



AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA  
PROVINCIA DI RIMINI

**BILANCIO  
D'ESERCIZIO  
ANNO 2009**

# COMPOSIZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE E DEL COLLEGIO SINDACALE

## CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Prof. Cesare Mangianti  
(Presidente)

Dott. Carlo Alberto Celli  
(Vice Presidente)

Dott. Paolo Pecci  
(Consigliere)

## COLLEGIO SINDACALE

Rag. Mauro Canducci  
(Presidente)

Dott. Rodolfo Lopes Pegna  
(Componente)

Rag. Pio Biagini  
(Componente)

---

## DIRETTORE GENERALE

Franco Carboni

## DIRIGENTE SERVIZIO AMMINISTRATIVO

Dott.ssa Alessandra Atzei

## RESPONSABILE UFFICIO RAGIONERIA E PERSONALE

Dott. Massimiliano Coli

# AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA

## PROVINCIA DI RIMINI

### BILANCIO D'ESERCIZIO 2009

#### SOMMARIO

Relazione del Presidente sull'andamento della gestione	Pag.	1
Stato Patrimoniale e Conto Economico	Pag.	13
Nota Integrativa	Pag.	21
Allegato A: Prospetto alloggi gestiti	Pag.	49
Allegato B: Rendiconto gestione alloggi di proprietà comunale	Pag.	51
Allegato C: Canone medio di locazione	Pag.	71
Allegato D: Controllo dichiarazioni ISE/ISEE	Pag.	73
Allegato E: Occupazioni senza titolo	Pag.	75
Allegato F: Mobilità dell'utenza	Pag.	77
Allegato G: Morosità canoni ERP	Pag.	79
Allegato H: Sistemazione alloggi di risulta	Pag.	82
Allegato I: Interventi di manutenzione ordinaria	Pag.	84
Allegato L: Servizio di Emergenza Abitativa	Pag.	87
Allegato I: Interventi di manutenzione ordinaria	Pag.	89
Risultanze dell'Indagine di Customer Satisfaction	Pag.	91
Relazione del Collegio dei Revisori dei Conti	Pag.	93

# RELAZIONE SULLA GESTIONE

Il 2009 verrà certamente ricordato per due eventi importanti, il passaggio di 7 Comuni dell'alta Val Marecchia e Montefeltro nella Provincia di Rimini: San Leo, Pennabilli, Sant'Agata Feltria, Novafeltria, Talamello, Casteldelci, Maiolo e l'indagine di *Customer Satisfaction*, svolta fra gli assegnatari di ERP, circa il grado di soddisfazione dei servizi erogati da ACER. Per quanto riguarda la presenza di edilizia residenziale pubblica, nei nuovi sette Comuni occorre purtroppo registrare la volontà dell'ERAP di Pesaro di alienare l'intero patrimonio di ERP (100 alloggi) presente in questi Comuni, che determinerà un depauperamento dell'edilizia sociale e con esso il venir meno di una offerta di alloggi a canoni sociali che, per quanto modesta rispetto ai grandi centri urbani, costituirà un problema a cui rispondere da parte delle diverse istituzioni (Stato, Regione, Provincia, Comuni, ACER), nei prossimi anni.

Dal momento in cui abbiamo appreso della volontà dei Comuni e delle due Regioni di favorire questo processo di alienazione ci siamo adoperati per trovare con i colleghi di Pesaro una qualche intesa per gestire la fase di transizione, che riteniamo, alla luce del precedente piano di vendita della L. 560/1993, non sarà breve, al fine di garantire una maggiore vicinanza al territorio ed alle esigenze degli attuali assegnatari, assicurando i servizi, sia di carattere amministrativo che di quelli tecnici: dal pronto intervento, alle manutenzioni ordinarie e straordinarie.

Occorre fra l'altro tenere conto che il passaggio verso la nostra Regione comporta l'adozione di una nuova disciplina giuridica e regolamentare in merito ai canoni, al sistema delle assegnazioni ed alle regole di comportamento d'uso degli alloggi pubblici.

Tutte cose che andranno adeguate e non possono essere disattese, da parte dell'ERAP di Pesaro, rispetto alle quali riteniamo sarebbe senz'altro auspicabile una intesa per una gestione congiunta e concertata, magari attraverso una convenzione per assicurare pari trattamenti e condizioni, nella gestione dell'ERP, a tutti i Comuni della nuova provincia.

Resta però in me forte la convinzione che sul patrimonio Erp di questi Comuni, sulla loro alienazione e/o gestione andava fatta una trattativa specifica molto più rigorosa, nel tentativo di ridurre il danno che la loro svendita andrà a determinare per l'intera

comunità che si troverà sprovvista di una rete protettiva (parco alloggi) di assistenza per i casi di povertà, emarginazione ed emergenza. Mentre nel contempo si favoriscono gli stessi assegnatari che hanno già avuto il beneficio di pagare canoni sociali (mediamente intorno ai 70 euro al mese). Insomma una operazione di cassa, puramente mercantile, che lascia le briciole ai Comuni (solo il 10%) e neppure un tetto per sopperire alle esigenze sociali, vecchie e nuove.

Il secondo elemento di novità, che si collega alla qualità della gestione di ACER, è il rapporto della Nuova Quasco (Agenzia della Regione) in merito alla indagine di *Customer satisfaction* (soddisfazione del cliente). Si tratta di un sondaggio campione svolto fra gli assegnatari di ERP ogni tre anni, effettuato nell'autunno 2009 che presenta risultati molto positivi, dai quali risulta un gradimento complessivo dei servizi erogati che arriva all'88%.

Ricordiamo che nella prima indagine, svolta nel 2003, il grado di soddisfazione era dell'84,3%; con la seconda del 2006 era all'85%. Riuscire ad incrementare su una percentuale già ottima, superiore alla soglia dell'80%, non è cosa facile ed è certamente un motivo di forte soddisfazione per l'Azienda ed i suoi dipendenti.

Il sondaggio svolto è una prova d'esame molto importante per l'ACER, il fatto poi che ad effettuarlo sia un'agenzia di emanazione regionale garantisce criteri di imparzialità e trasparenza assolutamente indispensabili per ottenere un giudizio credibile, da parte degli utenti, sulle nostre attività ed i servizi.

Risulta, in sostanza, un gradimento ed una soddisfazione ampia della nostra attività di gestione, che non era affatto scontata, tenendo conto che insieme ad una buona capacità di cura delle relazioni con gli utenti, nelle funzioni di sportello con l'ufficio-utenza e la contabilità affitti, vi sono attività di controllo e verifiche sulle dichiarazioni dei redditi, sull'uso degli alloggi e degli spazi comuni nei condomini e di contrasto verso la morosità che creano anche tensione nei confronti di alcune fasce di assegnatari, poco attenti al rispetto delle regole comuni.

Ci vengono però anche indicazioni utili per migliorare ulteriormente il nostro sistema organizzativo e la qualità delle prestazioni, in particolare sul fronte caldo delle manutenzioni (59,3% del gradimento) dove si registra il consenso e la soddisfazione più bassa. Va detto, a parziale giustificazione del trend, che i limiti oggettivi entro cui operiamo: risorse economiche insufficienti, con canoni medi intorno ai 120 euro al mese,

si riflette sul nostro lavoro determinando un condizionamento forte.

Tuttavia ritengo si possa comunque migliorare, cercando da un lato di coinvolgere maggiormente gli utenti nei piani manutentivi attraverso forme di autofinanziamento ed “auto-aiuto”, responsabilizzando di più gli stessi assegnatari su quella parte di manutenzioni ordinarie che sono a loro carico ma che spesso sconfinano e si confondono, creando un area di ambiguità ed indeterminatezza, con quelle a carico della proprietà, in tal senso sarebbe utile anche una revisione del regolamento in vigore dal 15/05/2003, sulla ripartizione delle spese di manutenzione, troppo sbilanciate verso la proprietà.

Ci impegneremo inoltre a diffondere, in modo sistematico, la consuetudine delle assemblee periodiche condominiali con gli assegnatari, dove insieme si fa il punto sulle cose da fare, stabilendo tempi, modi e priorità. Nel contempo cercheremo di strutturare meglio il servizio sia in rapporto ai nostri fornitori, a cui chiederemo, insieme ad una migliore qualità delle opere, una maggiore tempestività nel pronto intervento, sia al nostro interno dove andremo ad una revisione delle procedure e ad un potenziamento dell'ufficio preposto. Maggiori dettagli sui risultati dell'indagine di Customer Satisfaction sono reperibili nell'informativa riportata in calce al bilancio.

