

UNIONCAMERE EMILIA ROMAGNA SERVIZI SRL

Bilancio di esercizio al 31-12-2022

Dati anagrafici	
Sede in	VIALE ALDO MORO 62 BOLOGNA BO
Codice Fiscale	02111771206
Numero Rea	BO 413793
P.I.	02111771206
Capitale Sociale Euro	120.000 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA
Settore di attività prevalente (ATECO)	682001
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no

Stato patrimoniale

	31-12-2022	31-12-2021
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	2.343.389	2.441.221
Totale immobilizzazioni materiali	2.343.389	2.441.221
Totale immobilizzazioni (B)	2.343.389	2.441.221
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	7.219	7.493
Totale crediti verso clienti	7.219	7.493
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	11.969	14.760
Totale crediti tributari	11.969	14.760
5-ter) imposte anticipate	-	3.322
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	383	220
Totale crediti verso altri	383	220
Totale crediti	19.571	25.795
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	349.617	304.560
3) danaro e valori in cassa	161	86
Totale disponibilità liquide	349.778	304.646
Totale attivo circolante (C)	369.349	330.441
D) Ratei e risconti	1.273	1.278
Totale attivo	2.714.011	2.772.940
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	120.000	120.000
III - Riserve di rivalutazione	683.210	683.210
IV - Riserva legale	141.709	141.709
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria	107.333	107.333
Totale altre riserve	107.333	107.333
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	336.227	240.060
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	66.113	96.167
Totale patrimonio netto	1.454.592	1.388.479
B) Fondi per rischi e oneri		
3) strumenti finanziari derivati passivi	-	13.842
Totale fondi per rischi ed oneri	-	13.842
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	109.316	107.447
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.138.294	1.247.610
Totale debiti verso banche	1.247.610	1.355.057
7) debiti verso fornitori		

esigibili entro l'esercizio successivo	2.616	3.359
Totale debiti verso fornitori	2.616	3.359
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.006	2.327
Totale debiti tributari	2.006	2.327
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	4.854	2.109
Totale altri debiti	4.854	2.109
Totale debiti	1.257.086	1.362.852
E) Ratei e risconti	2.333	7.767
Totale passivo	2.714.011	2.772.940

Conto economico

	31-12-2022	31-12-2021
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	309.354	328.142
Totale valore della produzione	309.354	328.142
B) Costi della produzione		
7) per servizi	60.270	44.274
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	-	1.116
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	97.832	97.832
Totale ammortamenti e svalutazioni	97.832	98.948
14) oneri diversi di gestione	44.403	43.172
Totale costi della produzione	202.505	186.394
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	106.849	141.748
C) Proventi e oneri finanziari		
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	30.148	45.230
Totale interessi e altri oneri finanziari	30.148	45.230
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(30.148)	(45.230)
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
18) rivalutazioni		
d) di strumenti finanziari derivati	13.842	33.482
Totale rivalutazioni	13.842	33.482
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	13.842	33.482
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	90.543	130.000
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	21.108	26.986
imposte relative a esercizi precedenti	3.322	(1.189)
imposte differite e anticipate	-	8.036
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	24.430	33.833
21) Utile (perdita) dell'esercizio	66.113	96.167

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2022	31-12-2021
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	66.113	96.167
Imposte sul reddito	24.430	33.833
Interessi passivi/(attivi)	30.148	45.230
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus /minusvalenze da cessione	120.691	175.230
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Ammortamenti delle immobilizzazioni	97.832	98.948
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazione monetarie	(13.842)	(33.482)
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	83.990	65.466
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	204.681	240.696
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	274	27.404
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(743)	2.388
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	5	(31)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	99	(3.521)
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	1.340	6.994
Totale variazioni del capitale circolante netto	975	33.234
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	205.656	273.930
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(35.681)	(50.764)
(Imposte sul reddito pagate)	(17.396)	(42.648)
Totale altre rettifiche	(53.077)	(93.412)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	152.579	180.518
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(1.709)	9.212
(Rimborso finanziamenti)	(105.738)	(52.178)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(107.447)	(42.966)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	45.132	137.552
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	304.560	167.008
Danaro e valori in cassa	86	86
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	304.646	167.094
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	349.617	304.560
Danaro e valori in cassa	161	86
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	349.778	304.646

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

Nota integrativa, parte iniziale

Attività, compagine sociale e governance

Attività sociale:

La società svolge l'attività di gestione di beni immobili di proprietà; in particolare la società, nell'esercizio in commento, ha locato la porzione immobiliare di proprietà, adibita ad uso ufficio, a soggetti privati e pubblici in virtù di contratti di locazione aventi durata pluriennale.

Compagine sociale:

Il capitale sociale è suddiviso in quote di diverso ammontare appartenenti a soci tutti enti di diritto pubblico; in particolare partecipano al capitale sociale le Camere di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura dell'Emilia Romagna.

Governance ed organo di controllo:

- Governance: Amministratore Unico, Dr. Luciano Salsi;
- Organo di controllo: Sindaco Unico, Dr. Vincenzo Tardini.

Principi di redazione

Informazioni preliminari

Il presente bilancio di esercizio è stato redatto in conformità alle norme contenute negli articoli 2423 e seguenti del Codice Civile, interpretate ed integrate dai principi contabili emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC), e si compone dei seguenti documenti: Stato Patrimoniale, Conto Economico, Nota Integrativa e Rendiconto Finanziario.

Ogni voce dello Stato Patrimoniale, del Conto Economico, della Nota integrativa e del Rendiconto Finanziario viene rappresentata mediante il raffronto con i corrispondenti valori del precedente esercizio; ove le voci non siano tra loro comparabili, vengono adattate quelle relative all'esercizio precedente, fornendo nella Nota Integrativa i necessari commenti, se significativi.

Il Rendiconto Finanziario è stato predisposto secondo il metodo indiretto e rappresenta le variazioni, positive o negative, delle disponibilità liquide avvenute nell'esercizio secondo le indicazioni contenute nel principio contabile OIC 10.

I valori di bilancio e della nota integrativa, ove non diversamente indicato, sono espressi in unità di euro mediante arrotondamenti dei relativi importi. Le eventuali differenze da arrotondamento vengono indicate alla voce "*Riserva da arrotondamento in Euro*" compresa tra le voci del Patrimonio Netto ed alla voce "*arrotondamenti in Euro*" classificata tra gli "*Altri ricavi proventi*" (A5) ovvero tra gli "*Oneri diversi di gestione*" (B14) del Conto Economico.

Nella Nota Integrativa sono omessi i commenti alle voci dei prospetti di bilancio, anche qualora specificatamente previsti dall'art. 2427 del Codice Civile o da altre disposizioni, nei casi in cui sia l'ammontare di tali voci sia la relativa informativa non siano ritenuti rilevanti per fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico della Società, ciò in ossequio al principio previsto dall'articolo 2423 del Codice Civile. La rilevanza è valutata, per elementi sia qualitativi che quantitativi, in riferimento al contesto della situazione patrimoniale, economica e finanziaria della società.

Principi generali di redazione del bilancio e criteri di valutazione

La valutazione delle voci di bilancio è stata eseguita ispirandosi ai criteri generali di prudenza e competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività sociale.

La valutazione secondo il principio di prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste o voci di bilancio, evitando compensazioni tra le perdite anche potenziali e gli eventuali profitti da non riconoscersi in quanto non realizzati. In particolare, gli utili sono stati inclusi solo se realizzati entro la data di chiusura dell'esercizio, mentre si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la chiusura dello stesso.

Nel rispetto del principio di competenza, inoltre, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente e attribuito all'esercizio al quale tali operazioni o eventi si riferiscono, indipendentemente dall'esercizio nel quale si realizzano i relativi effetti finanziari (incassi e/o pagamenti).

Si può, inoltre, attestare che i criteri di valutazione non sono stati modificati rispetto all'esercizio precedente ai fini della comparabilità dei bilanci della Società nel corso del tempo.

