 25.565;  
 Debiti verso fornitori per ritenute a garanzia € 42.012;  
 Debiti verso appaltatori € 1.025.000;  
 Debiti vari € 1.008.501.

Si commentano di seguito le categorie con i valori più significativi.

I debiti verso Enti gestione alloggi misurano la parte di canoni fatturati e non versati dagli utenti, che andranno liquidati agli Enti negli anni successivi, in relazione alla data dell'incasso effettivo.

I debiti verso condomini riguardano debiti per i costi amministrativi e di manutenzione dei condomini costituiti con amministratore nominato.

I debiti verso gestione speciale riguardano l'importo da versare sul conto vincolato L. 560/93 - Banca d'Italia - per gli introiti della cessione degli immobili ceduti in base alla legge citata. L'importo dei debiti per immobili ceduti ratealmente ha a fronte un corrispondente credito iscritto fra le immobilizzazioni finanziarie nella voce "crediti v/altri" nell'attivo del bilancio.

I debiti verso GSE comprendono le somme per la gestione amministrativa contabile inerente il progetto fotovoltaico realizzato in collaborazione con il comune di Bologna.

I debiti per depositi cauzionali sono riferibili ai depositi degli utenti che detengono un immobile in locazione.

I debiti per manutenzione da eseguire riguardano finanziamenti del Comune di Bologna per lavori di manutenzione da eseguire su alloggi di sua proprietà gestiti da Acer Bologna.

I debiti per lavori da eseguire riguardano finanziamenti di Comuni e Enti per lavori di costruzione e/o recupero edilizio, finanziamenti conto termico e altri programmi.

In particolare i "Debiti per lavori sisma da eseguire" iscritti si riferiscono all'erogazione del finanziamento Regionale ricevuto nel 2013, da utilizzare per l'esecuzione dei lavori da eseguire sugli edifici colpiti dal sisma del maggio 2012.

I debiti per lavori PNC si riferiscono all'erogazione ricevuta dalla Regione per gli interventi da svolgere nell'ambito del Programma "Sicuro, Verde e Sociale".

I Debiti verso Enti per programmi regionali riguardano lavori da eseguire per i comuni con finanziamenti vari (D.I. 16 /03/2015, Del. 1252/2018, ecc.).

I debiti verso appaltatori riguardano il debito verso il socio di minoranza per l'avviamento della società partecipata Acer PRO.M.O.S. s.p.a. come da clausole del contratto d'appalto.

### Suddivisione dei debiti per area geografica

Area geografica	ITALIA	Totale
Obbligazioni	0	0
Obbligazioni convertibili	0	0
Debiti verso soci per finanziamenti	0	0
Debiti verso banche	27.479.820	27.479.820
Debiti verso altri finanziatori	0	0
Acconti	14.905.062	14.905.062
Debiti verso fornitori	7.107.824	7.107.824
Debiti rappresentati da titoli di credito	0	0
Debiti verso imprese controllate	17.019.449	17.019.449
Debiti verso imprese collegate	0	0
Debiti verso imprese controllanti	0	0

Area geografica	ITALIA	Totale
Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0
Debiti tributari	903.500	903.500
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	375.177	375.177
Altri debiti	38.897.070	38.897.070
<b>Debiti</b>	<b>106.687.902</b>	<b>106.687.902</b>

## Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Ai sensi dell'art. 2427, punto 6, del codice civile, si precisa che i debiti bancari per mutui sono assistiti da garanzie reali sui beni iscritti nella voce "Terreni Fabbricati", pari a 66,05 milioni.

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Obbligazioni	-	-	-	0
Obbligazioni convertibili	-	-	-	0
Debiti verso soci per finanziamenti	-	-	-	0
Debiti verso banche	23.139.157	23.139.157	4.340.663	27.479.820
Debiti verso altri finanziatori	0	-	0	0
Acconti	-	-	14.905.062	14.905.062
Debiti verso fornitori	0	-	7.107.824	7.107.824
Debiti rappresentati da titoli di credito	0	-	0	0
Debiti verso imprese controllate	0	-	17.019.449	17.019.449
Debiti verso imprese collegate	0	-	0	0
Debiti verso controllanti	0	-	0	0
Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	-	-	0
Debiti tributari	0	-	903.500	903.500
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	0	-	375.177	375.177
Altri debiti	0	-	38.897.070	38.897.070
<b>Totale debiti</b>	<b>23.139.157</b>	<b>23.139.157</b>	<b>83.548.745</b>	<b>106.687.902</b>

## Ratei e risconti passivi

I ratei e risconti passivi sono determinati sulla base del criterio della competenza economica e temporale e si riferiscono esclusivamente a quote di componenti reddituali negativi comuni a più esercizi.

Ammontano a € 3.381 ed hanno subito un decremento di € 40.900 rispetto al bilancio precedente.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	41.086	(41.086)	0
Risconti passivi	3.195	186	3.381
<b>Totale ratei e risconti passivi</b>	<b>44.281</b>	<b>(40.900)</b>	<b>3.381</b>

I risconti passivi riguardano proventi per locazione spazi.

Rispetto al precedente esercizio, in seguito a chiusura anticipata del derivato SWAP, sono venuti meno i ratei passivi che si movimentavano per gli interessi passivi su tale derivato.

Non esistono ratei e risconti passivi aventi durata residua superiore ai cinque anni.

## Nota integrativa, conto economico

### Valore della produzione

#### Riconoscimento ricavi

I ricavi di natura finanziaria e quelli derivanti da prestazioni di servizi vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

Il valore della produzione dell'anno è pari ad euro 83.453.850 ed è superiore di euro 5.012.652 rispetto al valore del bilancio precedente in relazione soprattutto al saldo tra i maggiori ricavi, la diminuzione della variazione delle rimanenze e degli incrementi patrimoniali e l'aumento degli altri ricavi.

In particolare si analizzano le voci per tipologie:

Ricavi vendite e prestazioni euro 63.011.526;

Variazioni rimanenze prodotti euro -1.247.641;

Incrementi immobilizzazioni per lavori interni euro 1.970.170;

Altri ricavi e proventi euro 19.719.795.

#### 1. RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI

I ricavi delle vendite e delle prestazioni ammontano a euro 63.011.526 e sono superiori di euro 8.558.179 rispetto al valore del bilancio dell'esercizio precedente, in particolare per effetto dell'aumento dei rimborsi per servizi a rendiconto e per gestione condomini, dei ricavi di consegna fabbricati ai Comuni, a fronte dei quali si rileva una diminuzione delle rimanenze, e dell'incremento dei compensi tecnici lavori c/terzi.

### Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per categoria di attività

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
1.1 Vendite immobili	2.087.473
1.2.a Canoni locazione	32.055.410
1.2.b Gestione Immobili	6.144.650
1.2.c Servizi condominiali a rendiconto	17.359.835
1.2.d Gestione condomini	3.466.977
1.2.e Compensi tecnici	1.897.181
<b>Totale</b>	<b>63.011.526</b>

#### 1.1 Ricavi delle vendite

I ricavi delle vendite sono in totale pari ad € 2.087.473 e sono superiori di € 1.483.545 rispetto all'anno precedente. Si riferiscono a ricavi per consegna fabbricati realizzati su ordinazione dai Comuni e altri enti e per lavori vari per interventi di manutenzione straordinaria eseguiti per i proprietari privati.

A fronte dell'aumento dei ricavi si ha una diminuzione della variazione delle rimanenze per lavori.

Si dettagliano le vendite sopra indicate nella tabella seguente:

-Consegna lavori vari ai Comuni € 2.060.874;

-Lavori a Proprietari € 26.599.

#### 1.2 Ricavi delle prestazioni di servizi

I ricavi delle prestazioni di servizi rese nell'esercizio, sono pari in totale ad € 60.924.053, sono caratterizzati da un incremento di € 7.074.633, da ricondurre principalmente all'aumento dei rimborsi per servizi a rendiconto, dei rimborsi per gestione condomini e dei compensi tecnici lavori c/terzi.

Si commentano qui di seguito le categorie dei ricavi da prestazione di servizi.

#### 1.2.a Canoni di locazione

I ricavi da canoni dell'esercizio comprendono quelli relativi a fabbricati di proprietà ACER e quelli relativi a fabbricati di proprietà dei Comuni gestiti in concessione, a seguito dei contratti rinnovati o stipulati nel 2020.

In particolare, i ricavi complessivi da canoni sono pari a € 32.055.410, di cui € 5.793.748 riferiti al patrimonio ACER e € 26.261.662 al patrimonio di altri enti gestiti in concessione.

Nell'anno i ricavi da canoni registrando una diminuzione di € 10.958 rispetto al precedente esercizio, data dal saldo tra

l'aumento di € 228.162 dei canoni Acer e la diminuzione di € 239.120 dei canoni relativi agli Enti in concessione. Si precisa che per gli enti con contratto di gestione in concessione nel bilancio sono presenti i ricavi da canoni contrapposti ai costi gestionali, anziché i compensi e i rimborsi per la gestione immobiliare come per gli enti con contratto di gestione in convenzione.

I canoni degli immobili di proprietà dei Comuni possono essere rilevati dalla tavola 1 nel fascicolo "Allegati sulla gestione", con suddivisione enti con contratto di gestione in convenzione ed enti con contratto di gestione in concessione.

Il gettito per canoni di locazione ACER si può rilevare dalla tavola 1 del fascicolo "Allegati sulla gestione" e si riferisce al patrimonio di proprietà lettera c) e al patrimonio di lettera a), relativo al patrimonio di locazione permanente e a termine.

Si rinvia per i commenti al fascicolo "Allegati sulla gestione"; la tabella n. 1 in esso contenuta mostra il gettito dei canoni di locazione che trovano rappresentazione nel conto economico dell'esercizio.

Nella tavola n. 2 del fascicolo "Allegati sulla gestione" è riportata la consistenza delle unità immobiliari gestite di proprietà e quelle degli enti terzi in concessione e in convenzione.

In particolare a fine anno si registra la seguente consistenza di beni di proprietà ACER: alloggi n. 1.225, autorimesse e posti auto n. 804, negozi e locali vari n. 375 per un totale di 2.404 unità.

I ricavi da canoni degli alloggi scaturiscono dall'applicazione dei metodi di calcolo previsti dalla Legge Regionale n. 24/2001 e dalla delibera Regionale n. 395 del 30 luglio 2002 e successive modifiche ed integrazioni, oltre che da contratti con canoni calcolati secondo la legge 431/98. Per i locali diversi quali autorimesse e negozi, i canoni sono determinati in base a parametri fissati da idonei provvedimenti, con un aumento ISTAT applicato secondo le regole contrattuali.

Per quanto riguarda la gestione in proprietà e concessione, i canoni medi/mese, sono di seguito riepilogati.

Si precisa che il canone medio mensile per alloggio riguarda gli alloggi a reddito di lettera a) ed è calcolato sui valori dei canoni ISEE per gli alloggi di proprietà ACER e dei Comuni gestiti, variati in base alla nuova legge regionale in materia.

Tipo unità Canone medio mensile:

- alloggio € 141;
- autorimessa € 55;
- posti auto € 25;
- negozio € 563.

#### 1.2.b Ricavi da gestione immobiliare

I ricavi di gestione in totale ammontano a € 6.144.650, inferiori rispetto a quelli dell'anno precedente di € 89.199.

Si dettagliano di seguito per categorie:

Ricavi e rimborsi da gestione alloggi in convenzione € 2.704.983;  
Ricavi e rimborsi proprietari e utenti € 1.582.764;  
Compenso attività amministratori condominiali interne € 500.812;  
Rimborso lavori edilizi appalti c/terzi € 589.636;  
Ricavi lavori da condomini su ordinazione € 540.203;  
Ricavi da tariffa impianti fotovoltaici € 223.614;  
Rimborsi diversi di gestione € 2.638.

Si commentano di seguito le voci più significative.

I ricavi e i rimborsi della gestione degli alloggi in regime di convenzione con gli enti sono superiori di € 215.671 rispetto al dato dell'anno precedente. Tale aumento è da ricondurre principalmente all'aumento dei rimborsi per manutenzione svolta per conto degli enti con contratto in convenzione.

Si riferiscono per € 964.608 a compensi gestionali per l'amministrazione del patrimonio in regime di convenzione.

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.

Questo ammontare deriva dalla gestione enti terzi in convenzione per la gestione delle unità immobiliari che prevedono un compenso amministrativo pari a € 40,87 mensile per gli alloggi, € 7,32 al mese per le autorimesse e posti auto e € 0,45 mq per negozi e locali vari. I compensi per le unità sfitte sono ridotti al 25% delle quote sopra indicate. E' inoltre previsto un compenso per attività manutentiva del 11%.