Ma veniamo ora ai dati relativi alla gestione operata nel 2009.

Al 31/12/09 risultavano gestiti 2.074 alloggi di ERP, 306 alloggi privati (reperiti attraverso l'agenzia per la locazione di ACER), 64 unità immobiliari per usi diversi (negozi, garage, centri sociali, uffici, ecc.), per un totale di 2.380 unità immobiliari, almeno 409 in più rispetto al 1997, anno nel quale venne istituito lo IACP della provincia di Rimini. Tutto ciò al netto della vendita di 541 alloggi fatta ai sensi della legge 560/92 dal 1994 ad oggi.

Ciò conferma un trend positivo di crescita che è destinato a rafforzarsi nel corso dei prossimi anni, in virtù del programma di nuove costruzioni già finanziato ed in corso di realizzazione per ulteriori 405 alloggi.

La scommessa fatta nel passato ed alla base della costituzione dello IACP prima ed ACER oggi, di recuperare una presenza significativa nella nostra provincia per l'ERP, sta dando i suoi frutti, tanto più significativi in un momento di crisi e di debole presenza nazionale dello Stato.

E' inoltre proseguita l'azione di consolidamento di alcuni servizi innovativi, previsti dalla Legge Regionale 24/2001, già costituiti da alcuni anni (Servizio di Emergenza Abitativa e di Amministrazione Condominiale).

Iniziamo la disamina dell'esercizio 2009, dalle attività istituzionali dell'ACER proseguendo poi con i servizi innovativi introdotti dalla L.R. 24/2001.

### **LAVORI IN CORSO: NUOVE COSTRUZIONI E MANUTENZIONI**

L'Azienda, nel corso degli ultimi anni, ha proceduto con lavori di nuova costruzione e recupero di alloggi consegnando nel 2009, 14 alloggi a Rimini (Viserba), 5 a San Clemente (ristrutturazione edificio con incremento di due unità abitative) 2 a San Giovanni (recupero di edificio, ex vigili urbani, a fini abitativi) 1 a Saludecio (loc. Cerreto, piano di recupero urbano) 32 a Riccione.

Nel contempo sono proceduti i lavori per la realizzazione di 405 alloggi così distribuiti: Rimini, 373 - Riccione, 64 - San Giovanni, 10.

Per quanto concerne il programma di manutenzioni sul patrimonio di ERP esistente nella provincia di Rimini, come è noto la Giunta Regionale, con la deliberazione 631 in data 05/04/2004, pubblicata sul BUR in data 28/04/2004, ha approvato il programma di lavori presentato dall'ACER, d'intesa con i Comuni della provincia, destinando al nostro territorio cinque milioni e ventisettemila euro.

Il programma ha avuto un impulso importante fra il 2008/2009 giungendo così all'85% del totale e verrà concluso entro il 2010. Questo importante programma permetterà di effettuare lavori di manutenzione straordinaria sulle parti comuni, di recupero, messa a norma degli impianti, eliminazione delle barriere architettoniche, atti a garantire alloggi idonei e sicuri nonché una migliore vivibilità a 671 nuclei familiari, circa un terzo delle famiglie che si trovano alloggiate in questi edifici.

Recentemente, inoltre la Regione ha deliberato il finanziamento di 880.000 euro per il recupero di 8 alloggi di ERP nel Comune di Rimini, 5 a San Clemente e 4 a Montefiore.

L'intervento di San Clemente è già terminato nel 2009, mentre procedono i lavori e la progettazione sugli altri interventi.

Per quanto riguarda la manutenzione finanziata con le risorse dei canoni del 2009, per il pronto intervento ed il ripristino degli alloggi di risulta, parti comuni condominiali, sono stati impegnati complessivamente € 1.669.977. A queste somme bisogna aggiungere € 975.277,98 derivanti dal reinvestimento in manutenzioni dei residui di gestione precedentemente accumulati, nonché dal programma regionale e da risorse ACER. Un incremento significativo rispetto al 2008, in un anno di crisi, che quindi vale di più, segno

della vitalità e del dinamismo di ACER, nonché di una gestione sana e parsimoniosa, che sta dando i suoi frutti.

Al termine dell'esercizio la disponibilità residua globale, della gestione ERP comunale, è di € 478.324, che verranno reinvestiti in manutenzioni straordinarie nel corso dei prossimi anni.

### **ANDAMENTO DEI CANONI ERP**

Dopo avere applicato in data 1° ottobre 2003 i nuovi canoni di ERP, ai sensi delle delibere regionali n° 395/2002 485/2003 e dell'intesa provinciale sottoscritta dai Comuni della provincia in data 30/07/2003, il 2004 è stato l'anno di integrale sperimentazione delle nuove modalità di calcolo dei canoni, il 2005, ed in particolare il 2006, sono gli anni di assestamento del nuovo sistema, mentre nel 2007 e nel 2008 si colgono i frutti di una crescente consapevolezza, da parte dei Comuni, 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 autofinanziamento. Il 2009 si chiude con una media provinciale di € 118,26 (vedi allegato C).

Questo sesto anno di sperimentazione delle nuove disposizioni sui canoni ha evidenziato e confermato diverse anomalie e contraddizioni dalla cui soluzione dipende la possibilità di raggiungere un maggior equilibrio fra le esigenze di equità e quelle incompressibili di autofinanziamento del settore a cui non può sfuggire un graduale incremento dei canoni.

Come è noto, dal 01/01/2005, le Amministrazioni Comunali hanno la piena e completa autonomia di determinare i canoni di locazione di ERP, pur nel rispetto ed in ottemperanza a quanto previsto dalla riforma regionale e dalle deliberazioni regionali n° 395/2002 e n° 485/2003.

Questo comporta che, nell'ambito dei criteri stabiliti dalla normativa regionale e determinati dal Tavolo di concertazione provinciale, i Comuni hanno la facoltà di individuare, nell'ambito del proprio patrimonio abitativo, soluzioni ed accorgimenti tesi ad evitare disparità evidenti tra gli assegnatari e l'equilibrio di bilancio in grado di garantire l'autofinanziamento del settore. In questa ottica sono già 13 i Comuni che, fra il 2007 ed 2009 hanno operato alcune correzioni ed aumentato il canone minimo, ci auguriamo che altri seguano questo processo di adeguamento.

## ACCERTAMENTO REDDITI

Durante il corso dell'anno 2009, l'ACER, come previsto dalle disposizioni regionali, ha provveduto a completare la verifica dei requisiti per la permanenza nell'ERP (art. 33 della L.R. 24/2001) attraverso la raccolta delle DSU ISE ed ISEE ed a rilasciare direttamente la relativa attestazione, in quanto dotata di apposita autorizzazione rilasciata dall'INPS.

L'Azienda, dopo avere ottenuto le convenzioni per l'uso dei collegamenti informatici con l'Agenzia delle Entrate (Ministero delle Finanze) e con l'Agenzia del Territorio, nel corso dell'anno 2009 ha completato l'attività di accertamento dei redditi dichiarati nell'anno 2006, con un'azione di controllo generalizzata su tutti gli assegnatari, tesa ad individuare coloro che non dichiarano i propri redditi oppure presentano false dichiarazioni. Infatti il comportamento illegale di alcuni non deve penalizzare chi si comporta con onestà e correttezza. Ci sembra, d'altronde, doveroso effettuare controlli nei confronti di coloro che dichiarano di non percepire alcun reddito, tranne casi di particolare disagio sociale riconosciuti da documentazione certa.

Da questa ulteriore verifica, per l'anno 2006, sono emerse 96 dichiarazioni mendaci, di cui 38 recidivi, per una evasione accertata di € 421.815, dalle quali sono scaturiti € 37.059,88 di conguagli canoni ed € 14.950,00 di sanzioni amministrative (vedi allegato D). Si tratta di un numero ancora elevato, seppure in calo, di dichiarazioni mendaci che ci sollecita a potenziare i controlli, che cercheremo di estendere sempre più anche alla verifica del patrimonio immobiliare, che talvolta sfugge.