La valutazione delle voci di bilancio è stata, inoltre, eseguita tenendo conto della sostanza economica degli elementi dell'attivo e del passivo considerati al fine di esprimere il principio della prevalenza della sostanza sulla forma - ove compatibile con le disposizioni del Codice Civile e dei principi contabili OIC - in modo da consentire la rappresentazione delle operazioni secondo la realtà economica sottostante gli aspetti formali.

Nel corso dell'esercizio non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso alla deroga ai criteri di valutazione, di cui all'art. 2423, comma 5, del Codice Civile.

Uso di stime

La redazione del bilancio richiede l'effettuazione di stime che hanno effetto sui valori delle attività e passività e sulla relativa informativa di bilancio. Per loro natura le stime e le assunzioni possono subire variazioni di esercizio in esercizio, pertanto, i risultati che si consuntiveranno potranno differire da tali stime. Le stime sono, conseguentemente, riviste periodicamente e gli effetti dei cambiamenti di stima, ove non derivanti da stime errate, sono rilevati nel conto economico dell'esercizio in cui si verificano i cambiamenti, se gli stessi hanno effetti solo su tale esercizio, ovvero anche negli esercizi successivi se i cambiamenti influenzano sia l'esercizio corrente sia quelli successivi

Fatti di rilievo intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio

I fatti intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio che evidenziano condizioni già esistenti alla data di riferimento del bilancio e che richiedono modifiche ai valori delle attività e passività, secondo quanto previsto dal principio contabile di riferimento, sono rilevati in bilancio, in conformità al postulato della competenza, per riflettere l'effetto che tali eventi comportano sulla situazione patrimoniale e finanziaria e sul risultato economico alla data di chiusura dell'esercizio.

I fatti intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio che indicano situazioni sorte dopo la data di bilancio, che non richiedono variazione dei valori di bilancio, secondo quanto previsto dal principio contabile di riferimento, in quanto di competenza dell'esercizio successivo, non sono rilevati nei prospetti del bilancio ma sono illustrati in nota integrativa, se ritenuti rilevanti per una più completa comprensione della situazione societaria.

Criteria di valutazione applicati

I criteri di valutazione adottati nella formulazione del presente bilancio sono stati i seguenti:

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisto o di produzione, comprensivo degli oneri accessori e rettificato dei rispettivi ammortamenti ed eventuali svalutazioni cumulati.

Le immobilizzazioni materiali sono rilevate inizialmente alla data in cui avviene il trasferimento dei rischi e dei benefici connessi al bene acquisito.

I costi di manutenzione ordinaria sono rilevati a conto economico nell'esercizio in cui sono sostenuti, mentre i costi di manutenzione straordinaria, ove producano un aumento significativo e misurabile di capacità, di produttività o di sicurezza dei cespiti, ovvero ne prolungano la vita utile, sono capitalizzati nei limiti del valore recuperabile del bene.

Gli ammortamenti sono calcolati in modo sistematico, sulla base della residua possibilità di utilizzazione dei cespiti.

La quota di ammortamento imputata a ciascun esercizio si riferisce alla ripartizione del costo sostenuto sull'intera durata di utilizzazione stimata.

L'ammortamento decorre dal momento in cui l'immobilizzazione è disponibile e pronta per l'uso.

In applicazione del principio della rilevanza di cui all'art. 2423, comma 4, del Codice Civile, e di quanto previsto dal principio contabile di riferimento, nel primo esercizio di ammortamento le aliquote sono ridotte della metà.

I cespiti nuovi, del valore unitario inferiore ad €516,46, vengono integralmente spesi nel corso dell'esercizio in quanto è ragionevole prevedere che la loro utilità sia limitata all'esercizio in cui sono stati acquistati.

I cespiti alienati nel corso dell'anno non sono sottoposti ad ammortamento e le conseguenti minusvalenze o plusvalenze sono rilevate al lordo di tale componente di ammortamento.

L'ammortamento è calcolato anche sui cespiti temporaneamente non utilizzati.

I terreni non sono oggetto di ammortamento; se il valore dei fabbricati incorpora anche quello dei terreni sui quali insistono, il valore del fabbricato è scorporato, anche in base a stime, per determinarne il corretto ammortamento.

L'ammortamento delle immobilizzazioni materiali è stato realizzato utilizzando le seguenti aliquote d'ammortamento rimaste invariate rispetto all'esercizio precedente:

Categoria	Aliquote d'ammortamento
Terreni	0,0%
Fabbricati	3,0%
Impianti apparecchiature ed attrezzature varie	15,0%
Impianti di allarme	30,0%
Impianti interni di comunicazione	25,0%
Mobili ufficio	12,0%
Arredi	15,0%

Come previsto dal principio contabile OIC 9, la società valuta a ogni data di riferimento del bilancio la presenza di indicatori di perdite durevoli di valore per quanto concerne le immobilizzazioni materiali.

Ove tali indicatori dovessero sussistere, la società procede alla stima del valore recuperabile dell'immobilizzazione ed effettua una svalutazione, ai sensi dell'articolo 2426 comma 1, numero 3, del codice civile, qualora l'immobilizzazione risulti durevolmente di valore inferiore rispetto al valore netto contabile.

Il valore recuperabile di un'attività corrisponde al maggiore tra il suo valore d'uso e il suo valore equo (*fair value*), al netto dei costi di vendita.

Il valore d'uso viene determinato sulla base del valore attuale dei flussi finanziari futuri che si prevede abbiano origine da un'attività stimati conformemente alle previsioni contenute nel principio contabile OIC 9.

Se il valore recuperabile risulta inferiore al suo valore contabile viene rilevato tale minor valore e la differenza viene imputata nel conto economico come perdita durevole di valore.

Qualora, inoltre, in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione viene ripristinato il valore originario rettificato dei soli ammortamenti.

Crediti

I crediti rappresentano diritti ad esigere, ad una scadenza individuata o individuabile, ammontari fissi o determinabili di disponibilità liquide, o di beni/servizi aventi un valore equivalente, da clienti o da altri soggetti.

I crediti originati da ricavi per operazioni di vendita di *beni* sono rilevati in base al principio della competenza quando si verificano entrambe le seguenti condizioni: (i) il processo produttivo dei beni è stato completato; e (ii) si è verificato il passaggio sostanziale e non formale del titolo di proprietà assumendo quale parametro di riferimento, per il passaggio sostanziale, il trasferimento dei rischi e benefici.

I crediti originati da ricavi per prestazioni di *servizi* sono rilevati in base al principio della competenza quando il servizio è reso, cioè la prestazione è stata effettuata.

I crediti che si originano per ragioni differenti dallo scambio di beni e servizi sono iscritti in bilancio se sussiste "titolo" al credito, e cioè se essi rappresentano effettivamente un'obbligazione di terzi verso la società.

I crediti sono rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale e del valore di presumibile realizzo.

Conformemente alle indicazioni contenute nell'OIC 15, il criterio del costo ammortizzato non è applicato nei casi in cui i suoi effetti siano irrilevanti; ciò generalmente avviene per i crediti a breve termine o quando i costi di transazione, commissioni pagate tra le parti e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza del credito sono di scarso rilievo.

Come riferito in apertura di Nota Integrativa, la società si è avvalsa della facoltà, prevista dall'articolo 12 comma 2 del D.lgs. 139/2015, di non applicare il criterio del costo ammortizzato e l'attualizzazione per tutti i crediti sorti anteriormente al 1° gennaio 2016.

I crediti vengono svalutati ove sussistano indicatori che facciano ritenere probabile che un credito abbia perso valore, ciò al fine di esprimere in bilancio il valore di presumibile realizzo degli stessi.

In tale evenienza, il valore contabile dei crediti è rettificato tramite fondi svalutazione per tenere conto della probabilità che i crediti abbiano perso valore quantificati in misura tale da coprire:

- perdite per inesigibilità che si sono già manifestate;
- perdite per inesigibilità presunte che non si sono ancora manifestate;
- perdite che non si sono ancora manifestate per le quali è possibile prevedere la quantificazione in base a considerazioni economicamente plausibili (es. serie storica di dati aziendali, circostanze ambientali, fasi congiunturali, rischio paese, etc.).

