

Azienda Casa Emilia- Romagna
Provincia di RIMINI

**BILANCIO
D'ESERCIZIO
ANNO 2023**

COMPOSIZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE E DEL COLLEGIO SINDACALE

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Arlotti Tiziano
(Presidente)

Corsini Claudia
(Vice Presidente)

Stramandinoli Fortunato
(Consigliere)

COLLEGIO SINDACALE

Fidelibus Federico
(Presidente)

Montemaggi Meris
(Componente)

Cedrini Massimiliano
(Componente)

DIRETTORE GENERALE

Alessandra Atzei

RESPONSABILE UFFICIO RAGIONERIA E PERSONALE

Massimiliano Coli

AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA PROVINCIA DI RIMINI

BILANCIO D'ESERCIZIO 2023

SOMMARIO

Relazione sulla Gestione	Pag.	1
Stato Patrimoniale e Conto Economico	Pag.	17
Rendiconto Finanziario	Pag.	21
Nota Integrativa	Pag.	23
Allegato A: Prospetto alloggi gestiti	Pag.	53
Allegato B: Rendiconto gestione alloggi di proprietà comunale	Pag.	57
Allegato C: Canone medio di locazione	Pag.	105
Allegato D: Occupazioni senza titolo	Pag.	109
Allegato E: Analisi della mobilità dell'utenza per comune	Pag.	113
Allegato F: Morosità e Sfratti	Pag.	117
Allegato G: Turnover Alloggi di risulta ERP	Pag.	127
Allegato H: Interventi di manutenzione ordinaria	Pag.	131
Allegato I: Servizio di Emergenza Abitativa	Pag.	135
Allegato L: Servizio di Amministrazione Condominiale	Pag.	139
Relazione del Collegio Sindacale	Pag.	143
Relazione della Società di Revisione	Pag.	149

RELAZIONE SULLA GESTIONE

Il Consiglio di Amministrazione, nel sottoporre all'approvazione della Conferenza degli Enti il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023, ritiene opportuno evidenziare i fatti più significativi che hanno caratterizzato la gestione aziendale nell'anno che si è appena concluso. La presente relazione, redatta ai sensi dell'art. 2428 c.c. a corredo del bilancio, nonché dell'art. 18 del Regolamento di Amministrazione e Contabilità, fornisce tutte le necessarie informazioni sull'andamento della gestione.

Per quanto riguarda i dati contabili e le altre informazioni inerenti la redazione dello Stato Patrimoniale, del Conto Economico e del Rendiconto Finanziario, si rinvia alla Nota Integrativa.

PATRIMONIO GESTITO

L'attività caratteristica di ACER Rimini riguarda la gestione e la manutenzione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica in osservanza alle normative regionali ed ai regolamenti comunali. Viene prestata assistenza e supporto sia ai Comuni della Provincia di Rimini sia ai circa 2.500 utenti, principalmente attraverso interventi manutentivi urgenti o programmati, volti al recupero o alla risoluzione dei problemi degli alloggi.

Il patrimonio gestito, indicato con maggior dettaglio nell'Allegato A, è il seguente:

N. 1.961 alloggi di ERP di proprietà comunale;

N. 338 alloggi di Edilizia agevolata di proprietà comunale;

N. 88 alloggi di proprietà ACER;

N. 6 alloggi di proprietà AUSL della Romagna;

N. 54 unità immobiliari per usi diversi (negozi, garage, centri sociali, uffici, ecc.)

per un totale di 2.447 unità immobiliari ai quali si sommano 69 alloggi privati reperiti attraverso l'Agenzia per la locazione di ACER.

Nel corso del 2023, in un'ottica di continuo miglioramento delle proprie attività di gestione patrimoniale, ACER ha confermato e consolidato il servizio di mediazione sociale ed il proprio ruolo di gestore sociale, programmando in collaborazione con una cooperativa di settore una serie di interventi su nuclei familiari particolarmente difficili e conflittuali.

Tale attività di mediazione sociale sta dando ottimi risultati, risolvendo situazioni anche

degenerate ed è intenzione di ACER proseguire tale collaborazione anche per i prossimi anni. Contestualmente ACER ha potenziato l'attività di verifica e di ispezione negli edifici gestiti, come previsto dall'art. 34 bis della L.R. 24/2001 e successive modifiche. L'attività di ispezione e di controllo presso gli alloggi e gli edifici di ERP è fondamentale per mantenere il rispetto delle regole e della civile convivenza fra gli assegnatari. Il personale di ACER addetto a tale attività ha frequentato un corso finanziato dalla Regione per l'abilitazione di agenti accertatori e pertanto ACER Rimini effettua con professionalità ed efficacia l'attività di controllo sul rispetto delle regole alle quali ogni assegnatario si deve uniformare.

I Comuni ed ACER hanno altresì rivisitando il regolamento d'uso degli alloggi di ERP al fine di disciplinare in maniera precisa e puntuale sia l'attività di controllo, sia l'applicazione delle sanzioni agli assegnatari. Chi entra in una casa popolare, bene della collettività, deve osservare regole di comportamento e di civile convivenza senza creare danni nella gestione dell'alloggio e delle parti comuni; gli assegnatari devono comprendere che non solo non possono fare ciò che vogliono ma proprio perché usufruiscono di un bene pubblico devono comportarsi in maniera rigorosamente lecita, corretta e rispettosa delle norme.

Il Tavolo di concertazione delle politiche abitative in data 22/06/2018 ha approvato sia il regolamento per la ripartizione degli oneri manutentivi tra Ente gestore ed assegnatari, improntato ad una maggiore equità e legando gli addebiti agli assegnatari all'uso della cosa locata, sia il nuovo regolamento d'uso e sanzionatorio che riguarda sia gli alloggi di ERP che di ERS.

Attraverso l'attività di ispezione e controllo da un lato e l'attività di mediazione sociale dall'altro, ACER vuole garantire la propria presenza negli edifici gestiti, al fine di evitare situazioni di disagio, di pericolosità e di rischio occupazioni abusive, garantendo stabilità e sicurezza agli assegnatari ed ai Comuni proprietari degli immobili.

ANDAMENTO DEI CANONI ERP

Nel corso di questi anni, i Comuni hanno acquisito una sempre maggiore consapevolezza circa la necessità di apportare alcune modifiche ed aggiustamenti sul canone minimo e nei coefficienti di calcolo del canone sulla fascia di accesso e permanenza, ciò al fine di raggiungere un equilibrio di bilancio compatibile con i fondamentali di una gestione in auto finanziamento.

Il 2023 si chiude con una media provinciale di Euro 146,31 rispetto ai 146,19 Euro del 2022. Il canone minimo previsto per la fascia di protezione è pari ad Euro 100 per tutti i comuni della provincia con la sola eccezione del Comune di Rimini che applica un canone minimo

pari ad € 90,00 mensili ed al Comune di San Giovanni in Marignano che applica un canone minimo pari a € 80,00.

La variazione media dei canoni di locazione è praticamente nulla (+0,08%) ed a parità di alloggi gestiti viene determinata dall'aggiornamento dei canoni ERP dovuto all'applicazione dei redditi ISE/ISEE rilevati nel corso del 2023 (relativi all'anno 2021) ed ai parametri a metro quadro stabiliti dalla Regione Emilia-Romagna con le Delibere di Giunta Regionale n. 894/2016 e n. 739/2017 e dai conseguenti provvedimenti comunali in applicazione delle delibere stesse. Attualmente tutti i Comuni applicano i valori a metro quadro massimi ad eccezione dei comuni di Montegridolfo, San Giovanni in Marignano e Verucchio che applicano valori inferiori a quelli massimi.

L'attenzione dei Comuni alle problematiche manutentive del patrimonio di ERP deve evitare l'impovertimento del monte canoni, che rappresenta l'unica risorsa per far fronte a lavori ed interventi sia di manutenzione ordinaria che straordinaria.

Basti pensare che nella nostra realtà provinciale, gli alloggi che restano sfitti per molto tempo sono una rarità e non la prassi consolidata come avviene in altre province della nostra Regione.

Lo scopo della riforma è stato quello di garantire il diritto alla casa pubblica alle fasce più deboli, utilizzare in modo più equo il patrimonio residenziale pubblico ed aumentare di conseguenza il *turnover* e la rotazione all'interno dell'ERP, che va inteso come misura temporanea ed assistenziale per le persone più in difficoltà e non come un diritto acquisito per sempre.

Nel nostro territorio, a differenza di altre province, la decadenza viene applicata laddove ne sussistano i presupposti ed in particolare in caso di superamento dei limiti reddituali e/o patrimoniali. Infatti i Comuni hanno attivato, sin dall'entrata in vigore dei nuovi limiti, i procedimenti di decadenza per superamento dei limiti reddituale patrimoniali.

In taluni casi, stante l'applicazione di un canone fortemente maggiorato come deterrente, si è verificata la restituzione dell'alloggio pubblico *sua sponte* da parte degli assegnatari.

Va in ogni caso ribadito il forte valore sociale che ha lo stock abitativo pubblico, il quale, con grosso impegno di tutti ed in particolare dei Comuni e di ACER, è stato ricostituito nel corso degli ultimi anni.

Proprio per irrobustire e garantire maggiormente la rete di protezione sociale sarebbe necessario ricercare altre vie - buone pratiche - nelle quali figura *in primis* la necessità di assicurare un maggiore *turnover* dello stock abitativo pubblico.

La vera sfida su cui le istituzioni devono impegnarsi è quella di garantire maggiore protezione alle fasce di assegnatari che si trovano veramente in stato di disagio economico -

sociale e facendo emergere il vero valore del bisogno casa, determinando l'uscita dei nuclei che hanno superato la fase del bisogno e possono reperire un'altra soluzione abitativa lasciando gli alloggi liberi per le centinaia di nuclei che sono in attesa nelle graduatorie comunali.

Con l'entrata a regime del sistema ISEE, l'INPS, detentore della Banca dati ISEE, effettua direttamente con l'ausilio dell'Agenzia delle Entrate i controlli sulla veridicità delle dichiarazioni sostitutive uniche allegate all'ISEE, che consentono di entrare e di permanere nell'ERP.

Il sistema di controllo ISEE da parte dell'INPS consente, altresì, di verificare l'eventuale presenza di beni immobili detenuti dagli assegnatari; ACER procede successivamente a verificare la sussistenza o meno dei limiti fissati dal legislatore regionale per la permanenza nell'ERP da parte di coloro che detengono proprietà immobiliari.

MOROSITÀ

Anche nel corso di questo esercizio l'Azienda, come sta facendo da diversi anni, ha prestato estrema attenzione al contenimento della morosità. Infatti, in ottemperanza all'art. 32 della L.R. 24/2001 e successive modifiche, ACER effettua controlli sulla regolarità dei pagamenti dei canoni e degli oneri accessori degli assegnatari con cadenza trimestrale. Questo controllo ravvicinato, consistente in continui solleciti scritti e verbali, produce, laddove non sussistano reali impossibilità al pagamento, effetti positivi in quanto gli assegnatari, sentendosi pungolati con maggiore frequenza, provvedono a regolarizzare la propria posizione debitoria.

La morosità maggiormente consolidata è dovuta a crediti verso assegnatari che non abitano più gli alloggi pubblici, occupanti senza titolo, soggetti di cui non è più possibile reperire il domicilio, ecc.

Inutile nasconderci il fatto che uno strumento indispensabile è comunque rappresentato dalle procedure di sfratto che è possibile attivare, da parte di ACER, attraverso il R.D. n° 1165/1938, che ha come principale effetto quello di rappresentare un efficace deterrente verso comportamenti di morosità ingiustificati.

ACER ha altresì implementato una procedura inserita nel sistema Qualità aziendale che consente un efficace recupero di tutti i crediti, anche dei crediti maturati da coloro che sono usciti dall'ERP con l'ausilio di una società di riscossione crediti che si sta rivelando molto efficace.

Per quanto riguarda i procedimenti di sfratto, al 31 dicembre 2023 sono 130 quelli in corso che riguardano l'ERP. Nel corso dell'esercizio sono stati conclusi 6 procedimenti di sfratto per morosità in alloggi ERP, di cui 3 conclusi con sfratti giudiziari, 2 per riconsegna dall'alloggio (decesso, trasferimento, riconsegna chiavi) ed 1 per estinzione del debito. Negli alloggi in locazione permanente a canone calmierato al termine dell'esercizio erano in corso 33 procedimenti di sfratto per morosità. Nel corso dell'anno 2023, in riferimento a tali alloggi si sono conclusi 5 procedimenti, di cui 2 con sfratto esecutivo, 1 per cessazione dell'utente ed 2 per estinzione del debito. Come si evince dai dati, ACER ed i Comuni stanno procedendo all'esecuzione degli sfratti per i nuclei non seguiti dai Servizi Sociali che, nonostante tutte le possibilità date, non pagano canoni ed oneri accessori.

Per quanto concerne la morosità consolidata ERP, ACER ha recuperato nel corso dell'anno 2023 l'importo di € 475.925 in diminuzione del 10% rispetto ai 529.016 euro del 2022.

Inoltre, anche sulla scorta delle indicazioni fornite dall'Ente certificatore di bilancio, è stata svolta una approfondita analisi dei crediti non riscossi, provvedendo ad evidenziare quelli divenuti oramai inesigibili ed effettuando un accantonamento, negli anni, per la svalutazione crediti della morosità maturata con il regime delle concessioni, che ammonta complessivamente ad € 4.776.809 di cui € 4.462.622 imputabili agli immobili comunali. Una parte di questa morosità è dovuta ad un ritardo nei pagamenti ed è quindi recuperabile, come dimostra il trend degli anni scorsi, ma per quella cronica e ormai consolidata, prima di procedere materialmente all'eventuale cassazione, si ricorre al tentativo di recupero attraverso una società di riscossione crediti con la quale è stata predisposta un'apposita convenzione.

In un contesto di forte crisi economica per i soggetti più deboli, principalmente determinata dal forte aumento dei prezzi al consumo e delle utenze domestiche, sono peggiorati tutti gli indici di insoluto corrente da canoni di locazione per gli alloggi di ERP, riportati in modo più analitico dell'allegato F.

Nell'anno 2023, negli alloggi a canone sociale la morosità dei canoni di locazione si attesta su una percentuale dell'11,22% rispetto al 9,00% del 2022 e al 9,43% del 2021. La morosità è più elevata (15,23%) negli alloggi a canone calmierato dove, in breve tempo, gli assegnatari raggiungono ragguardevoli cifre di morosità e dove solo la tempestività e la risolutezza nel perseguire il recupero forzoso dell'alloggio possono evitare che vengano raggiunte cifre difficilmente recuperabili. Rispetto al dato del 2022 (13,99%) e del 2021 (15,90%), anche in questo comparto si è registrato un trend in aumento della morosità che però non ha raggiunto il dato di due anni fa.

Sempre molto elevata la morosità dei corrispettivi d'uso (64,06%) ovvero il canone che viene

pagato dai soggetti per i quali si verifica una causa di decadenza.

In aumento, rispetto a quanto registrato negli ultimi 5 anni, anche la morosità specifica degli oneri accessori di gestione (18,69%) ovvero tutte le spese addebitate in bolletta assieme al canone di locazione (spese condominiali, manutenzioni a carico dell'inquilino, oneri fiscali, ecc.).

OCCUPAZIONI SENZA TITOLO

Nel corso dell'esercizio si sono concluse bonariamente 7 procedure di rilascio attivate nei confronti di assegnatari occupanti senza titolo e sono state eseguite 4 procedure forzose di rilascio dell'immobile di ERP detenuto senza titolo. A fine anno sono ancora pendenti 15 procedure.

Non si tratta di occupazioni abusive, bensì di occupazioni da parte di soggetti che non hanno titolo per permanere nell'alloggio. Tipica fattispecie è rappresentata dall'ospite che, all'atto del decesso e/o dell'abbandono dell'alloggio da parte dell'assegnatario, non rilascia spontaneamente l'appartamento pur non avendo titolo per subentrare nella titolarità contrattuale del medesimo. Maggiori dettagli possono essere verificati nell'allegato D.

MOBILITÀ

La mobilità da casa a casa, per sovraffollamento e sotto affollamento, conflittualità, per portatori di handicap e superamento delle barriere architettoniche ha interessato nel corso dell'anno n. 27 nuclei familiari (vedi allegato E).

TURNOVER E ALLOGGI DI RISULTA

Nel 2023 sono stati ripristinati complessivamente 118 alloggi di risulta (circa il 5% sullo stock complessivo) di cui 79 nel Comune di Rimini, mentre dal 2005 ad oggi ACER ha reintrodotta nella disponibilità, per la riassegnazione n. 1903 alloggi. Si tratta di un aspetto che abbiamo più volte esaminato e segnalato, insieme ai Comuni, anche in ambito regionale, indicando l'estrema rigidità del sistema abitativo pubblico: chi prende in assegnazione un alloggio di ERP è lì per sempre! Sarebbe invece necessaria una più significativa mobilità, posto che gli alloggi a canone sociale sono pochi e dovrebbero rispondere alle esigenze sociali delle categorie più deboli: pensionati, lavoratori dipendenti, monoreddito, giovani coppie. La Regione, come sopra ricordato, è intervenuta con l'abbassamento dei limiti reddituali per la permanenza nell'ERP; ma tale intervento non è riuscito del tutto a consentire un turnover

capace di far fronte in maniera veramente significativa all'emergenza casa

Negli ultimi anni, stante anche le mobilità d'ufficio attivate per sottoutilizzo in particolare dal Comune di Rimini, il turnover è aumentato; ciò da un lato è un fattore molto positivo ma nel contempo la spesa per gli alloggi di risulta è notevolmente aumentata raggiungendo quasi un 50% della spesa manutentiva complessiva. Per dare risposta al maggior numero di nuclei familiari in graduatoria, non vi è dubbio che occorre limitare gli interventi manutentivi negli alloggi ERP a quelli strettamente necessari ed a quelli relativi alla sicurezza impiantistica.

In questo modo si riesce a conciliare l'esigenza di ripristinare più alloggi possibili da rassegnare con l'esigenza di mantenere in equilibrio il monte canoni e di rispettare il principio dell'autofinanziamento previsto dalla L.R. 24/2001 e successive modifiche.

La costante attenzione di ACER nel ripristinare in tempi brevi e senza inutili attese ha consentito massima celerità nel *turnover* ed ha consentito di limitare se non addirittura di evitare occupazioni abusive degli alloggi pubblici.

MANUTENZIONI

Nell'anno 2023 attraverso il "Programma Straordinario 2020-2022 - Recupero ed assegnazione di alloggi di ERP - Annualità 2023" sono stati eseguiti i ripristini di n. 16 alloggi di risulta che hanno interessato i Comuni di Bellaria - Igea Marina, Cattolica, Gemmano, Misano Adriatico, Novafeltria, Rimini, San Clemente e San Giovanni in Marignano per un finanziamento pari ad € 422.786,37. Nel dettaglio:

- * Bellaria - Igea Marina: € 30.000,00 (€ 15.093,00 finanziamento regionale + € 14.907,00 residui canoni attivi Comune di Bellaria - Igea Marina);
- * Cattolica: € 24.273,44 (€ 21.459,00 finanziamento regionale + € 2.814,44 residui canoni attivi Comune di Cattolica);
- * Gemmano: € 20.000,00 (€ 7.274,00 finanziamento regionale + € 12.726,00 residui canoni attivi Comune di Gemmano);
- * Misano Adriatico: € 25.000,00 (€ 10.460,00 finanziamento regionale + € 14.540,00 residui canoni attivi Comune di Misano Adriatico);
- * Novafeltria: € 20.000,00 (€ 7.555,00 finanziamento regionale + € 12.445,00 residui canoni attivi Comune di Novafeltria);
- * Rimini: € 250.720,21 (€ 201.710,46 finanziamento regionale + € 49.009,75 residui canoni attivi Comune di Rimini);
- * San Clemente: € 27.802,82 (€ 25.000,00 finanziamento regionale + € 2.802,82 residui

canoni attivi Comune di San Clemente);

* San Giovanni in Marignano: € 24.989,90 (€ 9.800,00 finanziamento regionale + € 15.189,90 residui canoni attivi Comune di San Giovanni in Marignano).

Attraverso il "Programma per il ripristino di alloggi ERP sfitti e la messa a disposizione delle popolazioni colpite dagli eventi alluvionali" sono stati eseguiti i ripristini di n. 10 alloggi di risulta che hanno interessato i Comuni di Maiolo, Montegridolfo, Rimini e Santarcangelo di Romagna per un finanziamento complessivo di Euro 81.605,32. Nel dettaglio:

- Maiolo: € 9.664,50
- Montegridolfo: € 5.442,18
- Rimini: € 61.738,50
- Santarcangelo di Romagna: € 4.760,14

Altri interventi hanno riguardato i seguenti comuni:

- Cattolica: intervento di ripristino dell'alloggio 063300-0003 sito in via Caravaggio, 2 con una spesa totale pari ad € 10.377,33 e attraverso l'utilizzo dei residui attivi dei canoni del Comune di Cattolica, si sono eliminate le barriere architettoniche verticali degli edifici di ERP siti in via F. da Rimini, 109, via Longo, 11-13-15 e via Longo, 14-16 attraverso la fornitura e posa in opera di n. 6 servoscala per una spesa complessiva pari ad € 51.018,24.

- Misano Adriatico: ripristino dell'alloggio 114200-0007 sito in via Roma, 12 con una spesa totale pari ad € 5.302,19.

- Morciano di Romagna: ripristino dell'alloggio 025300-0219 sito in via Rossini, 11 con una spesa totale pari ad € 24.957,36.

- Saludecio: con i residui attivi dei canoni del Comune di Saludecio è stato incrementato il patrimonio ERP del Comune di Saludecio attraverso la trasformazione di una unità immobiliare da "locale adibito a servizi sportivi" ad "alloggio ERP" in via del Prato, 1004E con una spesa totale pari ad € 38.000,00.

- Santarcangelo di Romagna: attraverso l'utilizzo dei residui attivi si sono eliminate le barriere architettoniche verticali dell'edificio di ERP sito in via del Trebbiano, 119 attraverso la fornitura e posa in opera di n. 1 servoscala per una spesa complessiva pari ad € 7.338,24.

Nel 2023, inoltre, per quanto riguarda le manutenzioni straordinarie e nuove costruzioni:

- Programma di recupero e razionalizzazione degli immobili e degli alloggi di ERP di cui all'art. 2, comma 1, lett. b), del DL 16/03/2015 - Intervento Tipo B. Lavori di Manutenzione straordinaria E realizzazione di isolamento a cappotto nell'edificio sito in Comune di Bellaria

Igea Marina via Ravizza 27-29 - Finanziamento derivante dal programma sopra richiamato e dai residui attivi dei canoni ERP per un importo equivalente di € 188.000,00. Intervento concluso al 20/12/2023 come da certificato di fine lavori. E' in corso nel 2024 la chiusura contabile.

- Programma 'Verde, Sicuro, Sociale' di cui alla DGR 1851 del 08/11/21. Lavori di ristrutturazione edilizia e miglioramento sismico di un edificio di proprietà comunale situato nel Comune di Gemmano in Località Marazzano, Via Marazzano 36/38 per un importo di € 736.000,00. I lavori sono in corso e al 31/12/2023 ed hanno raggiunto una percentuale pari al 22,7%

- Intervento "Ristrutturazione Edilizia di Ex - Casello Ferroviario sito in Via Rughi, 280 finalizzato all'utilizzo per percorsi di autonomia per persone con disabilità - PNRR Missione 5 - Componente 2 Investimento 1.2. In data 06/06/2023 è stato firmato l'incarico con il Comune di Santarcangelo per la sola Progettazione e la Direzione Lavori dell'intervento. L'intervento per un importo pari ad Euro 533.000,00 è finanziato con fondi del Ministero del Lavoro PNRR - NEXT Generation per un importo pari a 320.000,00 € e con fondi comunali pari a 213.000,00 €. Il progetto esecutivo è stato trasmesso in data 06/07/2023 per l'approvazione di Giunta Comunale n° 105 in data 10/07/2023. Il comune di Santarcangelo tramite l'Unione dei Comuni della Valmarecchia - Centrale unica di committenza a aggiudicato i lavori in data 23/12/2023.

- Intervento "Ristrutturazione Edilizia di Ex - Casello Ferroviario sito in Via Celletta dell'Olio, 635 finalizzato all'utilizzo da parte di persone senza fissa dimora - PNRR Missione 5 - Componente 2 Investimento 1.3.1. In data 06/06/2023 è stato firmato l'incarico con il Comune di Santarcangelo per la sola Progettazione e la Direzione Lavori dell'intervento. L'intervento per un importo pari ad Euro 500.000,00 è finanziato con fondi del Ministero del Lavoro PNRR - NEXT Generation per un importo pari a 500.000,00 € e con fondi comunali pari a 7.000,00 €. Il progetto esecutivo è stato trasmesso in data 06/07/2023 per l'approvazione di Giunta Comunale avvenuta in data 10/07/2023. Il comune di Santarcangelo tramite l'Unione dei Comuni della Valmarecchia - Centrale unica di committenza ha indetto procedura di gara.

- Lavori di risanamento strutturale di Edificio di proprietà comunale sito in Comune di Santarcangelo di Romagna via Cagnacci, 11. A seguito di analisi effettuate, in vari periodi, sulla sicurezza del fabbricato costruito negli anni 1945-1950 si è riscontrato la necessità di consolidare l'apparato fondiario escludendo uno stato di pericolo per la struttura e le persone. E' stato comunicato al Comune il quale ha autorizzato l'intervento con una copertura economica pari a 70.000,00 € derivante da fondi comunali. E' stata effettuata la

progettazione esecutiva che si è conclusa in data 27/11/2023 e con delibera di CdA di ACER n° 29/2023 del 30/11/2023 è stata trasmessa in comune. Il comune in data 28/12/2023 e 29/12/2023 ha approvato il progetto

AGENZIA PER LA LOCAZIONE

Come noto, la L.R. 24/2001 prevede, fra i compiti istituzionali di Acer, la gestione di servizi attinenti al soddisfacimento delle esigenze abitative delle famiglie, tra cui l'agenzia per la locazione.

In particolare, il servizio di Emergenza abitativa nel 2023 ha consolidato l'attività svolta a favore dei Comuni.

Nel corso dell'anno 2023 è leggermente diminuita l'attività di reperimento di alloggi sul mercato privato, in adempimento alle diverse convenzioni stipulate con i Comuni della Provincia, da destinare a nuclei familiari in stato di disagio abitativo. Il numero di alloggi gestiti è passato da 71 a 69.

Contestualmente, nell'anno di esercizio, l'ACER ha continuato l'attività di dismissione degli immobili privati reperiti direttamente dall'Agenzia, ormai cessata da alcuni anni, a seguito della presa d'atto che il rischio d'impresa, per effetto di una morosità crescente, non era più compatibile con le funzioni aziendali e con la gestione economica dell'Azienda.

Tuttavia sul fronte delle attività in convenzione con i Comuni, finalizzate al governo dell'emergenza abitativa, gli esiti sin qui ottenuti sono ancora molto positivi.

AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

Come noto, la L.R. 24/2001 consente alle Acer di svolgere direttamente le funzioni di amministratore condominiale.