Tali quote corrispondono a quelle aggiornate dalla Conferenza degli enti nella seduta n. 40 del 19/07/2013 e comprendono l'aggiornamento ISTAT a partire dal mese di settembre anno 2013 e 2014. Nel 2015, nel corso della seduta n. 45 del 19/02/2015 della Conferenza degli Enti della Città Metropolitana, al punto 1 dell'ordine del giorno è stato presentato il nuovo contratto di gestione e le nuove quote. Queste sono state aggiornate annualmente con



l'applicazione dell'indice Istat e sono quelle sopra dettagliate.

Sono presenti inoltre compensi gestionali per servizi aggiuntivi resi agli enti terzi nell'ambito della gestione alloggi per € 32.405.

Sono registrati inoltre i rimborsi per manutenzione per gli enti in convenzione pari a € 1.297.595, che si riferiscono ai rimborsi di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria finanziati con canoni, secondo le percentuali stabilite dalle convenzioni stipulate con i diversi enti e da finanziamenti aggiuntivi di lavori ordinati dai diversi Comuni. I ricavi per compensi tecnici relativi a tali lavori sono pari a € 142.191.

Da ultimo, questa voce comprende rimborsi per le gestioni alloggi c/terzi riferiti ad assicurazione, imposta di registro, quote interessi mutui, ecc., per amministrazione condomini c/terzi; a queste poste si contrappongono i relativi costi nella sezione dei costi della produzione.

I ricavi e rimborsi proprietari e utenti riguardano rimborsi di manutenzione, assicurazione altri servizi da assegnatari a riscatto e locazione.

Il compenso per l'attività amministratori condominiali interne riguarda l'attività di amministrazione condominiale eseguita direttamente dall'ACER.

Il rimborso lavori edilizi appalti c/terzi riguarda rimborsi per lavori effettuati su ordinazione da enti a cui sono contrapposti i relativi costi fra i servizi (conto interventi manutenzione straordinaria e recupero).

I ricavi per lavori su condomini derivano da rimborsi per lavori eseguiti con finanziamenti propri dei proprietari pubblici e privati.

I ricavi da impianti fotovoltaici si riferiscono agli introiti per produzione di energia in relazione ai 64 impianti del progetto fotovoltaico. Fra i ricavi da contributi sono registrati quelli del gestore Servizi elettrici GSE Spa per un ammontare pari a € 814.781, relativi alla produzione di energia elettrica da impianti fotovoltaici.

#### 1.2.c Rimborsi per servizi a rendiconto e non

Riguardano rimborsi per i servizi erogati, quali acqua, riscaldamento, luce, ascensori, spazi verdi ed altri servizi, per gli alloggi gestiti e ammontano ad € 17.359.835, superiori di 3,9 milioni rispetto all'anno precedente, principalmente per effetto degli aumenti delle utenze gas.

Comprendono i costi diretti e, ove previsti, quelli indiretti relativi alle forniture dei servizi suddetti.

#### 1.2.d Rimborsi per gestione condomini

Comprendono i rimborsi da condomini e cessionari per la gestione dei condomini decentrati, delle assicurazioni e dei tributi da parte degli amministratori condominiali. Ammontano ad € 3.466.976, con un incremento di € 1.952.044 rispetto al precedente esercizio, anche in tale caso per effetto dell'aumento delle utenze.

#### 1.2.e Ricavi per compensi tecnici lavori c/terzi

I ricavi per compensi tecnici lavori c/terzi ammontano ad € 1.897.181, in aumento di € 1.318.292 rispetto all'esercizio precedente; si rimanda per gli approfondimenti al commento della voce "Incrementi patrimoniali".

### Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

Area geografica	Valore esercizio corrente
ITALIA	63.011.526
<b>Totale</b>	<b>63.011.526</b>

Le altre voci che compongono il valore della produzione sono commentate di seguito.

### 2. VARIAZIONI DA RIMANENZE DI PRODOTTI IN CORSO DI LAVORAZIONE, SEMILAVORATI E FINITI

La variazione complessiva delle rimanenze presenta un saldo negativo di € 1.247.641.

Si riportano, di seguito, le variazioni delle singole voci delle rimanenze registrate nel corso dell'esercizio:

Rimanenze Interventi costruttivi finiti € (97.822);

Rimanenze Interventi costruttivi in corso € (305.932);

Rimanenze Manutenzione straord. in corso € (843.887).

La variazione negativa rispetto all'esercizio precedente è legata in particolare alla consegna di lavori di costruzione e di manutenzione straordinaria realizzati per i Comuni, rispetto ai quali sono stati consegnati i fabbricati e appaiono fra i ricavi delle vendite.

Si rinvia per maggiori dettagli al commento relativo ai ricavi di vendita e dello Stato Patrimoniale nella voce "Rimanenze".

#### 4. INCREMENTI DI IMMOBILIZZAZIONI PER LAVORI INTERNI

La voce comprende gli incrementi di valore per attività costruttiva dei beni immobili di proprietà dell'ente e ammonta a € 1.970.170, con un decremento di € 517.881 rispetto all'anno precedente, da ricondurre ai minori lavori realizzati per interventi costruttivi, di ristrutturazioni e recupero.

##### INCREMENTI IMMOBILIZZAZIONI

TOTALE INCREMENTI € 1.970.170

##### PER LAVORI

Per interventi costruttivi € 578.200

Per interventi di risan., ristruttur. e manutenz. straord. € 1.216.913

Per manut. straordinaria condomini € 71.837

TOTALE LAVORI PER INCREMENTI € 1.866.950

##### PER COMPENSI

Per interventi costruttivi € 38.319

Per interventi di risan., ristruttur. e manutenz. straord. € 64.901

TOTALE COMPENSI PER INCREMENTI € 103.220

Per quanto riguarda i compensi tecnici, se si comprendono anche quelli fatturati per lavori c/terzi e quelli classificati in altri conti (rimanenze, contributi, ecc.), essi risultano in totale nell'anno pari a € 2.951.462.

La voce di attivo patrimoniale relativa ai lavori in commento (art. 2427 c.c. n. 8) è quella relativa alle immobilizzazioni materiali "Terreni-fabbricati".

#### 5. ALTRI RICAVI E PROVENTI

Gli altri ricavi e proventi ammontano a € 19.719.795 e registrano un incremento di € 710.125 rispetto al precedente esercizio, dato dal saldo delle variazioni delle voci che ne fanno parte, con particolare riferimento all'incremento dei ricavi per utilizzo fondo manutenzione e dei proventi straordinari e al decremento dei contributi su lavori eseguiti. Comprendono ricavi diversi per € 9.318.818 e contributi in c/esercizio per € 10.400.977.