Nel caso di applicazione del costo ammortizzato, l'importo della svalutazione è pari alla differenza tra il valore contabile e il valore dei flussi finanziari futuri stimati, ridotti degli importi che si prevede di non incassare, attualizzato al tasso di interesse effettivo originario del credito.

I crediti vengono cancellati dal bilancio quando i diritti contrattuali sui flussi finanziari derivanti dal credito si sono estinti, ovvero allorché la titolarità dei diritti contrattuali sui flussi finanziari derivanti dal credito sia trasferita e con essa siano trasferiti sostanzialmente tutti i rischi inerenti il credito.

Ove il credito venga cancellato dal bilancio la differenza fra il corrispettivo pattuito ed il valore contabile del credito al momento della cessione come perdita su crediti, iscritta alla voce B14 del Conto Economico, salvo che il contratto di cessione non consenta di individuare altre componenti economiche di diversa natura anche finanziaria.

I crediti oggetto di cessione per i quali non siano stati trasferiti sostanzialmente tutti i rischi rimangono, iscritti in bilancio e vengono assoggettati alle regole generali di valutazione previste dall'OIC 15; nel caso di anticipazione di una parte del corrispettivo pattuito da parte del cessionario in contropartita dell'anticipazione ricevuta viene iscritto un debito di natura finanziaria.

Ove non specificato diversamente in bilancio, i crediti devono intendersi esigibili entro l'esercizio successivo.

Disponibilità Liquide

Le disponibilità liquide sono rappresentate da depositi bancari e postali, assegni e da denaro e valori in cassa esistenti alla chiusura dell'esercizio.

I depositi bancari e postali e gli assegni sono valutati al presumibile valore di realizzo, generalmente coincidente con il valore nominale.

Il denaro ed i valori bollati in cassa sono valutati al valore nominale.

Ratei e Risconti

I ratei attivi e passivi rappresentano quote di proventi e di costi di competenza dell'esercizio che avranno manifestazione finanziaria in esercizi successivi.

I risconti attivi e passivi rappresentano quote di costi e di proventi che hanno avuto manifestazione finanziaria nel corso dell'esercizio in chiusura o in precedenti, ma che sono di competenza di uno o più esercizi successivi.

La contropartita nel Conto Economico dell'iscrizione di un rateo o di un risconto trova collocazione tra i proventi ed i costi secondo natura.

Alla chiusura di ciascun esercizio si verifica se le condizioni che hanno determinato la rilevazione iniziale dei ratei e dei risconti sono ancora rispettate ed, ove necessario, sono apportate le necessarie rettifiche di valore, tenendo in considerazione, oltre al trascorrere del tempo, la recuperabilità dell'importo iscritto in bilancio.

Patrimonio netto

Il patrimonio netto rappresenta la differenza tra le attività e le passività di bilancio.

Le operazioni tra la società ed i soci possono far sorgere dei crediti o dei debiti verso soci.

La Società iscrive un credito verso soci quando i soci assumono un'obbligazione nei confronti della società, mentre iscrive un debito quando assume un'obbligazione nei confronti dei soci.

I versamenti effettuati dai soci che non prevedono un obbligo di restituzione delle somme ricevute sono iscritti nel Patrimonio Netto, mentre i finanziamenti ricevuti dai soci che prevedono un obbligo di restituzione delle somme ricevute sono iscritti tra i debiti.

Strumenti finanziari derivati

Gli strumenti finanziari derivati (identificati per semplicità anche solo come "*derivati*") sono rilevati inizialmente quando la Società, divenendo parte delle clausole contrattuali, ossia alla data di sottoscrizione del contratto, è soggetta ai relativi diritti e obblighi.

Ad ogni data di chiusura del bilancio gli strumenti finanziari derivati sono valutati al *fair value* e classificati nello stato patrimoniale nelle apposite voci dell'attivo nei casi di *fair value* positivo o dei fondi per rischi e oneri nei casi di *fair value* negativo.

Il *fair value* è il prezzo che si percepirebbe per la vendita di una attività, ovvero che si pagherebbe per il trasferimento di una passività, in una regolare operazione tra operatori di mercato alla data di valutazione e, nei casi di derivati non quotati, è determinato facendo ricorso a tecniche di valutazione appropriate, mediante assunzioni, parametri e livelli di gerarchia del *fair value* previsti dal principio contabile di riferimento.

Le variazioni di *fair value* rispetto all'esercizio precedente dei derivati che non sono qualificati come operazioni di copertura sono rilevate nelle specifiche voci di conto economico.

La società non si è avvalsa della facoltà di trattare il derivato sottoscritto nei precedenti esercizi (IRS) secondo la metodologia del *hedge accounting* (designando cioè una relazione di copertura tra il derivato ed il contratto di mutuo collegato), pur avendo originariamente sottoscritto il derivato con finalità di copertura.

Le variazioni di *fair value* di tale derivato vengono pertanto riflesse nel conto economico rilevando la correlata fiscalità anticipata.

La differenza negativa di *fair value* al 1° gennaio 2016 è stata contabilizzata, in sede di prima applicazione del principio contabile OIC 32, al netto dei relativi effetti fiscali, nella voce "*Utili / (Perdite) a nuovo*" del Patrimonio Netto.

In un'apposita sezione della nota integrativa sono fornite le informazioni richieste dall'art. 2427-bis, comma 1, del Codice Civile sul *fair value* degli strumenti finanziari derivati e quelle richieste dall'OIC 32.

Debiti

I debiti sono passività di natura determinata ed esistenza certa che rappresentano obbligazioni a pagare ammontare fissi o determinabili di disponibilità liquide, o di beni/servizi aventi un valore equivalente, nei confronti di finanziatori, fornitori e altri soggetti.

I debiti originati da acquisti di *beni* sono rilevati quando il processo produttivo dei beni è completato e si è verificato il passaggio sostanziale del titolo di proprietà, assumendo quale parametro di riferimento il trasferimento di rischi e benefici.

I debiti relativi a *servizi* sono rilevati secondo il principio della competenza quando i servizi sono stati ricevuti, cioè quando la prestazione è stata effettuata.

I *debiti di natura finanziaria* e quelli sorti per ragioni diverse dall'acquisizione di beni e servizi sono rilevati quando sorge l'obbligazione della società al pagamento verso la controparte da individuarsi sulla base delle norme legali e contrattuali.

I debiti per *acconti* ricevuti da clienti sono iscritti quando sorge il diritto all'incasso dell'acconto.

I debiti *tributari*, i debiti verso *istituti di previdenza* e assistenza e gli *altri debiti*, sono iscritti in bilancio quando sorge l'obbligazione al pagamento.

I debiti sono rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale.

Conformemente alle indicazioni contenute nell'OIC 19, ove gli effetti non siano rilevanti, il criterio del costo ammortizzato non viene applicato ed i debiti sono rilevati in base al valore nominale; generalmente gli effetti non sono rilevanti se i debiti sono a breve termine.

Come riferito in apertura di Nota Integrativa, la società si è avvalsa della facoltà, prevista dall'articolo 12 comma 2 del D.lgs. 139/2015, di applicare il criterio del costo ammortizzato e l'attualizzazione unicamente ai debiti sorti a partire dal 1° gennaio 2016.

I debiti valutati al costo ammortizzato sono inizialmente iscritti al valore nominale espresso al netto dei costi di transazione, dei premi, degli sconti e degli abbuoni direttamente derivanti dalla transazione che ha generato il debito.

Alla chiusura di ciascun esercizio, il valore dei debiti valutati al costo ammortizzato è pari al valore attuale dei flussi finanziari futuri scontati al tasso di interesse effettivo.

I debiti non valutati al costo ammortizzato sono valutati successivamente al valore nominale maggiorato degli interessi passivi maturati, dedotti i pagamenti per capitale e interessi già eseguiti alla data di riferimento.

I debiti sono eliminati in tutto o in parte dal bilancio quando l'obbligazione contrattuale e/o legale risulta estinta per adempimento o altra causa, o trasferita.