Nel corso del 2023, l'ACER ha proseguito l'attività di amministrazione condominiale esistente. Anche nel 2023 l'orientamento assunto dall'Azienda è stato quello di consolidare la gestione dei condomini in essere al fine di garantire un servizio efficiente ed efficace, con l'attuazione di una riorganizzazione dell'Ufficio che sta consentendo di prestare un servizio altamente competitivo improntato all'assoluta trasparenza e chiarezza. Questo sarà il *trend* aziendale in tale settore anche per i prossimi anni.

Alla data del 31/12/2023 erano gestiti 98 condomini per un totale di 1.635 unità immobiliari, di cui 468 inquilini e 1.167 proprietari.

L'Azienda continua ad investire in questa attività, in quanto consente un notevole risparmio,

in primo luogo, per i Comuni proprietari, soprattutto in ordine alle spese di gestione (corrispettivo dell'amministratore, assicurazione globale fabbricati, assistenze in abbonamento, ecc.) e di manutenzione fino ad ora corrisposte agli amministratori esterni per lavori anche molto onerosi. L'obiettivo che l'Azienda si propone allo stato attuale, stante il considerevole numero di condomini gestiti, è quello di consolidare la gestione del patrimonio immobiliare esistente al fine di garantire una sempre maggiore efficienza ed efficacia nello svolgimento di tale attività. Una volta consolidato l'esistente, ACER è sempre attenta a valutare l'opportunità di assumere la gestione di nuovi condomini funzionali sia dal punto di vista gestionale che economico.

In questo contesto ACER, che ha già acquisito un'importante esperienza e dispone di una organizzazione strutturata e che, di recente, è stata oggetto di una riorganizzazione strutturale maggiormente funzionale, può crescere e qualificarsi ulteriormente. Infatti, ACER, nei prossimi anni, assume come obiettivo principale quello di puntare sulla qualità più che sulla quantità degli edifici gestiti. Gestire meno immobili ma in quelli amministrati garantire un elevato grado di efficienza, efficacia, economicità e alta qualità delle prestazioni.

PATTO PER LA CASA

Nel Comune di Rimini la ricerca di abitazioni in affitto rappresenta un problema stringente che coinvolge tanti cittadini riminesi: famiglie sia numerose che monoreddito; giovani coppie, pensionati, studenti universitari che frequentano il Campus di Rimini dell'Università di Bologna, professionisti che si trovano in città per lavoro.

Il Patto per la Casa ideato e costruito dalla Regione Emilia - Romagna costituisce una nuova opportunità con un impegno reale con azioni programmate volte ad intercettare ed ampliare il numero di alloggi a canone concordato attingendo al patrimonio abitativo già disponibile e non concesso in locazione dai proprietari.

Il Patto per la Casa si prefigge di tutelare i proprietari immobiliari e fornire un sostegno agli inquilini: garanzie sul puntuale pagamento del canone di locazione; assistenza nella fase di rientro in disponibilità dell'alloggio; eventuale pagamento anticipato di alcune mensilità; fondi di garanzia su eventuali morosità; vantaggi sui costi di attivazione e di gestione del contratto; agevolazioni fiscali a favore dei proprietari in particolare riduzione dell'IMU; assistenza tecnico - legale in caso di eventuali controversie.

ACER svolge pertanto un ruolo di mediatore tra pubblico e privato assumendo la veste di Agenzia per la locazione ed ha iniziato nel corso del 2023 un percorso di collaborazione col

Comune di Rimini per lo startup del progetto che ha coinvolto anche le agenzie immobiliari e le associazioni di proprietari e di inquilini.

ACER ha altresì portato avanti un Piano di comunicazione in collaborazione con uno studio grafico basato sull'utilizzo di più strumenti a carattere informativo rivolti ad Agenzie ed Associazioni ed ha avviato un punto informativo con una sede fissa per fornire il supporto ed il sostegno necessario ai proprietari ed agli inquilini. Il costo complessivo del Progetto è stato quantificato in euro 25.620 da sostenersi nel 2024.

CONSIDERAZIONI SULL'ATTIVITÀ COMPLESSIVA DEL 2023

Nel corso del 2023 ACER ha svolto la propria attività per tutti i Comuni della provincia di Rimini, con la sola eccezione del Comune di Riccione, nonché ad altri Enti presenti sul territorio quali AUSL Romagna, ASP Valloni Marecchia e Unioni di Comuni.

Questo ci consente di garantire omogeneità ed unitarietà nella gestione del patrimonio abitativo pubblico, pari condizioni, uguaglianza dei trattamenti ed erogazione dei servizi per gli assegnatari, una maggiore economicità dei costi di gestione e di manutenzione.

Il costo di gestione riconosciuto ad ACER è pari ad Euro 52,00 mensili ad alloggio, con azzeramento da parte di ACER di qualsiasi onere aggiuntivo gravante sugli assegnatari diverso dalle spese vive.

Nel contempo l'avanzo di gestione dei Comuni, che chiudono tutti in attivo con la sola eccezione del comune di Novafeltria, si attesta per il 2023 su € 1.225.407, in aumento rispetto all'avanzo del 2022 di € 1.144.248. La somma verrà reinvestita in manutenzioni o versata ai Comuni nel caso si debbano rimborsare dei finanziamenti contratti per la costruzione di nuovi alloggi.

Complessivamente la gestione dell'Azienda durante l'anno 2023 ha raggiunto risultati positivi nonostante la situazione di emergenza determinata dal caro materiali e dalla crisi energetica mondiale. La necessità di aprire nuovi campi di attività e diversificare le fonti di entrata, di affrontare le sfide del futuro con un certo dinamismo ed investimenti, non ha lasciato scoperta l'esigenza di garantirsi una gestione sana ed equilibrata del bilancio.

Si sono potenziati i canali di entrata per i servizi innovativi, si consolida la raccolta delle competenze tecniche, in relazione ad un accresciuta autonomia dell'Ente ed ai numerosi lavori sopra richiamati che si sono concluse nel 2023.

Il valore della produzione è di € 8.067.824 ed il rapporto tra il costo del personale ed il valore della produzione è pari al 18,86%, in diminuzione rispetto all'esercizio precedente (20,85%) perché a fronte di un costo del personale praticamente invariato è aumentato il

valore della produzione a seguito dell'incremento dei ricavi derivanti dalla gestione degli immobili comunali (esclusivamente a causa dell'aumento degli oneri accessori al canone ribaltati sugli utenti) e dalle competenze tecniche maturate per incarichi di stazione appaltante per conto dei comuni.

Il patrimonio netto è pari ad € 13.757002 con un incremento sul 2022 di € 78.122.

Si conferma anche per il 2023, anno certamente non facile, che la gestione pubblica dei servizi non risponde necessariamente al luogo comune dell'inefficienza e sprechi, ma al contrario essa può essere coniugata con l'efficienza, efficacia ed economicità, che insieme a finalità sociali senza scopo di "lucro", può rappresentare un valore aggiunto ed una combinazione vincente per la permanenza e lo sviluppo di un sistema sociale avanzato.

RAPPORTI CON IMPRESE CONTROLLATE, COLLEGATE E CONTROLLANTI

Gli enti pubblici della provincia di Rimini si avvalgono dell'attività di ACER. Si tratta di enti pubblici che detengono una partecipazione tale da poter esercitare un'influenza notevole. Gli enti con partecipazione superiore al 10% sono la Provincia di Rimini col 20,00% ed il Comune di Rimini col 35,40%.

Le poste debitorie/creditorie presenti in bilancio e riferite alle società che detengono una partecipazione hanno, a seconda dei casi, natura di prestazione di servizio, di anticipazioni effettuate in nome e per conto, oppure sono il risultato dell'attività costruttiva effettuata per conto terzi (gestione speciale).

I termini di pagamento/incasso di debiti/crediti nei confronti degli enti sopra indicati non sono invece del tutto allineati alle altre operazioni della stessa natura che la nostra società normalmente svolge con altre controparti non correlate.

Non esiste infatti una tempistica ben definita per pagamenti ed incassi.

L'unica partecipazione detenuta è quella nella società ART-ER con sede a Bologna, che nel corso del 2023 è stata mantenuta senza interventi. In particolare, la partecipata eroga ad ACER Rimini ed alle altre aziende casa regionali il servizio di customer satisfaction finalizzata a monitorare il livello di soddisfazione degli utenti, rilevando ed analizzando i livelli di qualità percepita e attesa relativi a differenti aspetti dell'erogazione dei servizi. L'indagine è svolta ogni tre anni, in accordo col Sistema per la Gestione della Qualità aziendale.

ALTRE INFORMAZIONI EX ART. 2428 C.C.

Si evidenziano alcune informazioni obbligatorie richieste dall'art. 2428 del codice civile:

- 1) l'azienda non ha effettuato attività di ricerca e sviluppo;
- 2) non si segnalano particolari problematiche riguardanti i rapporti con società partecipate;
- 3) l'azienda non utilizza strumenti finanziari derivati.

RISULTATO D'ESERCIZIO E SUA DESTINAZIONE

Il Conto Economico evidenzia un utile, prima delle imposte, di € 331.968 mentre l'avanzo netto, dopo le imposte, è stato pari ad € 78.122.

Si evidenzia come nel 2023 l'azienda abbia sostenuto € 253.846 per imposte dirette sul reddito (IRES e IRAP). L'IMU e la TARI sono state pari complessivamente ad Euro 62.666 mentre il costo per IVA indetraibile è stato pari ad Euro 364.677.

Ai sensi delle disposizioni contenute nell'art. 2428 del codice civile, si presentano di seguito alcuni indici di bilancio ritenuti utili alla comprensione della situazione della società e dell'andamento della sua gestione. Si evidenziano altresì i margini intermedi di reddito, frutto di apposita riclassificazione del conto economico.

DESCRIZIONE	2023	2022
Ricavi delle vendite e delle prestazioni (A1)	7.903.446	7.093.777
Ricavi da Produzione interna (A2+A3+A4)	-	-
VALORE DELLA PRODUZIONE OPERATIVA (VP)	7.903.446	7.093.777
Costi esterni operativi (B6+B7+B8+B11)	3.569.787	3.225.380
VALORE AGGIUNTO (VA)	4.333.659	3.868.397
Costi del personale (B9)	1.521.695	1.510.949
MARGINE OPERATIVO LORDO (MOL)	2.811.964	2.357.448
Ammortamenti ed accantonamenti (B10+B12+B13)	2.764.965	2.117.723
RISULTATO OPERATIVO	46.999	239.725
Risultato dell'area accessoria (A5-B14)	- 163.525	- 164.753
Risultato dell'area finanziaria, al netto degli oneri finanziari (C15+C16)	451.027	156.545
EBIT NORMALIZZATO	334.501	231.517
Risultato dell'area straordinaria (non più prevista negli schemi ex art. 2425 c.c.)	-	-
EBIT INTEGRALE	334.501	231.517

Oneri finanziari (C17)	2.533	5.076
RISULTATO LORDO	331.968	226.441
Imposte sul reddito (20)	253.846	156.439
RISULTATO NETTO	78.122	70.002

Di seguito si riportano i principali indici di bilancio.

INDICI DI BILANCIO	2023	2022
ROE (Risultato Netto / Patrimonio Netto)	0,57%	0,51%
ROI (Reddito operativo / Capitale Investito)	0,18%	0,69%
ROS (Reddito operativo / Ricavi di Vendita)	0,59%	3,38%
Incidenza del MOL sui Ricavi delle vendite	35,58%	33,23%
Incidenza Oneri Finanziari (Oneri Finanziari / Fatturato)	0,03%	0,07%
Indice di Struttura (Capitale Netto / Capitale Fisso)	254,12%	245,06%
Rigidità Impieghi (Capitale Fisso / Totale Impieghi)	53,45%	39,25%
Quoziente Disponibilità (Capitale Circolante / Passivo Corrente)	3,28	1,90
Quoziente di indebitamento (Totale passività / Patrimonio Netto)	1,87	2,55
Margine di Struttura (Patrimonio netto – Attivo immobilizzato)	8.343.465	8.097.086
Capitale Circolante Netto (Attività Circolanti - Passività Correnti)	13.925.821	13.786.581

CONCLUSIONI

Ad oggi non si registrano eventi, in data successiva al 31 dicembre 2023, tali da rendere l'attuale situazione patrimoniale/finanziaria sostanzialmente diversa.

In base all'art. 21 del vigente Statuto ed in considerazione del fatto che non vi sono perdite di esercizi precedenti da ripianare, si propone di destinare il 5% dell'utile netto, pari a Euro 3.906, all'incremento della riserva ordinaria prevista dallo Statuto, e il restante 95%, pari a Euro 74.216, alla riserva straordinaria.

Egredi Soci, sottoponiamo quindi alla Vostra approvazione il bilancio dell'ACER al 31 dicembre 2023, così come è stato predisposto, comprensivo della Nota integrativa e della Relazione sulla Gestione.

Ci auguriamo che l'anno in corso proceda nel segno del consolidamento delle attività aziendali e fornisca nuove occasioni di crescita per lo sviluppo delle politiche abitative a favore dei Comuni.

Per quanto riguarda l'analisi delle poste iscritte nel bilancio d'esercizio 2023 si rinvia a quanto esposto nella nota integrativa.

Per il C.d.A Il Presidente
(Tiziano Arlotti)

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA PROVINCIA DI RIMINI

Bilancio di esercizio al 31-12-2023

Dati anagrafici	
Sede in	VIA NOVELLI 13 - RIMINI
Codice Fiscale	02528490408
Numero Rea	RN 280276
P.I.	02528490408
Capitale Sociale Euro	-
Forma giuridica	ENTE PUBBLICO ECONOMICO
Settore di attività prevalente (ATECO)	841230
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

	31-12-2023	31-12-2022
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	5.424	6.280
Totale immobilizzazioni immateriali	5.424	6.280
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	5.324.892	5.491.077
2) impianti e macchinario	28.862	33.102
4) altri beni	53.277	50.253
5) immobilizzazioni in corso e acconti	0	0
Totale immobilizzazioni materiali	5.407.031	5.574.432
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
d-bis) altre imprese	152	152
Totale partecipazioni	152	152
2) crediti		
d-bis) verso altri		
esigibili oltre l'esercizio successivo	930	930
Totale crediti verso altri	930	930
Totale crediti	930	930
Totale immobilizzazioni finanziarie	1.082	1.082
Totale immobilizzazioni (B)	5.413.537	5.581.794
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.017.806	2.008.957
Totale crediti verso clienti	2.017.806	2.008.957
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	54.465	149.797
Totale crediti tributari	54.465	149.797
5-ter) imposte anticipate	261.081	247.579
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.224.392	11.607.057
Totale crediti verso altri	2.224.392	11.607.057
Totale crediti	4.557.744	14.013.390
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
6) altri titoli	5.628.878	4.428.878
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	5.628.878	4.428.878
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	9.850.140	10.744.833
2) assegni	0	0
3) danaro e valori in cassa	592	1.509
Totale disponibilità liquide	9.850.732	10.746.342
Totale attivo circolante (C)	20.037.354	29.188.610
D) Ratei e risconti	285.307	76.962
Totale attivo	25.736.198	34.847.366

Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	9.392.340	9.392.340
IV - Riserva legale	196.986	193.486
V - Riserve statutarie	4.089.554	4.023.052
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Varie altre riserve	0	0
Totale altre riserve	0	0
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	78.122	70.002
Totale patrimonio netto	13.757.002	13.678.880
B) Fondi per rischi e oneri		
4) altri	3.671.602	3.581.236
Totale fondi per rischi ed oneri	3.671.602	3.581.236
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	1.030.183	951.610
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
5) debiti verso altri finanziatori		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	51.808
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale debiti verso altri finanziatori	0	51.808
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	910.409	534.369
Totale debiti verso fornitori	910.409	534.369
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	108.351	61.408
Totale debiti tributari	108.351	61.408
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	43.748	52.452
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	43.748	52.452
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	5.049.025	14.701.992
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.082.270	1.161.713
Totale altri debiti	6.131.295	15.863.705
Totale debiti	7.193.803	16.563.742
E) Ratei e risconti	83.608	71.898
Totale passivo	25.736.198	34.847.366

Conto economico

	31-12-2023	31-12-2022
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	7.903.446	7.093.777
5) altri ricavi e proventi		
altri	164.378	151.853
Totale altri ricavi e proventi	164.378	151.853
Totale valore della produzione	8.067.824	7.245.630
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	11.577	9.327
7) per servizi	3.552.954	3.208.395
8) per godimento di beni di terzi	5.256	7.658
9) per il personale		
a) salari e stipendi	1.132.379	1.080.045
b) oneri sociali	298.741	282.278
c) trattamento di fine rapporto	89.283	147.373
e) altri costi	1.292	1.253
Totale costi per il personale	1.521.695	1.510.949
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	8.190	5.953
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	188.810	183.067
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	942.558	784.455
Totale ammortamenti e svalutazioni	1.139.558	973.475
12) accantonamenti per rischi	1.625.407	1.144.248
13) altri accantonamenti	0	0
14) oneri diversi di gestione	327.903	316.606
Totale costi della produzione	8.184.350	7.170.658
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(116.526)	74.972
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	54.249	68.582
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	396.778	87.963
Totale proventi diversi dai precedenti	396.778	87.963
Totale altri proventi finanziari	451.027	156.545
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	2.533	5.076
Totale interessi e altri oneri finanziari	2.533	5.076
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	448.494	151.469
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	331.968	226.441
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	448.775	338.374
imposte relative a esercizi precedenti	0	0
imposte differite e anticipate	(194.929)	(181.935)
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	253.846	156.439
21) Utile (perdita) dell'esercizio	78.122	70.002

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2023	31-12-2022
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	78.122	70.002
Imposte sul reddito	253.846	156.439
Interessi passivi/(attivi)	(448.494)	(151.469)
(Dividendi)	0	0
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	0	0
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	(116.526)	74.972
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	1.714.690	1.291.621
Ammortamenti delle immobilizzazioni	197.000	189.020
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	942.558	784.455
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazione monetarie	0	0
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	0	0
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	2.854.248	2.265.096
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	2.737.722	2.340.068
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	0	0
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(8.849)	(1.847)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	376.040	(62.742)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(208.345)	(12.178)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	11.710	(8.986)
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	(281.484)	(447.214)
Totale variazioni del capitale circolante netto	(110.928)	(532.967)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	2.626.794	1.807.101
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	448.494	151.469
(Imposte sul reddito pagate)	(253.846)	(156.439)
Dividendi incassati	0	0
(Utilizzo dei fondi)	(2.639.161)	(2.490.603)
Altri incassi/(pagamenti)	202.660	453.371
Totale altre rettifiche	(2.241.853)	(2.042.202)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	384.941	(235.101)
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(21.409)	(60.943)
Disinvestimenti	0	0
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(7.334)	(1.600)
Disinvestimenti	0	0
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	0	0
Disinvestimenti	0	0
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	(3.000.000)	0

Disinvestimenti	1.800.000	0
(Acquisizione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide)	0	0
Cessione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide	0	0
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(1.228.743)	(62.543)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	0	0
Accensione finanziamenti	0	0
(Rimborso finanziamenti)	(51.808)	(49.432)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	0	0
(Rimborso di capitale)	0	0
Cessione/(Acquisto) di azioni proprie	0	0
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	0	0
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(51.808)	(49.432)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(895.610)	(347.076)
Effetto cambi sulle disponibilità liquide	0	0
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	10.744.833	11.091.457
Assegni	0	0
Danaro e valori in cassa	1.509	1.961
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	10.746.342	11.093.418
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	9.850.140	10.744.833
Assegni	0	0
Danaro e valori in cassa	592	1.509
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	9.850.732	10.746.342
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0

NOTA INTEGRATIVA

PREMESSA

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023, di cui la presente Nota Integrativa costituisce parte integrante e sostanziale, è stato redatto in conformità alla Legge Regionale 8 agosto 2001 n.24 e successive modifiche, alle norme di legge che disciplinano i bilanci societari, in quanto compatibili con la natura giuridica dell'Ente, nonché al vigente Regolamento di amministrazione e contabilità, e nel rispetto dei principi contabili applicabili ad un'impresa in funzionamento, elaborati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC), allo scopo di garantire, sia sul piano formale che su quello sostanziale, la dovuta chiarezza nonché la veritiera e corretta rappresentazione della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica dell'Azienda.

I criteri di formazione del bilancio tengono in considerazione il principio contabile OIC 12 emanato nel Dicembre 2016 ed aggiornato con gli emendamenti pubblicati il 29 Dicembre 2017.

Il presente bilancio è costituito pertanto dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dalla nota integrativa e dal Rendiconto Finanziario ed è corredato dalla relazione sull'andamento della gestione redatta dal Presidente del Consiglio di Amministrazione.

La nota integrativa ha la funzione di fornire tutte le informazioni integrative, esplicative e complementari sui dati presentati nel bilancio.

Gli importi esposti in bilancio sono espressi in unità di Euro.

A fianco degli importi relativi all'esercizio 2023, oggetto del presente bilancio, sono indicati quelli relativi all'esercizio precedente.

Il presente Bilancio d'esercizio è assoggettato a revisione contabile finalizzata all'emissione della relazione di certificazione del bilancio prevista dall'art. 41, comma 5, Legge Regionale 24/2001, dalla società BDO Italia Spa.

CRITERI DI VALUTAZIONE E PRINCIPI DI REDAZIONE DEL BILANCIO

Il bilancio chiuso al 31/12/2023 (costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico e dal rendiconto finanziario) di cui la presente nota integrativa costituisce parte integrante ai sensi dell'art. 2423, primo comma del Codice Civile, corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto conformemente agli articoli 2423, 2423 ter, 2424, 2424 bis, 2425, 2425 bis, 2425 ter del Codice Civile, secondo principi di redazione conformi a quanto stabilito dall'art. 2423 bis e criteri di valutazione di cui all'art. 2426 c.c.

La valutazione delle voci di bilancio è avvenuta nel rispetto del principio della prudenza, della rilevanza e nella prospettiva di continuazione dell'attività. Ai sensi dell'art. 2423-bis c.1 punto 1-bis C.C., la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto.

Si evidenzia che l'OIC ha pubblicato in via definitiva nel dicembre 2017 gli emendamenti ai principi contabili che erano stati aggiornati nel dicembre 2016 con effetto dal bilancio 2016 (aggiornamento che aveva attuato le disposizioni introdotte dal Dlgs 139/2015 al fine di recepire nell'ordinamento italiano quanto previsto dalla direttiva 2013/34/Ue). Gli aggiornamenti pubblicati nel dicembre 2017 hanno già trovato applicazione nel bilancio d'esercizio 2017; trattasi di aggiornamenti resisi necessari a seguito dell'esperienza di applicazione degli standard rivisti nel 2016. La modifica del principio contabile OIC 11 è invece avvenuta in marzo 2018 ed è quindi stata considerata per il presente bilancio.

Si evidenzia che il presente bilancio d'esercizio 2023, redatto in forma ordinaria, è stato redatto tenuto conto delle nuove disposizioni come sopra citate e valide per le società OIC Adopter. Di fatto per il bilancio 2023 trovano applicazione anche le ricadute fiscali dei nuovi principi contabili.

Si precisa che i nuovi principi contabili sono stati applicati prospetticamente, ovvero con riferimento esclusivamente alle poste sorte dall'esercizio di prima applicazione degli stessi.

La presente nota costituisce ai sensi dell'art. 2423 c.c. parte integrante e sostanziale del bilancio stesso ed è stata predisposta ai sensi dell'art. 2427 del c.c.

I principi contabili ed i criteri di valutazione utilizzati, e di seguito riportati, per il bilancio d'esercizio 2023 sono ispirati ai criteri generali della prudenza, della competenza, della valutazione separata degli elementi eterogenei, ancorché ricompresi in un'unica voce, e della prospettiva di continuazione dell'attività. Non sono state effettuate deroghe alle norme previste dal Codice Civile e dai principi contabili.

I criteri di valutazione ed i principi contabili adottati sono esposti nel seguito per le voci più significative.

Ai sensi dell'art. 2423 ter del codice civile, si precisa che tutte le voci di bilancio sono risultate comparabili con l'esercizio precedente; si evidenzia che il saldo gestione speciale conto banca Italia è stato riclassificato nelle disponibilità liquide.

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte al costo di produzione o di acquisto da terzi, comprensivo degli oneri accessori. 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 utilità futura.

L'aliquota di ammortamento applicata al software dipende dalla durata della licenza e dalle future prospettive di utilizzo dello stesso.

Come previsto dal principio contabile OIC 9, non sono stati riscontrati indicatori di potenziali perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni immateriali.

Immobilizzazioni materiali

In considerazione della diversa destinazione delle varie categorie di cespiti in patrimonio, di seguito si espongono per le principali tipologie i principi contabili applicati.

Si evidenzia che non è stato necessario operare svalutazioni ex art. 2426 comma 1 n. 3 del codice civile in quanto, come previsto dal principio contabile OIC 9, non sono stati riscontrati indicatori di potenziali perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni materiali.

Terreni e fabbricati destinati a permanere nel patrimonio dell'Ente (ex art. 49 lettera C L.R. n. 24/2001)

I beni in questione sono valutati al costo di acquisizione o di produzione interna, comprensivo degli oneri accessori. Nel caso di devoluzioni gratuite di immobili da parte di altri enti il valore di bilancio è determinato con criteri catastali. Tali immobili non vengono ammortizzati.

Le spese di manutenzione ordinaria vengono direttamente imputate al conto economico dell'esercizio nel quale vengono sostenute, mentre quelle straordinarie, aventi natura incrementativa del relativo bene, sono capitalizzate ed ammortizzate.

Per le altre categorie, rappresentate dalla sede di Via Novelli 13 a Rimini, da box e negozi nelle province di Rimini e Forlì-Cesena, dai fabbricati di edilizia residenziale convenzionata e dagli immobili di proprietà ex Erap Marche, i valori di costo sono esposti al netto degli ammortamenti accumulati, i quali vengono conteggiati annualmente applicando l'aliquota ordinaria del 3%, in funzione delle residue possibilità di utilizzazione dei beni stessi. Gli ammortamenti sono sempre calcolati a quote costanti ridotte al 50% per i beni acquisiti nell'esercizio.

Per i fabbricati in corso di costruzione alla data di bilancio indicati nella voce Immobilizzazioni in corso e acconti, che non passeranno in proprietà ai comuni perché realizzati con fondi ACER o con ricorso a mutui, i valori di iscrizione corrispondono ai costi di costruzione sostenuti in funzione dello stato di avanzamento.

Si vuole inoltre puntualizzare che, a seguito del conseguimento degli effetti traslativi della proprietà degli alloggi ERP di cui alla Legge 24/2001, non si iscrivono nella voce immobilizzazioni in corso ed acconti gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione e manutenzione straordinaria relativi ad immobili già passati in proprietà ai comuni o che saranno intestati direttamente ai comuni una volta ultimati. Essi sono ora correttamente rappresentati nella sezione crediti per interventi edilizi su alloggi di proprietà dei comuni.

Rimangono invece presenti in questa posta i lavori di nuova costruzione e di manutenzione straordinaria degli alloggi di proprietà ACER (es. costruzione di alloggi di edilizia convenzionata finanziati con mutuo, ristrutturazione immobili non abitativi, ecc.) che nel momento in cui l'intervento sarà ultimato verranno iscritti fra le immobilizzazioni al costo di costruzione.

Impianti e Macchinari

In questa voce sono iscritti gli impianti riguardanti la produzione di energia con pannelli fotovoltaici e l'impianto di allarme. Entrambi gli impianti sono installati presso la sede ACER di Rimini.