Abbiamo così completato gli accertamenti sui redditi del 2001, 2003, 2004, 2005 e 2006 mentre sono in corso quelli relativi al 2007. Si precisa che nel 2002, sulla base dell'indicazione Regionale, non è stata fatta la rilevazione dei redditi.

A questo proposito vorrei introdurre un argomento che mi sta particolarmente a cuore perché sollecita un senso di giustizia sociale ed equità, relativo alle dichiarazioni mendaci, e più in generale ai redditi in nero ed all'evasione fiscale. Neppure l'ERP è esente da questi fenomeni, però qui, dove la prestazione sociale posta carico dell'intera comunità è particolarmente significativa, risulta stridente ed insopportabile. Come è noto l'Azienda procede nell'impegno di verificare la corrispondenza dei redditi dichiarati al fisco con quelli dichiarati ai fini della determinazione del canone. Talvolta scopriamo

però che questo sforzo viene frustrato dalla inconsistenza delle conseguenze di carattere amministrativo.

Infatti, al di là del conguaglio del canone, che d'altra parte non è sempre possibile applicare, poiché la differenza di reddito rilevata non determina necessariamente un aumento del canone, non sono applicati dai Comuni provvedimenti sanzionatori quali ad esempio la decadenza dall'assegnazione. Ciò induce molti assegnatari a reiterare le violazioni alla normativa ISE e sentirsi legittimati nel proprio comportamento illecito. A nostro parere, stante i numerosi casi di evasione e recidiva riscontrati ad ogni controllo, sarebbe opportuno che tutti i Comuni che non hanno ancora un orientamento preciso in materia, decidessero almeno di applicare le sanzioni pecuniarie.

Occorre infatti tenere conto che, da una lettura combinata dell'art.29 e dell'art. 33 comma 2 della L. 24/2001, analogamente a quanto avviene per l'accesso all'ERP, anche nel caso un soggetto produca una dichiarazione mendace e pertanto palesemente inattendibile, può decadere dal beneficio del diritto all'alloggio pubblico. In ogni caso mi pare ovvio, serve un deterrente!

## **MOBILITÀ**

La mobilità da casa a casa, per sovraffollamento e sottoaffollamento, per portatori di handicap e superamento delle barriere architettoniche ha interessato 14 nuclei familiari (vedi allegato F).

## **TOURNOVER E ALLOGGI DI RISULTA**

Nel 2009 sono stati riassegnati 63 alloggi (solo il 3% sullo stock complessivo), 642 in 12 anni. Si tratta di un aspetto che abbiamo più volte esaminato e segnalato, insieme ai Comuni, anche in ambito regionale con l'Assessore alle politiche abitative, indicando l'estrema rigidità del sistema abitativo pubblico: chi prende in assegnazione un alloggio di ERP è per sempre! Sarebbe invece necessaria una certa 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.

Non vi è dubbio che un contributo importante, in questa direzione può essere fornito dall'allineamento dei limiti di reddito per l'uscita dall'ERP (51.462,90 € ISE e 34.308,60 ISEE) con quelli di entrata (34.308,60 ISE e 17.154,30 ISEE), più volte sollecitati alla

Regione (vedi allegato H)

### **OCCUPAZIONI ABUSIVE**

L'azione di contrasto verso le occupazioni senza titolo e abusive continua a dare i suoi frutti. Nel 2009 erano avviati 11 procedimenti, di cui sei risolti ed altri 5 sono in corso. (vedi allegato E).

### **MOROSITÀ**

Nel corso dell'anno di riferimento, l'Azienda, come sta facendo da diversi anni, ha potenziato la lotta alla morosità. Infatti, in ottemperanza all'art. 30 della L.R. 24/2001, l'ACER effettua controlli sulla regolarità dei pagamenti dei canoni e degli oneri accessori degli assegnatari con cadenza trimestrale. Questo controllo ravvicinato sta producendo effetti positivi in quanto gli assegnatari, sentendosi sollecitati con maggiore frequenza ed in tempo pressoché reale, stanno provvedendo a regolarizzare la propria posizione debitoria.

Rimane ancora la presenza di una morosità consolidata dovuta a crediti non riscossi fondamentalmente legata ad assegnatari che non abitano più gli alloggi pubblici, occupanti abusivi, senza titolo, ecc. Inutile nasconderci il fatto che uno strumento indispensabile è comunque rappresentato dalle procedure, che è possibile attivare, da parte di ACER, attraverso il R.D. n° 1165/1938, che ha come principale effetto quello di rappresentare un deterrente efficace verso comportamenti di morosità ingiustificati.

Dal 1 gennaio al 31 dicembre 2009 sono stati conclusi 26 procedimenti di sfratto per morosità, di cui 3 conclusi con sfratto giudiziario, 3 per cessazione dell'utente (decesso, trasferimento, riconsegna chiavi) e i restanti 20 per estinzione debito.

Per quanto concerne la morosità consolidata, l'ACER ha effettuato nel corso dell'anno 2009 il recupero di € 78.768. 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 € 810.137. Naturalmente prima di procedere materialmente all'eventuale cassazione faremo un ultimo tentativo di recupero con la società Sorit SPA, facente parte del gruppo Cassa di Risparmio di Ravenna

SPA, con la quale è stata fatta, recentemente, un'apposita convenzione (vedi allegato G)

## **AGENZIA PER LA LOCAZIONE**

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

Nel corso dell'anno 2009, si è sempre più consolidata l'attività di reperimento di alloggi sul mercato privato, in adempimento alle diverse convenzioni stipulate con i Comuni della Provincia, con la stessa Provincia, con le associazioni, da destinare a nuclei familiari in stato di disagio abitativo.

Nell'anno di esercizio, l'Azienda ha provveduto a reperire alloggi sul mercato privato svolgendo una intensa attività di promozione finalizzata a rendere noti ai proprietari i vantaggi ed i benefici che comporta il ricorso al canone concertato anziché al canone libero.

Senza dubbio l'ACER sta ottenendo buoni risultati nella prospettiva sopra esposta, confermata da un sempre maggior interesse dei proprietari di immobili, garantiti dalla piena solvibilità dell'azienda, a concedere in locazione appartamenti, fino a quel momento sfitti, a canoni "agevolati" ai sensi della L. 431/98.

Gli esiti sin qui ottenuti sono molto positivi e fanno ben sperare per il proseguimento dell'attività. Peraltro si sta registrando un abbassamento dei prezzi che ci ha permesso in molti casi di ottenere canoni interessanti intorno a 400/450 € mensili per bilocali anche arredati, mentre la media complessiva si attesta su € 551,00, significativamente sotto i prezzi di mercato correnti di almeno il 20/25%. Gli alloggi privati gestiti a fine 2009 ammontano così a 306.

A questa principale finalità sociale, che motiva la presenza di questo strumento operativo (l'Agenzia per la locazione), si aggiunge l'esigenza di trasparenza e regolarizzazione di un mercato dove è ancora molto diffusa una cultura dell'illegalità, fatta di elusione fiscale, contratti in nero o simulati, di alloggi privi di impianti a norma e sovente in cattivo stato manutentivo.

Oltre al tentativo di calmierare il mercato proponendo, quale canale principale per i contratti di locazione, il canone concertato. Va in questa direzione anche l'iniziativa promossa dal Comune di Rimini, Assessorato alla Casa, che auspichiamo possa incontrare

il favore dei locatori. Queste esperienze ci hanno convinto che si possa fare di più, che non sia ineluttabile il costante aumento dei prezzi né che sia inevitabile la rassegnazione. E' sempre più importante che i diversi protagonisti della vita politica-istituzionale e sociale mettano in campo tutti gli strumenti necessari per potenziare e facilitare il ricorso al canone concertato; in questo contesto l'ACER intende fare la sua parte mettendo in campo esperienze e capacità d'iniziativa. A fine 2009 gli alloggi in gestione, reperiti sul mercato privato risultavano 279 (vedi allegato L).

### **AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE DIRETTA**

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

Alla data del 31/12/2009 stavamo gestendo n. 93 condomini per un totale di n. 1.395 alloggi, fra cui 495 inquilini e 900 proprietari.

L'Azienda continua ad investire molto in questa attività, in quanto nel prossimo futuro consentirà 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 diverse volte molto onerosi e poco trasparenti.