Ove non specificato in bilancio i debiti devono intendersi esigibili entro l'esercizio successivo.

Riconoscimento dei ricavi, dei costi

I ricavi e i proventi, i costi e gli oneri sono iscritti al netto di resi, sconti, abbuoni e premi, nonché delle imposte direttamente connesse con la vendita dei prodotti e la prestazione dei servizi, nel rispetto dei principi di competenza e di prudenza.

I ricavi per operazioni di vendita di beni sono rilevati quando il processo produttivo dei beni è stato completato e lo scambio è già avvenuto, ovvero si è verificato il passaggio sostanziale e non formale del titolo di proprietà, assumendo quale parametro di riferimento il trasferimento di rischi e benefici.

I ricavi per prestazioni di servizi sono rilevati quando il servizio è reso, ovvero la prestazione è stata effettuata.

I ricavi e i proventi, i costi e gli oneri relativi ad operazioni in valuta sono determinati al cambio a pronti alla data nella quale la relativa operazione è compiuta.

I proventi e gli oneri relativi ad operazioni di compravendita con obbligo di retrocessione a termine, ivi compresa la differenza tra prezzo a termine e prezzo a pronti, sono iscritti per le quote di competenza dell'esercizio.

Nei casi di applicazione del metodo del costo ammortizzato, gli interessi sono rilevati in base al criterio dell'interesse effettivo.

Gli altri oneri finanziari sono rilevati per un importo pari a quanto maturato nell'esercizio.

Imposte

Le imposte correnti sono calcolate sulla base di una realistica previsione del reddito imponibile dell'esercizio, determinato secondo quanto previsto dalla legislazione fiscale, e applicando le aliquote d'imposta vigenti alla data di bilancio.

Il relativo debito tributario è rilevato nello stato patrimoniale al netto degli acconti versati, delle ritenute subite e dei crediti d'imposta compensabili e non richiesti a rimborso; nel caso in cui gli acconti versati, le ritenute ed i crediti eccedano le imposte dovute viene rilevato il relativo credito tributario.

In conformità a quanto disciplinato dal OIC 25, ove ne ricorrano i presupposti, vengono contabilizzate le imposte anticipate e differite in base al metodo della contabilizzazione dell'effetto fiscale sulle differenze temporanee fra i risultati annuali imponibili fiscalmente e quelli di bilancio che si prevede si annulleranno nei futuri esercizi.

Le imposte differite e anticipate sono rilevate nell'esercizio in cui emergono le differenze temporanee e sono calcolate applicando le aliquote fiscali in vigore nell'esercizio nel quale le differenze temporanee si riverseranno, qualora tali aliquote siano già definite alla data di riferimento del bilancio, diversamente sono calcolate in base alle aliquote in vigore alla data di riferimento del bilancio.

In apposito paragrafo della Nota Integrativa viene riportato un prospetto di dettaglio delle differenze temporanee che hanno comportato la rilevazione di imposte differite e anticipate, specificando l'aliquota applicata e le variazioni rispetto all'esercizio precedente, gli importi addebitati o accreditati a conto economico o a patrimonio netto e le voci escluse dal calcolo, nonché l'ammontare delle imposte anticipate eventualmente contabilizzate in bilancio attinenti a perdite dell'esercizio o di esercizi precedenti e l'ammontare delle imposte non ancora contabilizzate.

Nota integrativa, attivo

Si riporta di seguito il dettaglio e l'analisi delle voci dell'attivo dello Stato Patrimoniale al 31 dicembre 2022 raffrontate con i corrispondenti valori dell'esercizio precedente.

Immobilizzazioni

I saldi delle immobilizzazioni, al netto dei relativi fondi, sono le seguenti:

	2022	2021	<i>Variazioni</i>
Immobilizzazioni Immateriali	0	0	0
Immobilizzazioni Materiali	2.343.389	2.441.221	-97.832
Immobilizzazioni Finanziarie	0	0	0
Totale Attivo Immobilizzato	2.343.389	2.441.221	-97.832

Immobilizzazioni immateriali

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

Al termine del 2022 le immobilizzazioni immateriali risultano integralmente ammortizzate.

Immobilizzazioni materiali

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

Si riporta di seguito il dettaglio e la movimentazione registrata dai costi storici delle immobilizzazioni materiali nel 2022:

Categoria	Costi al 31/12/2021	Investimenti 2022	Alienazioni 2022	Costi al 31/12/2022
<u>Terreni e fabbricati:</u>				
Terreno	752.000	0	0	752.000
Fabbricato di Viale Aldo Moro n° 62	3.261.072	0	0	3.261.072
Totale *	4.013.072	0	0	4.013.072
<u>Impianti e macchinari:</u>				
Impianti apparecchiature e attrezzature varie	19.163	0	0	19.163
Impianti di allarme	4.648	0	0	4.648
Impianti interni di comunicazione	7.747	0	0	7.747
Totale *	31.558	0	0	31.558
<u>Altri beni:</u>				
Mobili e macchine ord. Ufficio	549.608	0	0	549.608
Arredi	267.505	0	0	267.505
Totale *	817.113	0	0	817.113
TOTALI	4.861.743	0	0	4.861.743

L'immobile di proprietà della società è sito in Bologna, Viale Aldo Moro n° 62, ed è stato acquistato in data 9 gennaio 2001 con atto del Notaio Errani, al prezzo complessivo di € 2.995.450.

Il costo di acquisto dell'immobile è stato incrementato di oneri di diretta imputazione per € 71.891 e di oneri di ristrutturazione per € 945.731.

Nel corso dell'esercizio 2022 non sono stati effettuati investimenti o disinvestimenti di immobilizzazioni tecniche.

Si ricorda che in ossequio alle disposizioni contenute nel principio contabile OIC 16, nella versione aggiornata nel mese di Agosto 2014, la società ha provveduto in precedenti esercizi a scorporre il costo storico riferito al fabbricato da quello riferibile al terreno.

Il Principio Contabile OIC 16 nella versione aggiornata nel mese di Dicembre 2017, così come già era previsto nella precedente versione di Agosto 2014 impone, infatti, di scorporre il valore del terreno dai fabbricati su cui essi insistono.

Nel bilancio al 31 dicembre 2014 la Società ha, quindi, separato il valore complessivo di bilancio (pari ad € 4.013.072), imputando l'ammontare di € 3.261.072 al fabbricato ed il residuo ammontare di € 752.000 al terreno; tali valori sono stati determinati sulla base di un'apposita stima effettuata, con riferimento alla data di acquisto dell'immobile, da un professionista indipendente all'uopo incaricato dalla società.

A partire dall'esercizio 2014 la società ha, quindi, proseguito nel processo sistematico di ammortamento con riferimento al valore del solo fabbricato, utilizzando la medesima aliquota d'ammortamento dei precedenti esercizi (3%), nel presupposto che essa rappresenti ragionevolmente la vita utile residua del fabbricato.

I movimenti dei fondi di ammortamento intervenuti nell'esercizio 2022 sono stati i seguenti:

Fondi ammortamento	Saldi al 31/12/2021	Ammortamenti 2022	Utilizzi 2022	Saldi al 31/12/2022
<i><u>Terreni e fabbricati:</u></i>				
Fabbricato di Viale Aldo Moro n° 62	1.571.851	97.832	0	1.669.683
<i>Totale</i>	<i>1.571.851</i>	<i>97.832</i>	<i>0</i>	<i>1.669.683</i>
<i><u>Impianti e macchinari:</u></i>				
Impianti appar. e attrezzature varie	19.163	0	0	19.163
Impianti di allarme	4.648	0	0	4.648
Impianti interni di comunicazione	7.747	0	0	7.747
<i>Totale</i>	<i>31.558</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>31.558</i>
<i><u>Attrezzature industriali e comm.li</u></i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i><u>Altri beni:</u></i>				
Mobili e arredi ufficio	549.608	0	0	549.608
Arredi	267.505	0	0	267.505
<i>Totale</i>	<i>817.113</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>817.113</i>
TOTALE FONDO AMMORTAMENTO	2.420.522	97.832	0	2.518.354

Gli ammortamenti, per € 97.832, sono stati sistematicamente calcolati avuto riguardo all'usura dei cespiti ed alla loro residua vita utile sia fisica che economica.