Altre immobilizzazioni materiali

Sono rappresentate essenzialmente da automezzi, mobili ed arredi e macchine per ufficio e sono valutate al costo, comprensivo degli oneri accessori.

Le immobilizzazioni sono iscritte al netto dei relativi ammortamenti accumulati; gli ammortamenti sono stati effettuati in modo sistematico e costante secondo la residua possibilità di utilizzazione dei beni, e rispondono inoltre ai limiti previsti dalla vigente normativa fiscale, ritenuti rappresentativi della vita utile economico-tecnica stimata dei cespiti.

Gli ammortamenti sono calcolati a quote costanti, ridotte al 50% per i beni acquisiti nell'esercizio. Le aliquote applicate sono state quelle ritenute congrue in relazione alla residua possibilità di utilizzazione; le spese di manutenzione e riparazione, ricorrenti ed ordinarie, sono imputate direttamente al conto economico nell'esercizio di sostenimento.

Anche i beni di modesto valore unitario, ovvero inferiore a 516,46 Euro, sono ammortizzati in base alla residua possibilità di utilizzazione e non vengono necessariamente spesati interamente nell'esercizio.

Le aliquote ordinarie di ammortamento utilizzate sono state le seguenti:

Categoria	Aliquota
Macchine d'ufficio	20%
Mobili e Arredi	15%
Impianto fotovoltaico	9%
Impianto antifurto	30%
Attrezzature varie	15%
Autocarri	20%
Autovetture	25%

Immobilizzazioni finanziarie

Le immobilizzazioni finanziarie sono iscritte al costo di acquisizione. In nessun caso si sono verificati i presupposti per svalutare il valore dei titoli immobilizzati qualora, alla data di chiusura del periodo, il valore degli stessi risultasse durevolmente inferiore rispetto a quello di iscrizione.

Nell'esercizio 2023 si evidenzia la presenza di una sola partecipazione nella società Art-ER SPA (società a prevalente partecipazione della Regione Emilia Romagna), cui Acer Rimini detiene 31 azioni equivalenti allo 0,002% del capitale sociale.

Rimanenze

Le rimanenze di magazzino risultano pari a zero.

Non sussistono rimanenze finali relative agli interventi costruttivi destinati alla vendita in quanto gli interventi in corso riguardano solo immobilizzazioni o beni immobili di proprietà comunale.

Crediti e debiti

Non sussistono i presupposti per procedere alla valutazione di crediti e debiti al costo ammortizzato ai sensi dell'art. 2426 n. 8 c.c. in quanto non sussistono titoli immobilizzati, crediti e debiti finanziari sorti nell'esercizio per i quali sia previsto il l'incasso o il pagamento di interessi. Pertanto, essendo tutti i crediti a breve termine (ossia con scadenza inferiore a 12 mesi) ed essendo i debiti a lungo termine sorti in esercizi precedenti, il criterio del costo ammortizzato non viene applicato in quanto i suoi effetti sono irrilevanti ai sensi dell'art. 2423 comma 4 c.c. Inoltre non sussistono finanziamenti con tasso di interesse nominale inferiore al tasso di interesse di mercato.

I crediti sono iscritti al presumibile valore di realizzo, al netto del fondo svalutazione crediti stanziato a fronte di prevedibili perdite dovute a inesigibilità dei crediti, mentre i debiti sono iscritti al loro valore nominale.

Tra i crediti verso altri sono riportati quelli relativi ai fabbricati in corso di costruzione alla data di bilancio destinati ad essere trasferiti ai Comuni nel cui territorio sono ubicati, rappresentati nella totalità da iniziative ERP e di edilizia agevolata/convenzionata, già oggetto di inventariazione fisica e relativa approvazione da parte della Giunta regionale Emilia Romagna. I valori di iscrizione corrispondono ai costi di costruzione sostenuti in funzione dello stato di avanzamento. I costi così iscritti trovano corrispondenza nella posta del passivo patrimoniale “Debiti per Gestione Speciale”.

Importo dei finanziamenti per la costruzione di immobili pubblici - Euro 3.403.518

Importo delle spese sostenute per la costruzione di immobili pubblici - Euro 1.542.241

Differenza tra finanziamenti e spese sostenute - Euro 1.861.277.

Ratei e risconti

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

Fondi per rischi e oneri

I fondi per rischi ed oneri hanno accolto gli accantonamenti non ricompresi tra quelli che hanno rettificato il valore 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. Gli stanziamenti riflettono la migliore stima possibile sulla base degli elementi a disposizione.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

E' determinato in base all'anzianità maturata dai singoli dipendenti a fine periodo, in conformità alle leggi ed ai contratti di lavoro vigenti, ed è esposto al netto delle anticipazioni erogate. La quota maturata nell'esercizio è imputata al conto economico.

Costi e ricavi

Sono esposti nel conto economico secondo i principi della competenza economica e temporale e della prudenza, al netto degli sconti e abbuoni e con rilevazione dei relativi ratei e risconti. Per i costi inerenti la gestione degli immobili per conto dei comuni si deroga al criterio della competenza economica in quanto gli stessi dovranno poi essere rendicontati ai comuni in base alla data di emissione della fattura o al pagamento della spesa.

Imposte correnti

Le imposte sul reddito di competenza del periodo sono determinate in applicazione della vigente normativa fiscale e sono esposte, al netto degli acconti versati e delle ritenute subite, nella voce debiti tributari.

Imposte differite e anticipate

In applicazione della normativa vigente sono inoltre rilevate per competenza le imposte differite o anticipate calcolate in base all'aliquota fiscale applicabile nei periodi nei quali si prevede la manifestazione dell'effetto fiscale.

La base di determinazione è rappresentata dalle differenze temporanee tra l'esercizio in cui saranno fiscalmente deducibili e quello di competenza economica. Le eventuali imposte differite sono appostate nel fondo imposte differite iscritto nel passivo tra i fondi rischi e oneri, mentre le imposte anticipate sono contabilizzate nei crediti per imposte anticipate dell'attivo circolante.

Le imposte anticipate sono iscritte solo se sussistono ragionevoli possibilità di recupero, in base a piani pluriennali che prevedono di realizzare redditi imponibili sufficienti al relativo recupero.

Criteri di conversione dei valori espressi in valuta

I crediti ed i debiti espressi originariamente in valuta estera, ove esistenti, sono stati iscritti in base ai cambi in vigore alla data in cui sono sorti. Essi sono stati allineati ai cambi correnti alla data di chiusura del bilancio, sulla base del cambio alla data del 31 dicembre 2023.

In caso di oscillazione positiva da valutazione, ai sensi dell'art. 2426 n. 8 bis si dovrà procedere in sede di approvazione e destinazione dell'utile d'esercizio ad accantonare apposita riserva, non distribuibile fino al realizzo.

COMMENTO ALLE VOCI DELLO STATO PATRIMONIALE

ATTIVO

B) IMMOBILIZZAZIONI

B.I) Immobilizzazioni immateriali

Di seguito sono riportati, per ciascuna voce i dati alla conclusione dell'esercizio precedente ed i movimenti verificatisi nel corso del 2023.

VOCE	Valore al 31.12.2022			Variazioni 2023			Valore al 31.12.2023		
	Costo storico	F.do amm.to	Valore contabile	Incrementi 2023	Cessioni 2023	Amm.to 2023	Costo storico	F.do amm.to	Valore contabile
Software	250.354	244.074	6.280	7.334	0	8.190	257.688	252.264	5.424
Totale	250.354	244.074	6.280	7.334	0	8.190	257.688	252.264	5.424

B.II) Immobilizzazioni materiali

Di seguito sono riportati, per ciascuna voce, i dati alla conclusione dell'esercizio precedente ed i movimenti verificatisi nel corso del 2023.

VOCE	Valore al 31.12.2022			Variazioni 2023				Valore al 31.12.2023		
	Costo storico	F.do amm.to	Valore contabile	Incrementi 2023	Decr. 2023	Amm.to 2023	Decr. Fondi 2023	Costo storico	F.do amm.to	Valore contabile
Terreni e fabbricati	8.192.855	2.701.778	5.491.077	0	0	166.185	0	8.192.855	2.867.963	5.324.892
Impianti	35.268	2.166	33.102	100	0	4.340	0	35.368	6.506	28.862
Mobili e arredi	177.678	170.275	7.403	0	0	2.125	0	177.678	172.400	5.278
Attrezzature elettroniche	191.862	160.703	31.159	4.571	0	10.643	0	196.433	171.346	25.087
Mezzi di locomozione	39.213	31.246	7.967	16.738	17.103	5.279	17.103	38.848	19.422	19.426
Altri beni e Attrezz.	38.604	34.880	3.724	0	0	238	0	38.604	35.118	3.486
Imm.ni in corso	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale	8.675.480	3.101.048	5.574.432	21.409	17.103	188.810	17.103	8.679.786	3.272.755	5.407.031

La voce Terreni e Fabbricati include l'importo delle Aree di proprietà ACER pari ad Euro 234.410, invariate rispetto all'esercizio precedente.

B.III) Immobilizzazioni finanziarie

Sono rappresentate dai depositi cauzionali per € 930 e dalla partecipazione minoritaria nella società Art-ER SPA per € 152.

C) ATTIVO CIRCOLANTE

C II) Crediti

La voce "Crediti", pari ad € 4.557.744 articolata per macro-categorie, risulta così composta:

Descrizione	Crediti al 31/12/2022	Crediti al 31/12/2023	Variazione
<u>Crediti verso clienti/utenti</u>	2.008.957	2.017.806	8.849
- per canoni e oneri accessori	5.814.267	6.292.326	478.059
- cessionari di alloggi	0	0	0
- verso enti, imprese e condomini	527.113	502.289	-24.824
- F.do svalutazione crediti	-4.332.423	-4.776.809	-444.386
<u>Crediti verso altri</u>	1.178.529	996.792	-181.737
- crediti per imposte anticipate	247.579	261.081	13.502
- erario ed enti previdenziali	149.797	54.465	-95.332
- condomini con amm.re esterno	38	491	453
- cassa depositi e prestiti	0	0	0
- proprietari servizio "Emergenza Abitativa"	867	584	-283
- crediti diversi	780.248	680.171	-100.077
<u>Crediti per Gestione Rientri L. 560/93</u>	808	905	97
<u>Interventi alloggi proprietà comunale in corso di realizzazione con finanz. pubblici</u>	10.825.096	1.542.241	-9.282.855
Totale	14.013.390	4.557.744	-9.455.646

Non vi sono crediti aventi scadenza residua superiore ai 5 anni.

Si esaminano di seguito le principali voci di credito riepilogate nella precedente tabella.

I crediti verso i clienti/utenti, al netto del fondo svalutazione crediti, sono tutti esigibili entro i 12 mesi e sono pari a € 2.017.806 e leggermente superiori all'esercizio precedente. Tale importo include i crediti verso utenti per canoni di locazione e oneri accessori, per € 6.292.326 al lordo del fondo svalutazione crediti. Per far fronte alla morosità difficilmente recuperabile è presente un fondo svalutazione crediti pari ad euro 4.776.809.

Si precisa che non fa capo ad ACER la morosità relativa alla gestione degli alloggi privati inseriti nel servizio di emergenza abitativa effettuato in nome e per conto dei comuni. Per tali importi non è necessario adeguare il fondo svalutazione crediti in quanto trattasi di crediti garantiti dai comuni stessi e che quindi sono sicuramente esigibili. A contropartita di questi crediti non vengono mai imputati ricavi nel bilancio di ACER Rimini.

Si evidenzia di seguito la movimentazione del fondo svalutazione crediti.

Descrizione	Valore al 31/12/2022	Aumenti	Diminuzioni	Valore al 31/12/2023
Fondo svalutazione crediti	4.332.423	1.064.995	620.609	4.776.809

Le variazioni in diminuzione del fondo derivano dall'utilizzazione dello stesso per lo storno di crediti ritenuti inesigibili ma recuperati nell'anno 2023.

I crediti per Gestione Speciale riguardano i proventi derivanti dalla gestione degli incassi delle alienazioni di alloggi o dei diritti di prelazione da versare alla Tesoreria Provinciale dello Stato. Esiste pertanto un vincolo alla "disponibilità" di tali proventi in quanto questi possono essere riutilizzati solamente se destinati al reinvestimento in edifici ed aree fabbricabili. L'importo include anche le somme derivanti da economie realizzate nella costruzione o ristrutturazione di alloggi di proprietà comunale.

Di seguito pubblichiamo una tabella con la situazione al termine dell'esercizio degli interventi realizzati e da realizzare attraverso i fondi di cui alla Legge 560/93.

INCASSI	SOMME VERSATE	SOMME DA VERSARE
Incassi vendite alloggi Acer e Comuni dal 2001 al 2023	17.773.385,37	
Incassi vendite alloggi Acer da 01/01/2023 al 31/12/2023 da versare in B.I. conto 2710		59.448,99

PROGRAMMI DI REINVESTIMENTO LEGGE 560/93

	IMPORTI IMPEGNATI
1° Programma reinvestimento	4.226.500,82
2° Programma reinvestimento:	6.320.399,52
3° Programma reinvestimento	2.460.146,30
4° Programma reinvestimento	1.594.350,00
5° Programma reinvestimento	973.829,00
6° Programma reinvestimento	128.129,87
7° Programma reinvestimento	1.154.479,85
8° Programma reinvestimento - 1° Stralcio	180.000,00
8° Programma reinvestimento - 2° Stralcio	1.118.614,92
SOMMA GIA' PROGRAMMATA	18.156.450,28
ECONOMIE GIA' ACCERTATE	1.385.753,94
TOTALE COMPLESSIVO DA PROGRAMMARE AL 31.12.2023	1.002.689,03

I crediti per interventi di proprietà del Comune in corso di realizzazione si riferiscono agli interventi di ristrutturazione e nuova costruzione di alloggi di proprietà comunale o che saranno di proprietà dei

comuni una volta ultimati. Essi sono realizzati con finanziamenti pubblici (esposti in apposita voce del passivo) erogati direttamente al Comune ma depositati nei conti di tesoreria Acer.

I Crediti verso Erario e Istituti previdenziali possono essere così dettagliati:

Descrizione	Crediti al 31/12/2022	Crediti al 31/12/2023	Variazione
<i>Crediti verso erario</i>	149.797	54.465	-95.332
Erario c/IVA	16.637	24.123	7.486
Regioni c/credito IRAP	30.897	0	-30.897
Erario c/credito IRES	82.828	0	-82.828
Altri crediti verso Erario	19.435	30.342	10.907
<i>Crediti verso enti previdenziali</i>	0	0	0
Totale	149.797	54.465	-95.332

La composizione dei Crediti Diversi è riportata nella tabella seguente:

Descrizione	Valore al 31/12/2022	Valore al 31/12/2023	Variazione
Crediti v/Comuni per convenzioni Emergenza Abitativa	202.277	181.235	-21.042
Crediti per interessi attivi di tesoreria e investimenti in titoli	368.870	148.437	-220.433
Crediti per Anticipazioni per acquisto aree	5.460	0	-5.460
Crediti per rimborsi spese diverse	976	900	-76
Crediti per fatture da emettere e note di accredito da ricevere	202.665	349.599	146.934
Totale	780.248	680.171	-100.077

Il decremento dei crediti per interessi attivi è dovuto al riscatto di un investimento in polizze di capitalizzazione che prevedevano il consolidamento degli interessi maturati.

Crediti per imposte anticipate

Le imposte anticipate riguardano l'accantonamento al fondo manutenzione per interventi manutentivi sul patrimonio ERP di proprietà dei comuni, la cui deducibilità fiscale si verificherà solo al momento dell'effettivo utilizzo. L'importo stanziato nell'esercizio precedente, pari ad euro 247.579 è incrementato di euro 13.502 fino a giungere all'importo finale di euro 261.081. Nel corso del 2023 l'utilizzo del credito è stato pari ad euro 181.427 mentre l'incremento dovuto allo storno delle imposte anticipate relative al 2023 è stato pari ad euro 194.929. Maggiori informazioni sono riportate nel paragrafo riguardante le imposte sul reddito.

C.III) Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Al 31.12.2023 il saldo di € 5.628.878 comprende investimenti in una polizza di capitalizzazione a premio unico con la compagnia Assicurazioni Generali ed una gestione di tesoreria di Banca Fideuram. Nel corso dell'esercizio è giunta a scadenza una polizza di capitalizzazione Generali pari ad Euro 1,8 milioni ed è stata accesa la gestione di tesoreria con Banca Fideuram per l'importo di Euro 3 milioni. La differenza rispetto all'esercizio precedente è di +1,2 milioni di Euro.

I titoli sono valutati al valore nominale. Gli interessi maturati nel corso del 2023, anche se incassati successivamente, sono indicati nell'aggregato C.16 del conto economico. Al termine dell'esercizio il credito per interessi maturati è pari ad Euro 148.437 e su tale importo matureranno altri interessi nel corso degli esercizi successivi.

C IV) Disponibilità liquide

Tale voce presenta un saldo al 31.12.2023 di € 9.850.732.

Nel dettaglio, la composizione di detto importo è così rappresentata:

Descrizione	Crediti al 31/12/2022	Crediti al 31/12/2023	Variazione
Depositi bancari e postali	8.942.890	7.993.351	-949.539
Depositi presso Banca d'Italia	1.801.943	1.856.789	54.846
Assegni	0	0	0
Denaro e valori in cassa	1.509	592	-917
Totale	10.746.342	9.850.732	-895.610

Il decremento della liquidità nel conto corrente di Tesoreria è dovuto all'operatività ordinaria ed all'investimento incrementale di euro 1,2 milioni in attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni (vedi punto precedente).

I depositi bancari presso la Banca d'Italia sui quali ACER ha la trattenuta sono variati a seguito del prelievo di somme necessarie per interventi finanziati con i fondi ex Legge 457/78 e Legge 560/93 e del versamento dei diritti di prelazione incassati nel corso dell'esercizio precedente.

Ulteriori dettagli sull'andamento della liquidità possono essere rilevati nel Rendiconto Finanziario.

D) RATEI E RISCONTI ATTIVI

I ratei e i risconti attivi al 31.12.2023 sono pari a € 285.307 e sono così composti:

Descrizione	Crediti al 31/12/2022	Crediti al 31/12/2023	Variazione
Costi Anticipati	0	0	0
Risconti Attivi	9.899	26.116	16.217
Ratei Attivi	67.063	259.191	192.128
Totale	76.962	285.307	208.345

Non sussistono ratei e risconti attivi di durata residua superiore a 5 anni.

COMMENTI ALLE VOCI DELLO STATO PATRIMONIALE

PASSIVO

A) PATRIMONIO NETTO

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 il Patrimonio Netto dell'Azienda ha subito le seguenti variazioni:

Descrizione	Valore al 31/12/2022	Aumenti	Diminuzioni	Utile d'esercizio	Valore al 31/12/2023
Capitale di dotazione	9.392.340	0	0	0	9.392.340
Fondo di riserva legale	193.486	3.500	0	0	196.986
Riserve statutarie	4.023.052	66.502	0	0	4.089.554
Altre riserve	0	0	0	0	0
Utili (perdite) portati a nuovo	0	0	0	0	0
Utile dell'esercizio	70.002	0	70.002	78.122	78.122
Totale	13.678.880	70.002	70.002	78.122	13.757.002

La riserva legale include l'accantonamento di € 3.500 della parte dell'utile dell'esercizio 2022 non imputato ad Altre Riserve.

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

Natura	Importo	Possibilità di utilizzo*	Quota disponibile
Capitale di Dotazione	9.392.340	B	-
Riserva Legale	196.986	A - B	196.986
Riserva Statutaria	4.089.554	A - B	4.089.554

* A: per aumento di capitale - B: per copertura perdite - C: per distribuzione di dividendi

B) FONDI PER RISCHI ED ONERI

L'importo di € 3.671.602 si riferisce in parte (euro 555.000) a fondi accantonati per rischi dovuti a cause legali in corso il cui esito è tuttora incerto o il cui esito è certo e manifesterà i suoi effetti finanziari nel corso degli esercizi successivi, in parte (euro 106.915) per far fronte alle esigenze manutentive dei comuni senza risorse finanziarie, in parte (euro 320.995) per far fronte ad imprevisti manutentivi riguardanti immobili di proprietà ACER ed in parte (euro 220.000) per gli oneri potenziali derivanti dal piano di interventi finalizzati al risparmio energetico da svolgere nel corso del 2024 e 2025 usufruendo delle agevolazioni fiscali in vigore (ecobonus, ecc.). La differenza pari ad Euro 2.468.692 riguarda le somme accantonate per manutenzioni future degli alloggi ERP derivante dalla gestione immobiliare (propria e per conto dei Comuni).

Saldo al 31/12/2022	3.581.236
+ Accantonamenti di competenza 2023	1.625.407
+ Incrementi per recupero crediti anni pregressi nel corso del 2023	475.925
- Utilizzi per manutenzioni anno 2023	2.010.966
- Altri utilizzi anno 2023	-
Saldo al 31/12/2023	3.671.602

C) FONDO TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO

Il fondo per trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato, al 31 dicembre 2023, è pari ad € 1.030.183, con un incremento rispetto al precedente esercizio di € 78.573.

Nel corso dell'anno sono state accantonate a tale fondo le quote maturate nel 2023 e la rivalutazione calcolata sul saldo dell'anno precedente, in conformità alle previsioni di legge. Non sono state concesse anticipazioni a dipendenti ancora in servizio ed è stato liquidato il TFR ai dipendenti che hanno cessato il servizio.

Saldo al 31/12/2022	951.610
+ Accantonamenti e Rivalutazioni 2023 (al netto di imposta sostitutiva)	86.159
- Utilizzo 2023 per anticipi e liquidazioni	7.586
Saldo al 31/12/2023	1.030.183

D) DEBITI

I debiti al 31 dicembre 2023 sono pari ad € 7.193.803 e sono sintetizzati nella seguente tabella:

Descrizione	Valore al 31/12/2022	Valore al 31/12/2023	Esigibili oltre l'esercizio 2024	Variazione
Mutui Cassa Depositi e Prestiti	51.808	0	0	-51.808
Mutui Tesoriere	0	0	0	0
Debiti verso fornitori e fatture da ric.	534.369	910.409	0	376.040
Debiti rappresentati da titoli di credito	0	0	0	0
Debiti verso imprese controllate	0	0	0	0
Debiti verso imprese collegate	0	0	0	0
Debiti per Gestione Speciale	13.000.891	3.403.518	0	-9.597.373
Debiti tributari	61.408	108.351	0	46.943
Debiti v/istituti di previdenza	52.452	43.748	0	-8.704
Altri debiti	2.862.814	2.727.777	1.082.270	-135.037
Totale	16.563.742	7.193.803	1.082.270	-9.369.939

I mutui non sono più presenti in bilancio in quanto interamente rimborsati nel corso del 2023. La variazione negativa di € 51.808 riguarda il pagamento delle rate di ammortamento in scadenza nell'esercizio. I mutui erano stati contratti con la Cassa Depositi e Prestiti ed erano destinati alla realizzazione di due interventi di edilizia agevolata in Rimini Via Novelli e in Rimini località Orsoletto (cofinanziati in parte con le somme derivanti dalla vendita di alloggi di proprietà ACER Rimini ai sensi della L. 560/93).

I Debiti v/istituti di previdenza, in particolare l'INPS, riguardano i contributi previdenziali ed assistenziali su lavoro dipendente e lavoro autonomi, il cui versamento è a carico dell'azienda.

I Debiti per Gestione Speciale, la cui contabilizzazione è resa necessaria in applicazione dell'art. 51 della Legge 24/2001, trovano sostanziale corrispondenza con alcune voci dell'attivo patrimoniale, ed in particolare:

Descrizione	Importo
Interventi in realizzazione per conto terzi	1.542.241
Crediti v/tesoreria provinciale dello Stato	1.856.789
Altre somme in c/c di Tesoreria o per lavori ancora da sostenere	4.488
Totale	3.403.518

I debiti tributari sono pari ad € 108.351 e sono così composti:

Descrizione	Valore al 31/12/2022	Valore al 31/12/2023	Variazione
IRES	0	46.998	46.998
IRAP	0	25.907	25.907
Imposta sostitutiva TFR	13.828	0	-13.828
Ritenute da versare	35.117	34.160	-957
IVA Mese di Dicembre e IVA Annuale	12.463	1.286	-11.177
Totale	61.408	108.351	46.943

Gli Altri Debiti, esigibili entro ed oltre 12 mesi, sono pari ad € 2.727.777, e sono di seguito dettagliati:

Descrizione	Valore al 31/12/2022	Valore al 31/12/2023	Variazione
Debiti per canoni e altri oneri di gestione "Emergenza Abitativa"	1.411.535	1.487.580	76.045
Assegnatari vari per somme da rimborsare	3.952	5.293	1.341
Depositi cauzionali, eccedenze e Somme a garanzia esigibili oltre l'esercizio successivo	1.161.713	1.082.270	-79.443
Debiti v/ personale dipendente e amministratori	135.599	120.980	-14.619
Somme per manutenzioni da effettuare su alloggi gestiti per conto dei comuni	0	0	0
Debiti per canoni ed altri oneri ancora da incassare da utenti di alloggi gestiti per conto dei comuni	122.407	0	-122.407
Altri debiti	27.608	31.654	4.046
Totale	2.862.814	2.727.777	-135.037

L'incremento del valore dei debiti per canoni e altri oneri di gestione Emergenza Abitativa riguarda interamente la gestione di questo servizio effettuata a favore dei comuni o dalla AUSL. Tale operazione non ha avuto influenza sul conto economico in quanto la contropartita era già stanziata tra le attività e più precisamente nella voce "Crediti verso clienti/utenti per canoni e oneri accessori".

Gli “altri debiti”, esigibili oltre i 12 mesi, riguardano i depositi cauzionali incassati dagli inquilini e dai clienti e le somme a garanzia incassate da assicurazioni a copertura degli oneri derivanti dalla risoluzione di contratti di appalto.

I debiti verso dipendenti includono le competenze maturate e non liquidate.

Un resoconto dettagliato dei rendiconti della gestione immobiliare effettuata per i singoli comuni, con la situazione consolidata dei fondi utilizzati, è riportato nell’allegato A alla relazione del Presidente del CdA. I debiti per la realizzazione degli interventi con finanziamento pubblici del comune sono stati inclusi nei debiti per gestione speciale.

I mutui passivi sono interamente estinti in data 31/12/2023 pertanto non vi sono debiti aventi scadenza oltre i 5 anni.

E) RATEI E RISCONTI PASSIVI

I ratei e i risconti passivi al 31.12.2023 sono pari a € 83.608 e sono composti da ratei passivi per l'imputazione per competenza di costi non ancora sostenuti nell'esercizio.

Descrizione	Valore al 31/12/2022	Valore al 31/12/2023	Variazione
Ratei Passivi	69.533	82.327	12.794
Risconti Passivi	2.365	1.281	-1.084
Totale	71.898	83.608	11.710

Non sussistono Ratei o Risconti passivi aventi durata residua superiore a 5 anni.