Si riportano qui di seguito i componenti di tale voce:

Proventi e affitti gestione aree € 32.245;

Ricavi per diritto di prelazione e vendite € 99.191;

Rimborsi assicurativi € 317.929;

Rimborsi procedimenti legali € 151.640;

Compensi attività vendita alloggi € 50.856;

Rimborso IVA pro-rata Superbonus 110% € 118.211;

Rimborso personale distaccato € 259.372;

Ricavi e rimborsi da società controllate € 1.025.726;

Utilizzo fondo manutenzione € 5.725.425;

Plusvalenze vendite beni mobili € 512;

Proventi straordinari € 1.466.941;

Proventi e rimborsi diversi € 70.770.

TOTALE ALTRI RICAVI € 9.318.818

##### CONTRIBUTI:

Contributi c/esercizio da Stato e Enti diversi € 8.067.478;

Contributi Bonus 110% € 1.434.533;

Contributi da GSE tariffa incentivante energia € 814.781;

Contributi vari € 66.370;

Contributi c/esercizio non tassati € 17.815.

TOTALE CONTRIBUTI € 10.400.977

Si commentano di seguito le voci più significative fra gli altri ricavi e proventi.

##### Ricavi da diritto di prelazione e vendite

Nel corso dell'esercizio non sono stati rilevati ricavi per vendite alloggi L.560/93, quelli registrati per diritto di prelazione riguardano i compensi richiesti per la rinuncia al diritto di prelazione, in relazione alle vendite ex L. 513/77 e

L. 560/93.

#### Rimborsi assicurativi

I rimborsi assicurativi riguardano i rimborsi dei lavori di manutenzione per i danni subiti sugli immobili gestiti e al personale. A fronte dei rimborsi per lavori di manutenzione si contrappongono i costi sostenuti per l'esercizio dei lavori di manutenzione classificati fra i "Costi per servizi - B7".

#### Rimborsi per procedimenti legali

I rimborsi per procedimenti legali riguardano i rimborsi da utenti e imprese per cause legali in corso e definite.

#### Ricavi da società controllate

I ricavi e i rimborsi da società controllate riguardano proventi e rimborsi derivanti dalle attività contabile e amministrativa effettuata verso le società controllate. I suddetti ricavi sono correlati ai relativi costi intercompany di cui al commento successivo.

In particolare i ricavi per service fatturati su base contrattuale alla società "ACER Servizi s.r.l." sono pari a € 296.593 e i rimborsi spese ammontano ad € 100.874.

I ricavi per service fatturati su base contrattuale alla società "ACER Pro.m.o.s. spa" sono pari a € 553.895 e i rimborsi spese pari a € 74.364. Si precisa inoltre che nella voce "Rimborso personale distaccato" risulta contabilizzato un ammontare da recuperare verso le società controllate pari ad € 128.472.

#### Utilizzo fondo manutenzione immobili in concessione

La posta relativa all'utilizzo del fondo manutenzione riguarda i costi sostenuti per l'attività di manutenzione e altri costi di gestione con finanziamenti derivanti da canoni relativi ad esercizi precedenti di immobili in concessione.

Nell'esercizio in commento è pari ad € 5.725.425, superiore di 1,638 milioni rispetto all'esercizio precedente.

I proventi straordinari rilevati nell'anno, in relazione alle modifiche delle voci del conto economico introdotte dal D. Lgs. n. 139/15, sono classificati fra gli altri ricavi e proventi.

Si riferiscono ad altri proventi straordinari e sono suddivisi per categoria nella tabella sotto riportata.

Sopravvenienza legata alla chiusura anticipata del derivato SWAP € 917.080;

Rettifiche fatture e debiti di competenza anni precedenti € 549.861.

#### Contributi in c/esercizio da Enti diversi

I contributi in conto esercizio ammontano ad € 10.400.977. Comprendono i contributi relativi ad interventi edilizi per enti terzi, utilizzati per costruzioni, recupero e manutenzione straordinaria, quali: PNC - Piano Sicuro, verde e sociale; Programma straordinario RER 2020 - 2022, annualità 2021; finanziamenti da piani vendita del Comune di Bologna; finanziamento DI. 16/03/2015, utilizzo economie L.457/78 e L. 179/92, efficientamento su impianti termici, ecc.. A fronte di tali contributi si contrappongono i costi per interventi edilizi classificati fra i costi per servizi.

Nel bilancio in commento è stato rilevato il contributo erogato dal gestore servizi elettrici GSE S.p.a. ("tariffa incentivante") relativo alla produzione di energia a seguito della messa in funzione dei 64 impianti fotovoltaici (vedi commento precedente punto 1.2).

Si sottolinea la contabilizzazione di un contributo per lavori Superbonus 110% di € 1.434.533 relativo alla copertura dei costi dei lavori trainati realizzati nei condomini decentrati, con amministratore Acer o esterno.

Inoltre sono stati rilevati contributi vari per diversi progetti per € 66.370 e contributi per crediti d'imposta vari per € 17.815.

## Costi della produzione

I costi della produzione dell'esercizio si attestano a euro 82.101.151 e sono superiori rispetto all'anno precedente di euro 4.838.661, in particolare per effetto dell'incremento dei costi relativi ai servizi a rendiconto e condominiali.

Si analizzano di seguito i costi per categoria :

Materie prime sussidiarie e merci euro 45.987;

Servizi euro 60.286.686;

Godimento di beni di terzi euro 190.013;

Salari e stipendi euro 5.709.062;

Oneri sociali euro 1.602.891;

Trattamento di fine rapporto euro 458.111;

Ammortamento immobilizzazioni immateriali euro 38.872;

Ammortamento immobilizzazioni materiali euro 1.688.602;

Altre svalutazioni delle immobilizzazioni euro 518.834;

Accantonamento fondo svalutaz.crediti euro 850.000;  
Accantonamento per rischi euro 160.000;  
Altri accantonamenti euro 2.016.069;  
Oneri diversi di gestione euro 8.536.024.