Il valore dell'utilità futura dei cespiti è adeguatamente rappresentato dal valore netto dei singoli beni, pertanto, si proseguirà nel programma di ammortamento a quote costanti anche nel corso dei futuri esercizi, utilizzando le aliquote dettagliate in apertura di nota integrativa che corrispondono alla stima della vita utile residua dei singoli cespiti.

La movimentazione intervenuta nell'esercizio 2022 è ulteriormente sintetizzata nella seguente tabella:

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio				
Costo	4.013.072	31.558	817.113	4.861.743
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.571.851	31.558	817.113	2.420.522
Valore di bilancio	2.441.221	-	-	2.441.221
Variazioni nell'esercizio				
Ammortamento dell'esercizio	97.832	-	-	97.832
Totale variazioni	(97.832)	-	-	(97.832)
Valore di fine esercizio				
Costo	4.013.072	31.558	817.113	4.861.743
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.669.683	31.558	817.113	2.518.354
Valore di bilancio	2.343.389	-	-	2.343.389

Rivalutazione dei beni immobili ex D.L. 29 novembre 2008 n.185

Si ricorda che la società nell'esercizio chiuso al 31.12.2008 si è avvalsa della facoltà di rivalutare il valore dell'immobile strumentale di proprietà prevista dall'Art. 15, comma 16 e seguenti, D.L. 29 novembre 2008, n.185.

La rivalutazione ha interessato l'immobile strumentale (fabbricato ad uso ufficio sito in Bologna, Viale Aldo Moro 62 e relativi posti auto), appartenente alla categoria omogenea degli "immobili ammortizzabili", mentre non è stata operata alcuna rivalutazione per la categoria degli "immobili non ammortizzabili" (relativo terreno).

La rivalutazione dell'immobile è stata operata mediante la parziale riduzione del "fondo ammortamento" esistente alla data del 31 dicembre 2008, per un ammontare complessivo pari ad € 704.340.

A seguito della indicata riduzione del fondo ammortamento, il valore netto contabile dell'immobile, alla data del 31.12.2008, è stato adeguato ad un valore intermedio tra il valore ante rivalutazione ed il relativo valore corrente, valore quest'ultimo supportato da un'apposita perizia redatta da un tecnico esterno.

La citata metodologia di "riduzione del fondo ammortamento" utilizzata per la rivalutazione del valore del fabbricato iscritto in bilancio, è stata ritenuta prudentiale ed è stata adottata nel presupposto che la vita utile residua del fabbricato, a seguito della rivalutazione, sia rappresentativa dell'effettiva utilità futura dell'immobile.

Si può, al riguardo, attestare che la rivalutazione è stata operata nel pieno rispetto delle norme di legge che la disciplinano e che il valore dell'immobile iscritto in bilancio a seguito della rivalutazione non supera il valore realizzabile nel mercato e quello fondatamente ed effettivamente ad esso attribuibile con riguardo alla sua consistenza, capacità produttiva, ed effettiva possibilità di utilizzazione economica nell'impresa, nonché alle quotazioni rilevate sul mercato immobiliare per beni analoghi.

Si segnala, inoltre, che la società ha optato per il riconoscimento fiscale della rivalutazione ai sensi dell'articolo 15 comma 20 del D.L. 185/2008, corrispondendo un'imposta sostitutiva complessivamente ammontante ad € 21.130 (pari al 3% della rivalutazione operata). L'imposta sostitutiva come sopra calcolata è stata, corrisposta all'Erario, nei precedenti esercizi, in tre rate annuali di pari ammontare maggiorate degli interessi legali (3% annuo).

Quale contropartita del maggior valore attribuito all'immobile strumentale (€ 704.340) è stata, quindi, iscritta nel patrimonio netto un'apposita "Riserva di rivalutazione" ammontante ad € 683.210 (valore pari alla rivalutazione operata al netto dell'imposta sostitutiva corrisposta per il suo riconoscimento fiscale) che assume natura fiscale di riserva in sospensione d'imposta.

Operazioni di locazione finanziaria

Al termine dell'esercizio 2022 la società non aveva in essere operazioni di locazione finanziaria.

Attivo circolante

Qui di seguito sono esposti i dettagli ed è commentato il contenuto delle principali voci dell'attivo circolante.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Crediti verso clienti

Il dettaglio della voce in commento è il seguente:

	2022	2021	<i>Variazioni</i>
Crediti verso clienti per fatture da emettere	7.219	7.493	-274
Totale crediti verso clienti	7.219	7.493	-274

Nel bilancio in esame non è stata accantonata alcuna somma a copertura del rischio su crediti, non sussistendo alcun ragionevole dubbio sulla esigibilità dei crediti esistenti alla data di chiusura dell'esercizio.

Crediti tributari

Il dettaglio della voce in commento è il seguente:

	2022	2021	<i>Variazioni</i>
Erario c/IRES e IRAP a nuovo	5.890	9.614	-3.724
Erario c/I.V.A.	6.079	5.146	933
Totale crediti tributari	11.969	14.760	-2.791

Imposte anticipate

Il dettaglio della voce in commento è il seguente:

	2022	2021	<i>Variazioni</i>
Imposte anticipate	0	3.322	-3.322
Totale imposte anticipate	0	3.322	-3.322

La voce rileva le imposte il cui sostenimento avviene in periodi anteriori a quello nel quale le stesse dovranno essere rilevate a conto economico in virtù del principio della competenza temporale.

Al termine dell'esercizio 2022 le imposte anticipate accantonate nei precedenti esercizi sono state integralmente utilizzate essendosi manifestati i relativi presupposti impositivi.

L'analisi della composizione e della movimentazione relative alla voce in esame è rinviata al successivo paragrafo riguardante la fiscalità corrente, anticipata e differita.

Crediti verso altri

Il dettaglio della voce in commento è il seguente:

	2022	2021	<i>Variazioni</i>
Altri crediti e costi anticipati	383	220	163
Totale crediti verso altri	383	220	163

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

Nella seguente tabella si riportano le variazioni e le scadenze dei crediti iscritti nell'attivo circolante.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	7.493	(274)	7.219	7.219
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	14.760	(2.791)	11.969	11.969
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	3.322	(3.322)	-	
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	220	163	383	383
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	25.795	(6.224)	19.571	19.571

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

Tutti i crediti iscritti in bilancio sono vantati nei confronti di soggetti domiciliati o residenti in Italia.

Crediti iscritti nell'attivo circolante relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

In bilancio non sono iscritti crediti relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine.

Disponibilità liquide

Il dettaglio delle disponibilità liquide iscritte in bilancio è il seguente:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	304.560	45.057	349.617
Denaro e altri valori in cassa	86	75	161
Totale disponibilità liquide	304.646	45.132	349.778

Ulteriori informazioni riguardo sulla dinamica finanziaria registrata nell'esercizio 2022 sono fornite anche nel rendiconto finanziario riportato in apertura.

Ratei e risconti attivi

I saldi dei ratei e risconti attivi è il seguente:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	1.278	(5)	1.273
Totale ratei e risconti attivi	1.278	(5)	1.273

I ratei e risconti attivi iscritti in bilancio sono composti come segue:

	2022	2021	<i>Variazioni</i>
Risconti attivi su imposta di registro	1.273	1.278	-5
Totale ratei e risconti attivi	1.273	1.278	-5

Oneri finanziari capitalizzati

La società nel presente e nei precedenti esercizi non ha capitalizzato oneri finanziari.

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Di seguito vengono analizzate le poste del patrimonio netto e del passivo del bilancio 2022 raffrontate con le risultanze del precedente esercizio.

Patrimonio netto

Il patrimonio netto alla data di chiusura dell'esercizio 2022 ammonta complessivamente ad € 1.454.592 (contro € 1.388.479 dell'anno precedente) ed è dettagliato e composto come indicato nelle tabelle di seguito riportate.