L'obiettivo che l'Azienda si propone è di accrescere ulteriormente i condomini assunti in gestione e di allargare la propria sfera d'attività anche nella gestione condominiale di edifici privati. (vedi allegato M).

### **CONSIDERAZIONI SULL'ATTIVITÀ COMPLESSIVA DELL'AZIENDA NEL 2009**

Le concessioni in essere nel 2009, che comprendono tutti i Comuni della provincia - nel mese di marzo di questo anno anche il Comune di Montecolombo ha scelto questa modalità di gestione del patrimonio ERP - hanno permesso 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. Occorre inoltre ricordare che dal 1° gennaio 2006 sono entrati in vigore i nuovi costi di gestione (corrispettivo di ACER), in base al quale siamo passati da € 52 ad alloggio ad € 47, un risparmio del 10% dei costi generali, che in valori assoluti si traduce nel 2009 in € 116.800,00. Con il sistema delle concessioni

si potranno ottenere inoltre nuovi e più significativi risparmi (fiscali) per i Comuni, pari circa € 285.000 (2009) su base annua provinciale, con una ulteriore riduzione netta di costi generali.

Complessivamente la gestione dell'Azienda durante l'anno 2009 raggiunge risultati positivi. La necessità di aprire nuovi campi di attività e di entrate economiche, 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. È stato prodotto un utile, dopo le imposte, di € 472.367. E' disponibile un fondo svalutazione crediti di € 810.137. Si sono potenziati i canali di entrata per i servizi innovativi; sono state raccolte, in termini certamente più alti del recente passato, le competenze tecniche in relazione ad un accresciuta autonomia dell'Ente ed ai numerosi lavori sopra richiamati.

Il valore della produzione è di € 5.860.342, ed il patrimonio netto è di € 11.012.064, con un incremento sul 2008 di € 1.384.139. Il risultato positivo della gestione ACER, in continuità con un trend che dura da 12 anni, premia il sistema istituzionale nel suo complesso e dimostra una volta di più che il la gestione pubblica dei servizi non risponde necessariamente al luogo comune di 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.

#### **ALTRE INFORMAZIONI EX ART. 2428 C.C.**

Si evidenziano alcune informazioni obbligatorie richieste dall'art. 2428 del codice civile: l'azienda non ha effettuato attività di ricerca e sviluppo;

- 1) non si segnalano particolari problematiche riguardanti i rapporti con società controllate;
- 2) non si segnalano particolari fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio;
- 3) l'azienda non utilizza prodotti finanziari derivati e fa uso limitato nell'utilizzo di strumenti finanziari di altro tipo.

## CONCLUSIONI

Signori membri della Conferenza degli Enti, sottopongo quindi alla Vostra approvazione il bilancio dell'ACER al 31 dicembre 2009, così come è stato predisposto, comprensivo della Nota Integrativa, destinando l'avanzo di gestione al programma di manutenzioni dei singoli territori Comunali.

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 2009 si rinvia a quanto esposto nella nota integrativa.

Per il C.d.A Il Presidente  
(Cesare Mangianti)

# AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA

## PROVINCIA DI RIMINI

Sede: Via Novelli N. 13 - 47923 Rimini (RN)

Numero Iscrizione Registro Imprese di Rimini - Codice Fiscale - Partita IVA: 02528490408

N. Iscrizione Repertorio Economico Amministrativa CCIAA di Rimini: 280276

### Bilancio d'esercizio al 31/12/2009

Stato patrimoniale attivo	31-dic-09	31-dic-08
<b>A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti</b>	0	0
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
<i>I. Immateriali</i>		
1) costi di impianto e ampliamento		
2) costi di ricerca, sviluppo e pubblicità		
3) brevetti e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	2.107	7.314
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili		
5) avviamento		
6) immobilizzazioni in corso e acconti		
7) altre	0	0
<b>Totale</b>	<b>2.107</b>	<b>7.314</b>
<i>II. Materiali</i>		
1) terreni e fabbricati	6.411.370	5.394.772
2) impianti e macchinari		
3) attrezzature industriali e commerciali		
4) mobili e arredi	53.899	61.254
5) attrezzature elettroniche d'ufficio	32.506	45.314
6) automezzi	18.169	27.215
7) altri beni	3.998	5.124
8) immobilizzazioni in corso e acconti	7.009	948.058
<b>Totale</b>	<b>6.526.951</b>	<b>6.481.737</b>
<i>III. Finanziarie</i>		
1) partecipazioni in:		
a) imprese controllate	10.000	10.000
b) imprese collegate		
c) imprese controllanti		
d) altre imprese	500	
2) crediti verso:		
a) imprese controllate - entro 12 mesi		
a) imprese controllate - oltre 12 mesi		
b) imprese collegate - entro 12 mesi		
b) imprese collegate - oltre 12 mesi		
c) imprese controllanti - entro 12 mesi		
c) imprese controllanti - oltre 12 mesi		
d) altre imprese - entro 12 mesi		
d) altre imprese - oltre 12 mesi	74.487	84.379
3) altri titoli		
4) azioni proprie		
<b>Totale</b>	<b>84.987</b>	<b>94.379</b>
<b>Totale immobilizzazioni</b>	<b>6.614.045</b>	<b>6.583.430</b>

		31-dic-09	31-dic-08
<b>C) Attivo Circolante</b>			
<i>I. Rimanenze</i>			
1) materie prime, sussidiarie e di consumo			
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati			
3) lavori in corso su ordinazione			
4) prodotti finiti e merci			
5) acconti			
<b>Totale</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<i>II. Crediti</i>			
1) verso clienti/utenti - entro 12 mesi		3.435.409	2.643.859
1) verso clienti/utenti - oltre 12 mesi			
2) verso imprese controllate - entro 12 mesi			
2) verso imprese controllate - oltre 12 mesi			
3) verso imprese collegate - entro 12 mesi			
3) verso imprese collegate - oltre 12 mesi			
4) verso imprese controllanti - entro 12 mesi			
4) verso imprese controllanti - oltre 12 mesi			
4-bis) crediti tributari		641	33.800
4-ter) imposte anticipate		18.138	51.566
5) verso altri - entro 12 mesi		4.433.773	1.394.699
5) verso altri - oltre 12 mesi		0	43.214
6) verso Tesoreria dello Stato per Gestione Speciale		4.015.325	4.527.332
7) per Interventi su stabili di proprietà comunale		48.565.978	39.865.552
<b>Totale</b>		<b>60.469.264</b>	<b>48.560.022</b>
<i>III. Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</i>			
1) partecipazioni in imprese controllate			
2) partecipazioni in imprese collegate			
3) partecipazioni in imprese controllanti			
4) altre partecipazioni			
5) azioni proprie			
6) altri titoli		4.000.000	2.000.000
<b>Totale</b>		<b>4.000.000</b>	<b>2.000.000</b>
<i>IV. Disponibilità liquide</i>			
1) depositi bancari e postali		2.843.801	8.018.226
2) assegni			
3) denaro e valori in cassa		488	1.924
<b>Totale</b>		<b>2.844.289</b>	<b>8.020.150</b>
<b>Totale attivo circolante</b>		<b>67.313.553</b>	<b>58.580.172</b>
<b>D) Ratei e risconti attivi</b>			
1) Ratei Attivi		4.959	589
2) Risconti Attivi		42.814	103.425
<b>Totale</b>		<b>47.774</b>	<b>104.015</b>
<b>TOTALE ATTIVO PATRIMONIALE</b>		<b>73.975.372</b>	<b>65.267.617</b>