Nella voce B.7) "Servizi", sono indicati i costi per servizi vari acquisiti dall'azienda, di cui al seguente dettaglio per raggruppamenti omogenei:

Costi per interventi edilizi € 14.338.473;  
Costi tecnici € 2.581.379;  
Prestazioni professionali € 243.550;  
Costi generali € 1.217.410;  
Servizi a rimborso € 13.387.828;  
Manutenzione stabili € 19.549.103;  
Servizi per la gestione € 7.674.751;  
Servizi per la gestione da società controllate € 824.959;  
Altri costi per il personale € 209.062;  
Costi per Amministratori € 196.222;  
Costi per organismo di vigilanza € 5.200;  
Costo società di revisione € 25.300;  
Costi per Revisori dei conti € 33.449.

Si commentano di seguito le voci su esposte.

#### Costi per interventi edilizi

I costi per interventi edilizi attività ACER realizzati nell'anno sono pari ad € 14.338.473 e sono inferiori di € 3.787.695 rispetto a quelli sostenuti nell'esercizio precedente.

L'attività edilizia ACER da capitalizzare si attesta su un ammontare pari a € 1.769.127.

L'attività edilizia ACER su ordinazione, si attesta su un ammontare pari a € 12.569.346, sotto dettagliato per tipologia:

Nuove costruzioni € 35.066;  
Lavori di recupero € 1.502.216;  
Lavori di manutenzione straordinaria € 11.032.064.  
Questi comprendono lavori eseguiti con il contributo Superbonus 110% realizzati dai condomini decentrati, per un totale di € 1.434.533.

Si rinvia per il commento dettagliato al fascicolo "Allegati sulla gestione", dove sono sintetizzati nella tavola 6 gli interventi edilizi per tipologia e legge di finanziamento, comprensivi dei costi per i lavori eseguiti nell'anno sopra evidenziati, oltre gli oneri accessori quali compensi tecnici, Iva, ecc..

Inoltre nella tavola 7 sono dettagliati i programmi dei lavori di costruzione suddivisi per località/lotto, con indicazione della consistenza dell'intervento effettuato negli anni precedenti e dei lavori e degli oneri accessori svolti nell'esercizio 2022.

#### Costi tecnici

Le spese per interventi edilizi riguardano costi per consulenze tecniche, per progettazione, direzione lavori, coordinamento sicurezza, costi gestione impianti fotovoltaici, compensi tecnici corrisposti ad "Acer Promos spa" e altre spese tecniche.

#### Costi generali e prestazioni professionali

I costi generali comprendono i costi per i servizi generali, servizi informatici, di manutenzione e riparazione beni, telefonici, postali, commerciali, ecc.

I costi di prestazioni da professionisti comprendono i costi per le prestazioni legali, notarili e amministrative.

#### Costi per servizi a rimborso

Le spese per servizi a rimborso riguardano spese riscaldamento, ascensori, luce, pulizia parti comuni, acqua e altri servizi accessori al canone.

Tali costi hanno a fronte dei rimborsi che coprono i costi diretti ed indiretti che si trovano collocati nel conto economico fra i ricavi d'esercizio.

#### Manutenzione ordinaria d'esercizio

I programmi manutentivi riguardano la generalità del patrimonio gestito e sono stati effettuati per un ammontare totale di € 19.549.103. Tale importo risulta superiore di € 402.744 rispetto all'esercizio precedente. Si pone in evidenza che, con le risorse derivanti dai canoni, il patrimonio immobiliare è stato soggetto ad un programma di manutenzione ordinaria su commessa, su segnalazione (pronto intervento) e su rilascio degli alloggi (ripristino alloggi). Tale manutenzione è stata realizzata principalmente tramite la società controllata "ACER Promos S.p.a." specificamente costituita a tale scopo nel dicembre 2015.

Si rinvia per il commento dettagliato al fascicolo "Allegati sulla gestione" dove è illustrato nella tavola 3 il costo della manutenzione ordinaria e da condomini realizzata nell'anno suddivisa per destinatario e importo.

Costi per servizi per la gestione

I costi per servizi per la gestione immobiliare riguardano spese di assicurazione stabili, costi condominiali, traslochi, custodia mobilio, istruttoria pratiche, ecc.

Costi per servizi per la gestione da Società controllate

I costi da società controllate, imputati fra i costi per servizi, riguardano i compensi della società Acer Servizi per la gestione delle unità immobiliari non abitative dei vari enti proprietari e di quota parte delle unità abitative di Acer Bologna.

Altri costi del personale

Questi costi sono commentati nel capitolo successivo dedicato ai costi del personale.

Costi organi sociali, Organismo di vigilanza ex D.Lgs. n- 231/2001 e società di revisione

Ai sensi dell'art. 2427, punto 16), del Codice Civile, si evidenzia che i compensi spettanti ai membri del Consiglio di Amministrazione per l'anno sono comprensivi di oneri contributivi, assicurazione e trasferte.

## 8. COSTI PER GODIMENTO BENI DI TERZI

I costi per godimento beni di terzi ammontano a € 190.013.

Si dettagliano i costi suddetti in categorie.

Noleggio stampanti e attrezzatura informatica € 3.932;

Noleggio Automezzi € 11.500;

Costi concessione onerosa € 174.581.

## 9. COSTI PER IL PERSONALE

Nella voce B 9) sono indicati i costi del personale dipendente pari, in totale, a € 7.770.064, comprensivi di costo ed oneri relativi al premio di produzione stimato, di cui si è proceduto ad effettuare un apposito accantonamento.

Il costo del personale classificato nella voce B9) è superiore di € 220.544, pari al 2,92%, rispetto a quello dell'esercizio precedente, in particolare per effetto degli arretrati legati al rinnovo contrattuale.

Nella voce B7) sono altresì classificati altri costi del personale per € 209.062 che si riferiscono ad assicurazione, buoni pasto, trasferte, formazione, ecc .

## 10. AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI

### 10.1 Ammortamenti

Gli ammortamenti per l'anno ammontano a € 1.727.474.

Quelli relativi alle immobilizzazioni immateriali ammontano a € 38.872 e si riferiscono agli ammortamenti relativi ai costi per l'acquisto di licenze d'uso software e altre immobilizzazioni immateriali.

Quelli relativi alle immobilizzazioni materiali ammontano complessivamente a € 1.688.602, come evidenziato sul prospetto riportato in sede di illustrazione della voce "immobilizzazioni materiali".

Di tale importo € 979.262 si riferiscono agli ammortamenti di fabbricati, € 675.103 ad ammortamento di impianti fotovoltaici e € 34.237 ad ammortamento di beni mobili.