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Si riporta di seguito il dettaglio delle variazioni che sono intervenute nelle voci del patrimonio netto negli ultimi tre esercizi:

Voci	Capitale sociale	Riserva Legale	Riserva di rival.ne	Riserva straordinaria	Utili/ (Perdite) a nuovo	Utile d'esercizio	Totale
Saldi al 31/12/2019	120.000	141.709	683.210	107.333	24.295	103.776	1.180.323
Destinazione Utile 2019	0	0	0	0	103.776	(103.776)	0
Arrotondamenti	0	0	0	0	0	0	0
Risultato anno 2020	0	0	0	0	0	111.989	111.989
Saldi al 31/12/2020	120.000	141.709	683.210	107.333	128.071	111.989	1.292.312
Destinazione Utile 2020	0	0	0	0	111.989	(111.989)	0
Arrotondamenti	0	0	0	0	0	0	0
Risultato anno 2021	0	0	0	0	0	96.167	96.167
Saldi al 31/12/2021	120.000	141.709	683.210	107.333	240.060	96.167	1.388.479
Destinazione Utile 2021	0	0	0	0	96.167	(96.167)	0
Arrotondamenti	0	0	0	0	0	0	0
Risultato anno 2022	0	0	0	0	0	66.113	66.113
Saldi al 31/12/2022	120.000	141.709	683.210	107.333	336.227	66.113	1.454.592

Si ricorda che il capitale sociale ha subito le seguenti movimentazioni dalla data di costituzione della società:

24 Luglio 2000	costituzione della società	51.646
12 Novembre 2001	conversione del capitale sociale in euro	(646)
3 Febbraio 2003	aumento del capitale sociale a pagamento	900.000
7 Marzo 2008	riduzione del capitale sociale	(831.000)
Totale Capitale Sociale al 31 Dicembre 2022		120.000

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Si riporta di seguito il dettaglio del patrimonio netto con separata evidenza dell'origine, della possibilità di utilizzo e della distribuibilità delle relative singole voci.

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Capitale	120.000	Capitale		-
Riserve di rivalutazione	683.210	Utili	A;B;C	683.210
Riserva legale	141.709	Capitale	B	141.709
Altre riserve				
Riserva straordinaria	107.333	Utili	A;B;C	107.333
Totale altre riserve	107.333	Utili	A;B;C	107.333
Utili portati a nuovo	336.227	Utili	A;B;C	336.227
Totale	1.388.479			1.268.479
Quota non distribuibile				141.709
Residua quota distribuibile				1.126.770

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

Fondi per rischi e oneri

Il fondo rischi ed oneri accantonato nei precedenti esercizi in relazione al *fair value* negativo dell'Interest Rate Swap sottoscritto dalla società per ottenere una copertura dal rischio di tasso connesso al mutuo ipotecario meglio descritto nel prosieguo della presente Nota Integrativa è stato integralmente utilizzato nel 2022 essendo giunto a scadenza, alla data del 31 dicembre 2022, il relativo contratto di copertura.

Debiti

Si riporta di seguito il dettaglio dei debiti iscritti in bilancio al 31 Dicembre 2022 raffrontati con le rispettive voci del precedente esercizio.

Debiti verso banche

Il dettaglio della voce è il seguente:

	2022	2021	Variazioni
Mutui passivi esigibili entro 12 mesi	107.607	105.738	1.869
Interessi da moratoria entro 12 mesi	1.709	1.709	0
Mutui passivi esigibili oltre 12 mesi	1.122.054	1.229.661	-107.607
Interessi da moratoria oltre 12 mesi	16.240	17.949	-1.709
Totale debiti verso banche	1.247.610	1.355.057	-107.447

Come è possibile evincere dal prospetto sopra riportato i debiti verso le banche sono costituiti esclusivamente dal mutuo ipotecario contratto con l'Istituto di Credito Intesa San Paolo S.p.A.

Si ricorda che la società aderito alle provvidenze previste dal decreto-legge n. 18 del 17 marzo 2020 emanato a seguito dell'emergenza epidemiologica derivante dalla diffusione del Coronavirus Covid-19 e, conseguentemente, a modifica di quanto originariamente previsto nel contratto di mutuo, le rate in scadenza fino al 30 giugno 2022 sono state sospese sia per la quota capitale che per la quota interessi.

Gli interessi maturati nel periodo di sospensione, calcolati, sul debito residuo in linea capitale, al tasso indicato nel contratto, vengono rimborsati all'Istituto di Credito mutuante, senza applicazione di ulteriori interessi, a partire dalla prima rata scadente

dopo il termine di sospensione sopra indicato, in quote di uguale importo aggiuntive alla rate stesse per una durata pari a quella residua del finanziamento.

I dati esposti in bilancio rappresentano la situazione esistente al 31 dicembre 2022. Il mutuo ipotecario in commento a tale data aveva, pertanto, le seguenti caratteristiche:

Tipologia:	Mutuo Ipotecario;
Ente erogante:	Intesa San Paolo S.p.A. (già Carisbo S.p.A.);
Data di accensione:	09/01/2001;
Importo erogato:	€ 4.389.884;
Scadenza:	prorogata da ultimo al 30/06/2033;
Preammortamento:	1 anno;
Garanzia:	Ipoteca di primo grado sull'immobile di proprietà sito in Bologna (BO), Viale Aldo Moro 62 per un importo complessivo di € 8.779.767;
Tasso d'interesse:	Tasso variabile pari all'Euribor a sei mesi maggiorato dello spread nominale annuo dello 1,76%;
Rimborso:	rate semestrali posticipate;
Debito residuo al 31/12/2022:	€ 1.229.661
Debito entro 12 mesi:	€ 107.607
Debito oltre 12 mesi:	€ 1.122.054
Quota oltre i 5 anni:	€ 672.264

Al fine di fornire un'informativa esaustiva sul contratto di mutuo in essere al termine dell'esercizio si forniscono di seguito le informazioni relative alle precedenti rinegoziazioni che lo hanno interessato.

Prima rinegoziazione del mutuo anno 2011

Nell'esercizio 2011 la società ha concluso un atto di rinegoziazione del mutuo ai sensi dell'"Avviso Comune per la sospensione dei debiti delle piccole e medie imprese verso il sistema creditizio", siglato in data 3 Agosto 2009 tra l'ABI e le altre associazioni dell'Osservatorio Banche Imprese.

A seguito dell'avvenuta rinegoziazione le condizioni originarie del mutuo sono state modificate tramite la sospensione del pagamento della quota capitale del mutuo per due rate semestrali consecutive, con decorrenza a partire dalla rata scadente il 30/06/2011. La prima rata comprensiva anche della quota capitale è pertanto stata nuovamente pagata il 30/06/2012. Sino a tale data la società ha, quindi, corrisposto unicamente gli interessi calcolati sul debito residuo al tasso e con le modalità contrattualmente previsti.

Il rimborso del mutuo è ripreso dopo l'indicato periodo di sospensione con la periodicità stabilita nel contratto - con la conseguente traslazione del piano di ammortamento - con il pagamento delle rate composte, sia dalla quota interessi, che dalla quota capitale.

Sono, infine, rimaste ferme ed invariate tutte le altre pattuizioni e condizioni previste nell'originario contratto di mutuo, così come la relativa garanzia ipotecaria.

Rinegoziazione del mutuo anno 2015

Nel corso del mese di luglio dell'esercizio 2015 la società ha, inoltre, concluso un secondo atto di rinegoziazione del mutuo ai sensi dell'"Avviso per il credito 2013", siglato in data 1° Luglio 2013 tra l'ABI e altre associazioni d'impresa. La rinegoziazione ha comportato la modifica delle condizioni originarie del mutuo in relazione alla durata del mutuo tramite la sospensione del pagamento della quota capitale del mutuo stesso per due semestri consecutivi a partire dalla rata scadente il 30/06/2015.

La prima rata comprensiva anche della quota capitale è stata, quindi, nuovamente pagata il 30/06/2016. Sino a tale data la società ha unicamente corrisposto gli interessi, calcolati sul debito residuo, al tasso e con le modalità contrattualmente previsti.