<b>Stato patrimoniale passivo</b>	<b>31-dic-09</b>	<b>31-dic-08</b>
<b>A) Patrimonio netto</b>		
I. Capitale	8.981.419	8.370.935
II. Riserva sovrapprezzo azioni		
III. Riserva di rivalutazione		
IV. Riserva legale	60.484	45.420
V. Riserve statutarie	1.497.794	1.211.570
VI. Riserve per azioni proprie in portafoglio		
VII. Riserva straordinaria		
VIII. Utili (perdite) portati a nuovo		
IX. Utile (perdita) dell'esercizio	472.367	301.288
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>11.012.064</b>	<b>9.929.213</b>
<b>B) Fondi rischi e oneri</b>		
1) per trattamento di quiescenza e obblighi simili		
2) per imposte (anche differite)		
3) altri	627.943	496.330
<b>Totale Fondi Rischi e Oneri</b>	<b>627.943</b>	<b>496.330</b>
<b>C) Trattamento di fine rapporto lavoro subordinato</b>	326.949	268.310
<b>Totale Fondo TFR</b>	<b>326.949</b>	<b>268.310</b>
<b>D) Debiti</b>		
1) obbligazioni - entro 12 mesi		
1) obbligazioni - oltre 12 mesi		
2) obbligazioni convertibili - entro 12 mesi		
2) obbligazioni convertibili - oltre 12 mesi		
3) debiti verso soci per finanziamenti - entro 12 mesi		
3) debiti verso soci per finanziamenti - oltre 12 mesi		
4) debiti verso banche - entro 12 mesi		
4) debiti verso banche - oltre 12 mesi		
5) debiti verso altri finanziatori - entro 12 mesi		
5) debiti verso altri finanziatori - oltre 12 mesi	548.347	578.518
6) acconti - entro 12 mesi		
6) acconti - oltre 12 mesi		
7) debiti verso fornitori - entro 12 mesi	1.254.344	888.482
7) debiti verso fornitori - oltre 12 mesi		
8) debiti rappresentati da titoli di credito - entro 12 mesi		
8) debiti rappresentati da titoli di credito - oltre 12 mesi		
9) debiti verso imprese controllate - entro 12 mesi	0	0

9) debiti verso imprese controllate - oltre 12 mesi		
10) debiti verso imprese collegate - entro 12 mesi		
10) debiti verso imprese collegate - oltre 12 mesi		
11) debiti verso imprese controllanti - entro 12 mesi		
11) debiti verso imprese controllanti - oltre 12 mesi		
12) debiti tributari - entro 12 mesi	240.575	200.093
12) debiti tributari - oltre 12 mesi		
13) debiti verso istituti di previdenza - entro 12 mesi	7.686	7.606
13) debiti verso istituti di previdenza - oltre 12 mesi		
14) altri debiti - entro 12 mesi	4.331.416	4.398.228
14) altri debiti - oltre 12 mesi	713.827	663.149
15) debiti per Gestione Speciale	54.816.560	47.746.109
<b><i>Totale Debiti</i></b>	<b>61.912.755</b>	<b>54.482.185</b>
<b>E) Ratei e risconti passivi</b>		
1) Ratei Passivi	72.617	66.410
2) Risconti Passivi	23.043	25.170
<b>Totale</b>	<b>95.660</b>	<b>91.579</b>
<b><i>TOTALE PASSIVO PATRIMONIALE</i></b>	<b>73.975.371</b>	<b>65.267.617</b>

<b>Conto Economico</b>	31-dic-09	31-dic-08
<b>A) Valore della produzione</b>		
1) <i>Ricavi delle vendite e delle prestazioni</i>	5.860.342	3.494.324
2) <i>Variazione delle rimanenze di prodotti in lavorazione, semilavorati e finiti</i>		4.221
3) <i>Variazione dei lavori in corso su ordinazione</i>		
4) <i>Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni</i>	103.724	
5) <i>Altri ricavi e proventi:</i>	178.596	111.560
<b>Totale valore della produzione</b>	<b>6.142.662</b>	<b>3.610.105</b>
<b>B) Costi della produzione</b>		
6) <i>Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci</i>	17.257	22.769
7) <i>Per servizi</i>	2.670.830	1.120.299
8) <i>Per godimento di beni di terzi</i>	723.487	427.527
9) <i>Per il personale:</i>		
a) Salari e Stipendi	852.872	829.091
b) Oneri sociali	213.369	186.491
c) Trattamento di fine rapporto	61.259	58.339
d) Trattamento di quiescenza e simili		
e) Altri costi	40.537	38.586
<b>Totale Spese per il Personale</b>	<b>1.168.037</b>	<b>1.112.506</b>
10) <i>Ammortamenti e svalutazioni:</i>		
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	6.531	6.425
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	167.373	136.661
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni		
d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e nelle disponibilità liquide	454.333	145.364
<b>Totale Ammortamenti e Svalutazioni</b>	<b>628.237</b>	<b>288.451</b>

	31-dic-09	31-dic-08
11) <i>Variazione delle materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci</i>		
12) <i>Accantonamento per rischi e oneri</i>		
13) <i>Altri accantonamenti</i>		292.158
14) <i>Oneri diversi di gestione</i>	412.098	117.085
<b><i>Totale costi della produzione</i></b>	<b>5.619.946</b>	<b>3.380.794</b>
<b>Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)</b>	<b>522.716</b>	<b>229.311</b>
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>		
15) <i>Proventi da partecipazioni:</i>		
- da imprese controllate		
- da imprese collegate		
- altri		
Totale Proventi da Partecipazioni	-	-
16) <i>Altri proventi finanziari:</i>		
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
- da imprese controllate		
- da imprese collegate		
- da controllanti		
- altri		
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni		
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante	141.014	
d) da proventi diversi dai precedenti		
- da imprese controllate		
- da imprese collegate		
- da controllanti		
- altri	137.772	309.627
Totale Altri Proventi Finanziari	<b>278.786</b>	<b>309.627</b>

	31-dic-09	31-dic-08
17) <i>Interessi e altri oneri finanziari</i>		
- da imprese controllate		
- da imprese collegate		
- altri	27.014	28.167
17-bis) - utile e perdite su cambi		
Totale Interessi e Oneri Finanziari	<b>27.014</b>	<b>28.167</b>
<b><i>Totale proventi e oneri finanziari</i></b>	<b>251.772</b>	<b>281.460</b>
<b>D) Rettifiche di valore di attività finanziarie</b>		
18) <i>Rivalutazioni</i>		
a) di partecipazioni		
b) di immobilizzazioni finanziarie		
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante		
Totale Rivalutazioni	-	-
19) <i>Svalutazioni</i>		
a) di partecipazioni		
b) di immobilizzazioni finanziarie		
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante		
Totale Svalutazioni	-	-
<b><i>Totale rettifiche di valore di attività finanziarie</i></b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>E) Proventi e oneri straordinari</b>		
20) <i>Proventi</i>		
- plusvalenze da alienazioni		
- altri proventi straordinari	0	61.490
Totale Proventi Straordinari	-	<b>61.490</b>

	31-dic-09	31-dic-08
21) <i>Oneri</i>		
- minusvalenze da alienazioni		
- altri oneri straordinari	39.453	95.566
- imposte relative ad esercizi precedenti		
Totale Oneri Straordinari	<b>39.453</b>	<b>95.566</b>
<i>Totale delle partite straordinarie</i>	<b>-39.453</b>	<b>-34.076</b>
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>735.035</b>	<b>476.695</b>
22) <i>Imposte sul reddito d'esercizio di cui:</i>	262.668	175.407
a) imposte correnti	262.668	226.972
b) imposte differite (anticipate)	-	51.566
<b>23) Utile (Perdita) d'esercizio</b>	<b>472.367</b>	<b>301.288</b>

Il presente bilancio è vero e reale e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Per il C.d.A.

Il Presidente

\_\_\_\_\_

# NOTA INTEGRATIVA

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2009, di cui la presente Nota Integrativa costituisce parte integrante e sostanziale, è stato redatto in conformità 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.

Il presente bilancio è costituito pertanto dallo stato patrimoniale, dal conto economico e dalla nota integrativa 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.

Relativamente alla natura dell'attività dell'azienda, alla prevedibile evoluzione della gestione ed ai fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio, si rinvia a quanto esposto nella Relazione sulla gestione del Presidente del Consiglio di Amministrazione.

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

A fianco degli importi relativi all'esercizio 2009, oggetto del presente bilancio, sono indicati quelli relativi all'esercizio precedente.

## **CRITERI DI VALUTAZIONE E PRINCIPI DI REDAZIONE DEL BILANCIO**

I criteri utilizzati nella redazione del bilancio al 31 dicembre 2009 sono conformi a quelli stabiliti dall'art. 2426 c.c. ed omogenei a quelli applicati nel precedente esercizio.

I principi contabili ed i criteri di valutazione utilizzati, e di seguito riportati, per il bilancio d'esercizio 2009 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.