In conformità alle indicazioni del Documento OIC n. 16, il costo delle aree su cui insistono i fabbricati ammortizzabili o delle aree ad essi pertinenti non è assoggettato alla procedura di ammortamento.

Nel corso dell'esercizio sono state effettuate le svalutazioni di immobilizzazioni di cui alla lettera a) dell'art. 49 della Legge regionale n. 24/01 da cedere a titolo gratuito ai comuni ai sensi della medesima legge.

Per ulteriori dettagli in merito si rinvia a quanto detto in sede di analisi della voce "Immobilizzazioni materiali" dell'attivo dello Stato Patrimoniale.

Sui fabbricati strumentali, autorimesse, negozi e locali diversi, di cui alla lettera c) non rivalutati in mancanza dei presupposti, viene calcolato un ammortamento nella misura del 3%.

Per quanto riguarda invece i beni di cui alla lettera c) oggetto di rivalutazione, nell'anno 2004 si è ritenuto adeguato a rappresentare la stimata vita utile residua dei beni stessi un coefficiente di ammortamento dell'1%, come peraltro si evince anche dalla Relazione giurata di stima del patrimonio immobiliare redatta dall'Ing. Vincenzo Cosmi, a supporto dell'aggiornamento della Relazione di stima giurata dal Prof. Renato Santini ed ivi allegata (per maggiori informazioni si invia al commento della voce contenuto alla nota integrativa del bilancio 2004). Tale valutazione è stata mantenuta nei bilanci successivi e in quello in commento.

Sui beni immobili considerati non strumentali, di proprietà, non è calcolato ammortamento, in considerazione della sistematica politica di manutenzione adottata dall'ente che ne consente un costante mantenimento in buono stato d'uso. Il costo dei fabbricati non strumentali, in diritto di superficie, viene assoggettato ad ammortamento finanziario in ragione della durata residua del diritto.

#### 10.2 Altre svalutazioni delle immobilizzazioni

Nell'esercizio si è proceduto a svalutare di euro 518.834 il valore di un'area posta in Castel Maggiore, via Nenni, per adeguarla al valore di mercato ai fini della sua alienazione. Si fa rinvio in merito al commento contenuto nell'attivo patrimoniale.

#### 10.3 Svalutazioni crediti

Nell'esercizio si è provveduto inoltre ad effettuare un accantonamento per rischi su crediti pari ad euro 850.000, in relazione alla valutazione della inesigibilità dei crediti verso clienti classificati nell'attivo circolante a seguito dell'attività di recupero crediti in corso e delle ricadute economico-sociali legate all'emergenza Covid-19.

### 12. ACCANTONAMENTI PER RISCHI

Nell'esercizio è stato effettuato un accantonamento per rischi su cause pari ad € 160.000, al fine di rendere congruo il fondo esistente.

### 13. ALTRI ACCANTONAMENTI

La voce altri accantonamenti ha un saldo a fine esercizio di € 2.016.069.

Comprende l'accantonamento dell'anno riferito alla futura manutenzione da eseguire per le gestioni alloggi c/terzi in concessione, dovuto al differenziale tra canoni emessi e manutenzione svolta nell'anno e altri costi inerenti, nel rispetto delle condizioni dettate dal contratto gestionale, e l'accantonamento ad oneri futuri di manutenzione relativamente al progetto fotovoltaico.

### 14. ONERI DIVERSI DI GESTIONE

Gli oneri diversi di gestione iscritti in bilancio sono pari a € 8.536.024, inferiori di € 100.394 rispetto al bilancio d'esercizio precedente.

Si individuano qui di seguito per categorie:

Costi per pubblicazioni € 15.886;  
Contributi associativi € 68.913;  
Costo risarcimento sinistri € 51.793;  
Costi per alienazione beni € 99.324;  
Procedimenti legali € 112.307;  
Imposte varie € 787.994;  
Costi concessioni € 2.276.488;  
IMU-TASI € 661.023;  
IVA indetraibile € 4.356.965;  
Minusvalenza cessione beni mobili € 767;  
Quote manutentive a utenti € 14.744;  
Oneri Straordinari 82.912;  
Costi generali diversi e indeducibili € 6.908.

## Proventi e oneri finanziari

La sezione proventi ed oneri finanziari nell'anno ha un saldo negativo di € 671.502.  
Si analizzano in particolare le voci che la compongono.

### 15. PROVENTI DA PARTECIPAZIONE

Nell'anno non sono stati registrati proventi da partecipazione.

### 16. ALTRI PROVENTI FINANZIARI

Gli altri proventi finanziari nell'anno sono pari a € 22.754 e riguardano proventi da crediti iscritti nelle immobilizzazioni e interessi da banche ed altri.

16. Altri proventi finanziari:

- a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni € 134;
- d) proventi diversi dai precedenti € 22.620.

Gli interessi percepiti su crediti iscritti tra le immobilizzazioni finanziarie derivano da altri crediti, relativi a vendite dilazionate di immobili.

I proventi finanziari diversi riguardano: i proventi finanziari per interessi maturati sulla giacenza presso gli istituti di credito e postali, che ammontano a € 230, e quelli da utenti pari a € 22.390.

## Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

### INTERESSI ED ALTRI ONERI FINANZIARI

Gli interessi e gli altri oneri finanziari sostenuti dall'ente nell'esercizio ammontano complessivamente a € 694.256 e sono così costituiti:

17. Interessi ed oneri diversi:

- Interessi ed oneri verso banche e assicurazioni € 108.022;
- Interessi su depositi cauzionali € 24.262;
- Interessi passivi bancari su SWAP € 34.832;
- Interessi su mutui € 527.112;
- Interessi su debiti diversi € 28.

Si segnala rispetto al precedente esercizio un incremento degli interessi passivi verso le banche a causa dell'aumento dei tassi d'interesse intervenuto nella seconda parte dell'anno.

Gli interessi passivi su SWAP sono relativi ad un solo semestre, per effetto della chiusura anticipata del derivato nel corso dell'esercizio.

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	669.966
Altri	24.290
<b>Totale</b>	<b>694.256</b>

## Importo e natura dei singoli elementi di ricavo/costo di entità o incidenza eccezionali

Ai sensi del punto 13) dell'art. 2427 del codice civile si informa che nel corso del presente esercizio è stata rilevata una sopravvenienza attiva di € 917.080, derivante dalla chiusura anticipata, avvenuta nell'esercizio, del contratto derivato di Interest Rate Swap, stipulato in data 04/09/2009 con la banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. per la copertura del rischio di tasso d'interesse.