COMMENTO ALLE VOCI DEL CONTO ECONOMICO

A) VALORE DELLA PRODUZIONE

Il valore della produzione è pari ad € 8.067.824 ed è composto dalle seguenti voci:

A.1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni

Nel suo complesso, la voce, pari ad 7.903.446 risulta così composta:

Descrizione	Valore al 31/12/2022	Valore al 31/12/2023	Variazione
Canoni di locazione alloggi Acer	272.035	270.461	-1.574
Canoni di locazione locali ad uso non abitativo	239.014	246.662	7.648
Canoni locazione per emergenza abitativa studenti e lavoratori in capo ad Acer	0	0	0
Corrispettivi e rimborsi di amm.ne stabili	46.196	51.000	4.804
Corrispettivi e rimborsi di manutenzione	8.635	14.440	5.805
Compensi e contributi per convenzioni emergenza abitativa	39.209	41.984	2.775
Compenso amministrazione condomini	175.434	189.923	14.489
Recupero spese varie emergenza abitativa di competenza Acer	0	0	0
Competenze per Attività costruttiva	198.475	535.189	336.714
Ricavi da gestione alloggi comunali in Concessione	6.114.779	6.553.787	439.008
Totale ricavi vendite e prestazioni	7.093.777	7.903.446	809.669

L'aumento dei ricavi rispetto all'esercizio precedente è essenzialmente dovuto ai maggiori corrispettivi e rimborsi riguardanti la gestione degli immobili comunali ed alle maggiori entrate per competenze tecniche da attività manutentive e costruttive.

Si riporta di seguito la tabella relativa al dettaglio dei ricavi da canoni di locazione di immobili di proprietà di ACER Rimini.

Descrizione	Valore al 31/12/2022	Valore al 31/12/2023	Variazione
Alloggi di proprietà costruiti con il contrib. statale	89.884	78.154	-11.730
Alloggi di proprietà costruiti senza contributo Stato	168.804	178.773	9.969
Alloggi di proprietà di altri enti diversi dai Comuni	13.347	13.534	187
Totale canoni di locazione alloggi	272.035	270.461	-1.574
Altri canoni di locazione	0	0	0
Canoni locali di proprietà ad uso comm.le e box	239.014	246.662	7.648
Canoni locazione emergenza abitativa ACER	0	0	0
Totale canoni di locazione altri locali	239.014	246.662	7.648
Totale canoni di locazione	511.049	517.123	6.074

A.5) Altri ricavi e proventi

Gli altri ricavi e proventi sono pari a € 164.378 e risultano composti come dalla seguente tabella:

Descrizione	Valore al 31/12/2022	Valore al 31/12/2023	Variazione
Plusvalenze da alienazione beni patrimoniali	0	2.757	2.757
Recupero spese istruttoria pratiche diverse	3.150	3.360	210
Altri rimborsi e proventi diversi	107.452	120.296	12.844
Sopravvenienze attive e Crediti d'imposta	41.251	37.965	-3.286
Totale altri ricavi e proventi	151.853	164.378	12.525

Gli altri rimborsi e proventi diversi includono, tra le altre voci, i rimborsi assicurativi, i compensi per certificazione energetica, i ricavi pubblicitari, quelli per la certificazione energetica e la redazione dei millesimi energetici ed infine i contributi GSE.

B) COSTI DELLA PRODUZIONE

I costi della produzione nel 2023 ammontano ad € 8.184.350 e sono così composti:

B.6) Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci

La presente voce riguarda gli acquisti del 2023 ed è pari a € 11.577.

Descrizione	Valore al 31/12/2022	Valore al 31/12/2023	Variazione
Stampati e Cancelleria	5.498	5.493	-5
Libri e pubblicazioni	3.829	6.084	2.255
Totale costi per acquisti	9.327	11.577	2.250

B.7) Costi per servizi

I costi per servizi esposti in bilancio sono pari a € 3.552.954 e sono così composti:

Descrizione	Valore al 31/12/2022	Valore al 31/12/2023	Variazione
<i>Spese generali</i>	<i>364.541</i>	<i>358.027</i>	<i>-6.514</i>
Indennità e compensi amministratori e sindaci	124.820	124.915	95
Spese di rappresentanza e promozionali	616	857	241
Spese per servizi e manutenzione uffici	49.606	27.949	-21.657
Spese postali, bancarie e telefoniche	35.889	22.129	-13.760
Gestione mezzi di trasporto	9.066	6.014	-3.052
Manutenzione uffici e macchine d'ufficio	1.483	2.325	842
Gestione sistema informativo	45.472	68.041	22.569
Convegni, seminari e aggiornamento prof.le	832	626	-206
Consulenze e prestazioni professionali	46.701	59.424	12.723
Elaborazione paghe	5.187	5.187	0
Assicurazioni ed Altri costi	44.869	40.560	-4.309
<i>Spese della gestione immobiliare proprietà ACER</i>	<i>2.739.826</i>	<i>2.899.901</i>	<i>160.075</i>
Spese di amministrazione	45.778	46.151	373
Spese di manutenzione	126.690	122.619	-4.071
Spese per la gestione dei servizi	7.182	6.789	-393
Costo gestione alloggi comunali in Concessione	2.560.176	2.724.342	164.166
<i>Spese dell'attività costruttiva</i>	<i>104.028</i>	<i>295.026</i>	<i>190.998</i>
Totale costi per servizi	3.208.395	3.552.954	344.559

Nella voce “Indennità, compensi e rimborsi amministratori e sindaci” sono compresi i costi per gli organi sociali posti a carico dell'esercizio 2023 per un importo complessivo di € 124.915, di cui € 20.303 per compensi ai componenti del Collegio dei sindaci Revisori e € 104.612 per compensi ed altri costi relativi agli amministratori, inclusi i rimborsi spese analitici. L'importo è sostanzialmente identico a quello dell'esercizio precedente in quanto il Consiglio di Amministrazione in carica ha congelato tutti gli aumenti ad esso spettanti fino al termine del mandato.

B.8) Costi per godimento di beni terzi

La voce presenta per l'esercizio 2023 un importo di € 5.256 e corrisponde ai noleggi di beni di terzi.

Descrizione	Valore al 31/12/2022	Valore al 31/12/2023	Variazione
Altri noleggi (fotocopiatrici)	7.658	5.256	-2.402
Totale costi per godimento beni di terzi	7.658	5.256	-2.402

B.9) Costi per il personale e dati sull'occupazione

Il costo relativo al personale dipendente può essere riassunto nella seguente tabella:

Descrizione	Valore al 31/12/2022	Valore al 31/12/2023	Variazione
Retribuzioni al personale	940.673	986.076	45.403
Contributi assicurativi e previdenziali	282.278	298.741	16.463
Incentivo produttività e Merloni	139.372	146.303	6.931
Accantonamento al TFR	147.373	89.283	-58.090
Altri oneri e rimborsi	1.253	1.292	39
Totale	1.510.949	1.521.695	10.746

L'ammontare del costo per premi ed incentivi di produttività è pari ad Euro 120.000, invariato rispetto all'esercizio precedente.

Seppure non ancora messi in pagamento alla data della stesura del presente bilancio, tali costi sono stati contabilmente rilevati, come prescritto dal principio della competenza.

Il prospetto che segue evidenzia il numero dei dipendenti al termine dell'esercizio, ripartito per categoria tenendo conto del vigente contratto applicato al personale dipendente (CCNL Federcasa) e del vigente regolamento del personale.

SETTORE	DIR	AS	A2	A3	BS	B1	B2	B3	C3	TOTALE
AMMINISTRATIVO	1	2	1	2	5	3	2	1	1	18
TECNICO	0	2	1	3	1	0	2	1	0	10
TOTALE	1	4	2	5	6	3	4	2	1	28

B.10) Ammortamenti e svalutazioni

Le percentuali e la composizione delle quote di ammortamento dell'esercizio per le varie voci, riferite alle immobilizzazioni materiali ed immateriali, è rilevabile dai prospetti delle variazioni nei conti delle immobilizzazioni, a cui si rinvia. Si vogliono fornire qui alcuni dati di sintesi.

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali, pari ad € 8.190, sono relativi alle licenze software acquisite in proprietà. Gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali, per un totale di € 188.810, si riferiscono per € 166.185 a stabili di proprietà in locazione o ad uso diretto e ad immobili di edilizia residenziale convenzionata e per i rimanenti € 22.625 ad impianti, macchine d'ufficio, automezzi ed altri beni mobili ammortizzabili. Tale voce comprende anche l'accantonamento di € 942.558 al fondo svalutazione crediti. Si precisa che sono stati effettuati accantonamenti per euro 9.246 al fondo relativo ai crediti ritenuti inesigibili che fanno capo ad immobili di proprietà Acer e per euro 933.312 al fondo relativo ai crediti ritenuti inesigibili che fanno capo ad immobili di proprietà comunale gestiti attraverso lo strumento della concessione.

B.12) Accantonamenti per rischi, oneri e spese future

Tale voce comprende l'accantonamento al fondo rischi per la copertura di oneri derivanti da cause legali in corso il cui esito è tuttora incerto o il cui esito è certo e manifesterà i suoi effetti finanziari nel corso dell'anno successivo. Nel 2023 sono stati effettuati accantonamenti pari ad Euro 400.000 al fine di adeguare il fondo ai rischi previsti, ma tuttora incerti sia nell'ammontare sia nel momento in cui daranno luogo a costi d'esercizio. Maggiori dettagli possono essere trovati nella sezione della Nota Integrativa dedicata ai fondi rischi.

In tale voce è altresì compreso l'accantonamento di € 1.225.407 al fondo necessario per coprire gli oneri futuri derivanti dalla necessità di manutenzione degli immobili di proprietà comunale e per il ristorno ai comuni delle quote di canoni di locazione necessarie per il rimborso dei finanziamenti contratti per costruire nuovi immobili. Tale voce rappresenta il residuo attivo della gestione immobiliare per conto dei comuni che, come previsto nelle concessioni, deve essere vincolato a spese ed investimenti da effettuare nei rispettivi comprensori comunali.

B.14) Oneri diversi di gestione

La posta, che presenta un saldo complessivo in bilancio al 31 dicembre 2023, di € 327.903, risulta composta nelle sue componenti più rilevanti nel modo seguente:

Descrizione	Valore al 31/12/2022	Valore al 31/12/2023	Variazione
<i>Somme ricavate da alienaz. ex L.560/93</i>	0	0	0
<i>Costi ed oneri diversi</i>	50.036	36.365	-13.671
Contributi associativi	14.599	24.000	9.401
Costi fiscalmente non deducibili	6	494	488
Tributi consorziali e Registrazione Contratti	8.154	9.729	1.575
Altre perdite e spese diverse	7	2	-5
Sopravvenienze ordinarie e Minusvalenze	27.270	2.140	-25.130
<i>Imposte indirette, tasse e contributi</i>	266.570	291.538	24.968
Imposta di bollo	3.246	3.354	108
IMU e TARI	58.852	62.666	3.814
IVA Indetraibile e altre imposte e tributi	204.472	225.518	21.046
Totale	316.606	327.903	11.297

C) PROVENTI ED ONERI FINANZIARI

C.16) Altri proventi finanziari

I proventi finanziari da titoli iscritti nell'attivo circolante (C.16.c), pari ad € 54.249, sono costituiti da interessi attivi maturati sulle polizze di capitalizzazione.

I proventi finanziari diversi (C.16.d), per € 396.778 sono costituiti da interessi attivi maturati su conti e depositi bancari e su gestioni di tesoreria per € 321.381 e dagli interessi su crediti verso assegnatari per € 75.397.

C.17) Interessi ed altri oneri finanziari

Gli interessi e gli altri oneri finanziari sostenuti da ACER Rimini nell'esercizio 2023 ammontano complessivamente ad € 2.533. Essi derivano dagli interessi sui mutui e dagli interessi relativi alla restituzione di depositi cauzionali agli utenti. Tali oneri non sono stati capitalizzati alle voci dell'attivo.

D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE

Nel corso dell'esercizio 2023 non sono state effettuate rettifiche di valore di attività finanziarie.

IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO

L'ammontare delle imposte correnti sul reddito dell'esercizio è di € 448.775 di cui IRES pari ad € 345.062 ed Irap per € 103.713. L'importo comprende IRES e IRAP stornata in precedenti esercizi pari ad Euro 181.427 e ripresa nel corso del 2023 a seguito della riduzione del Credito per Imposte Anticipate.

Le imposte anticipate riguardano l'accantonamento al fondo manutenzione per interventi manutentivi sul patrimonio ERP di proprietà dei comuni, la cui deducibilità fiscale si verificherà solo al momento dell'effettivo utilizzo. L'importo stanziato, pari ad euro 194.929, è calcolato applicando le aliquote fiscali (12,00% IRES e 3,90% IRAP) all'ammontare degli accantonamenti effettuati nel 2023.

DETTAGLIO DIFFERENZE TEMPORANEE DEDUCIBILI	
Accantonamento al fondo manutenzioni differite su alloggi di proprietà comunale	
Variazioni dell'esercizio	1.225.966
Aliquota IRES	12,00%
Effetto Fiscale IRES	147.116
Aliquota IRAP	3,90%
Effetto Fiscale IRAP	47.813
Effetto Fiscale IRES + IRAP	194.929

La seguente tabella illustra la composizione delle imposte anticipate.

Nel corso del 2023 l'utilizzo del credito è stato pari ad euro 181.427 mentre l'incremento dovuto allo storno delle imposte anticipate relative al 2023 è stato pari ad euro 194.929.

ATTIVITA' PER IMPOSTE ANTICIPATE			
Importo iniziale	Credito per imposte anticipate iscritto al	01/01/2022	247.579
Aumenti:	Imposte anticipate sorte nell'esercizio		194.929
	Altri aumenti		0
Diminuzioni:	Imposte anticipate annullate nell'esercizio		181.427
	Altre diminuzioni (Variazioni aliquote fiscali)		0
Importo finale	Credito per imposte anticipate iscritto al	31/12/2023	261.081

Aliquote applicate Ires 12,00% - Irap 3,90%

COMPOSIZIONE IMPOSTE SUL REDDITO D'ESERCIZIO			
Imposte Correnti	IRES		208.136
Imposte Correnti	IRAP		59.212
Imposte Correnti	IRES/IRAP rinviate da precedenti esercizi		181.427
Imposte Correnti	IRES/IRAP rinviate a futuri esercizi		0
	Totale		448.775
Imposte Differite	IRES/IRAP di competenza esercizi successivi		0
	Totale		0
Imposte Anticipate	IRES/IRAP di competenza esercizi successivi		- 194.929
	Totale		- 194.929
Imposte Es. Prec.	IRES/IRAP di competenza esercizi precedenti		0
	Totale		0
Totale imposte			253.846

AMMONTARE DEI COMPENSI SPETTANTI AD AMMINISTRATORI, SINDACI E REVISORI

L'ammontare dei compensi ex art 2427 c. 16 e 16-bis risulta dal seguente prospetto:

DESCRIZIONE	AMMINISTRATORI	SINDACI	REVISORI
Compensi di competenza	104.612	20.303	10.563

Non sono stati concessi crediti ed anticipazione ad amministratori. Non sono stati assunti impegni per loro conto.

IMPORTO E NATURA DEI SINGOLI ELEMENTI DI RICAVO/COSTO DI ENTITA' O INCIDENZA ECCEZIONALI

Ai sensi dell'art. 2427 comma 1 n. 13 si evidenzia che nel corso dell'esercizio non si sono registrati elementi di ricavo o di costo di entità o incidenza eccezionale.

IMPEGNI, GARANZIE E PASSIVITA' POTENZIALI NON RISULTATI DALLO STATO PATRIMONIALE

Si rileva che al termine dell'esercizio la società non ha in essere impegni e garanzie che possano dar luogo a passività potenziali non iscritte nello stato patrimoniale.

CONTRATTI DI LOCAZIONE FINANZIARIA

Con riferimento al punto 22 dell'art. 2427 del Codice Civile è stabilito che le operazioni di locazione finanziaria che comportano il trasferimento al locatario della parte prevalente dei rischi e dei benefici inerenti ai beni che ne costituiscono oggetto, debba risultare sulla base di un apposito prospetto.

Dal prospetto deve risultare: il valore attuale delle rate del canone non scadute, determinato utilizzando tassi di interesse pari all'onere finanziario effettivo inerenti i singoli contratti, l'onere finanziario effettivo attribuibile ad essi e riferibile all'esercizio, l'ammontare complessivo al quale i beni oggetto di locazione sarebbero stati iscritti alla data di chiusura dell'esercizio qualora fossero stati considerati immobilizzazioni, separata indicazione di ammortamenti, rettifiche e riprese di valore che sarebbero stati inerenti all'esercizio.

Le informazioni richieste al punto 22 dell'art. 2427 non vengono fornite in quanto nessun contratto di leasing è in essere al termine dell'esercizio.

ATTIVITA' DI DIREZIONE E COORDINAMENTO

Ai sensi degli artt. da 2497 a 2497-septies del codice civile, si comunica che ACER Rimini non è soggetto ad attività di direzione e coordinamento da parte di terzi.

INFORMATIVA SULLA PRIVACY

A seguito dell'entrata in vigore del D. Lgs 30 giugno 2003 n. 196 recante le norme in materia di protezione dei dati personali, la società ha provveduto alla predisposizione del documento programmatico sulla sicurezza dei dati ed alla messa a punto delle misure previste nel suddetto decreto che interessino la società.

OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE E ACCORDI FUORI BILANCIO

Non esistono operazioni con parti correlate di importo rilevante e svolte a non normali condizioni di mercato o al di fuori delle previsioni di legge o di convenzione.

Ai sensi del numero 22-ter dell'art. 2427 c.c. si comunica che non sussistono accordi fuori bilancio o altri atti, anche collegati tra loro, la cui conoscenza potrebbe essere utile per una più puntuale valutazione della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico d'esercizio della società e del gruppo di appartenenza, producendo effetti non altrimenti conoscibili dalla lettura dello stato patrimoniale che potrebbero esporre la società a rischi oppure generare significativi benefici.

FATTI DI RILIEVO INTERVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO E PREVEDIBILE EVOLUZIONE DELLA GESTIONE

Come previsto dall'articolo 2427, punto 22-quater del Codice civile e dal principio OIC 29, si comunica che non si sono verificati eventi intervenuti tra la data di chiusura dell'esercizio e la data di formazione del bilancio, tali avere un effetto rilevante sullo stesso.

ALTRE INFORMAZIONI

Per quanto attiene alle informazioni richieste ai punti 5, 6, 8, 11 e 18, 19, 20 e 21 dell'art. 2427 del Codice Civile, si sottolinea che a fine esercizio la società non detiene direttamente alcuna partecipazione in imprese controllate, così come qualificate dall'art. 2359 del Codice Civile. Per maggiori dettagli si rinvia all'apposito paragrafo della presente Nota Integrativa.

ACER Rimini non ha debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali, non ha iscritto nell'attivo dello stato patrimoniale oneri finanziari, non ha percepito proventi da partecipazioni, non ha emesso titoli o valori simili ad azioni di godimento e ad obbligazioni convertibili.

Ai fini dell'art. 2427- bis c.1 del Codice Civile, si rileva che la società non detiene strumenti finanziari derivati né con finalità di copertura, né utilizzati nell'ambito di operazioni speculative.

Ai sensi del sesto comma dell'art. 2435-bis del Codice Civile, si evidenzia che la società non possiede azioni e/o quote di società controllanti e non né ha acquisito né ceduto azioni e/o quote nel corso del periodo, tanto direttamente quanto tramite società fiduciarie od interposte persone. Non risultano in bilancio né finanziamenti effettivi ai soci, né patrimoni o finanziamenti destinati a specifici affari.

L'Ente, come previsto dal D.Lgs. n. 14/2019 (Codice della crisi e dell'insolvenza d'impresa), adotta un assetto organizzativo, amministrativo e contabile adeguato alla natura dell'impresa anche in funzione della rilevazione tempestiva della crisi d'impresa e dell'assunzione di idonee iniziative.

INFORMAZIONI EX ART. 1, COMMA 125 DELLA LEGGE 4 AGOSTO 2017 N. 124

Si precisa, ai sensi dell'articolo 1, commi 125 e seguenti, della legge 124/2017, che ACER Rimini, Ente pubblico economico, non è soggetto alla pubblicità in nota integrativa degli aiuti di Stato in quanto non rivesta la forma giuridica societaria o di ente non commerciale.

Si evidenzia comunque che nel corso dell'esercizio ACER Rimini ha ricevuto dalla Regione Emilia Romagna contributi per la manutenzione degli alloggi di ERP di proprietà dei comuni già evidenziati nella relazione degli amministratori.

CONCLUSIONI

Egredi componenti della Conferenza degli Enti della Provincia di Rimini, nel ringraziarVi per la fiducia accordata, Vi invito ad approvare il presente bilancio d'esercizio al 31.12.2023, la Nota Integrativa ed il Rendiconto Finanziario così come predisposti, invitandoVi fin da ora a deliberare l'accantonamento dell'utile d'esercizio pari ad € 78.122 con le seguenti modalità:

a) Accantonamento a fondo di riserva legale:

RISERVA LEGALE	3.906
----------------	-------

b) Accantonamento a fondo di riserva straordinaria:

RISERVA STRAORDINARIA	74.216
-----------------------	--------

Il presente Bilancio, composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico, Rendiconto Finanziario e Nota Integrativa, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili Per le altre informazioni attinenti il bilancio di esercizio si rimanda alla relazione sulla gestione.

Per il C.d.A.

Il Presidente

Dott. Tiziano Arlotti

ALLEGATO "A"

PROSPETTO ALLOGGI GESTITI DALL'ACER DI RIMINI

IMMOBILI GESTITI DA ACER RIMINI AL 31 DICEMBRE 2023

COMUNE	IMMOBILI CON COSTI/RICAVI DI COMPETENZA ACER RIMINI						IMMOBILI DI COMPETENZA COMUNI			TOTALE
	ALLOGGI	NEGOZI	BOX	C. SOCIALI	EX. DEMANIO	AUSL	ERP	ED. AGEV.	ALTRI USI	GENERALE
BELLARIA	12			1			48			61
CATTOLICA					1		134	10		145
CORIANO	6				22		36		1	65
GEMMANO							38			38
MISANO			8		7		17			32
MONDAINO							17			17
MONTEFIORE							34		1	35
MONTEGRIDOLFO	6						14		1	21
MONTESCUDO-MONTECOLOMBO					6		30			36
MORCIANO							43			43
POGGIO TORRIANA							23			23
RIMINI	22	7	1	2		2	1194	318		1546
SAN GIOVANNI IN MARIGNANO							61	10		71
SALUDECIO							20		3	23
SAN CLEMENTE							17			17
SANTARCANGELO						4	143			147
VERUCCHIO							42			42
CASTELDELICI	1						1			2
MAIOLO							9			9
NOVAFELTRIA	3						14			17
PENNABILLI							9			9
SAN LEO							12		1	13
SANT'AGATA FELTRIA	1						5			6
SASSOFELTRIO							0			
TALAMELLO	1									1
FORLI'		12	7							19
CESENA		8								8
BAGNO DI ROMAGNA		1								1
TOTALE	52	28	16	3	36	6	1961	338	7	2447

ALLEGATO "B"

**GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE IN
CONCESSIONE E DETERMINAZIONE DELLA SOMMA DA
REINVESTIRE NELL'ERP AI SENSI DELLA L.R. 24/2001**

COMUNE DI BELLARIA - IGEA MARINA
COMUNE DI CASTELDELICI
COMUNE DI CATTOLICA
COMUNE DI CORIANO
COMUNE DI GEMMANO
COMUNE DI MAIOLO
COMUNE DI MISANO ADRIATICO
COMUNE DI MONDAINO
COMUNE DI MONTEFIORE
COMUNE DI MONTEGRIDOLFO
COMUNE DI MONTESCUDO-MONTECOLOMBO
COMUNE DI MORCIANO DI ROMAGNA
COMUNE DI NOVAFLETRIA
COMUNE DI PENNABILLI
COMUNE DI POGGIO TORRIANA
COMUNE DI RIMINI
COMUNE DI SALUDECIO
COMUNE DI SAN CLEMENTE
COMUNE DI SAN GIOVANNI IN MARIGNANO
COMUNE DI SAN LEO
COMUNE DI SANT'AGATA FELTRIA
COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
COMUNE DI VERUCCHIO



ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

RENDICONTO DELLA GESTIONE DEGLI ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI **BELLARIA-IGEA MARINA**

PERIODO DI GESTIONE: DA 01/01/2023 A 31/12/2023

ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2023

48

ENTRATE	FATTURATO	INCASSATO
Canoni di locazione relativi al periodo in oggetto	98.429,37	92.178,60
Altri oneri di gestione relativi al periodo in oggetto	17.210,88	14.677,29
TOTALE ENTRATE (A)	115.640,25	106.855,89

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	29.952,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	14.016,59
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	3.883,11
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	1.896,24
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	11.913,01
Spese di assicurazione degli stabili	2.554,22
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	221,86
TOTALE USCITE (B)	64.437,03

RISULTATO DELLA GESTIONE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2023 - 31/12/2023 (A - B) **42.418,86**

RIEPILOGO MOROSITA'	RIPORTO MOROSITA' GLOBALE AL 31/12/2022	54.849,99
	+ MOROSITA' ANNO 2023 SU CANONI E ALTRI ONERI (FATT - INC)	8.784,36
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI INCASSATA NEL 2023	-8.820,47
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI SGRAVATA NEL 2023	-8,00
	= MOROSITA' GLOBALE ESISTENTE AL 31/12/2023	54.805,88

RIEPILOGO SOMME A DISPOSIZIONE PER MANUTENZIONI	RISULTATO DELLA GESTIONE DELL'ANNO CORRENTE (A - B)	42.418,86
	+ INCASSI NEL 2023 DI MOROSITA' ANNI PREGRESSI	8.820,47
	+ SOMME DISPONIBILI AL TERMINE DELLE GESTIONI PRECEDENTI	45.780,50
	- UTILIZZI RESIDUI GESTIONI PRECEDENTI NEL CORSO DEL 2023	-29.661,24
	= DISPONIBILITA' GLOBALE AL 31/12/2023	67.358,59



RENDICONTO DELLA GESTIONE DEGLI ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI
CASTELDELICI

PERIODO DI GESTIONE: DA 01/01/2023 A 31/12/2023

ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2023

1

ENTRATE	FATTURATO	INCASSATO
Canoni di locazione relativi al periodo in oggetto	1.694,49	1.534,69
Altri oneri di gestione relativi al periodo in oggetto	71,39	69,39
TOTALE ENTRATE (A)	1.765,88	1.604,08

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	624,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	-
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	-
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	243,25
Spese di assicurazione degli stabili	53,21
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	-
TOTALE USCITE (B)	920,46

RISULTATO DELLA GESTIONE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2023 - 31/12/2023 (A - B) **683,62**

RIEPILOGO MOROSITA'	RIPORTO MOROSITA' GLOBALE AL 31/12/2022	-
	+ MOROSITA' ANNO 2023 SU CANONI E ALTRI ONERI (FATT - INC)	161,80
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI INCASSATA NEL 2023	0,00
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI SGRAVATA NEL 2023	-
	= MOROSITA' GLOBALE ESISTENTE AL 31/12/2023	161,80

RIEPILOGO SOMME A DISPOSIZIONE PER MANUTENZIONI	RISULTATO DELLA GESTIONE DELL'ANNO CORRENTE (A - B)	683,62
	+ INCASSI NEL 2023 DI MOROSITA' ANNI PREGRESSI	-
	+ SOMME DISPONIBILI AL TERMINE DELLE GESTIONI PRECEDENTI	9.507,49
	- UTILIZZI RESIDUI GESTIONI PRECEDENTI NEL CORSO DEL 2023	0,00
	= DISPONIBILITA' GLOBALE AL 31/12/2023	10.191,11



ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

RENDICONTO DELLA GESTIONE DEGLI ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI CATTOLICA

PERIODO DI GESTIONE: DA 01/01/2023 A 31/12/2023

ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2023

144

ENTRATE	FATTURATO	INCASSATO
Canoni di locazione relativi al periodo in oggetto	312.431,17	274.307,24
Altri oneri di gestione relativi al periodo in oggetto	93.574,40	85.063,49
TOTALE ENTRATE (A)	406.005,57	359.370,73

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	89.856,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	26.549,02
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	49.328,22
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	10.000,00
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	13.142,98
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	35.288,67
Spese di assicurazione degli stabili	7.662,66
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	9.003,42
TOTALE USCITE (B)	240.830,97

RISULTATO DELLA GESTIONE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2023 - 31/12/2023 (A - B) **118.539,76**

RIEPILOGO MOROSITA'	RIPORTO MOROSITA' GLOBALE AL 31/12/2022	157.116,90
	+ MOROSITA' ANNO 2023 SU CANONI E ALTRI ONERI (FATT - INC)	46.634,84
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI INCASSATA NEL 2023	-32.203,96
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI SGRAVATA NEL 2023	-98,00
	= MOROSITA' GLOBALE ESISTENTE AL 31/12/2023	171.449,78

RIEPILOGO SOMME A DISPOSIZIONE PER MANUTENZIONI	RISULTATO DELLA GESTIONE DELL'ANNO CORRENTE (A - B)	118.539,76
	+ INCASSI NEL 2023 DI MOROSITA' ANNI PREGRESSI	32.203,96
	+ SOMME DISPONIBILI AL TERMINE DELLE GESTIONI PRECEDENTI	182.410,06
	- UTILIZZI RESIDUI GESTIONI PRECEDENTI NEL CORSO DEL 2023	-128.061,94
	= DISPONIBILITA' GLOBALE AL 31/12/2023	205.091,84



ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

RENDICONTO DELLA GESTIONE DEGLI ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI **CORIANO**

PERIODO DI GESTIONE: DA 01/01/2023 A 31/12/2023

ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2023

37

ENTRATE	FATTURATO	INCASSATO
Canoni di locazione relativi al periodo in oggetto	65.895,25	56.495,07
Altri oneri di gestione relativi al periodo in oggetto	5.323,20	4.572,08
TOTALE ENTRATE (A)	71.218,45	61.067,15

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	23.088,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	17.202,58
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	564,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	5.100,44
Spese di assicurazione degli stabili	1.968,88
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	435,41
TOTALE USCITE (B)	48.359,31

RISULTATO DELLA GESTIONE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2023 - 31/12/2023 (A - B) **12.707,84**

RIEPILOGO MOROSITA'	RIPORTO MOROSITA' GLOBALE AL 31/12/2022	53.201,48
	+ MOROSITA' ANNO 2023 SU CANONI E ALTRI ONERI (FATT - INC)	10.151,30
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI INCASSATA NEL 2023	-3.152,85
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI SGRAVATA NEL 2023	-30,00
	= MOROSITA' GLOBALE ESISTENTE AL 31/12/2023	60.169,93

RIEPILOGO SOMME A DISPOSIZIONE PER MANUTENZIONI	RISULTATO DELLA GESTIONE DELL'ANNO CORRENTE (A - B)	12.707,84
	+ INCASSI NEL 2023 DI MOROSITA' ANNI PREGRESSI	3.152,85
	+ SOMME DISPONIBILI AL TERMINE DELLE GESTIONI PRECEDENTI	146.985,50
	- UTILIZZI RESIDUI GESTIONI PRECEDENTI NEL CORSO DEL 2023	-47.895,36
	= DISPONIBILITA' GLOBALE AL 31/12/2023	114.950,83



ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

RENDICONTO DELLA GESTIONE DEGLI ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI **GEMMANO**

PERIODO DI GESTIONE: DA 01/01/2023 A 31/12/2023

ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2023

38

ENTRATE	FATTURATO	INCASSATO
Canoni di locazione relativi al periodo in oggetto	59.769,44	56.661,29
Altri oneri di gestione relativi al periodo in oggetto	8.094,48	7.708,07
TOTALE ENTRATE (A)	67.863,92	64.369,36

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	23.712,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	20.208,30
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	3.939,37
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	728,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	5.338,03
Spese di assicurazione degli stabili	2.022,09
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	193,59
TOTALE USCITE (B)	56.141,38

RISULTATO DELLA GESTIONE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2023 - 31/12/2023 (A - B) **8.227,98**

RIEPILOGO MOROSITA'	RIPORTO MOROSITA' GLOBALE AL 31/12/2022	29.473,36
	+ MOROSITA' ANNO 2023 SU CANONI E ALTRI ONERI (FATT - INC)	3.494,56
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI INCASSATA NEL 2023	-3.456,17
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI SGRAVATA NEL 2023	- 4,00
	= MOROSITA' GLOBALE ESISTENTE AL 31/12/2023	29.507,75

RIEPILOGO SOMME A DISPOSIZIONE PER MANUTENZIONI	RISULTATO DELLA GESTIONE DELL'ANNO CORRENTE (A - B)	8.227,98
	+ INCASSI NEL 2023 DI MOROSITA' ANNI PREGRESSI	3.456,17
	+ SOMME DISPONIBILI AL TERMINE DELLE GESTIONI PRECEDENTI	27.004,63
	- UTILIZZI RESIDUI GESTIONI PRECEDENTI NEL CORSO DEL 2023	-26.575,60
	= DISPONIBILITA' GLOBALE AL 31/12/2023	12.113,18



ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

RENDICONTO DELLA GESTIONE DEGLI ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI **MAIOLO**

PERIODO DI GESTIONE: DA 01/01/2023 A 31/12/2023

ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2023

9

ENTRATE	FATTURATO	INCASSATO
Canoni di locazione relativi al periodo in oggetto	14.234,91	12.790,90
Altri oneri di gestione relativi al periodo in oggetto	787,94	726,44
TOTALE ENTRATE (A)	15.022,85	13.517,34

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	5.616,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	25,00
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	-
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	1.858,49
Spese di assicurazione degli stabili	478,92
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	299,90
TOTALE USCITE (B)	8.278,31

RISULTATO DELLA GESTIONE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2023 - 31/12/2023 (A - B) **5.239,03**

RIEPILOGO MOROSITA'	RIPORTO MOROSITA' GLOBALE AL 31/12/2022	6.196,32
	+ MOROSITA' ANNO 2023 SU CANONI E ALTRI ONERI (FATT - INC)	1.505,51
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI INCASSATA NEL 2023	-342,07
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI SGRAVATA NEL 2023	-
	= MOROSITA' GLOBALE ESISTENTE AL 31/12/2023	7.359,76

RIEPILOGO SOMME A DISPOSIZIONE PER MANUTENZIONI	RISULTATO DELLA GESTIONE DELL'ANNO CORRENTE (A - B)	5.239,03
	+ INCASSI NEL 2023 DI MOROSITA' ANNI PREGRESSI	342,07
	+ SOMME DISPONIBILI AL TERMINE DELLE GESTIONI PRECEDENTI	9.555,89
	- UTILIZZI RESIDUI GESTIONI PRECEDENTI NEL CORSO DEL 2023	-6.672,77
	= DISPONIBILITA' GLOBALE AL 31/12/2023	8.464,22



ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

RENDICONTO DELLA GESTIONE DEGLI ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI **MISANO ADRIATICO**

PERIODO DI GESTIONE: DA 01/01/2023 A 31/12/2023

ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2023

17

ENTRATE	FATTURATO	INCASSATO
Canoni di locazione relativi al periodo in oggetto	23.844,15	22.027,62
Altri oneri di gestione relativi al periodo in oggetto	6.625,32	6.452,52
TOTALE ENTRATE (A)	30.469,47	28.480,14

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	10.608,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	1.431,00
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	13.557,25
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	-
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	958,07
Spese di assicurazione degli stabili	904,62
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	51,33
TOTALE USCITE (B)	27.510,27

RISULTATO DELLA GESTIONE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2023 - 31/12/2023 (A - B) **969,87**

RIEPILOGO MOROSITA'	RIPORTO MOROSITA' GLOBALE AL 31/12/2022	25.260,41
	+ MOROSITA' ANNO 2023 SU CANONI E ALTRI ONERI (FATT - INC)	1.989,33
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI INCASSATA NEL 2023	-2.433,15
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI SGRAVATA NEL 2023	-10,00
	= MOROSITA' GLOBALE ESISTENTE AL 31/12/2023	24.806,59

RIEPILOGO SOMME A DISPOSIZIONE PER MANUTENZIONI	RISULTATO DELLA GESTIONE DELL'ANNO CORRENTE (A - B)	969,87
	+ INCASSI NEL 2023 DI MOROSITA' ANNI PREGRESSI	2.433,15
	+ SOMME DISPONIBILI AL TERMINE DELLE GESTIONI PRECEDENTI	18.413,71
	- UTILIZZI RESIDUI GESTIONI PRECEDENTI NEL CORSO DEL 2023	-18.208,60
	= DISPONIBILITA' GLOBALE AL 31/12/2023	3.608,13



ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

RENDICONTO DELLA GESTIONE DEGLI ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI **MONDAINO**

PERIODO DI GESTIONE: DA 01/01/2023 A 31/12/2023

ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2023

17

ENTRATE	FATTURATO	INCASSATO
Canoni di locazione relativi al periodo in oggetto	29.306,13	25.687,60
Altri oneri di gestione relativi al periodo in oggetto	2.887,81	2.734,85
TOTALE ENTRATE (A)	32.193,94	28.422,45

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	10.608,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	2.724,00
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	2.390,65
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	2.815,14
Spese di assicurazione degli stabili	904,62
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	-
TOTALE USCITE (B)	19.442,41

RISULTATO DELLA GESTIONE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2023 - 31/12/2023 (A - B) **8.980,04**

RIEPILOGO MOROSITA'	RIPORTO MOROSITA' GLOBALE AL 31/12/2022	8.138,55
	+ MOROSITA' ANNO 2023 SU CANONI E ALTRI ONERI (FATT - INC)	3.771,49
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI INCASSATA NEL 2023	-2.122,50
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI SGRAVATA NEL 2023	- 4,00
	= MOROSITA' GLOBALE ESISTENTE AL 31/12/2023	9.783,54

RIEPILOGO SOMME A DISPOSIZIONE PER MANUTENZIONI	RISULTATO DELLA GESTIONE DELL'ANNO CORRENTE (A - B)	8.980,04
	+ INCASSI NEL 2023 DI MOROSITA' ANNI PREGRESSI	2.122,50
	+ SOMME DISPONIBILI AL TERMINE DELLE GESTIONI PRECEDENTI	59.542,25
	- UTILIZZI RESIDUI GESTIONI PRECEDENTI NEL CORSO DEL 2023	-9.697,40
	= DISPONIBILITA' GLOBALE AL 31/12/2023	60.947,39



ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

RENDICONTO DELLA GESTIONE DEGLI ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI **MONTEFIORE CONCA**

PERIODO DI GESTIONE: DA 01/01/2023 A 31/12/2023

ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2023

35

ENTRATE	FATTURATO	INCASSATO
Canoni di locazione relativi al periodo in oggetto	57.287,05	47.158,63
Altri oneri di gestione relativi al periodo in oggetto	13.463,46	9.579,52
TOTALE ENTRATE (A)	70.750,51	56.738,15

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	21.840,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	9.733,06
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	7.813,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	5.719,97
Spese di assicurazione degli stabili	1.862,45
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	279,43
TOTALE USCITE (B)	47.247,91

RISULTATO DELLA GESTIONE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2023 - 31/12/2023 (A - B) **9.490,24**

RIEPILOGO MOROSITA'	RIPORTO MOROSITA' GLOBALE AL 31/12/2022	56.831,61
	+ MOROSITA' ANNO 2023 SU CANONI E ALTRI ONERI (FATT - INC)	14.012,36
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI INCASSATA NEL 2023	-10.309,26
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI SGRAVATA NEL 2023	- 11.900,00
	= MOROSITA' GLOBALE ESISTENTE AL 31/12/2023	48.634,71

RIEPILOGO SOMME A DISPOSIZIONE PER MANUTENZIONI	RISULTATO DELLA GESTIONE DELL'ANNO CORRENTE (A - B)	9.490,24
	+ INCASSI NEL 2023 DI MOROSITA' ANNI PREGRESSI	10.309,26
	+ SOMME DISPONIBILI AL TERMINE DELLE GESTIONI PRECEDENTI	59.139,67
	- UTILIZZI RESIDUI GESTIONI PRECEDENTI NEL CORSO DEL 2023	-9.851,61
	= DISPONIBILITA' GLOBALE AL 31/12/2023	69.087,56



ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

RENDICONTO DELLA GESTIONE DEGLI ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI **MONTEGRIDOLFO**

PERIODO DI GESTIONE: DA 01/01/2023 A 31/12/2023

ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2023

15

ENTRATE	FATTURATO	INCASSATO
Canoni di locazione relativi al periodo in oggetto	18.478,56	15.726,04
Altri oneri di gestione relativi al periodo in oggetto	33.696,27	32.450,14
TOTALE ENTRATE (A)	52.174,83	48.176,18

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	9.360,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	2.750,00
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	1.336,80
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	6.299,73
Spese di assicurazione degli stabili	798,19
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	373,40
TOTALE USCITE (B)	20.918,12

RISULTATO DELLA GESTIONE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2023 - 31/12/2023 (A - B) **27.258,06**

RIEPILOGO MOROSITA'	RIPORTO MOROSITA' GLOBALE AL 31/12/2022	53.999,57
	+ MOROSITA' ANNO 2023 SU CANONI E ALTRI ONERI (FATT - INC)	3.998,65
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI INCASSATA NEL 2023	-1.009,67
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI SGRAVATA NEL 2023	- 6,00
	= MOROSITA' GLOBALE ESISTENTE AL 31/12/2023	56.982,55

RIEPILOGO SOMME A DISPOSIZIONE PER MANUTENZIONI	RISULTATO DELLA GESTIONE DELL'ANNO CORRENTE (A - B)	27.258,06
	+ INCASSI NEL 2023 DI MOROSITA' ANNI PREGRESSI	1.009,67
	+ SOMME DISPONIBILI AL TERMINE DELLE GESTIONI PRECEDENTI	44.142,89
	- UTILIZZI RESIDUI GESTIONI PRECEDENTI NEL CORSO DEL 2023	-41.930,61
	= DISPONIBILITA' GLOBALE AL 31/12/2023	30.480,01



ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

RENDICONTO DELLA GESTIONE DEGLI ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI **MONTESCUDO-MONTECOLOMBO**

PERIODO DI GESTIONE: DA 01/01/2023 A 31/12/2023

ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2023

30

ENTRATE	FATTURATO	INCASSATO
Canoni di locazione relativi al periodo in oggetto	53.110,08	46.179,94
Altri oneri di gestione relativi al periodo in oggetto	13.779,44	8.690,99
TOTALE ENTRATE (A)	66.889,52	54.870,93

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	18.720,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	11.660,21
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	1.335,48
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	5.457,18
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	4.700,56
Spese di assicurazione degli stabili	1.596,39
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	509,89
TOTALE USCITE (B)	43.979,71

RISULTATO DELLA GESTIONE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2023 - 31/12/2023 (A - B) **10.891,22**

RIEPILOGO MOROSITA'	RIPORTO MOROSITA' GLOBALE AL 31/12/2022	28.766,29
	+ MOROSITA' ANNO 2023 SU CANONI E ALTRI ONERI (FATT - INC)	12.018,59
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI INCASSATA NEL 2023	-5.516,63
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI SGRAVATA NEL 2023	- 8,00
	= MOROSITA' GLOBALE ESISTENTE AL 31/12/2023	35.260,25

RIEPILOGO SOMME A DISPOSIZIONE PER MANUTENZIONI	RISULTATO DELLA GESTIONE DELL'ANNO CORRENTE (A - B)	10.891,22
	+ INCASSI NEL 2023 DI MOROSITA' ANNI PREGRESSI	5.516,63
	+ SOMME DISPONIBILI AL TERMINE DELLE GESTIONI PRECEDENTI	46.616,13
	- UTILIZZI RESIDUI GESTIONI PRECEDENTI NEL CORSO DEL 2023	-36.045,00
	= DISPONIBILITA' GLOBALE AL 31/12/2023	26.978,98



ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

RENDICONTO DELLA GESTIONE DEGLI ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI **MORCIANO DI ROMAGNA**

PERIODO DI GESTIONE: DA 01/01/2023 A 31/12/2023

ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2023

43

ENTRATE	FATTURATO	INCASSATO
Canoni di locazione relativi al periodo in oggetto	73.875,91	68.861,30
Altri oneri di gestione relativi al periodo in oggetto	12.994,48	11.758,64
TOTALE ENTRATE (A)	86.870,39	80.619,94

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	26.832,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	23.240,19
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	3.339,60
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	7.127,38
Spese di assicurazione degli stabili	2.288,16
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	1.153,40
TOTALE USCITE (B)	63.980,73

RISULTATO DELLA GESTIONE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2023 - 31/12/2023 (A - B) **16.639,21**

RIEPILOGO MOROSITA'	RIPORTO MOROSITA' GLOBALE AL 31/12/2022	45.247,90
	+ MOROSITA' ANNO 2023 SU CANONI E ALTRI ONERI (FATT - INC)	6.250,45
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI INCASSATA NEL 2023	-3.567,21
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI SGRAVATA NEL 2023	-24,00
	= MOROSITA' GLOBALE ESISTENTE AL 31/12/2023	47.907,14

RIEPILOGO SOMME A DISPOSIZIONE PER MANUTENZIONI	RISULTATO DELLA GESTIONE DELL'ANNO CORRENTE (A - B)	16.639,21
	+ INCASSI NEL 2023 DI MOROSITA' ANNI PREGRESSI	3.567,21
	+ SOMME DISPONIBILI AL TERMINE DELLE GESTIONI PRECEDENTI	37.489,17
	- UTILIZZI RESIDUI GESTIONI PRECEDENTI NEL CORSO DEL 2023	-16.274,00
	= DISPONIBILITA' GLOBALE AL 31/12/2023	41.421,59



RENDICONTO DELLA GESTIONE DEGLI ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI
NOVAFELTRIA

PERIODO DI GESTIONE: DA 01/01/2023 A 31/12/2023

ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2023

14

ENTRATE	FATTURATO	INCASSATO
Canoni di locazione relativi al periodo in oggetto	16.584,06	12.661,23
Altri oneri di gestione relativi al periodo in oggetto	756,02	639,34
TOTALE ENTRATE (A)	17.340,08	13.300,57

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	8.736,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	3.380,00
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	-
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	819,55
Spese di assicurazione degli stabili	744,98
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	179,40
TOTALE USCITE (B)	13.859,93

RISULTATO DELLA GESTIONE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2023 - 31/12/2023 (A - B) - **559,36**

RIEPILOGO MOROSITA'	RIPORTO MOROSITA' GLOBALE AL 31/12/2022	17.420,91
	+ MOROSITA' ANNO 2023 SU CANONI E ALTRI ONERI (FATT - INC)	4.039,51
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI INCASSATA NEL 2023	-2.597,72
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI SGRAVATA NEL 2023	- 6,00
	= MOROSITA' GLOBALE ESISTENTE AL 31/12/2023	18.856,70

RIEPILOGO SOMME A DISPOSIZIONE PER MANUTENZIONI	RISULTATO DELLA GESTIONE DELL'ANNO CORRENTE (A - B)	-559,36
	+ INCASSI NEL 2023 DI MOROSITA' ANNI PREGRESSI	2.597,72
	+ SOMME DISPONIBILI AL TERMINE DELLE GESTIONI PRECEDENTI	18.872,76
	- UTILIZZI RESIDUI GESTIONI PRECEDENTI NEL CORSO DEL 2023	-18.661,02
	= DISPONIBILITA' GLOBALE AL 31/12/2023	2.250,10



ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

RENDICONTO DELLA GESTIONE DEGLI ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI **PENNABILLI**

PERIODO DI GESTIONE: DA 01/01/2023 A 31/12/2023

ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2023

9

ENTRATE	FATTURATO	INCASSATO
Canoni di locazione relativi al periodo in oggetto	13.478,76	13.009,72
Altri oneri di gestione relativi al periodo in oggetto	1.510,57	1.502,57
TOTALE ENTRATE (A)	14.989,33	14.512,29

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	5.616,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	100,00
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	-
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	1.827,89
Spese di assicurazione degli stabili	478,92
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	10,80
TOTALE USCITE (B)	8.033,61

RISULTATO DELLA GESTIONE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2023 - 31/12/2023 (A - B) **6.478,68**

RIEPILOGO MOROSITA'	RIPORTO MOROSITA' GLOBALE AL 31/12/2022	3.121,97
	+ MOROSITA' ANNO 2023 SU CANONI E ALTRI ONERI (FATT - INC)	477,04
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI INCASSATA NEL 2023	-229,00
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI SGRAVATA NEL 2023	-
	= MOROSITA' GLOBALE ESISTENTE AL 31/12/2023	3.370,01

RIEPILOGO SOMME A DISPOSIZIONE PER MANUTENZIONI	RISULTATO DELLA GESTIONE DELL'ANNO CORRENTE (A - B)	6.478,68
	+ INCASSI NEL 2023 DI MOROSITA' ANNI PREGRESSI	229,00
	+ SOMME DISPONIBILI AL TERMINE DELLE GESTIONI PRECEDENTI	13.788,19
	- UTILIZZI RESIDUI GESTIONI PRECEDENTI NEL CORSO DEL 2023	-356,40
	= DISPONIBILITA' GLOBALE AL 31/12/2023	20.139,47



ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

RENDICONTO DELLA GESTIONE DEGLI ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI **POGGIO TORRIANA**

PERIODO DI GESTIONE: DA 01/01/2023 A 31/12/2023

ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2023

23

ENTRATE	FATTURATO	INCASSATO
Canoni di locazione relativi al periodo in oggetto	40.465,41	38.872,51
Altri oneri di gestione relativi al periodo in oggetto	4.199,61	4.171,61
TOTALE ENTRATE (A)	44.665,02	43.044,12

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	14.352,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	6.691,25
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	490,17
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	390,70
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	4.452,06
Spese di assicurazione degli stabili	1.223,90
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	62,50
TOTALE USCITE (B)	27.662,58

RISULTATO DELLA GESTIONE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2023 - 31/12/2023 (A - B) **15.381,54**

RIEPILOGO MOROSITA'	RIPORTO MOROSITA' GLOBALE AL 31/12/2022	19.799,27
	+ MOROSITA' ANNO 2023 SU CANONI E ALTRI ONERI (FATT - INC)	1.620,90
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI INCASSATA NEL 2023	-3.204,19
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI SGRAVATA NEL 2023	0,00
	= MOROSITA' GLOBALE ESISTENTE AL 31/12/2023	18.215,98

RIEPILOGO SOMME A DISPOSIZIONE PER MANUTENZIONI	RISULTATO DELLA GESTIONE DELL'ANNO CORRENTE (A - B)	15.381,54
	+ INCASSI NEL 2023 DI MOROSITA' ANNI PREGRESSI	3.204,19
	+ SOMME DISPONIBILI AL TERMINE DELLE GESTIONI PRECEDENTI	33.899,16
	- UTILIZZI RESIDUI GESTIONI PRECEDENTI NEL CORSO DEL 2023	-7.564,46
	= DISPONIBILITA' GLOBALE AL 31/12/2023	44.920,43



ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

RENDICONTO DELLA GESTIONE DEGLI ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI **RIMINI**

PERIODO DI GESTIONE: DA 01/01/2023 A 31/12/2023

ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2023

1512

ENTRATE	FATTURATO	INCASSATO
Canoni di locazione relativi al periodo in oggetto	3.454.306,44	2.914.981,12
Altri oneri di gestione relativi al periodo in oggetto	1.248.195,85	1.047.464,34
TOTALE ENTRATE (A)	4.702.502,29	3.962.445,46

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	943.488,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	899.634,81
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	366.021,48
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	446.210,77
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	359.091,59
Spese di assicurazione degli stabili	80.457,93
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	94.150,68
TOTALE USCITE (B)	3.189.055,26

RISULTATO DELLA GESTIONE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2023 - 31/12/2023 (A - B) **773.390,20**

RIEPILOGO MOROSITA'	RIPORTO MOROSITA' GLOBALE AL 31/12/2022	3.177.089,78
	+ MOROSITA' ANNO 2023 SU CANONI E ALTRI ONERI (FATT - INC)	740.056,83
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI INCASSATA NEL 2023	-370.553,10
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI SGRAVATA NEL 2023	-34.852,55
	= MOROSITA' GLOBALE ESISTENTE AL 31/12/2023	3.511.740,96

RIEPILOGO SOMME A DISPOSIZIONE PER MANUTENZIONI	RISULTATO DELLA GESTIONE DELL'ANNO CORRENTE (A - B)	773.390,20
	+ INCASSI NEL 2023 DI MOROSITA' ANNI PREGRESSI	370.553,10
	+ SOMME DISPONIBILI AL TERMINE DELLE GESTIONI PRECEDENTI	1.021.071,28
	- UTILIZZI RESIDUI GESTIONI PRECEDENTI NEL CORSO DEL 2023	-1.343.974,16
	= DISPONIBILITA' GLOBALE AL 31/12/2023	821.040,42



ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

RENDICONTO DELLA GESTIONE DEGLI ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI **SALUDECIO**

PERIODO DI GESTIONE: DA 01/01/2023 A 31/12/2023

ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2023

23

ENTRATE	FATTURATO	INCASSATO
Canoni di locazione relativi al periodo in oggetto	46.899,82	39.192,43
Altri oneri di gestione relativi al periodo in oggetto	1.256,47	1.167,00
TOTALE ENTRATE (A)	48.156,29	40.359,43

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	14.352,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	6.911,70
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	257,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	4.207,29
Spese di assicurazione degli stabili	1.223,90
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	205,79
TOTALE USCITE (B)	27.157,68

RISULTATO DELLA GESTIONE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2023 - 31/12/2023 (A - B) **13.201,75**

RIEPILOGO MOROSITA'	RIPORTO MOROSITA' GLOBALE AL 31/12/2022	5.838,30
	+ MOROSITA' ANNO 2023 SU CANONI E ALTRI ONERI (FATT - INC)	7.796,86
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI INCASSATA NEL 2023	-1.163,05
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI SGRAVATA NEL 2023	-
	= MOROSITA' GLOBALE ESISTENTE AL 31/12/2023	12.472,11

RIEPILOGO SOMME A DISPOSIZIONE PER MANUTENZIONI	RISULTATO DELLA GESTIONE DELL'ANNO CORRENTE (A - B)	13.201,75
	+ INCASSI NEL 2023 DI MOROSITA' ANNI PREGRESSI	1.163,05
	+ SOMME DISPONIBILI AL TERMINE DELLE GESTIONI PRECEDENTI	113.925,46
	- UTILIZZI RESIDUI GESTIONI PRECEDENTI NEL CORSO DEL 2023	-71.599,90
	= DISPONIBILITA' GLOBALE AL 31/12/2023	56.690,36



ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

RENDICONTO DELLA GESTIONE DEGLI ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI **SAN CLEMENTE**

PERIODO DI GESTIONE: DA 01/01/2023 A 31/12/2023

ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2023

17

ENTRATE	FATTURATO	INCASSATO
Canoni di locazione relativi al periodo in oggetto	34.781,97	30.080,50
Altri oneri di gestione relativi al periodo in oggetto	7.705,25	6.461,85
TOTALE ENTRATE (A)	42.487,22	36.542,35