Il rimborso del mutuo è ripreso, quindi, nell'esercizio 2016 con il pagamento della rate composte, sia dalla quota interessi che dalla quota capitale, dopo l'indicato periodo di sospensione, il tutto con la periodicità stabilita nel contratto.

A seguito della seconda rinegoziazione sono, infine, rimaste ferme ed invariate tutte le altre pattuizioni e condizioni previste nell'originario contratto di mutuo, così come la relativa garanzia ipotecaria.

Atto di modifica ed integrazione delle condizioni di mutuo sottoscritto nell'anno 2019

Nel corso del mese di luglio dell'esercizio 2019 la società, al fine di conseguire un miglioramento dell'equilibrio finanziario, ha concluso un ulteriore atto di rinegoziazione del mutuo.

La rinegoziazione ha comportato la modifica delle condizioni originarie del mutuo in relazione alla durata dello stesso portandola da 264 a 360 mesi complessivi. La rinegoziazione ha previsto, inoltre, la variazione della quota fissa (*spread*) del tasso annuo d'interesse dovuto da 0,59% a 1,76%.

A seguito della seconda rinegoziazione sono, invece, rimaste invariate le altre pattuizioni e condizioni previste nell'originario contratto di mutuo, così come la relativa garanzia ipotecaria.

Debiti verso fornitori

Il dettaglio della voce è il seguente:

	2022	2021	<i>Variazioni</i>
Debiti verso fornitori per fatture ricevute	937	1.376	-439
Debiti verso fornitori per fatture da ricevere	1.679	1.983	-304
Totale debiti verso fornitori	2.616	3.359	-743

Debiti tributari

Il dettaglio della voce è il seguente:

	2022	2021	<i>Variazioni</i>
Ritenute d'acconto IRPEF	2.006	2.002	4
Altri debiti verso l'erario	0	325	-325
Totale debiti tributari	2.006	2.327	-321

I debiti verso l'Erario per ritenute d'acconto sono stati liquidati all'inizio dell'esercizio corrente e, comunque, entro i termini previsti dalla legislazione vigente.

Altri debiti

Il dettaglio della voce è il seguente:

	2022	2021	<i>Variazioni</i>
Atri debiti diversi	4.854	7.767	-2.913
Totale altri debiti	4.854	2.109	2.745

Variazioni e scadenza dei debiti

Si riporta nella tabella seguente la rappresentazione sintetica della variazione e delle scadenze dei debiti iscritti in bilancio:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso banche	1.355.057	(107.447)	1.247.610	109.316	1.138.294
Debiti verso fornitori	3.359	(743)	2.616	2.616	-
Debiti tributari	2.327	(321)	2.006	2.006	-

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Altri debiti	2.109	2.745	4.854	4.854	-
Totale debiti	1.362.852	(105.766)	1.257.086	118.792	1.138.294

Suddivisione dei debiti per area geografica

Tutti i debiti iscritti in bilancio sono relativi a soggetti residenti o domiciliati in Italia.

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Si riporta di seguito il dettaglio dei debiti iscritti in bilancio con separata evidenza dei debiti che sono assistiti da garanzie reali su beni della società:

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso banche	1.247.610	1.247.610	-	1.247.610
Debiti verso fornitori	-	-	2.616	2.616
Debiti tributari	-	-	2.006	2.006
Altri debiti	-	-	4.854	4.854
Totale debiti	1.247.610	1.247.610	9.476	1.257.086

L'unico debito iscritto in contabilità assistito da garanzie reali su beni della società è il mutuo contratto con l'Istituto di credito Intesa Sanpaolo S.p.A., meglio descritto in precedenza, mutuo che risulta assistito da un'ipoteca di primo grado sull'immobile di proprietà sito in Bologna (BO), Viale Aldo Moro 62 per un importo complessivo di € 8.779.767.

Debiti relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

In bilancio non risultano iscritti debiti relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine.

Ratei e risconti passivi

La variazione dei ratei e risconti passivi è stata la seguente:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	5.533	(5.533)	-
Risconti passivi	2.234	99	2.333
Totale ratei e risconti passivi	7.767	(5.434)	2.333

Il dettaglio dei ratei e risconti passivi è il seguente:

	2022	2021	<i>Variazioni</i>
Ratei passivi per interessi	0	5.533	<i>-5.533</i>
Risconti passivi per canoni di locazione	1.704	1.609	<i>95</i>
Altri risconti Passivi (imposta di registro)	629	625	<i>4</i>
Totale ratei e risconti passivi	2.333	7.767	<i>-5.434</i>

Nota integrativa, conto economico

Di seguito sono esposte e commentate le principali voci di costo e ricavo del conto economico al 31 dicembre 2022 raffrontate con i rispettivi valori dell'esercizio precedente, anche al fine di fornire un'adeguata informativa sulle variazioni intervenute nel corso dell'esercizio.

Valore della produzione

Si riporta di seguito il dettaglio delle principali voci di ricavo del valore della produzione.

Ricavi delle vendite e delle prestazioni

Il dettaglio della voce è il seguente:

	2022	2021	<i>Variazioni</i>
Canoni di locazione immobili	290.768	314.264	-23.496
Recuperi spese e ricavi accessori caratteristici	18.586	13.878	4.708
Totale ricavi delle vendite e delle prestazioni	309.354	328.142	-18.788

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

La società nell'esercizio 2022 ha esercitato unicamente l'attività immobiliare volta alla locazione e gestione dell'immobile di proprietà e dei relativi posti auto situati in Bologna.

I ricavi caratteristici conseguiti nell'esercizio 2022 per locazioni attive ed indennità di occupazione degli immobili di proprietà ammontano complessivamente ad € 290.768 (pari ad € 314.264 nell'esercizio 2021) e si riferiscono esclusivamente al complesso immobiliare sito in Bologna Viale Aldo Moro 62.

L'immobile sopra descritto, infatti, ha prodotto i seguenti proventi nell'esercizio 2022:

(i) la porzione immobiliare locata all'Unione Regionale delle Camere di Commercio dell'Emilia Romagna ha generato ricavi per canoni di locazione pari ad € 217.536;

(ii) porzione immobiliare locata alla società APT Servizi S.r.l. ha generato ricavi per canoni di locazioni pari ad € 31.978;

(iii) porzione immobiliare occupata dalla Regione Emilia-Romagna ha generato ricavi per indennità di occupazione pari ad € 41.255.

Nell'esercizio in commento sono stati, inoltre, registrati altri proventi derivanti principalmente da riaddebiti eseguiti nei confronti dei conduttori complessivamente ammontanti ad € 18.586.

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

Sotto il profilo geografico si deve segnalare che i ricavi delle vendite e delle prestazioni registrati nell'esercizio 2022 (così come quelli degli esercizi precedenti) sono stati conseguiti esclusivamente in relazione alla locazione o occupazione del complesso immobiliare di proprietà sito in Bologna e sono maturati nei confronti di soggetti domiciliati o residenti in Italia.

Costi della produzione

Si riporta di seguito il dettaglio delle voci dei costi della produzione:

Costi per servizi

Il dettaglio della voce è il seguente:

	2022	2021	<i>Variazioni</i>
Servizi e consulenze amministrativi, legali e notarili	7.654	5.609	2.045
Energia elettrica	19.173	12.536	6.637
Spese condominiali	23.554	16.213	7.341
Compensi Amministratore Unico	5.897	5.897	0
Compensi Revisore unico	2.164	2.164	0
Acqua	803	701	102
Assicurazioni	1.000	1.000	0
Spese e commissioni bancarie	25	154	-129
Totale costi per servizi	60.270	44.274	15.996

Oneri diversi di gestione

Il dettaglio della voce è il seguente:

	2022	2021	<i>Variazioni</i>
IMU	33.142	33.142	0
Imposte deducibili	10.799	9.126	1.673
Diritto annuale CCIAA	140	140	0
Concessioni governative	310	310	0
Altri oneri di gestione	0	362	-362
Costi indeducibili	12	92	-80
Totale oneri diversi di gestione	44.403	43.172	1.231

Proventi e oneri finanziari

Si riporta di seguito il dettaglio dei proventi e degli oneri finanziari conseguiti nell'esercizio ed in quello precedente.