Voce di ricavo	Importo	Natura
Sopravvenienza attiva	917.080	Transazione chiusura derivato

## Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate

### Imposte sul reddito

Le imposte sono accantonate secondo le aliquote e le norme vigenti secondo il principio di competenza, rappresentano pertanto:

- gli accantonamenti per imposte liquidate o da liquidare per l'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti;
- l'ammontare delle imposte differite o anticipate relative a differenze temporanee, rispettivamente, tassabili o deducibili, fra il risultato economico e il reddito imponibile, nonché alle perdite fiscali riportabili ai sensi dell'art. 84 del Testo Unico delle Imposte sui Redditi (DPR n. 917/86). Tali imposte sono conteggiate sulla base delle aliquote in vigore al momento in cui le differenze temporanee si riverseranno o le perdite si presume saranno utilizzate. Le attività per imposte anticipate sono rilevate in quanto sussiste la ragionevole certezza dell'esistenza negli esercizi in cui si riverseranno le differenze temporanee deducibili o saranno utilizzate le perdite, di un reddito imponibile non inferiore all'ammontare di dette differenze o perdite.

Le imposte sul reddito ammontano ad € 600.993.

Riguardano imposte correnti per € 95.499, di cui euro 0 riferite ad IRES, in quanto il risultato fiscale è negativo, ed € 95.499 ad IRAP.

Sono calcolate inoltre imposte differite positive per € 25.768 e anticipate negative per € 531.262.

## Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

	IRES	IRAP
<b>A) Differenze temporanee</b>		
Totale differenze temporanee deducibili	29.871.942	20.298.876
Totale differenze temporanee imponibili	32.865.256	34.192.466
Differenze temporanee nette	2.993.314	13.893.590
<b>B) Effetti fiscali</b>		
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	(914.805)	406.663
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	370.308	135.186
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	(544.497)	541.849

## Dettaglio delle differenze temporanee deducibili

Descrizione	Importo al termine dell'esercizio precedente	Variazione verificatasi nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES	Aliquota IRAP	Effetto fiscale IRAP
Fondo Produttività	1.417.945	154.971	1.572.916	12,00%	188.750	-	-
Fondo manutenzione	23.499.581	(3.580.834)	19.918.747	12,00%	2.390.250	3,90%	776.831
Fondo Oneri futuri	265.601	114.528	380.129	12,00%	45.615	3,90%	14.825
Ammort. Inded	810.123	0	810.123	12,00%	97.215	-	-
Fondo Cause	3.014.227	151.457	3.165.684	12,00%	379.882	-	-
Fondo rischi su crediti	4.165.096	(140.753)	4.024.343	12,00%	482.921	-	-
F.do derivati	142.669	(142.669)	0	12,00%	0	-	-



## Dettaglio delle differenze temporanee imponibili

Descrizione	Importo al termine dell'esercizio precedente	Variazione verificatasi nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES	Aliquota IRAP	Effetto fiscale IRAP
Rev Amm. Civile e plusv	5.303.105	(25.768)	5.277.337	12,00%	3.943.831	3,90%	1.333.506

## Informativa sulle perdite fiscali

	Esercizio corrente			Esercizio precedente		
	Ammontare	Aliquota fiscale	Imposte anticipate rilevate	Ammontare	Aliquota fiscale	Imposte anticipate rilevate
<b>Perdite fiscali</b>						
<b>dell'esercizio</b>	0			0		
<b>di esercizi precedenti</b>	14.519.775			13.994.068		
<b>Totale perdite fiscali</b>	14.519.775			13.994.068		
<b>Perdite fiscali a nuovo recuperabili con ragionevole certezza</b>	6.954.546	12,00%	834.546	6.954.546	12,00%	834.546

### Fiscalità differita / anticipata

La voce imposte differite riguarda principalmente il riassorbimento degli ammortamenti dedotti extracontabilmente 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 utilizzo/accantonamento fondi per rischi su crediti e su cause, fondo produttività, fondo manutenzione.

Atteso il disposto dell'articolo 23, comma 9, del Decreto Legge n. 98/2011 con effetto dal periodo di imposta 2011, che prevede l'eliminazione del precedente limite temporale alla riportabilità delle perdite, si è provveduto quindi a rilevare le correlate imposte anticipate, in quanto vi è la ragionevole certezza dell'ottenimento, nei successivi esercizi, di redditi imponibili sufficienti a consentirne il riassorbimento.

## **Nota integrativa, rendiconto finanziario**

Ai sensi dell'art 2425-ter è stato redatto il rendiconto finanziario con il metodo indiretto dal quale si evince l'ammontare e la composizione delle disponibilità liquide, all'inizio e alla fine dell'esercizio, ed i flussi finanziari dell'esercizio derivanti dall'attività operativa, da quella di investimento, da quella di finanziamento.

Si precisa che il flusso finanziario A) derivante dalla attività operativa è positivo e pari ad euro 4.917.287; il flusso finanziario derivante dall'attività di investimento (B) è negativo e pari ad euro 714.044 e il flusso finanziario derivante dall'attività di finanziamento (C) è negativo e pari ad euro 4.452.453.

Il flusso così formato, al quale si sommano le disponibilità liquide iniziali, porta ad un valore finale di disponibilità liquide di euro 347.690.

## Nota integrativa, altre informazioni

### Dati sull'occupazione

Ai sensi del punto 15 ) dell'art. 2427 del codice civile si informa che al 31/12 dell'esercizio in commento l'organico ammonta a complessive n. 140 unità di personale, di cui n. 136 assunte con contratto a tempo indeterminato (fra le quali n. 3 con contratto di apprendistato) e n. 4 con contratto a tempo determinato.

	Numero medio
Dirigenti	7
Quadri	16
Impiegati	117
<b>Totale Dipendenti</b>	<b>140</b>

### Compensi, anticipazioni e crediti concessi ad amministratori e sindaci e impegni assunti per loro conto

	Amministratori	Sindaci
<b>Compensi</b>	196.222	33.449

Ai sensi del punto 16 ) dell'art. 2427 del codice civile si informa che nell'esercizio in commento non risultano concesse anticipazioni e crediti ed impegni assunti per gli amministratori e i sindaci. Si segnala che la voce relativa al compenso spettante ai membri del Consiglio di Amministrazione è comprensiva, oltre che delle retribuzioni erogate o da erogare, dei relativi contributi, di trasferte, indennità cariche elettive.