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	10.608,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	11.797,15
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	3.188,98
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	3.112,12
Spese di assicurazione degli stabili	904,62
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	187,40
TOTALE USCITE (B)	29.798,27

RISULTATO DELLA GESTIONE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2023 - 31/12/2023 (A - B) **6.744,08**

RIEPILOGO MOROSITA'	RIPORTO MOROSITA' GLOBALE AL 31/12/2022	24.171,46
	+ MOROSITA' ANNO 2023 SU CANONI E ALTRI ONERI (FATT - INC)	5.944,87
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI INCASSATA NEL 2023	-2.558,64
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI SGRAVATA NEL 2023	- 8,00
	= MOROSITA' GLOBALE ESISTENTE AL 31/12/2023	27.549,69

RIEPILOGO SOMME A DISPOSIZIONE PER MANUTENZIONI	RISULTATO DELLA GESTIONE DELL'ANNO CORRENTE (A - B)	6.744,08
	+ INCASSI NEL 2023 DI MOROSITA' ANNI PREGRESSI	2.558,64
	+ SOMME DISPONIBILI AL TERMINE DELLE GESTIONI PRECEDENTI	28.412,93
	- UTILIZZI RESIDUI GESTIONI PRECEDENTI NEL CORSO DEL 2023	-27.948,56
	= DISPONIBILITA' GLOBALE AL 31/12/2023	9.767,09



ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

RENDICONTO DELLA GESTIONE DEGLI ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI **SAN GIOVANNI IN MARIGNANO**

PERIODO DI GESTIONE: DA 01/01/2023 A 31/12/2023

ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2023

71

ENTRATE	FATTURATO	INCASSATO
Canoni di locazione relativi al periodo in oggetto	156.663,66	139.207,79
Altri oneri di gestione relativi al periodo in oggetto	34.754,71	30.250,31
TOTALE ENTRATE (A)	191.418,37	169.458,10

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	44.304,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	34.025,65
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	2.115,18
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	13.506,12
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	17.311,19
Spese di assicurazione degli stabili	3.778,12
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	1.507,64
TOTALE USCITE (B)	116.547,90

RISULTATO DELLA GESTIONE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2023 - 31/12/2023 (A - B)	52.910,20
---	------------------

RIEPILOGO MOROSITA'		
	RIPORTO MOROSITA' GLOBALE AL 31/12/2022	24.286,62
	+ MOROSITA' ANNO 2023 SU CANONI E ALTRI ONERI (FATT - INC)	21.960,27
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI INCASSATA NEL 2023	-7.539,53
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI SGRAVATA NEL 2023	-22,00
	= MOROSITA' GLOBALE ESISTENTE AL 31/12/2023	38.685,36

RIEPILOGO SOMME A DISPOSIZIONE PER MANUTENZIONI		
	RISULTATO DELLA GESTIONE DELL'ANNO CORRENTE (A - B)	52.910,20
	+ INCASSI NEL 2023 DI MOROSITA' ANNI PREGRESSI	7.539,53
	+ SOMME DISPONIBILI AL TERMINE DELLE GESTIONI PRECEDENTI	187.939,89
	- UTILIZZI RESIDUI GESTIONI PRECEDENTI NEL CORSO DEL 2023	-48.878,37
	= DISPONIBILITA' GLOBALE AL 31/12/2023	199.511,25



RENDICONTO DELLA GESTIONE DEGLI ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI
SAN LEO

PERIODO DI GESTIONE: DA 01/01/2023 A 31/12/2023

ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2023

13

ENTRATE	FATTURATO	INCASSATO
Canoni di locazione relativi al periodo in oggetto	28.659,38	23.976,92
Altri oneri di gestione relativi al periodo in oggetto	1.251,80	985,76
TOTALE ENTRATE (A)	29.911,18	24.962,68

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	8.112,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	220,00
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	817,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	3.390,95
Spese di assicurazione degli stabili	691,77
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	127,00
TOTALE USCITE (B)	13.358,72

RISULTATO DELLA GESTIONE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2023 - 31/12/2023 (A - B) **11.603,96**

RIEPILOGO MOROSITA'	RIPORTO MOROSITA' GLOBALE AL 31/12/2022	6.586,04
	+ MOROSITA' ANNO 2023 SU CANONI E ALTRI ONERI (FATT - INC)	4.948,50
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI INCASSATA NEL 2023	-1.599,68
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI SGRAVATA NEL 2023	- 2,00
	= MOROSITA' GLOBALE ESISTENTE AL 31/12/2023	9.932,86

RIEPILOGO SOMME A DISPOSIZIONE PER MANUTENZIONI	RISULTATO DELLA GESTIONE DELL'ANNO CORRENTE (A - B)	11.603,96
	+ INCASSI NEL 2023 DI MOROSITA' ANNI PREGRESSI	1.599,68
	+ SOMME DISPONIBILI AL TERMINE DELLE GESTIONI PRECEDENTI	77.180,01
	- UTILIZZI RESIDUI GESTIONI PRECEDENTI NEL CORSO DEL 2023	-9.960,46
	= DISPONIBILITA' GLOBALE AL 31/12/2023	80.423,19



ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

RENDICONTO DELLA GESTIONE DEGLI ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI **SANT'AGATA FELTRIA**

PERIODO DI GESTIONE: DA 01/01/2023 A 31/12/2023

ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2023

5

ENTRATE	FATTURATO	INCASSATO
Canoni di locazione relativi al periodo in oggetto	6.444,00	6.107,93
Altri oneri di gestione relativi al periodo in oggetto	622,54	602,54
TOTALE ENTRATE (A)	7.066,54	6.710,47

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	3.120,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	320,00
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	248,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	821,39
Spese di assicurazione degli stabili	266,06
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	32,00
TOTALE USCITE (B)	4.807,45

RISULTATO DELLA GESTIONE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2023 - 31/12/2023 (A - B) **1.903,02**

RIEPILOGO MOROSITA'	RIPORTO MOROSITA' GLOBALE AL 31/12/2022	378,84
	+ MOROSITA' ANNO 2023 SU CANONI E ALTRI ONERI (FATT - INC)	356,07
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI INCASSATA NEL 2023	0,00
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI SGRAVATA NEL 2023	-
	= MOROSITA' GLOBALE ESISTENTE AL 31/12/2023	734,91

RIEPILOGO SOMME A DISPOSIZIONE PER MANUTENZIONI	RISULTATO DELLA GESTIONE DELL'ANNO CORRENTE (A - B)	1.903,02
	+ INCASSI NEL 2023 DI MOROSITA' ANNI PREGRESSI	-
	+ SOMME DISPONIBILI AL TERMINE DELLE GESTIONI PRECEDENTI	20.370,67
	- UTILIZZI RESIDUI GESTIONI PRECEDENTI NEL CORSO DEL 2023	0,00
	= DISPONIBILITA' GLOBALE AL 31/12/2023	22.273,69



ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

RENDICONTO DELLA GESTIONE DEGLI ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI **SANTARCANGELO DI ROMAGNA**

PERIODO DI GESTIONE: DA 01/01/2023 A 31/12/2023

ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2023

143

ENTRATE	FATTURATO	INCASSATO
Canoni di locazione relativi al periodo in oggetto	258.454,39	237.873,08
Altri oneri di gestione relativi al periodo in oggetto	81.586,49	72.749,60
TOTALE ENTRATE (A)	340.040,88	310.622,68

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	89.232,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	80.054,00
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	21.986,55
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	34.079,44
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	24.932,24
Spese di assicurazione degli stabili	7.609,45
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	6.552,21
TOTALE USCITE (B)	264.445,89

RISULTATO DELLA GESTIONE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2023 - 31/12/2023 (A - B) **46.176,79**

RIEPILOGO MOROSITA'	RIPORTO MOROSITA' GLOBALE AL 31/12/2022	57.115,42
	+ MOROSITA' ANNO 2023 SU CANONI E ALTRI ONERI (FATT - INC)	29.418,20
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI INCASSATA NEL 2023	-12.372,33
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI SGRAVATA NEL 2023	-32,00
	= MOROSITA' GLOBALE ESISTENTE AL 31/12/2023	74.129,29

RIEPILOGO SOMME A DISPOSIZIONE PER MANUTENZIONI	RISULTATO DELLA GESTIONE DELL'ANNO CORRENTE (A - B)	46.176,79
	+ INCASSI NEL 2023 DI MOROSITA' ANNI PREGRESSI	12.372,33
	+ SOMME DISPONIBILI AL TERMINE DELLE GESTIONI PRECEDENTI	97.999,14
	- UTILIZZI RESIDUI GESTIONI PRECEDENTI NEL CORSO DEL 2023	-97.766,09
	= DISPONIBILITA' GLOBALE AL 31/12/2023	58.782,17



RENDICONTO DELLA GESTIONE DEGLI ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI
VERUCCHIO

PERIODO DI GESTIONE: DA 01/01/2023 A 31/12/2023

ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2023

42

ENTRATE	FATTURATO	INCASSATO
Canoni di locazione relativi al periodo in oggetto	88.160,69	84.732,38
Altri oneri di gestione relativi al periodo in oggetto	10.183,51	9.692,36
TOTALE ENTRATE (A)	98.344,20	94.424,74

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	26.208,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	12.031,55
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	6.386,40
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	1.599,29
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	9.784,81
Spese di assicurazione degli stabili	2.234,94
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	49,33
TOTALE USCITE (B)	58.294,32

RISULTATO DELLA GESTIONE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2023 - 31/12/2023 (A - B) **36.130,42**

RIEPILOGO MOROSITA'	RIPORTO MOROSITA' GLOBALE AL 31/12/2022	4.525,13
	+ MOROSITA' ANNO 2023 SU CANONI E ALTRI ONERI (FATT - INC)	3.919,46
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI INCASSATA NEL 2023	-1.173,70
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI SGRAVATA NEL 2023	0,00
	= MOROSITA' GLOBALE ESISTENTE AL 31/12/2023	7.270,89

RIEPILOGO SOMME A DISPOSIZIONE PER MANUTENZIONI	RISULTATO DELLA GESTIONE DELL'ANNO CORRENTE (A - B)	36.130,42
	+ INCASSI NEL 2023 DI MOROSITA' ANNI PREGRESSI	1.173,70
	+ SOMME DISPONIBILI AL TERMINE DELLE GESTIONI PRECEDENTI	103.131,65
	- UTILIZZI RESIDUI GESTIONI PRECEDENTI NEL CORSO DEL 2023	-13.089,60
	= DISPONIBILITA' GLOBALE AL 31/12/2023	127.346,17

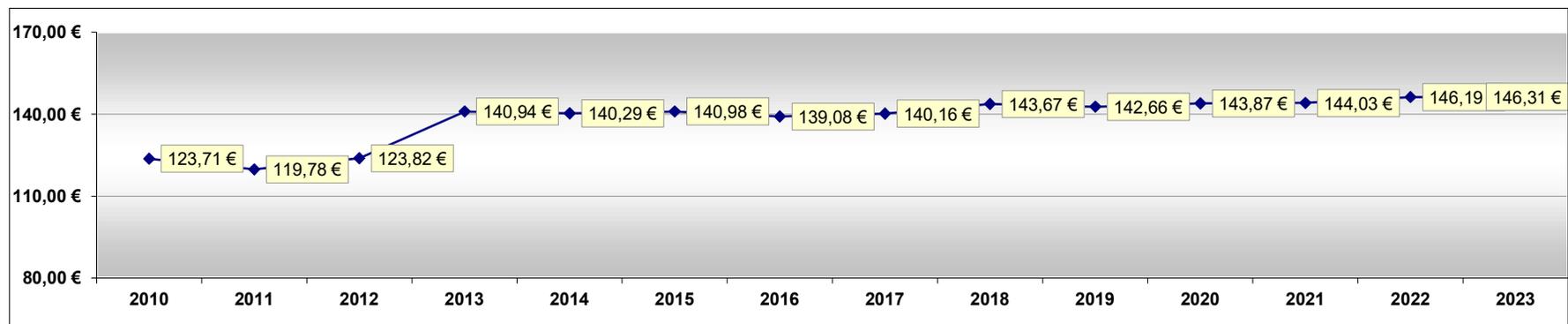
ALLEGATO "C"

CANONE MEDIO DI LOCAZIONE

CANONE MEDIO DI LOCAZIONE (ERP)

Comune	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
BELLARIA IGEA MARINA	€ 164,00	€ 163,98	€ 166,71	€ 156,38	€ 155,81	€ 160,18	€ 166,03	€ 160,03	€ 166,76	€ 166,39	€ 168,47	€ 165,52	€ 159,48	€ 161,09
CATTOLICA	€ 138,33	€ 135,23	€ 163,52	€ 163,22	€ 163,56	€ 165,88	€ 160,33	€ 156,73	€ 166,59	€ 160,96	€ 162,93	€ 175,02	€ 170,60	€ 162,63
CORIANO	€ 130,33	€ 132,15	€ 163,09	€ 161,53	€ 151,43	€ 151,38	€ 147,54	€ 161,19	€ 163,40	€ 157,59	€ 148,09	€ 131,30	€ 141,89	€ 147,29
GEMMANO	€ 130,67	€ 127,28	€ 136,79	€ 148,96	€ 139,32	€ 139,54	€ 139,50	€ 134,86	€ 133,57	€ 142,09	€ 140,29	€ 143,82	€ 150,44	€ 151,16
MISANO ADRIATICO	€ 84,87	€ 112,33	€ 119,84	€ 111,99	€ 115,46	€ 115,25	€ 115,93	€ 113,58	€ 111,08	€ 109,90	€ 108,84	€ 113,33	€ 111,68	€ 116,36
MONDAINO	€ 115,25	€ 110,32	€ 126,47	€ 137,59	€ 130,91	€ 142,83	€ 145,33	€ 161,72	€ 153,73	€ 159,47	€ 157,45	€ 142,70	€ 149,76	€ 133,40
MONTESCUDO- MONTE COLOMBO							€ 144,77	€ 152,95	€ 157,03	€ 162,69	€ 162,04	€ 152,55	€ 155,08	€ 156,68
MONTEFIORE CONCA	€ 120,98	€ 115,09	€ 135,91	€ 143,77	€ 147,14	€ 146,41	€ 144,10	€ 134,02	€ 135,88	€ 132,93	€ 130,09	€ 132,49	€ 145,52	€ 131,39
MONTEGRIDOLFO	€ 154,81	€ 143,63	€ 177,87	€ 179,73	€ 184,33	€ 176,40	€ 165,55	€ 167,34	€ 164,49	€ 156,71	€ 149,10	€ 143,37	€ 154,14	€ 163,81
MORCIANO DI ROMAGNA	€ 117,01	€ 113,02	€ 121,34	€ 112,42	€ 107,64	€ 123,82	€ 131,78	€ 144,08	€ 163,67	€ 153,30	€ 145,62	€ 141,19	€ 135,61	€ 154,18
POGGIO TORRIANA					€ 137,88	€ 149,57	€ 154,54	€ 155,23	€ 170,96	€ 148,04	€ 157,62	€ 159,74	€ 159,24	€ 155,37
RIMINI	€ 109,59	€ 105,63	€ 103,99	€ 136,95	€ 136,39	€ 136,37	€ 133,68	€ 135,29	€ 137,93	€ 136,82	€ 138,74	€ 139,44	€ 142,90	€ 143,86
SALUDECIO	€ 132,18	€ 114,17	€ 108,86	€ 151,56	€ 167,61	€ 110,49	€ 123,87	€ 112,09	€ 121,85	€ 160,01	€ 134,60	€ 138,02	€ 133,19	€ 127,43
SAN CLEMENTE	€ 143,49	€ 156,11	€ 159,00	€ 136,10	€ 142,74	€ 163,33	€ 166,30	€ 160,93	€ 166,30	€ 149,02	€ 158,86	€ 140,38	€ 144,19	€ 141,73
SAN GIOVANNI IN MARIGNANO	€ 109,47	€ 128,71	€ 131,77	€ 109,63	€ 118,44	€ 145,75	€ 153,14	€ 149,47	€ 153,56	€ 126,63	€ 146,83	€ 148,40	€ 141,86	€ 140,68
SANTARCANGELO DI ROMAGNA	€ 168,57	€ 164,31	€ 156,52	€ 162,39	€ 162,42	€ 157,60	€ 152,81	€ 156,42	€ 156,87	€ 154,28	€ 156,15	€ 151,13	€ 147,41	€ 149,10
VERUCCHIO	€ 162,96	€ 154,23	€ 173,44	€ 163,57	€ 160,47	€ 170,67	€ 163,16	€ 164,24	€ 167,24	€ 163,95	€ 177,24	€ 171,50	€ 184,16	€ 175,83
CASTELDELICI		€ 100,00	€ 124,95	€ 130,75	€ 126,53	€ 112,23	€ 113,60	€ 116,68	€ 104,17	€ 108,07	€ 108,94	€ 117,80	€ 119,81	€ 117,62
MAIOLO		€ 160,72	€ 145,23	€ 143,26	€ 151,64	€ 129,18	€ 131,83	€ 129,56	€ 140,42	€ 137,35	€ 134,00	€ 136,98	€ 149,74	€ 149,58
NOVAFELTRIA		€ 151,42	€ 161,71	€ 158,61	€ 147,76	€ 145,82	€ 140,34	€ 140,71	€ 117,68	€ 106,65	€ 107,29	€ 111,78	€ 112,58	€ 111,45
PENNABILLI		€ 104,08	€ 122,34	€ 120,18	€ 124,53	€ 127,46	€ 130,25	€ 118,67	€ 110,78	€ 112,45	€ 117,38	€ 126,80	€ 130,61	€ 123,64
S. LEO		€ 139,61	€ 134,23	€ 130,78	€ 149,82	€ 148,17	€ 145,50	€ 143,34	€ 150,46	€ 140,77	€ 127,27	€ 132,12	€ 142,96	€ 147,13
S. AGATA FELTRIA		€ 143,26	€ 168,83	€ 168,40	€ 162,89	€ 151,17	€ 150,92	€ 157,26	€ 148,60	€ 171,96	€ 164,38	€ 160,87	€ 147,88	€ 132,46
Provincia	123,71 €	119,78 €	123,82 €	140,94 €	140,29 €	140,98 €	139,08 €	140,16 €	143,67 €	142,66 €	143,87 €	144,03 €	146,19 €	146,31 €

Andamento canoni ERP nella Provincia di Rimini dal 2010 al 2023



ALLEGATO "D"

OCCUPAZIONI SENZA TITOLO

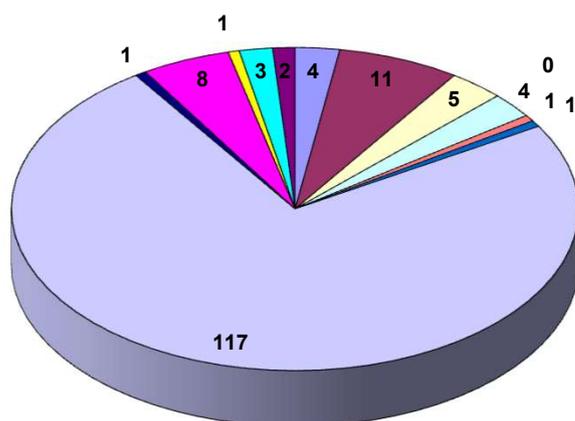
OCCUPAZIONI SENZA TITOLO 2023

Comune	In essere (31 dic 2023)	Concluse bonariamente	Sfratti
Bellaria			1
Cattolica		1	
Coriano		1	
Misano Adriatico			
Montegridolfo			
Montescudo-Montecolombo		1	
Poggio Torriana	1		
Rimini	14	4	3
San Clemente			
Santarcangelo di Romagna			
Verucchio			
Totale	15	7	4

Totale occupazioni risolte dal 1999 al 2023

Comune	Nr. Occupazioni
Bellaria	4
Cattolica	11
Coriano	5
Misano Adriatico	4
Mondaino	0
Montescudo	1
Poggio Berni	1
Rimini	117
Saludecio	1
San Clemente	8
San Giovanni in Marignano	1
Santarcangelo di Romagna	3
Verucchio	2

Totale occupazioni risolte dal 1999 al 2023

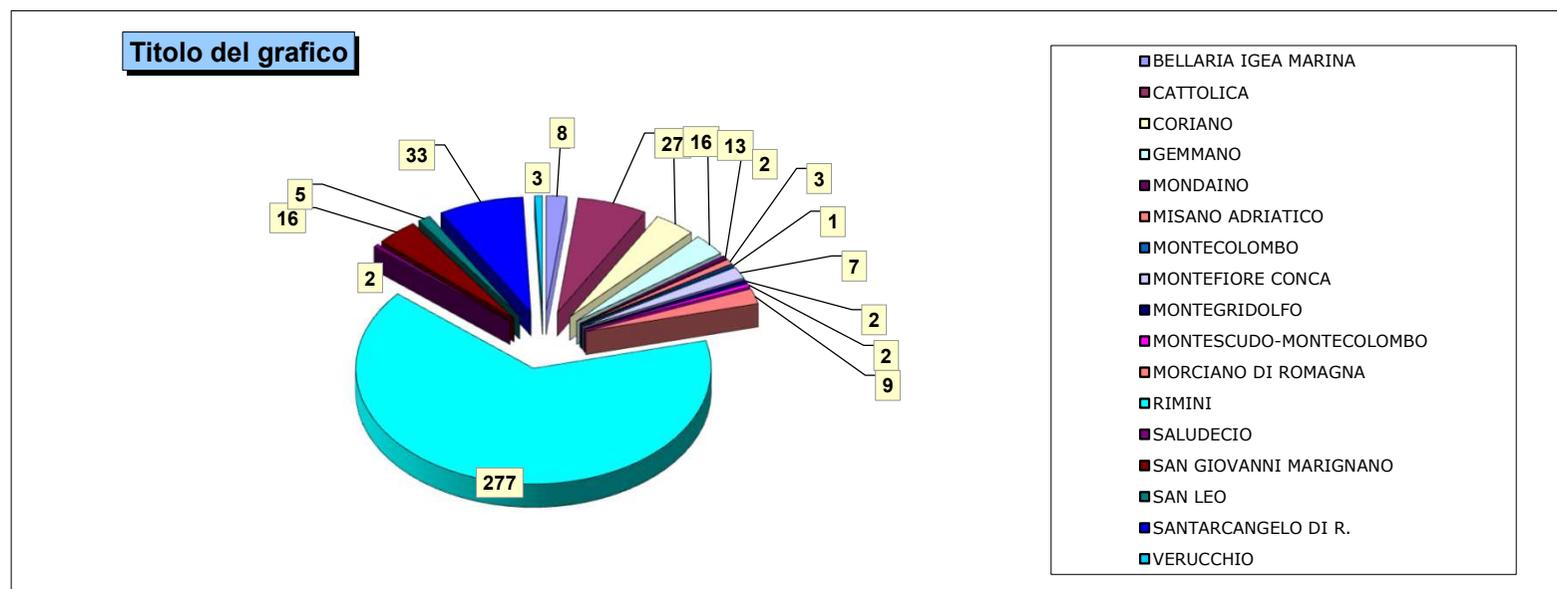


ALLEGATO "E"