### **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 è del 33,33% in quanto il processo di ammortamento dura 3 anni.

### **Immobilizzazioni materiali**

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

#### **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.

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.

Gli immobili ad uso abitativo concessi in locazione, considerati immobili non strumentali rispetto all'attività principale dell'ente, non vengono assoggettate ad ammortamento anche in considerazione della sistematica politica di manutenzione adottata dall'Ente che ne consente un costante mantenimento e stato d'uso.

Per le altre categorie, rappresentate dalla sede di Via Novelli 13 a Rimini, da box e negozi nelle province di Rimini e Forlì-Cesena e dai fabbricati di edilizia residenziale convenzionata, 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 accatastati 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.

### C) Altre immobilizzazioni materiali

Sono rappresentate essenzialmente da automezzi, mobili ed arredi e macchine per ufficio, 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 € 516,46, sono ammortizzati in base alla residua possibilità di utilizzazione e non vengono necessariamente spesi interamente nell'esercizio.

Le aliquote ordinarie di ammortamento utilizzate sono state le seguenti:

<b>Categoria</b>	<b>Aliquota</b>
Macchine elettromeccaniche ed elettroniche	20%
Attrezzature varie	15%
Autofurgoni, motofurgoni	20%
Mobili e macchine ordinarie d'ufficio	12%
Autovetture, motocicli	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 2009 si evidenzia la presenza di due partecipazioni nelle Società

- Affitto Garantito S.r.l. di cui l'Acer è unico socio e detiene la totalità del capitale sociale;
- Nuova Quasco Scarl di cui Acer detiene una piccola frazione del capitale sociale.

Si precisa che al 31/12/2009 Acer è esonerato dalla redazione del bilancio consolidato, in quanto l'inclusione nell'area di consolidamento della società Affitto garantito SRL sarebbe irrilevante ai fini di una rappresentazione chiara veritiera e corretta della situazione patrimoniale finanziaria ed economica dell'ente. Pertanto detta società è esclusa ai sensi dell'art. 28 lett. A) del Dlgs. 127/91, ed anche perché i limiti dimensionali previsti dallo stesso Dlgs. 127/91, per l'obbligo di redazione del bilancio consolidato, non sono stati superati.

### **Crediti e debiti**

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 nei 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”.

### **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.

### **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 2009.

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 un' 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 2009.

VOCE	Valore al 31.12.2008			Variazioni 2009			Valore al 31.12.2009		
	Costo storico	F.do amm.to	Valore contabile	Incrementi 2009	Cessioni 2009	Amm.to 2009	Costo storico	F.do amm.to	Valore contabile
Software	147.023	139.709	7.314	1.324	0	6.531	148.347	146.240	2.107
<b>Totale</b>	<b>147.023</b>	<b>139.709</b>	<b>7.314</b>	<b>1.324</b>	<b>0</b>	<b>6.531</b>	<b>148.347</b>	<b>146.240</b>	<b>2.107</b>

##### B.II) Immobilizzazioni materiali

Di seguito sono riportati, per ciascuna voce, i dati alla conclusione dell'esercizio precedente ed i movimenti verificatisi nel 2009.

VOCE	Valore al 31.12.2008			Variazioni 2009				Valore al 31.12.2009		
	Costo storico	F.do amm.to	Valore contabile	Incr. 2009	Decr. 2009	Amm.to 2009	Decr. Fondi	Costo storico	F.do amm.to	Valore contabile
Terreni e fabbricati	5.999.496	604.724	5.394.772	1.146.566	0	129.968	0	7.146.062	734.692	6.411.370
Mobili e arredi	155.446	94.192	61.254	4.846	0	12.201	0	160.292	106.393	53.899
Attrezzature elettroniche	141.875	96.545	45.314	2.224	0	15.032	0	144.099	111.577	32.522
Mezzi di locomozione	47.008	19.793	27.215	0	0	9.046	0	47.008	28.839	18.169
Altri beni e Attrezz. Varia	35.305	30.198	5.124	0	0	1.126	0	35.305	31.324	3.981
Imm.ni in corso e acconti	948.058	0	948.058	3.636	944.685	0	0	7.009	0	7.009
<b>Totale</b>	<b>7.327.188</b>	<b>845.452</b>	<b>6.481.737</b>	<b>1.157.272</b>	<b>944.685</b>	<b>167.373</b>	<b>0</b>	<b>7.539.775</b>	<b>1.012.825</b>	<b>6.526.950</b>

L'incremento di Terreni e Fabbricati è dovuto dal completamento degli alloggi di Via Novelli a Rimini (Euro 977.736), dei Box di Via Roma a Misano Adriatico (Euro 97.563) ed a manutenzioni straordinarie capitalizzate su Negozi (Euro 23.565) e sede Acer di Via Novelli (Euro 47.702).

### B.III) Immobilizzazioni finanziarie

Sono rappresentate dai depositi cauzionali per € 74.487, dalla partecipazione totalitaria nella società "Affitto Garantito S.r.l." con sede a Rimini, Via Di Mezzo n. 39 e dalla partecipazione minoritaria nella società Nuova Quasco Scarl.

*Affitto Garantito Srl - Dati al 31/12/2009*

Capitale Sociale: € 10.000

Patrimonio Netto: € 7.920

Quota Patrimonio Netto: € 7.920

Perdita d'esercizio: € 2.025

### C) ATTIVO CIRCOLANTE

#### C II) Crediti

La voce "Crediti", per € 60.469.264 articolata per macro-categorie, risulta così composta:

Descrizione	Crediti al 31/12/2008	Crediti al 31/12/2009	Variazione
<u>Crediti verso clienti/utenti</u>	<b>2.643.859</b>	<b>3.435.409</b>	<b>791.550</b>
- per canoni e oneri accessori	2.784.068	3.621.048	836.980
- cessionari di alloggi	25.169	23.042	- 2.127
- verso enti, imprese e condomini	269.194	601.456	332.262
- F.do svalutazione crediti	-434.572	-810.137	- 375.565
<u>Crediti verso altri</u>	<b>1.523.279</b>	<b>4.452.552</b>	<b>2.929.273</b>
- crediti per imposte anticipate	51.566	18.138	- 33.428
- erario ed enti previdenziali	33.800	641	- 33.159
- condomini con amm.re esterno	1.127	1.540	413
- cassa depositi e prestiti	43.214	0	- 43.214
- proprietari servizio "Emergenza Abitativa"	10.521	10.551	30
- crediti diversi	1.383.051	4.421.682	3.038.631
<u>Crediti verso Gestione Speciale</u>	<b>4.527.332</b>	<b>4.015.325</b>	<b>-512.007</b>
<u>Interventi alloggi proprietà comunale in corso di realizzazione con finanz. pubblici</u>	<b>39.865.552</b>	<b>48.565.978</b>	<b>8.700.426</b>
<b>Totale</b>	<b>48.560.022</b>	<b>60.469.264</b>	<b>11.909.242</b>

Non vi sono crediti di durata residua superiore ai 5 anni.

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

I crediti verso i clienti/utenti, al netto del fondo svalutazione crediti, esigibili entro i 12 mesi, sono pari a € 3.435.409. Tale importo include i crediti verso utenti per canoni di locazione e oneri accessori, per € 3.621.048. Per far fronte alla morosità difficilmente recuperabile che fa capo ad ACER, in quanto riguardanti alloggi che sono o sono stati di sua proprietà, è presente un fondo svalutazione crediti pari ad euro 810.137.

Si precisa che non fa capo ad ACER la morosità relativa alla gestione degli alloggi comunali non gestiti in rapporto di concessione che ammonta ad euro 494.940 e quella relativa alla gestione del servizio di emergenza abitativa effettuato in nome e per conto dei comuni che ammonta ad euro 1.636.123. 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.

Si evidenzia di seguito la movimentazione del fondo svalutazione crediti.

Descrizione	Valore al 31/12/2008	Aumenti	Diminuzioni	Valore al 31/12/2009
Fondo svalutazione crediti	434.572	454.333	78.768	810.137

La diminuzione del fondo deriva dall'utilizzazione dello stesso per lo storno di crediti ritenuti inesigibili ma recuperati nell'anno 2009.