Proventi finanziari

	2022	2021	<i>Variazioni</i>
Interessi attivi su c/c bancario	0	0	0
Totale Proventi finanziari	0	0	0

Oneri finanziari

	2022	2021	<i>Variazioni</i>
Interessi passivi su mutui	30.148	45.228	-15.080
Interessi passivi verso erario	0	2	-2
Totale Oneri finanziari	30.148	45.230	-15.082

I proventi e gli oneri finanziari sono stati imputati a conto economico nel rispetto del principio di competenza temporale.

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

Si riporta di seguito il dettaglio degli interessi ed altri oneri finanziari suddivisi per tipologia di debiti cui afferiscono.

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	30.148
Totale	30.148

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

Nel corso dell'esercizio 2022 non si sono registrati elementi di ricavo o costo di entità o incidenza eccezionale.

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

Imposte correnti

La società ha conteggiato le imposte correnti nelle seguenti misure, imputandole al conto economico alla voce 20:

	<i>Imponibile</i>	<i>%</i>	<i>Imposta</i>
IRES 2022	66.501	24,0%	15.960
IRAP 2022	131.991	3,9%	5.148
TOTALE IMPOSTE DELL'ESERCIZIO			21.108

Riconciliazione tra onere fiscale di bilancio ed onere fiscale teorico

Conformemente a quanto previsto dal Principio Contabile OIC 25 si riporta di seguito la riconciliazione tra l'onere fiscale teorico e l'onere fiscale effettivo.

	<i>Imponibile</i>	<i>Imposta</i>
Utile / (Perdita) prima delle imposte	90.543	
Onere fiscale teorico (24%)		21.730
Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi	-	
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi	-	
Reversal delle differenze temporanee da esercizi precedenti	-13.842	
Differenze permanenti	-10.200	
<i>Utilizzo perdite pregresse</i>	<u>0</u>	
Imponibile fiscale IRES	66.501	
IRES Netta		15.960
IRAP calcolata su una base imponibile diversa dal risultato ante imposte		5.148
Totale imposte correnti dell'esercizio 2022		21.108

Imposte anticipate e differite

La movimentazione delle differenze temporanee e delle imposte anticipate intervenuta nell'anno 2022 è la seguente:

DESCRIZIONE	DIFFERENZE TEMPORANEE				Aliquota %	IMPOSTE ANTICIPATE			
	Saldo al 31.12.2021	Incrementi	Decrementi	Saldo al 31.12.2022		Saldo al 31.12.2021	Incrementi	Decrementi	Saldo al 31.12.2022
Fair value derivato	13.842	0	-13.842	0	24,0%	3.322	0	-3.322	0
Totali	13.842	0	-13.842	0		3.322	0	-3.322	0

Nel presente rendiconto non sono state accantonate imposte differite passive non sussistendone i presupposti.

Informazioni ex Art. 10 legge 19 Marzo 1983 n.72

In conformità a quanto richiesto dalla norma in oggetto, sono esposti qui di seguito i valori delle rivalutazioni legali effettuate sulle immobilizzazioni in patrimonio al 31 Dicembre 2022:

Categorie di beni	Rivalutazioni	
	D.L. 185/2008	Totale
Immobili strumentali	704.340	704.340
Totali	704.340	704.340

Imposte latenti sulle voci del patrimonio netto

Il patrimonio netto al 31 Dicembre 2022 evidenzia le seguenti riserve che, in caso di loro distribuzione o di liquidazione della società, potrebbero essere soggette a tassazione:

Riserve da rivalutazione	Evidenziate in bilancio	Portate a Capitale Sociale	Totale riserve da rivalutazione
Riserva da rivalutazione ex D.L. 29/11/2008 n° 185	683.210	0	683.210
Totale riserve da rivalutazione	683.210	0	683.210

Sulla "Riserva di rivalutazione ex D.L. 185/2008" iscritta in bilancio non sono state contabilizzate imposte differite, non sussistendo, allo stato, ragionevoli previsioni di utilizzo della stessa con modalità tali da far sorgere il presupposto della sua tassazione.

Nota integrativa, rendiconto finanziario

In apertura di Nota integrativa è stato riportato il rendiconto finanziario (calcolato in termini di flusso di cassa secondo il metodo indiretto), al fine di fornire un'analisi dettagliata della situazione finanziaria della società e della sua evoluzione registrata nel 2022.

Nota integrativa, altre informazioni

Si forniscono di seguito le ulteriori informazioni di bilancio non altrove rinvenibili nella presente nota integrativa.

Azioni di godimento, obbligazioni, titoli e valori similari

La società non è interessata dalla voce in esame.

Finanziamenti dei soci

I soci non hanno in essere con la società alcuna forma di finanziamento.

Patrimoni destinati

La società non ha costituito patrimoni destinati in via esclusiva ad uno specifico affare ai sensi degli artt. 2447 bis e segg. c.c.

Proventi da partecipazioni

La società nel corso del 2022, così come nel precedente esercizio, non ha percepito alcun provento da partecipazioni.

Variazioni cambi

La società non è interessata dalla voce in esame.

Strumenti finanziari derivati

Al termine dell'esercizio 2022 non erano in essere strumenti finanziari derivati.

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

Si riporta di seguito il dettaglio dei compensi spettanti agli Amministratori ed al Sindaco Unico della società nell'anno 2022.

	Amministratori	Sindaci
Compensi	5.897	2.164

Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società

La società non ha emesso altri strumenti finanziari.

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Il dettaglio degli impegni, delle garanzie e delle passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale e non altrove trattati nella presente Nota Integrativa è il seguente:

	2022	2021	Variazioni
<u>GARANZIE REALI PRESTATE</u>			
Garanzie reali concesse su beni immobili di proprietà	8.779.767	8.779.767	0
<u>IMPEGNI</u>	0	0	0
<u>RISCHI</u>	0	0	0
<u>ALTRI IMPEGNI E GARANZIE</u>	0	0	0
Totali	8.779.767	8.779.767	0

Le "Garanzie reali prestate" si riferiscono all'ipoteca di primo grado accesa sull'immobile di proprietà della società, sito in Bologna (BO), Viale Aldo Moro 62, e concessa a favore dell'Istituto di Credito CARISBO S.p.A. in relazione al mutuo da questo erogato nel corso dell'esercizio 2001 ed avente scadenza da ultimo prorogata al 30/06/2033.

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

Dopo la chiusura dell'esercizio non sono avvenuti fatti che richiedano di essere menzionati nella presente nota integrativa.

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

L'articolo 1, commi 125-129, della Legge 4 agosto 2017 n. 124 ha introdotto l'obbligo di pubblicare in Nota Integrativa i dati relativi alle sovvenzioni, ai contributi, agli incarichi retribuiti ed ai vantaggi economici di qualunque genere ricevuti da Pubbliche Amministrazioni e soggetti ad esse assimilati.

Conformemente a quanto previsto dall'articolo 1, comma 125-*quinquies*, della Legge 4 agosto 2017, n. 124, per gli aiuti di Stato e gli aiuti *de-minimis* si fa rimando ai dati pubblicati sul Registro nazionale degli aiuti di Stato di cui all'articolo 52 della legge 24 dicembre 2012, n. 234.

Per quanto riguarda, inoltre, le informazioni relative ai rapporti aventi natura sinallagmatica intrattenuti con amministrazioni pubbliche e soggetti a queste equiparate si rimanda a quanto ampiamente riferito nella precedente sezione della nota integrativa a commento della suddivisione dei ricavi per categoria di attività.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Si propone di destinare l'utile dell'esercizio 2022, complessivamente ammontante ad € 66.113, alla riserva "*Utili/ (Perdite) a nuovo*" esistente in bilancio.

Nota integrativa, parte finale

Il Bilancio è vero e reale e corrisponde alle scritture contabili

Bologna (BO), 31/03/2023

Luciano Salsi, Amministratore Unico