### Compensi al revisore legale o società di revisione

Si evidenziano i compensi della società di revisione relativi all'anno in commento

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	13.300
Altri servizi di verifica svolti	12.000
Altri servizi diversi dalla revisione contabile	0
<b>Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione</b>	<b>25.300</b>

### Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società

Ai sensi del punto 19 ) dell'art. 2427 del codice civile si informa che nell'esercizio in commento la società non ha emesso strumenti finanziari.

### Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Ai sensi del punto 9 ) dell'art. 2427 del codice civile si informa che nell'esercizio in commento non risultano impegni e passività potenziali al di fuori di quanto indicato nello Stato Patrimoniale.

Sono presenti garanzie non risultanti dallo Stato patrimoniale per un importo pari ad € 67.495.229 e riguardano fidejussioni a garanzia lavori edilizi da eseguire per € 1.448.058 e garanzie ipotecarie sui mutui classificati fra i debiti bancari del passivo patrimoniale per € 66.047.171.

	Importo
<b>Garanzie</b>	<b>67.495.229</b>
<b>di cui reali</b>	<b>66.047.171</b>

## Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Si omettono le informazioni relative alle operazioni realizzate con parti correlate (costituite dalle controllate Acer PRO. M.O.S. s.p.a. e Acer Servizi s.r.l.) di cui all'art. 2427, n. 22-bis), in quanto, seppur rilevanti, risultano concluse a normali condizioni di mercato.

## Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Si segnala il perdurare del caro bollette energetiche, che ha riflessi sulla situazione finanziaria dell'ente e comporta maggiori costi da recuperare a carico degli utenti e proprietari come quota parte di costi condominiali (energia elettrica e riscaldamento).

Per quanto riguarda il settore edilizio si segnala il fenomeno dell'aumento dei prezzi, a valere anche sugli interventi in essere, che comporta la necessità di individuare le relative coperture finanziarie.

Si segnala infine che l'avvio di programmi edilizi di importo significativo, benchè finanziati con contributi statali e regionali, potrà determinare la necessità di ricorso a prefinanziamenti, a causa delle modalità di erogazione degli stessi contributi, non in linea con i tempi di pagamento alle imprese.

## Informazioni relative agli strumenti finanziari derivati ex art. 2427-bis del Codice Civile

Di seguito si forniscono le informazioni relative agli strumenti finanziari per i contratti derivati in essere nell'esercizio. Alla data di chiusura del bilancio in commento l'Azienda non detiene strumenti finanziari derivati, in quanto il contratto derivato di Interest Rate Swap per la copertura del rischio legato all'andamento dei tassi di interesse, stipulato in data 4/9/2009 con la banca Monte dei Paschi di Siena Spa, è stato chiuso anticipatamente nel settembre 2022.

Il contratto SWAP ha avuto i suoi effetti dal 01/01/2010 e ha comportato il pagamento, calcolato sul debito residuo di un prestito originario di € 6.858.921, di un tasso fisso al 3,85% da parte di ACER Bologna contro il pagamento da parte della Banca MPS, calcolato sullo stesso debito residuo, del tasso Euribor 6 m. Nell'esercizio 2022 il differenziale netto negativo a carico di Acer è stato pari a € 34.832 pari agli interessi passivi relativi al primo semestre.

Quindi il mutuo a tasso variabile erogato da MPS, in virtù della copertura garantita dallo SWAP, equivaleva di fatto ad un mutuo al tasso fisso del 5,85.

Per effetto dell'atto transattivo con MPS di chiusura anticipata, l'istituto emittente ha riconosciuto ad Acer € 917.080 e si è accollato per intero il valore del fair value negativo alla data di chiusura.

Vengono di seguito riportate le informazioni relative alla natura del contratto in essere, al suo fair value, così come tutte le informazioni aggiuntive ai sensi dall'art. 2427 bis CC.

Istituto: Banca Monte Paschi di Siena;

Data iniziale: 01/01/2010

Data scadenza originaria: 01/07/2024

Data chiusura anticipata: 08/09/2022

Natura contratto: Swap Copertura tasso

Contratto Finalità: copertura tasso di interesse

## Informazioni ex art. 1, comma 125, della legge 4 agosto 2017 n. 124

La società ha ricevuto le seguenti somme rientranti nella previsione di cui all'art. 1, della L. 124/2017 suddivisi per categorie:

Contributi GSE per impianti Fotovoltaici € 726.121

Contributi GSE per conto termico € 401.391

Contributi MIMS per progetto informatico € 65.880

Contributi da Comune di Bologna "Bike to Work" € 490

Contributi Stato (crediti d'imposta non tassati beni strumentali vari L. 2021 e energia) € 17.815

Contributi Stato (per spese Superbonus 110% sconto in fattura) € 1.434.533

Contributi per morosità Città Metropolitana € 14.049

Contributi per morosità Comune di Bologna € 427.806

Contributi per morosità Comune di Imola € 29.191

Contributi per morosità Comune di San Lazzaro € 31.928

Contributi per morosità Comune di San Giovanni in Persiceto € 3.311

Contributi per morosità Comune di Sant'Agata Bolognese € 738

Contributi per morosità Unione dei Comuni (Reno Galliera, Montana) € 96.738

Contributi per morosità Aziende Servizi alla Persona (Circondario Imolese, Seneca) € 69.579  
Contributi per morosità USL Bologna € 3.300  
Contributi per morosità ASC Insieme € 69.579  
Contributi per morosità Parrocchie € 36.680

Si segnala che, oltre ai contributi sopra indicati, sono rilevati a conto economico contributi in conto esercizio da Regione e altri Enti, a fronte del costo di interventi edilizi realizzati per conto dei Comuni.

## **Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite**

Signori Soci, alla luce di quanto sopra esposto, Vi invitiamo ad approvare il bilancio dell'esercizio e Vi proponiamo di destinare l'utile dell'esercizio di euro 80.204 alla Riserva straordinaria.

## **Nota integrativa, parte finale**

Si conclude la presente Nota Integrativa assicurandoVi che le risultanze del Bilancio d'esercizio corrispondono ai saldi delle scritture contabili tenute in ottemperanza alle norme vigenti e che il presente Bilancio rappresenta con chiarezza, ed in modo veritiero e corretto, la situazione patrimoniale e finanziaria dell'ente, nonché il risultato economico dell'esercizio.

PER IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE  
IL PRESIDENTE  
Marco Bertuzzi