I crediti per Gestione Speciale rappresentano i saldi dei conti presso la Banca d'Italia nei quali confluiscono i finanziamenti erogati da Enti pubblici per la realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica. Ai sensi del comma 13, dell'art. 1, della L. 560/93 "i proventi (delle alienazioni di alloggi da versare obbligatoriamente alla Tesoreria Provinciale dello Stato) rimangono nelle disponibilità degli enti proprietari", con la condizione però che gli importi possano essere richiesti e utilizzati dalla stessa ACER per le sole finalità indicate nel comma 5 dell'articolo 1 citato, previa autorizzazione regionale, da concedere con apposito provvedimento: esiste pertanto un vincolo alla "disponibilità" di tali proventi in quanto questi possono essere riutilizzati solamente:

- a) se destinati al reinvestimento in edifici ed aree fabbricabili
- b) dietro autorizzazione della Regione. 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 degli interventi realizzati e da realizzare attraverso i fondi di cui alla Legge 560/93.

INCASSI	SOMME VERS.	DA VERSARE
Incassi vendite alloggi Acer già versati in Banca d'Italia al 30/9/2001	9.601.126,08	
Incassi vendite alloggi Acer 2001 versati in Banca d'Italia il 30/6/2002	2.425.153,60	
Incassi vendite alloggi Acer da 1/1/2002 a 31/12/2002 versati in B.I. il 30/6/2003	1.075.420,64	

Incassi da Comune Riccione versati in Banca d'Italia il 22/5/1998	349.330,32	
Incassi da Comune Rimini versati in Banca d'Italia il 18/09/2001	196.483,91	
Incassi da Comune Rimini vendita all. Comune 2002 versati in B.I gennaio 2003	38.024,64	
Incassi da Comune Rimini vendita all. Comune 2002 versati in B.I. in data 15/4/2003	41.697,86	
Incassi da Comune Rimini vendita all. Comune 2003 versati in B.I. il 28/1/2004	82.474,08	
Incassi da Comune Gemmano vendita all. Comune 2003 versati in B.I. il 13/03/2008	18.229,86	
Incassi vendite alloggi Acer da 01/01/2003 al 31/12/2003 versati in B.I. il 30/6/2004	681.041,46	
Incassi da Comune Rimini da 1/1/2004 a 31/12/2004 versati in B.I. il 29/12/2004	1.366.076,00	
Incassi vendite alloggi Acer da 01/01/2004 al 31/12/2004 versati in B.I. il 28/6/2005	271.726,54	
Incassi da Comune di Rimini da 01/01/2005 al 31/12/2005 da versare in B.I. entro 30/6/2006	269.409,08	
Incassi vendite alloggi Acer da 01/01/2005 al 31/12/2005 da versare in B.I. entro 30/6/2006	119.779,97	
Incassi vendite alloggi Acer da 01/01/2006 al 31/12/2006 da versare in B.I. entro 30/6/2007	19.152,51	
Incassi da Comune di Rimini da 01/01/2006 al 31/12/2006 da versare in B.I. entro 30/6/2007	246.192,44	
Incassi da Comune di Santarc. da 01/01/2006 al 31/12/2006 da versare in B.I. entro 30/6/2007	23.426,64	
Incassi vendite alloggi Acer da 01/01/2007 al 31/12/2007 da versare in B.I. entro 30/6/2008	49.147,21	
Incassi da Comune di Rimini da 01/01/2007 al 31/12/2007 da versare in B.I. entro 30/6/2008	44.641,62	
Incassi vendite alloggi Acer da 01/01/2008 al 31/12/2008 da versare in B.I. entro 30/6/2009	40.735,61	
Incassi da Comune di Rimini da 01/01/2008 al 31/12/2008 da versare in B.I. entro 30/6/2009	24.112,15	
Incassi vendite alloggi Acer da 01/01/2009 al 31/12/2009 da versare in B.I. entro 30/6/2010		50.451,12
<b>SOMMA A DISPOSIZIONE DA REINVESTIRE NELL'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA</b>	<b>16.983.382,22</b>	

<b>PROGRAMMI DI REINVESTIMENTO LEGGE 560/03</b>		
	<b>PARZIALI</b>	<b>TOTALI</b>
<b>1° Programma reinvestimento</b>		
CORPOLO' - N.C.	- 2.141.746,76	
CONTRATTO DI QUARTIERE - R.E.	- 2.084.754,06	- 4.226.500,82
<b>2° Programma reinvestimento:</b>		
TORRIANA - 6 ALLOGGI - N.C.	- 495.798,62	
CATTOLICA - 6 ALLOGGI - N.C.	- 495.798,62	
BELLARIA IGEEA MARINA - 6 ALLOGGI - N.C.	- 495.798,62	
RIMINI PEEP MARECCHIESE - 30 ALLOGGI - N.C.	- 2.478.993,12	
RIMINI VIA NOVELLI - 12 ALLOGGI - N.C.	- 619.748,28	
RIMINI LOCALITA' ORSOLETO - 8 ALLOGGI - N.C.	- 412.132,61	
RICCIONE VIA VENETO - 10 ALLOGGI - N.C.	- 826.331,03	
CORIANO - 6 ALLOGGI - N.C.	- 495.798,62	- 6.320.399,52
<b>3° Programma reinvestimento</b>		
GEMMANO VIA DON MARIOTTI - 3 ALLOGGI - M.S.	- 27.847,36	
MORCIANO VIA FORLANI - 4 ALLOGGI - M.S.	- 33.879,57	
MONTEFIORE VIA XX SETTEMBRE - 4 ALLOGGI - M.S.	- 47.204,16	
MONDAINO - 4 ALLOGGI - N.C.	- 52.007,21	
MONTEGRIDOLFO VIA BORGO - 6 ALLOGGI - M.S.	- 33.093,01	
RICCIONE VIA PORTOFERRAIO - 4 ALLOGGI - M.S.	- 7.230,40	

S.ARCANGELO - 8 ALLOGGI - N.C.	-	99.934,40	
VISERBA - 80 ALLOGGI - N.C.	-	1.861.104,08	
SALUDECIO CERRETO - 3 ALLOGGI - M.S.	-	151.766,02	
MANUTENZIONE STRAORDINARIA ALLOGGI VARI - M.S. (Saludecio 30.000 - Montecolombo 58.080,09 - Montefiore 30.000 - Gemmano 30.000)	-	146.080,09	- 2.460.146,30
<b>4° Programma reinvestimento</b>			
RIMINI - 307 ALLOGGI - N.C.	-	1.329.950,00	
RICCIONE - 64 ALL - N.C.	-	264.400,00	- 1.594.350,00
<b>5° Programma reinvestimento</b>			
MORCIANO - 6 ALLOGGI - N.C. - 60.000		-	
SAN GIOVANNI IN MARGINANO - 6 ALLOGGI - N.C.	-	159.170,00	- 159.170,00
<b>6° Programma reinvestimento</b>			
RICCIONE - 5 ALLOGGI - N.C.	-	345.000,00	
MONTEFIORE - 4 ALLOGGI - N.C.	-	550.000,00	
MONTEFIORE - VIA EUROPA - GARIBALDI M.S.	-	126.704,55	
GEMMANO VIA PROVINCIALE - M.S. II STRALCIO	-	18.229,86	- 1.039.934,41
<b>7° Programma reinvestimento</b>			
PROGRAMMA N.A.P.S. RIMINI - 8 ALLOGGI	-	86.850,46	- 86.850,46
<b>SOMMA GIA' PROGRAMMATA</b>		- 15.887.351,51	

<b>SOMMA RESIDUA</b>	<b>1.096.030,71</b>
<b>ECONOMIE</b>	<b>604.173,56</b>
<b>TOTALE COMPLESSIVO DA PROGRAMMARE</b>	<b>1.700.204,27</b>

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 accatastati direttamente al comune 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 31/12/2008	Crediti al 31/12/2009	Variazione
<u>Crediti verso erario</u>	<b>33.731</b>	<b>641</b>	<b>- 33.090</b>
Erario c/IVA	31.565	0	- 31.565
Regioni c/credito IRAP	0	0	0
Erario c/credito IRES	1.551	0	- 1.551

Altri crediti verso Erario	615	641	26
<i>Crediti verso enti previdenziali</i>	<b>69</b>	<b>0</b>	<b>- 69</b>
<b>Totale</b>	<b>33.800</b>	<b>641</b>	<b>- 33.159</b>

La composizione degli altri crediti è riportata nella tabella seguente:

Descrizione	Valore al 31/12/2008	Valore al 31/12/2009	Variazione
Crediti v/Comuni e Provincia per convenzioni Emergenza Abitativa e Contratto di Quartiere	1.128.245	1.304.655	176.410
Crediti per convenzione emergenza abitativa comune di Rimini - Progetto Migranti	23.357	64.765	41.408
Crediti per interessi attivi di tesoreria e investimenti in titoli	0	141.014	141.014
Crediti per rimborsi spese diversi	40.904	2.706.690	2.665.786
Crediti per fatture da emettere e note di accredito da ricevere	190.545	204.558	14.013
<b>Totale</b>	<b>1.383.051</b>	<b>4.421.682</b>	<b>3.038.631</b>

#### 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 51.566 è stato ridotto di euro 33.428 fino a giungere all'importo finale di euro 18.138 a causa dell'utilizzo del fondo nel corso del 2009 per complessivi euro 189.394. Maggiori informazioni sono riportate nel paragrafo riguardante le imposte sul reddito.