**ANALISI DELLA MOBILITA' DELL'UTENZA SUDDIVISA PER
SINGOLI COMUNI**

MOBILITA' DELL'UTENZA

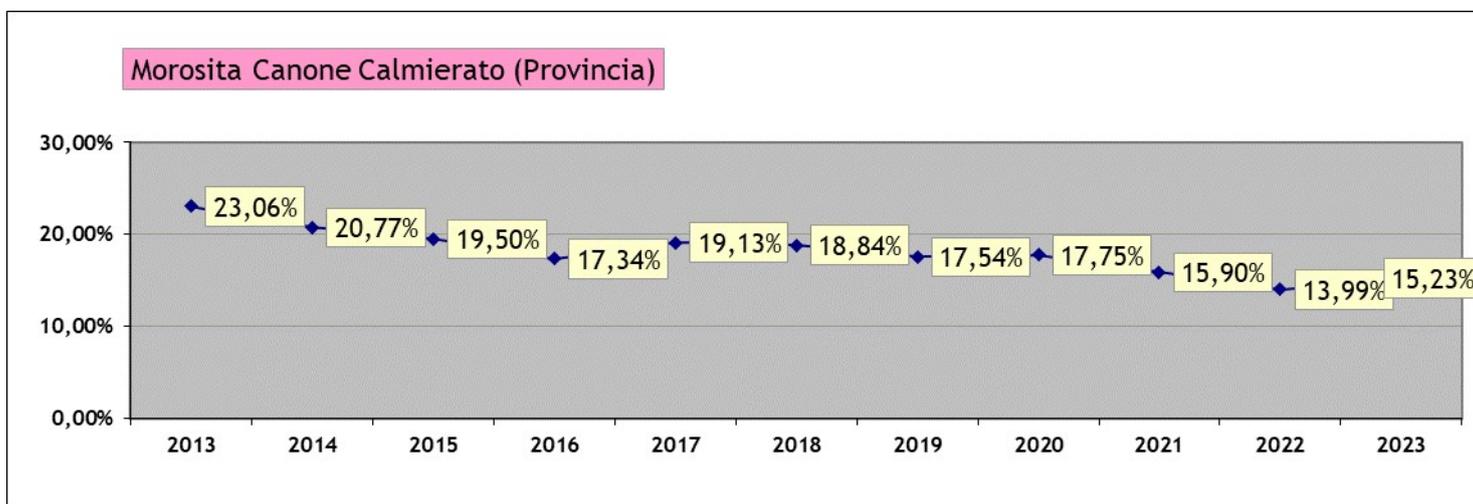
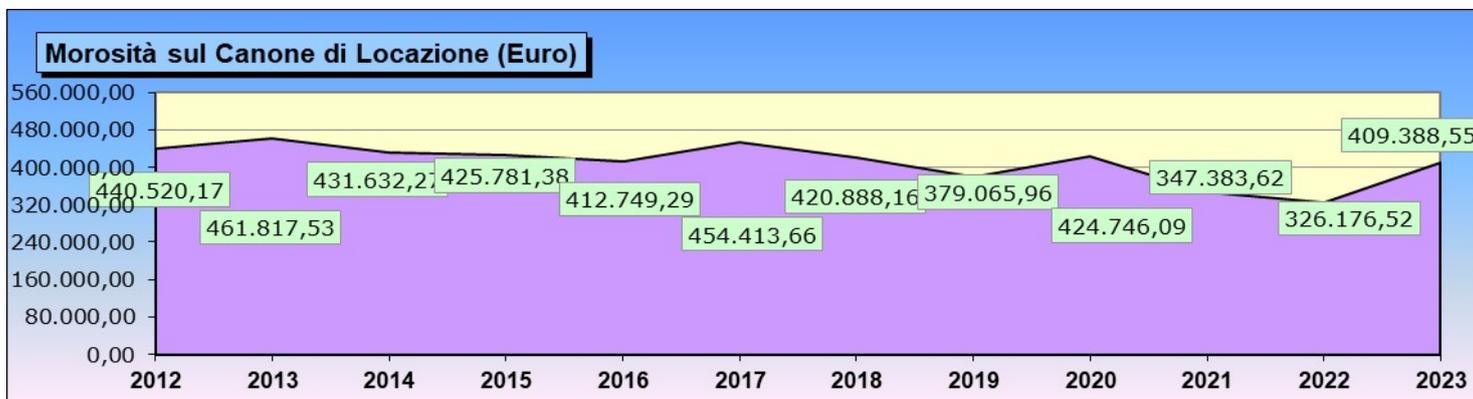
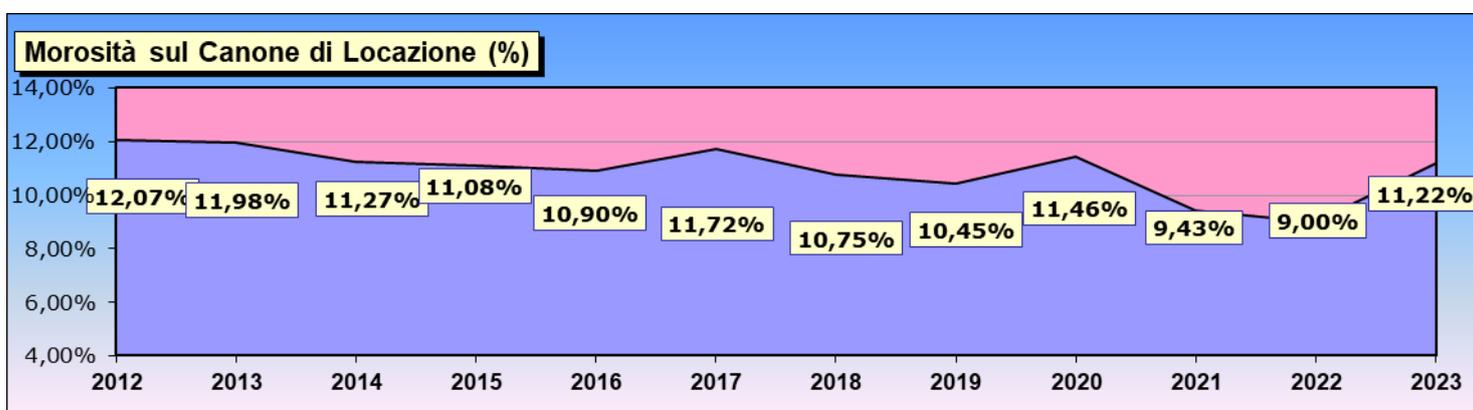
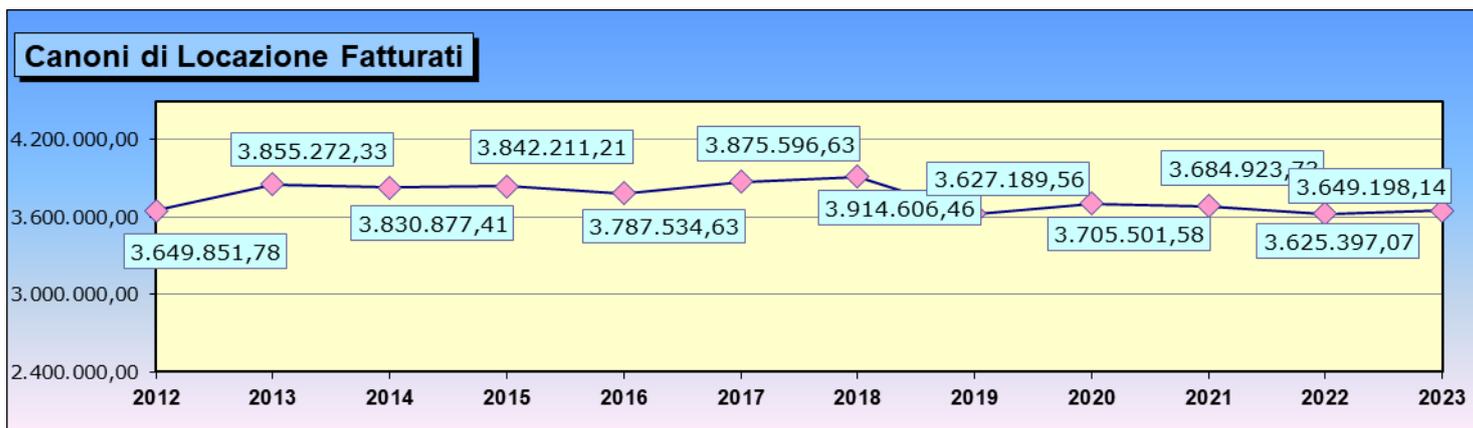
Comune	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Tot.	
BELLARIA IGEA MARINA	1								1		1		1	2					1			1	8	
CATTOLICA	2		1	1	1				1		1	2	3		3	1	4			4			2	27
CORIANO		1	1		1			5						1				4	2				1	16
GEMMANO	2			4	2		1	1				1		2										13
MONDAINO															1							1		2
MISANO ADRIATICO									1	1										1				3
MONTECOLOMBO	1																							1
MONTEFIORE CONCA				1				1				4											1	7
MONTEGRIDOLFO							1																1	2
MONTESCUDO-MONTECOLOMBO		1													1									2
MORCIANO DI ROMAGNA			1			3								1	2		1						1	9
RIMINI	12	8	8	5	45	14	3	3	11	16	11	7	16	11	12	13	16	13	11	16	8	18	277	
SALUDECIO																	1	1						2
SAN GIOVANNI MARIGNANO								1	2		2	1		2				1	3	1	1	1	2	16
SAN LEO										3				2										5
SANTARCANGELO DI R.	3			1	4	3	1		2		2	3		1	2	3	1	2	2	2	3			33
VERUCCHIO						1											2							3
Totale	21	10	11	11	50	22	8	14	15	22	15	17	23	21	20	16	27	20	20	23	13	27	426	

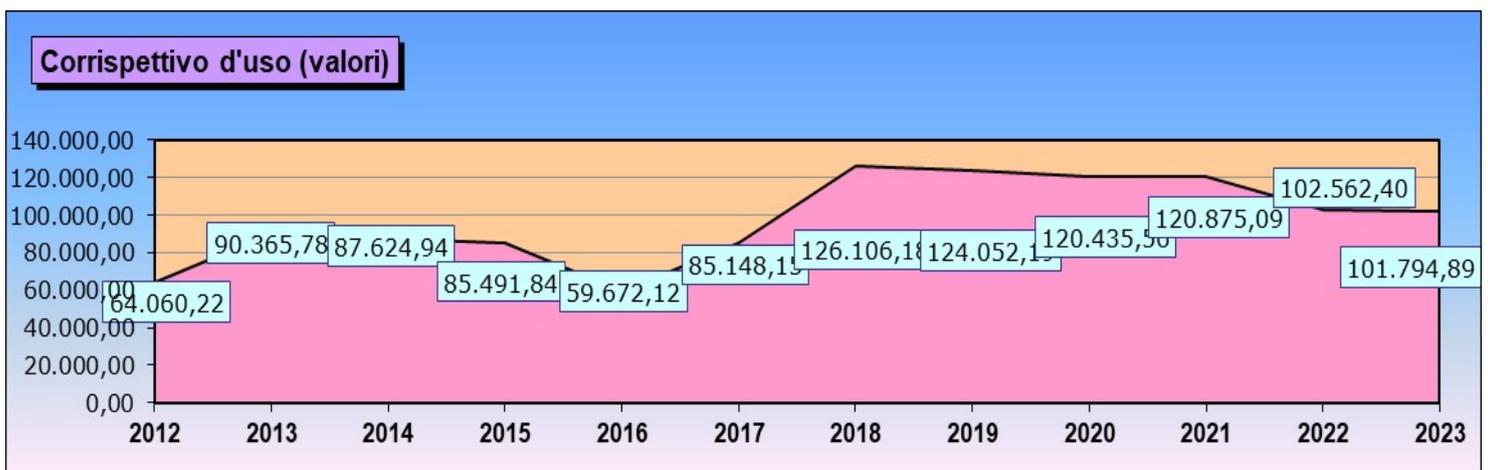
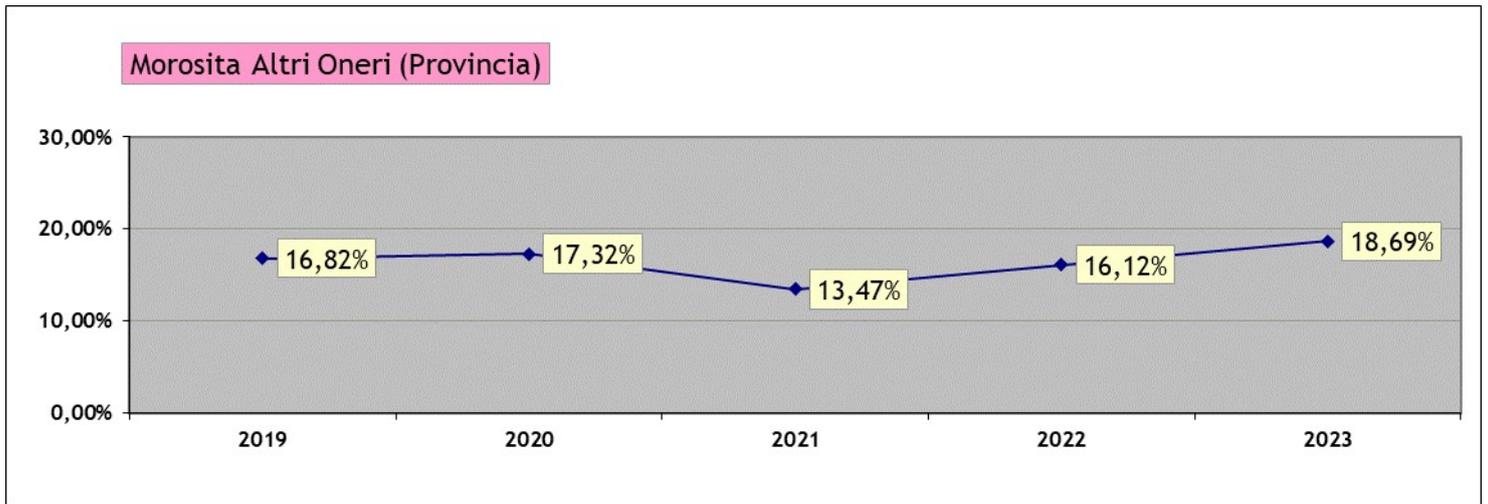


ALLEGATO "F"

MOROSITA' E SFRATTI

MOROSITA'

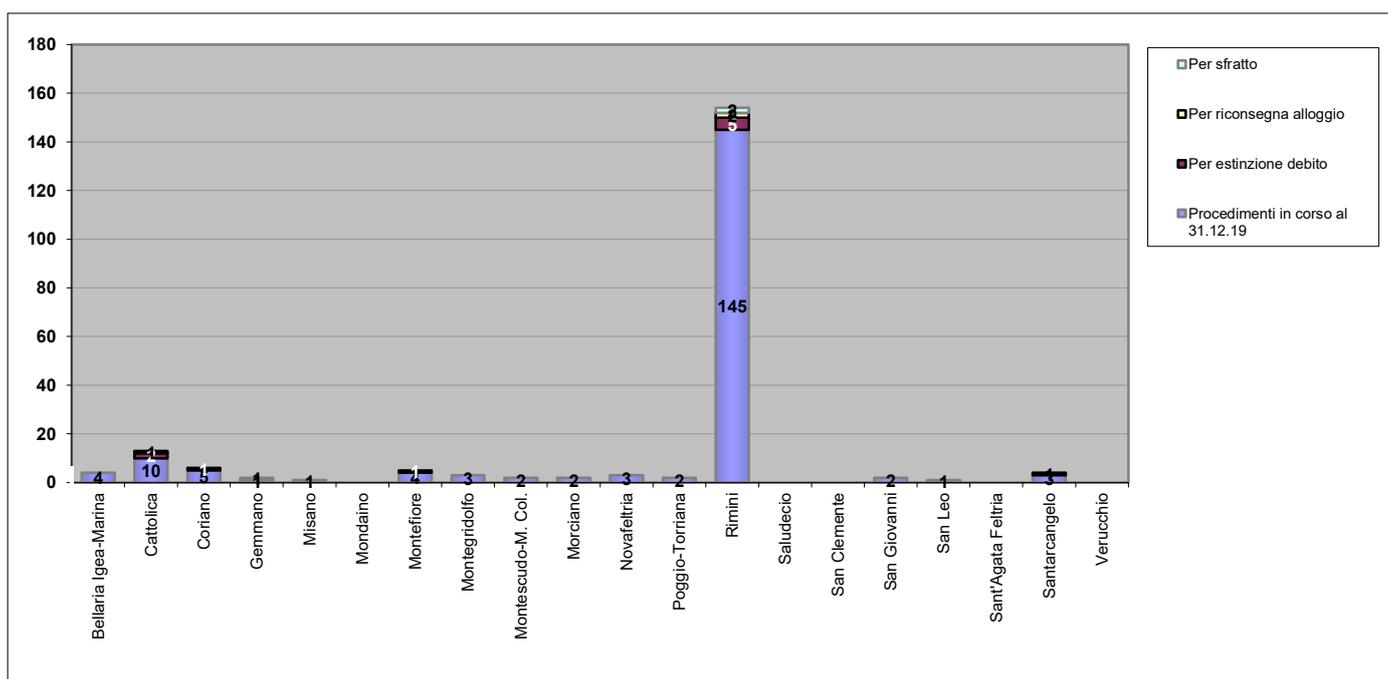




SFRATTI PER MOROSITA' ALLOGGI ERP 2023

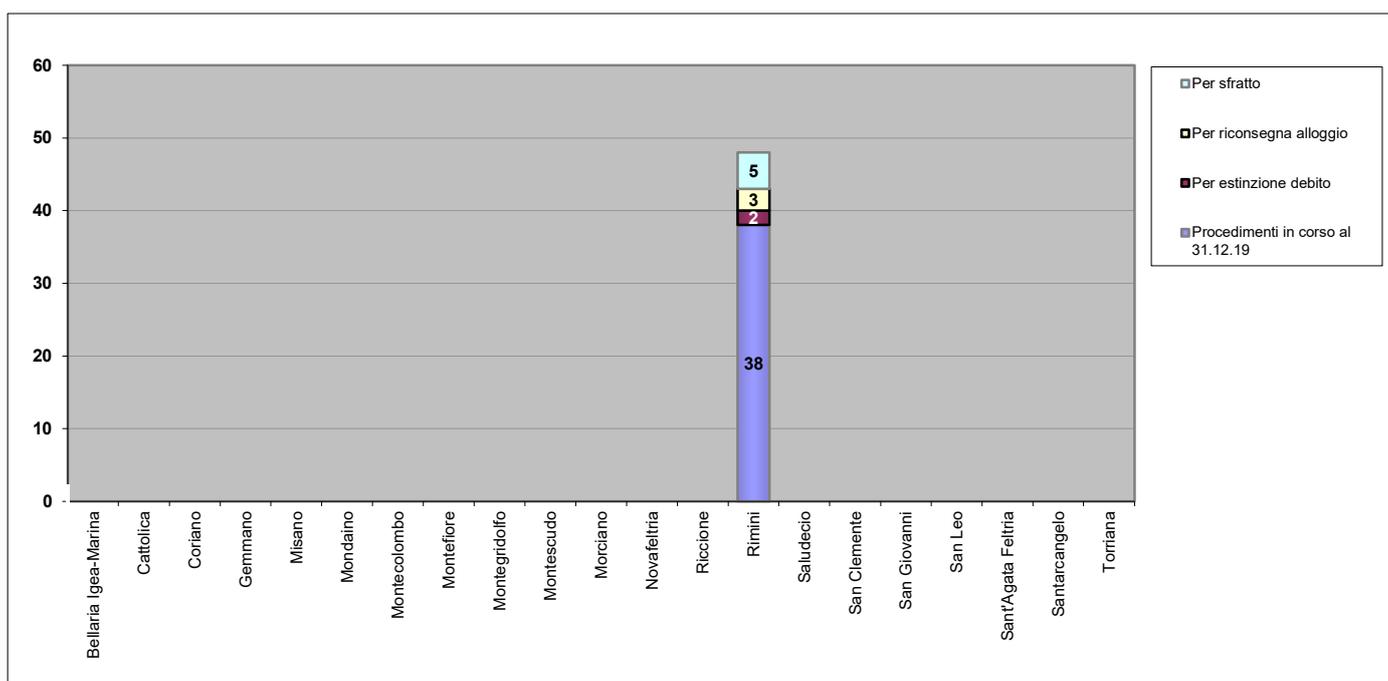
Dal 1 gennaio al 31 dicembre 2023 sono stati conclusi 6 procedimenti di sfratto per morosità, di cui 3 conclusi con sfratto giudiziario, 2 per cessazione dell'utente (decesso, trasferimento, riconsegna chiavi) e il restante per estinzione debito.

Comune	Procedimenti in corso al 31.12.23	Procedimenti conclusi		
		Per estinzione debito	Per riconsegna alloggio	Per sfratto
Bellaria Igea-Marina	3			
Cattolica	9			
Coriano	5			
Gemmano	1			
Maiolo	1			
Misano	1			
Mondaino				
Montefiore	3			
Montegridolfo	1	1		
Montescudo-M. Col.	2			
Morciano	1			1
Novafeltria	3			
Poggio-Torriana				
Rimini	96		2	2
Saludecio				
San Clemente	1			
San Giovanni	2			
San Leo				
Sant'Agata Feltria				
Santarcangelo	1			
Verucchio				
Totali:	130	1	2	3



SFRATTI PER MOROSITA' ALLOGGI ERS 2023

Comune	Procedimenti in corso al 31.12.23	Procedimenti conclusi		
		Per estinzione debito	Per riconsegna alloggio	Per sfratto
Bellaria Igea-Marina				
Cattolica				
Coriano				
Gemmano				
Misano				
Mondaino				
Montecolombo				
Montefiore				
Montegridolfo				
Montescudo				
Morciano				
Novafeltria	1			
Rimini	32	2	1	2
Saludecio				
San Clemente				
San Giovanni				
San Leo				
Sant'Agata Feltria				
Santarcangelo				
Torriana				
Totale:	33	2	1	2

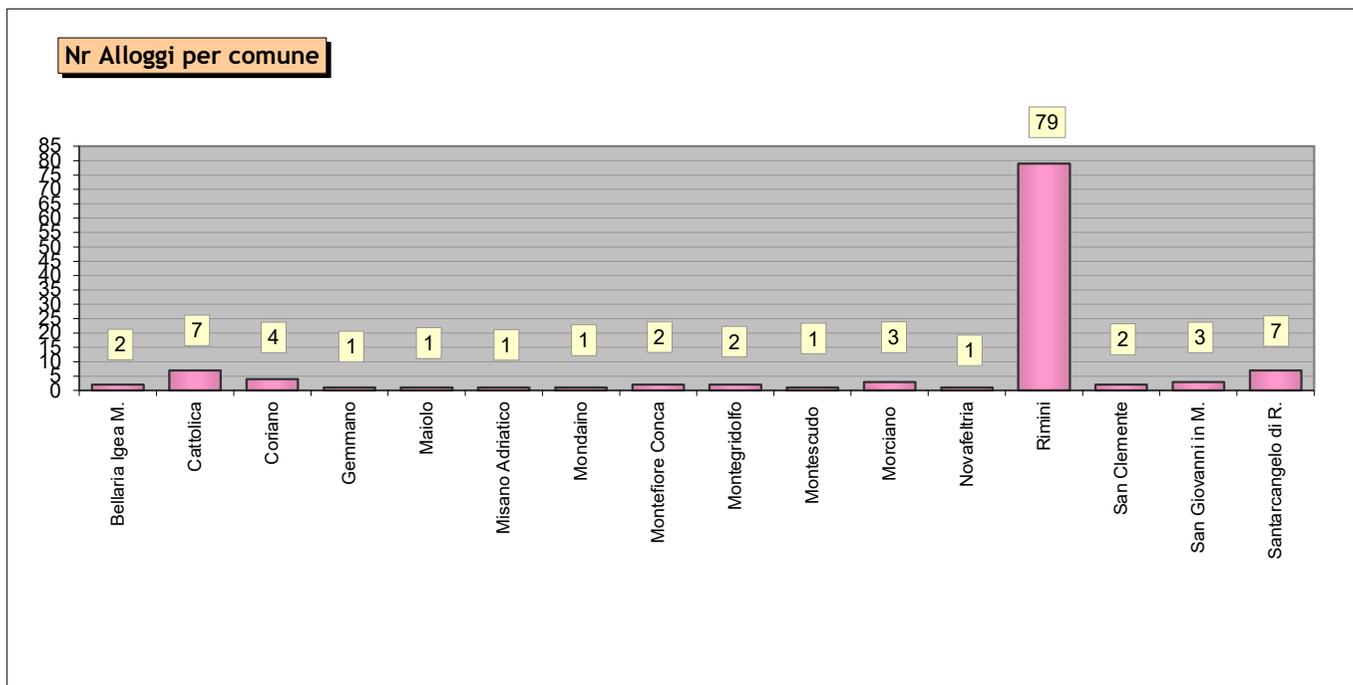


ALLEGATO "G"

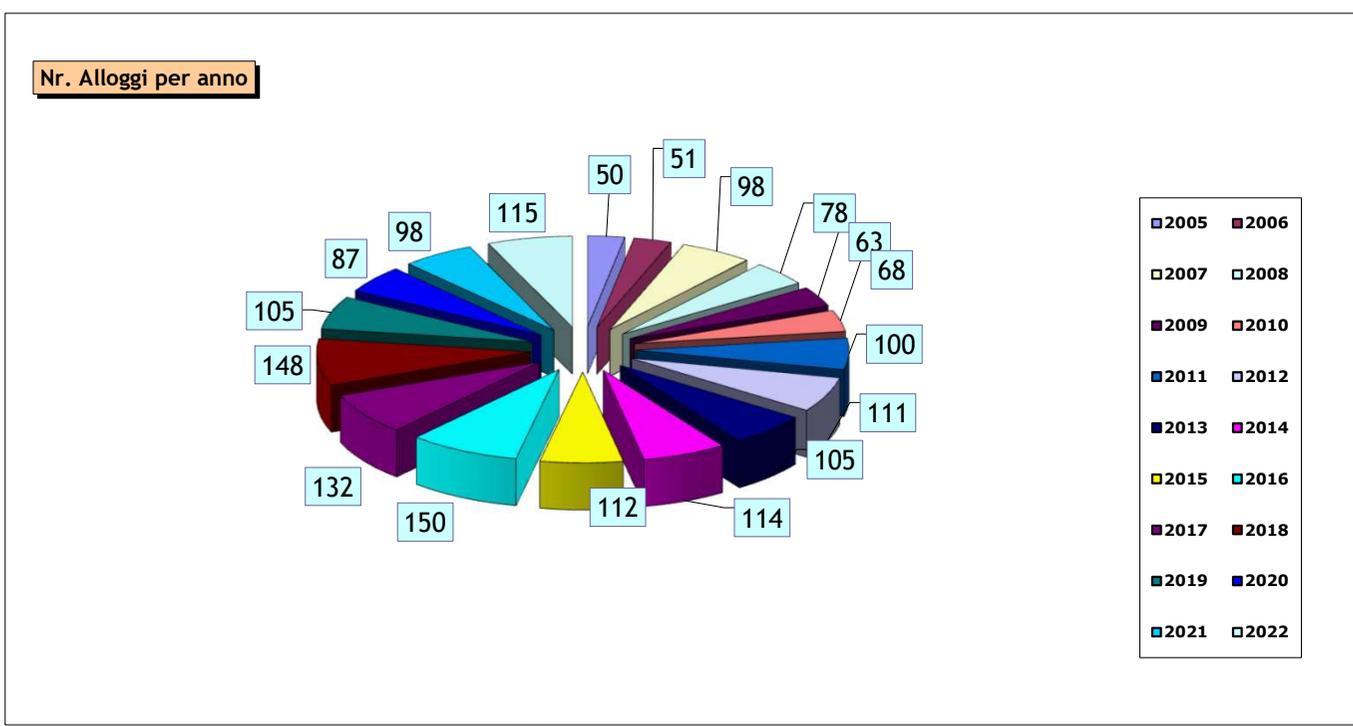
TURNOVER ALLOGGI DI RISULTA ERP

TURNOVER ERP ALLOGGI DI RISULTA

Comune	Anno 2023 Nr. Interventi
Bellaria Igea M.	2
Cattolica	7
Coriano	4
Gemmano	1
Maiolo	1
Misano Adriatico	1
Mondaino	1
Montefiore Conca	2
Montegridolfo	2
Montescudo	1
Morciano	3
Novafeltria	1
Rimini	79
San Clemente	2
San Giovanni in M.	3
Santarcangelo di R.	7
Verucchio	1
Totale	118



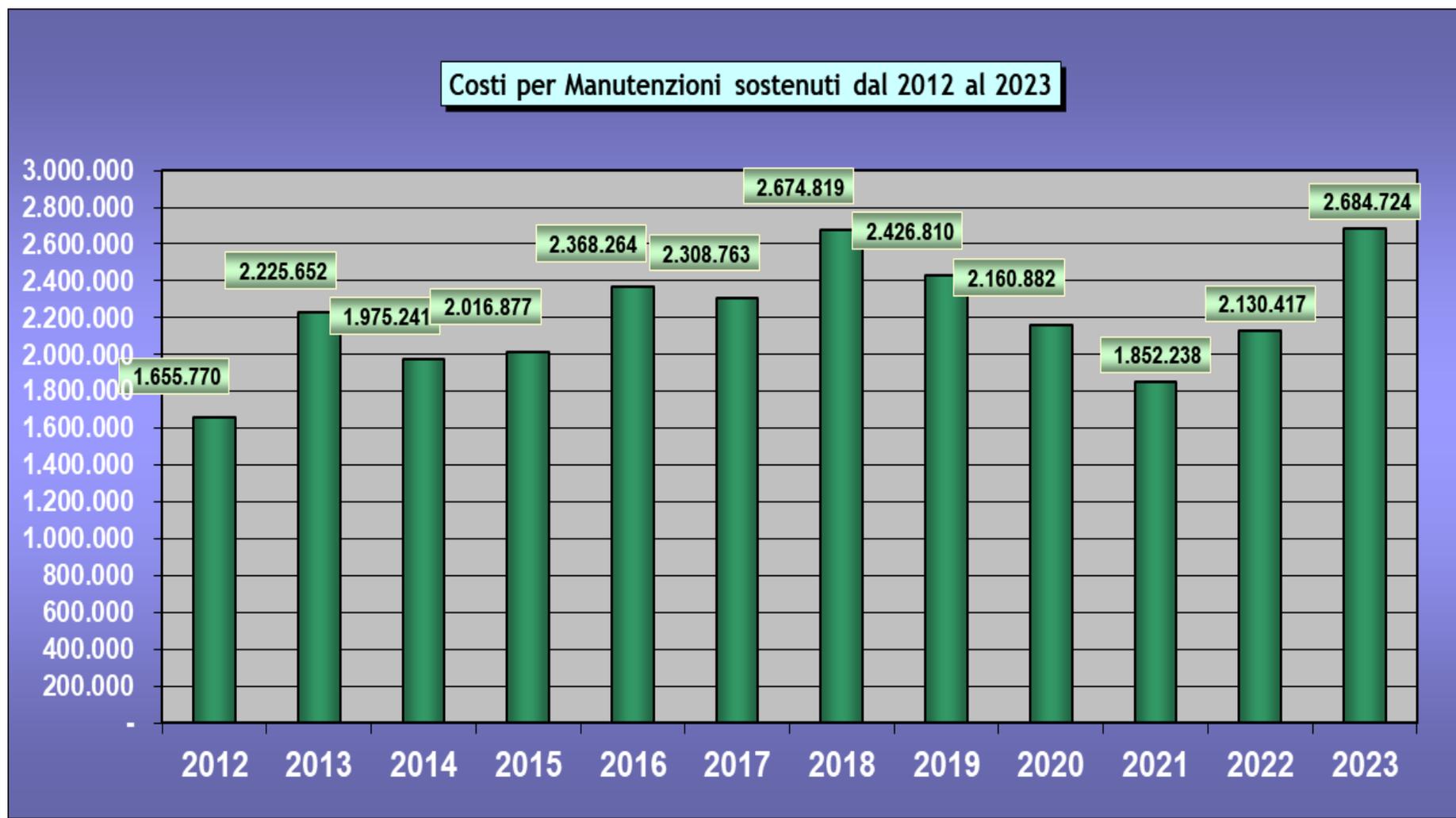
Anno di consegna	Nr. Alloggi
2005	50
2006	51
2007	98
2008	78
2009	63
2010	68
2011	100
2012	111
2013	105
2014	114
2015	112
2016	150
2017	132
2018	148
2019	105
2020	87
2021	98
2022	115
2023	118
Totale	1903



ALLEGATO "H"

INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA

SPESE PER PRONTO INTERVENTO, ALLOGGI DI RISULTA E PARTI COMUNI CONDOMINIALI

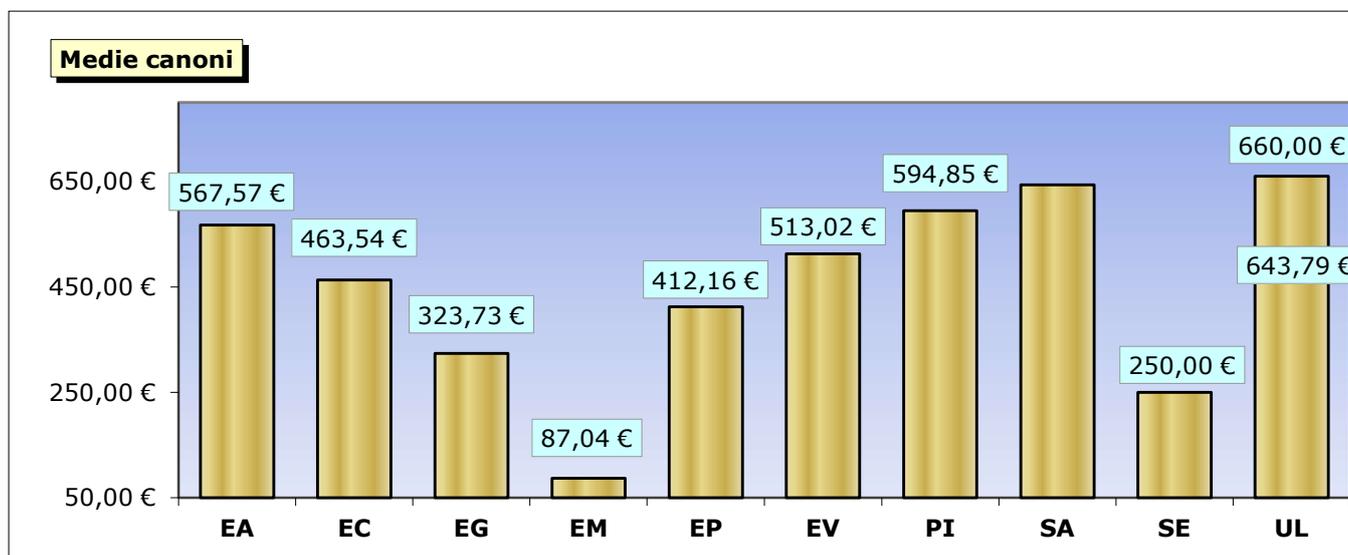
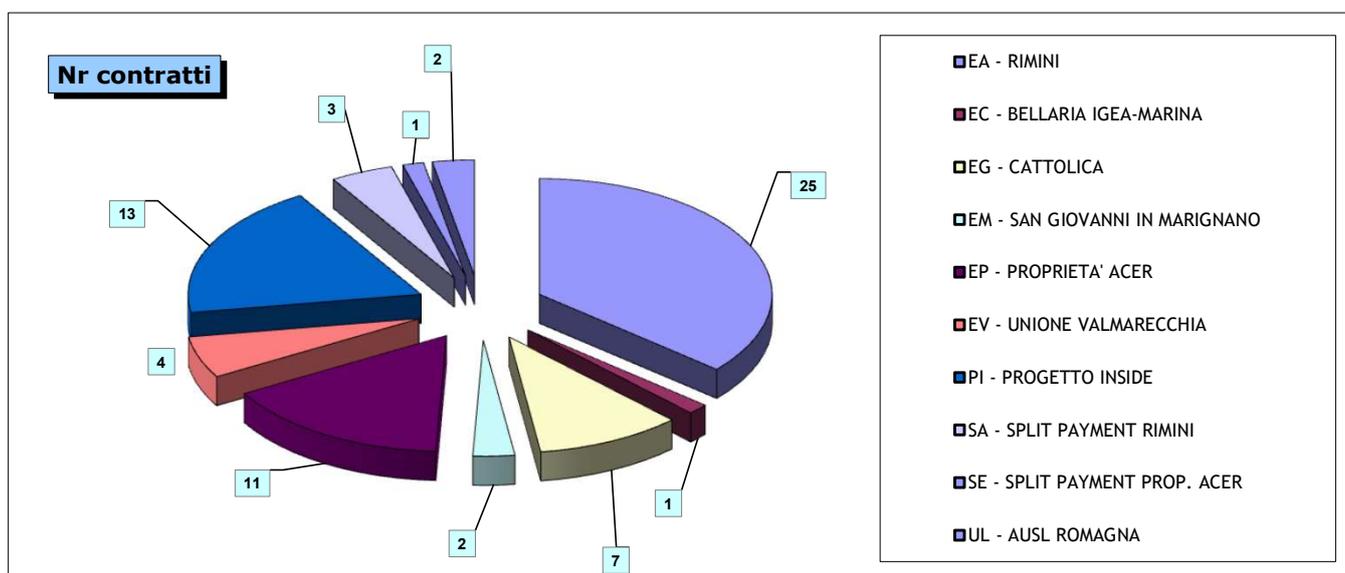


ALLEGATO "I"

SERVIZIO DI EMERGENZA ABITATIVA

SERVIZIO DI EMERGENZA ABITATIVA E AGENZIA PER LA LOCAZIONE

CONVENZIONE	NUMERO	MEDIE CANONI
EA - RIMINI	25	567,57 €
EC - BELLARIA IGEA-MARINA	1	463,54 €
EG - CATTOLICA	7	323,73 €
EM - SAN GIOVANNI IN MARIGNANO	2	87,04 €
EP - PROPRIETA' ACER	11	412,16 €
EV - UNIONE VALMARECCHIA	4	513,02 €
PI - PROGETTO INSIDE	13	594,85 €
SA - SPLIT PAYMENT RIMINI	3	643,79 €
SE - SPLIT PAYMENT PROP. ACER	1	250,00 €
UL - AUSL ROMAGNA	2	660,00 €
TOTALE AL 31/12/2023	69	



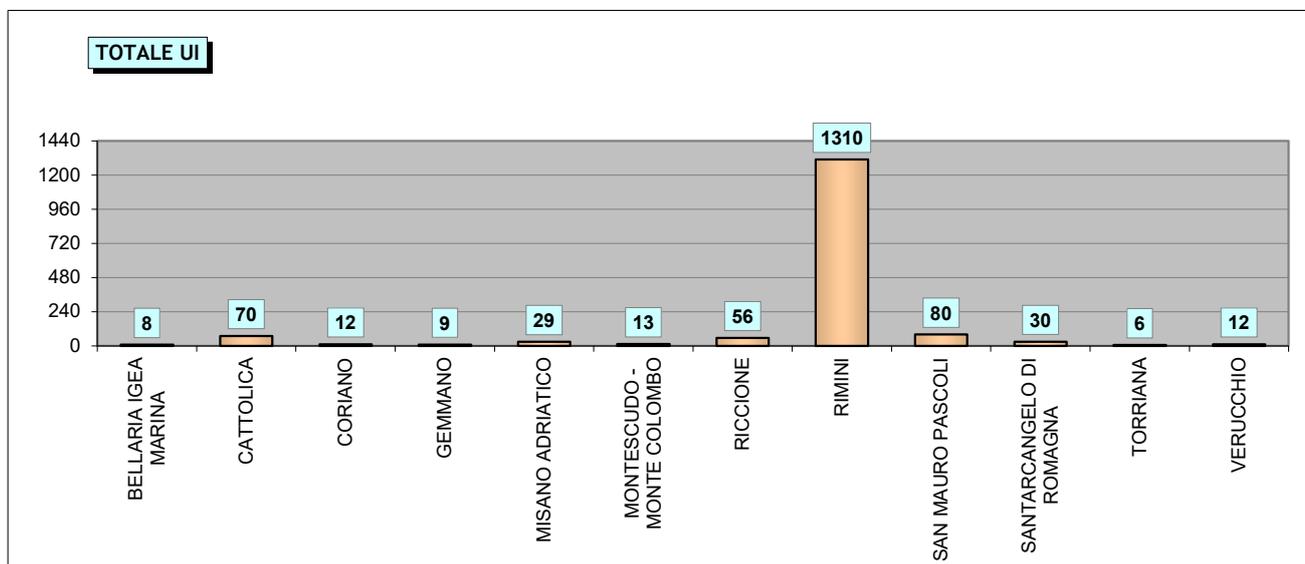
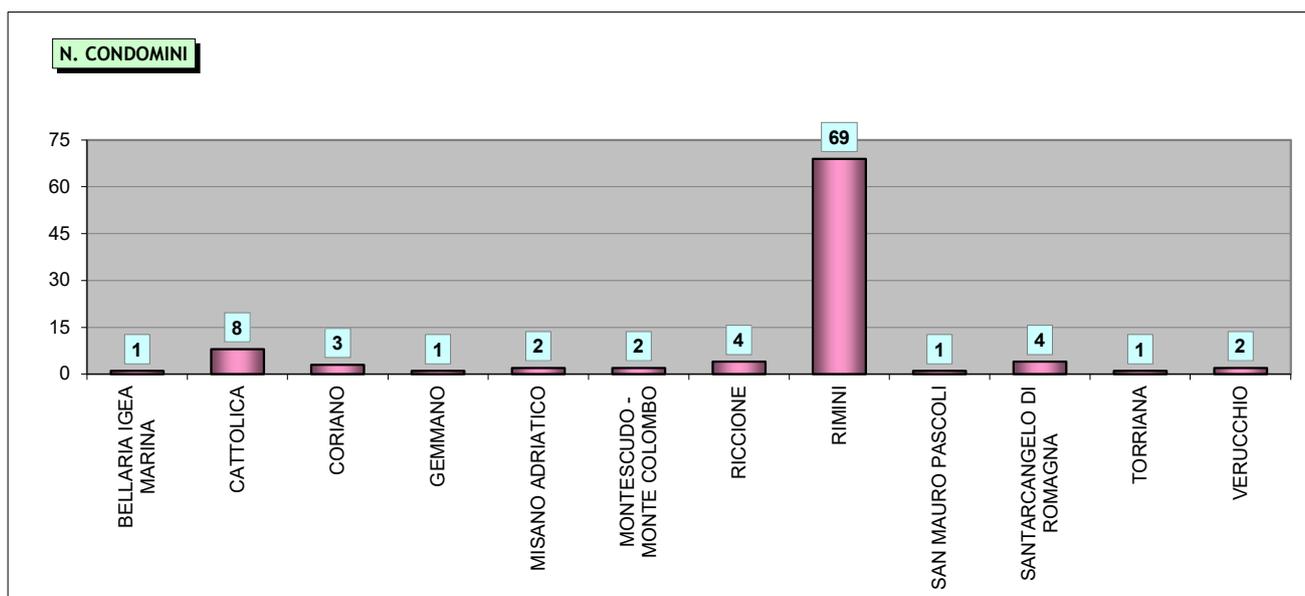
ALLEGATO “L”

SERVIZIO DI AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

SERVIZIO DI AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

COMUNE	UNITA IMMOBILIARI GESTITE			
	N. CONDOMINI	N. INQUILINI	N. PROPRIETARI	TOTALE UI
BELLARIA IGEA MARINA	1	6	2	8
CATTOLICA	8	31	39	70
CORIANO	3	4	8	12
GEMMANO	1	6	3	9
MISANO ADRIATICO	2	24	5	29
MONTESCUDO - MONTE COLOMBO	2	8	5	13
RICCIONE	4	0	56	56
RIMINI	69	360	950	1310
SAN MAURO PASCOLI	1	0	80	80
SANTARCANGELO DI ROMAGNA	4	22	8	30
TORRIANA	1	3	3	6
VERUCCHIO	2	4	8	12
TOTALE COMPLESSIVO	98	468	1167	1635

DATI RIFERITI ALL'ANNO 2023 (DAL 01/01/2023 AL 31/12/2023)



RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE AL BILANCIO

CHIUSO AL 31/12/2023 REDATTA AI SENSI DELL'ART. 2429, CO. 2, C.C.

Nell'espore alla Conferenza degli Enti della Provincia di Rimini, nel contesto della presente relazione, le nostre osservazioni e le nostre conclusioni sul Bilancio che viene sottoposto alla Vostra attenzione per l'esame e l'approvazione, ci corre l'obbligo di darVi contezza dell'attività che questo Collegio ha svolto nel corso dell'esercizio concluso il 31 dicembre 2023.

Ai sensi di quanto previsto dalla Legge Regionale n. 24/2001 nonché dallo Statuto Sociale, i sottoscritti revisori hanno:

- vigilato sull'osservanza delle leggi, dello Statuto e del Regolamento di Amministrazione e Contabilità;
- verificato la regolare tenuta della contabilità e la corrispondenza del rendiconto generale alle risultanze delle scritture contabili;
- esaminato il bilancio previsionale;
- accertato la reale consistenza di cassa e la corrispondenza con le risultanze del Tesoriere.

Tutte le attività svolte sono state sommariamente riassunte nei verbali periodici svolti dalla nomina alla data odierna e della documentazione contabile ed amministrativa esaminata è stata estratta copia conservata agli atti della revisione.

VIGILANZA SULL'OSSERVANZA DELLE LEGGI, DELLO STATUTO E DEL REGOLAMENTO DI AMMINISTRAZIONE E CONTABILITA'.

Dall'assunzione dell'incarico i membri del Collegio dei Revisori hanno partecipato assiduamente e continuativamente alle Assemblee della Conferenza degli Enti ed alle riunioni del Consiglio d'Amministrazione, tutte svolte nel rispetto delle norme di legge e dei regolamenti che ne disciplinano il funzionamento, in ordine alle quali possiamo ragionevolmente assicurare che l'attività gestionale è stata conforme alla normativa vigente, non è stata manifestamente imprudente, azzardata, in potenziale conflitto d'interessi o tale da compromettere l'integrità del patrimonio aziendale o le finalità istituzionali.

Abbiamo ottenuto dagli Amministratori, durante le riunioni collegiali svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo, per le dimensioni o caratteristiche, effettuate dall'Ente. Tutte le deliberazioni dei Revisori sono state assunte collegialmente.

VERIFICA DELLA REGOLARE TENUTA DELLA CONTABILITA'.

Abbiamo valutato e vigilato sull'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile e sulla sua affidabilità a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni da parte dei responsabili delle funzioni, dalla Società esterna incaricata ai sensi dell'art. 41, 5° comma, della L.R. n. 24/2001 e ss.mm.ii della revisione contabile per la certificazione del bilancio. A tale riguardo, non si rilevano anomalie.

Confermiamo che il Regolamento di Amministrazione e Contabilità, approvato con Delibera del Consiglio d'Amministrazione n. 3 in data 26 febbraio 2018 è stato normalmente osservato nell'adempimento degli obblighi contabili.

Attraverso controlli di tipo campionario abbiamo verificato la rispondenza delle registrazioni contabili ai fatti di gestione posti a loro fondamento, provvedendo anche a verificare la consequenzialità degli atti posti in essere dagli uffici e la loro corrispondenza agli atti deliberativi. Abbiamo inoltre svolto accertamenti a campione in merito alle procedure adottate per l'assegnazione di lavori in appalto.

Il Collegio, per quanto di competenza ha verificato direttamente con la Società di Revisione nell'ambito del proprio mandato, l'eventuale emersione di irregolarità di natura contabile senza rilevare criticità particolari.

La società è dotata di un Organismo di Vigilanza istituito ai sensi del D.Lgs. n. 231/2001, dal quale non sono pervenute segnalazioni di irregolarità.

Nel corso dell'attività di vigilanza, come descritta, non sono emersi fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione e la segnalazione alla Conferenza degli Enti o al Presidente della Giunta Regionale.

ESAME DEL BILANCIO PREVISIONALE. Il Collegio nel corso del 2023 ha altresì preso in esame il bilancio di previsione per l'esercizio 2024 senza nulla rilevare.

VERIFICHE DI CASSA. Il Collegio ha provveduto ad eseguire le verifiche di corrispondenza della cassa al conto reso dal tesoriere, nonché a riconciliare le disponibilità esistenti sui conti con quanto risultante dalla contabilità. Non sono emersi fatti di rilievo degni di segnalazione.

CORRISPONDENZA DEL RENDICONTO GENERALE ALLE RISULTANZE DELLE SCRITTURE CONTABILI.

I Sindaci, nel precisare che la responsabilità della redazione del bilancio compete agli Amministratori mentre al Collegio spetta la responsabilità del giudizio tecnico professionale, danno atto:

1) di avere esaminato il bilancio della società relativo alla gestione dell'intero esercizio chiuso al 31 dicembre 2023, esercizio coincidente con l'anno solare e non interrotto da alcun evento di natura straordinaria.

2) che i controlli sono stati pianificati e svolti al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio di esercizio sia eventualmente viziato da errori significativi, affinché possa essere assunta la sua corrispondenza alle scritture contabili e nel suo complesso possa essere considerato "attendibile". Lo stato patrimoniale e il conto economico presentano - ai soli fini comparativi – anche i valori corrispondenti dell'esercizio precedente;

3) che la società di revisione BDO Italia Spa è incaricata di esprimere un giudizio professionale sul bilancio d'esercizio della società, emettendo certificazione obbligatoria ai sensi dell'art. 41 Legge Regionale n. 24/2001. Detta società, ha svolto la propria attività in conformità ai principi di revisione ISA Italia e, in data odierna, ha emesso la propria relazione ex art. 14 D.Lgs. 27 gennaio 2010 n. 39, attestando che: *"A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della ACER Rimini al 31 dicembre 2023, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione."*

4) che i Sindaci hanno riscontrato:

- che il personale addetto alla rilevazione dei fatti aziendali, ha una preparazione professionale adeguata alle esigenze derivanti dalla gestione ordinaria dell'attività;
- che risulta regolare la conseguente rilevazione sistematica e cronologica dei fatti aziendali tramite la loro preventiva catalogazione e imputazione, con il metodo della partita doppia.

5) I criteri di valutazione delle poste dell'attivo e del passivo sono stati controllati affinché non siano risultati diversi da quelli adottati negli esercizi precedenti e siano in sintonia con le modificazioni ed integrazioni introdotte in tema di redazione del bilancio: il controllo ha dato esito positivo.

In particolare, con riferimento ai criteri di valutazione delle poste del bilancio, possiamo inoltre affermare che le poste di bilancio sono state valutate in prospettiva di una normale continuità dell'attività aziendale.

Va infine osservato, in tema di valutazioni, che per le voci di bilancio non si sono rese necessarie deroghe ai criteri generali previsti dal codice civile; tali criteri, applicati alla situazione aziendale della società, hanno infatti sempre consentito una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale ed economica della società.

6) Non sono emerse criticità rispetto al modello organizzativo che debbano essere evidenziate nella presente relazione.

In sintesi il bilancio sottoposto al Collegio può così essere riassunto:

STATO PATRIMONIALE

ATTIVO

Immobilizzazioni nette	5.413.537	
Attivo circolante	20.037.354	
Ratei e risconti	285.307	
Totale attivo		25.736.198
PASSIVO		
Patrimonio netto	13.757.002	
Fondi per rischi e oneri	3.671.602	
Trattamento fine rapporto	1.030.183	
Debiti	7.193.803	
Ratei e risconti	83.608	
Totale passivo		25.736.198

CONTO ECONOMICO

Valore della produzione	8.067.824	
Costi della produzione	-8.184.350	
Differenza tra valore e costi della produzione		-116.526
Proventi ed oneri finanziari	448.494	
Risultato prima delle imposte		331.968
Imposte sul reddito dell'esercizio	-253.846	
Utile dell'esercizio		78.122

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

In merito al suddetto bilancio Vi riferiamo inoltre:

- la relazione degli amministratori risulta essere congrua con le risultanze di bilancio e con le informazioni da noi assunte nel corso dell'esercizio;
- la nota integrativa contiene le informazioni previste dalla normativa civilistica, come richiamata dal regolamento di contabilità dell'Ente;
- il rendiconto finanziario, redatto con il metodo indiretto, rappresenta dettagliatamente i flussi finanziari generati dall'Ente;
- abbiamo verificato la rispondenza del bilancio ai fatti e alle informazioni di cui abbiamo avuto conoscenza a seguito dell'assolvimento dei nostri doveri, e a tale riguardo non abbiamo osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
- non sono state rilevate operazioni atipiche o inusuali e gli Amministratori nella Nota Integrativa hanno comunicato che non esistono operazioni con parti correlate di importo rilevante e svolte a non normali condizioni di mercato.

PARERE CONCLUSIVO

Nel corso delle verifiche periodiche effettuate, così come dall'esame del bilancio preventivo, non sono emersi fatti o irregolarità meritevoli di segnalazione nella presente relazione.

Il bilancio d'esercizio sottoposto alla nostra attenzione, redatto fra l'altro secondo gli schemi previsti dagli articoli 2424 e 2425 del Codice Civile, ed alle indicazioni dell'articolo 2427, è conforme alle risultanze contabili dell'Ente. Esso è stato redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria dell'Ente ed il risultato d'esercizio.

Le azioni attuate nell'esercizio sono state conformi alla legge, allo statuto ed ai regolamenti di contabilità; esse non sono manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto d'interesse o in contrasto con le delibere assunte dalla Conferenza degli Enti o tali da compromettere il patrimonio sociale o le finalità istituzionali.

La continuità aziendale trova analisi e conferma nella Nota Integrativa al bilancio in esame e nella Relazione della Società di Revisione.

Il Collegio raccomanda il presidio sull'andamento della morosità atteso, stante il continuo mutamento del sistema macroeconomico che incide sulle fasce più deboli.

Come già evidenziato dagli Amministratori nei documenti di bilancio, l'attività della Società si è svolta regolarmente e, in particolare, non si sono verificati fatti che abbiano modificato in modo significativo l'andamento gestionale ed a causa dei quali si sia dovuto ricorrere a deroghe di legge in riferimento alla rappresentazione in bilancio dei fatti di gestione.

Il Collegio Sindacale esprime pertanto parere favorevole in merito alla approvazione del bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023.

Pertanto, proponiamo alla Conferenza degli Enti di approvare il bilancio d'esercizio chiuso il 31 dicembre 2023 e la Relazione sulla Gestione, così come redatti dagli Amministratori, compresa la destinazione dell'utile d'esercizio così come proposto dalla stesso Consiglio d'Amministrazione.

Rimini, 7 maggio 2024

Dott. Federico Fidelibus - Presidente

Dott. Meris Montemaggi – Sindaco Effettivo

Dott. Massimiliano Cedrini – Sindaco Effettivo

ACER RIMINI

Relazione della società di revisione
indipendente

Bilancio d'esercizio al
31 dicembre 2023

Relazione della società di revisione indipendente

Al Consiglio di Amministrazione della Azienda Casa Emilia Romagna Provincia di Rimini

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Azienda Casa Emilia Romagna Provincia di Rimini (ACER Rimini), costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2023, dal conto economico e dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della ACER Rimini al 31 dicembre 2023, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Azienda in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio d'esercizio

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

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

Il collegio sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Azienda.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio.

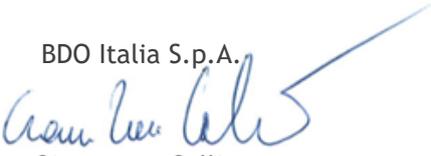
Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

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

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

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

Bologna, 7 maggio 2024

BDO Italia S.p.A.

Gianmarco Collico
Socio

Nr	Comune	Superficie km2	Densità abitanti/km ²	Altitudine m s.l.m.	Popolazione residenti al 01/01/2023	in %	Popolazione residente ponderata con 20% attribuito alla Provincia	% di proprietà ACER
1	RIMINI	135,30	1.117	0 - 235	151.101	44,25	120.881	35,40
2	Riccione	17,40	1.991	0 - 71	34.733	10,17	27.786	8,14
3	Santarcangelo di R.	45,10	493,9	22 - 182	22.274	6,52	17.819	5,22
4	Bellaria-Igea Marina	18,10	1.084	0 - 16	19.621	5,75	15.697	4,60
5	Cattolica	6,10	2.748	0 - 42	16.657	4,88	13.326	3,90
6	Misano Adriatico	22,40	628,5	0 - 147	14.053	4,12	11.242	3,29
7	Coriano	46,90	224,3	12-251	10.509	3,08	8.407	2,46
8	Verucchio	27,10	374,5	61 - 503	10.143	2,97	8.114	2,38
9	San Giovanni in M.	21,20	445,8	10 - 148	9.457	2,77	7.566	2,22
11	Morciano di Romagna	5,40	1.325	40 - 130	7.164	2,10	5.731	1,68
10	Novafeltria	41,80	166,8	164 - 883	6.977	2,04	5.582	1,63
12	Montescudo-Monte C.	31,80	215,1	39 - 474	6.851	2,01	5.481	1,61
13	San Clemente	20,80	277,6	35 - 232	5.766	1,69	4.613	1,35
14	Poggio Torriana	34,90	147,4	44 - 455	5.139	1,51	4.111	1,20
15	Saludecio	34,10	91,3	31 - 381	3.106	0,91	2.485	0,73
16	San Leo	53,40	53,4	122 - 787	2.853	0,84	2.282	0,67
17	Pennabilli	69,70	37,9	298 - 1375	2.639	0,77	2.111	0,62
18	Montefiore Conca	22,40	103,7	75 - 480	2.324	0,68	1.859	0,54
19	Sant'Agata Feltria	79,40	24,8	174 - 961	1.971	0,58	1.577	0,46
27	Sassofeltrio	21,30	63,6	176 - 825	1.356	0,40	1.085	0,32
20	Mondaino	19,80	67,2	81 - 421	1.329	0,39	1.063	0,31
21	Gemmano	19,20	59,3	107 - 551	1.139	0,33	911	0,27
22	Talamello	10,60	101,2	213 - 861	1.068	0,31	854	0,25
26	Montecopiolo	35,80	28,9	296 - 1406	1.034	0,30	827	0,24
23	Montegridolfo	6,80	146,3	57 - 340	995	0,29	796	0,23
24	Maiolo	24,40	32,9	212 - 950	802	0,23	642	0,19
25	Casteldelci	49,20	7,6	436 - 1355	376	0,11	301	0,09
		920,40	447		341.437	100,00	273.150	80,00
	Provincia						68.287	20,00
							341.437	100,00