#### C.III) Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Al 31.12.2009 il saldo di € 4.000.000 comprende investimenti in una polizza di capitalizzazione a premio unico con le compagnie Assicurazioni Generali (€ 3.000.000) e Venezia Assicurazioni (€ 1.000.000). Il titolo è valutato al valore nominale.

#### C IV) Disponibilità liquide

Tale voce presenta un saldo al 31.12.2009 di € 2.844.289.

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

Descrizione	Valore al 31/12/2008	Valore al 31/12/2009	Variazione
Depositi bancari e postali	8.018.226	2.843.801	- 5.174.425
Assegni	0	0	0
Denaro e valori in cassa	1.924	488	- 1.436
<b>Totale</b>	<b>8.020.150</b>	<b>2.844.289</b>	<b>- 5.175.861</b>

#### D) RATEI E RISCONTI ATTIVI

I ratei e i risconti attivi al 31/12/2009 sono pari a € 47.774 e sono così composti:

Descrizione	Valore al 31/12/2008	Valore al 31/12/2009	Variazione
Risconti attivi su utenze e varie	96.437	35.376	- 61.061
Risconti attivi registrazione contratti	6.988	7.439	451
Ratei attivi	589	4.959	4.370
<b>Totale</b>	<b>104.014</b>	<b>47.774</b>	<b>- 56.240</b>

## COMMENTI ALLE VOCI DELLO STATO PATRIMONIALE

### PASSIVO

#### A) PATRIMONIO NETTO

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2009 il Patrimonio Netto dell'Azienda ha subito le seguenti variazioni:

Descrizione	Valore al 31/12/2008	Aumenti	Diminuzioni	Utile d'esercizio	Valore al 31/12/2009
Capitale di dotazione	8.370.935	610.484	0	0	8.981.419
Fondo di riserva legale	45.420	15.064	0	0	60.484
Riserve statutarie	1.211.570	286.224	0	0	1.497.794
Altre riserve	0	0	0	0	0
Utili (perdite) portati a nuovo	0	0	0	0	0
Utile dell'esercizio	301.288	0	301.288	472.367	472.367
<b>Totale</b>	<b>9.929.213</b>	<b>911.772</b>	<b>301.288</b>	<b>472.367</b>	<b>11.012.064</b>

Le riserve statutarie includono l'accantonamento per € 286.224 della parte dell'utile dell'esercizio 2008 non imputato a riserva legale. Entrambe le riserve possono essere utilizzate esclusivamente per la copertura di future perdite dell'esercizio.

#### B) FONDI PER RISCHI ED ONERI

L'importo di € 627.943 si riferisce in parte (euro 204.172) ai fondi stanziati nell'anno 2007 per rischi dovuti a cause in corso il cui esito è tuttora incerto e per la differenza (euro 423.771) alle somme accantonate per manutenzioni future degli alloggi ERP gestiti in concessione.

<b>Saldo al 31/12/2008</b>	<b>496.330</b>
+ Accantonamenti 2009	245.317
+ Incrementi 2009	75.690
- Utilizzi 2009	- 189.394
<b>Saldo al 31/12/2009</b>	<b>627.943</b>

### C) FONDO TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO

Il fondo per trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato, al 31 dicembre 2009, è pari ad € 326.949, con un incremento rispetto al precedente esercizio di € 58.639.

Nel corso dell'anno sono state accantonate a tale fondo complessivamente, a titolo di quota maturata nel 2009 ed a titolo di rivalutazione sul saldo dell'anno precedente, la somma di € 57.627 (al netto dell'imposta sostitutiva), in conformità alle previsioni di legge. A fronte di detto accantonamento occorre evidenziare l'utilizzo di parte del fondo per € 6.224 a seguito di anticipazioni concesse a dipendenti ancora in servizio.

<b>Saldo al 31/12/2008</b>	<b>268.310</b>
+ Accantonamento 2009 (al netto di imposta sostitutiva)	60.605
- Utilizzo 2009 per anticipi e liquidazioni	1.966
<b>Saldo al 31/12/2009</b>	<b>326.949</b>

### D) DEBITI

I debiti a carico dell'Azienda, rappresentati nella tabella che segue, al 31 dicembre 2009 sono pari ad € 61.912.755.

Descrizione	Valore al 31/12/2008	Valore al 31/12/2009	Di cui Esigibili oltre es. 2010	Variazione
Mutui Cassa Depositi e Prestiti	578.518	548.347	518.176	-30.171
Acconti	0	0	0	0
Debiti verso fornitori e fatture da ricevere	888.482	1.254.344	0	365.862
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 ed altri finanziamenti per la costruzione di alloggi di edilizia residenziale pubblica	47.746.109	54.816.560	0	7.070.451
Debiti tributari	200.093	240.575	0	40.482
Debiti v/istituti di previdenza	7.606	7.686	0	80
Altri debiti	5.061.377	5.045.243	713.827	-16.134
<b>Totale</b>	<b>54.482.185</b>	<b>61.912.755</b>	<b>1.232.003</b>	<b>7.430.570</b>

I mutui espongono un saldo di € 548.347 di cui euro 518.176 esigibili oltre l'esercizio successivo. La variazione di € 30.171 deriva dal pagamento delle rate di ammortamento di competenza dell'esercizio.

I due mutui contratti presso la Cassa Depositi e Prestiti servono per la realizzazione di due interventi di edilizia agevolata in Rimini Via Novelli e in Rimini località Orsoletto, finanziati in parte con le somme derivanti dalla vendita di alloggi ex L. 560/93 ed in parte mediante accensione di mutuo.

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 in migliaia
	di euro
Interventi in realizzazione per conto terzi	48.566
Crediti v/tesoreria provinciale dello Stato	4.015
Crediti per cessione alloggi L. 560/93	23
Somme in c/c ordinario per gestione rientri e cofinanziamenti	1292
Altre	921
<b>Totale</b>	<b>54.817</b>

I debiti tributari sono iscritti per € 240.575 e sono così composti:

Descrizione	Valore al 31/12/2008	Valore al 31/12/2009	Variazione
IRES	0	56.888	56.888
IRAP	11.700	4.604	- 7.096
Imposta sostitutiva TFR	712	653	- 59
Ritenute da versare	32.375	35.510	3.135
IVA Mese di Dicembre e IVA Annuale	155.306	142.920	- 12.386
<b>Totale</b>	<b>200.093</b>	<b>240.575</b>	<b>40.482</b>

Gli altri debiti, esigibili entro ed oltre 12 mesi, sono pari ad € 5.045.243, e sono di seguito dettagliati:

Descrizione	Valore al 31/12/2008	Valore al 31/12/2009	Variazione
Debiti per canoni e altri oneri di gestione "Emergenza Abitativa" e "Contratto di Quartiere"	2.230.303	2.874.973	644.670
Assegnatari vari per somme da rimborsare	25.795	25.816	21
Depositi cauzionali	663.149	713.827	50.678

Debiti v/ personale dipendente e collaboratori	87.504	92.283	4.779
Debiti verso comuni per manutenzioni da effettuare su alloggi comunali gestiti in convenzione	1.034.618	807.812	- 226.806
Debiti per canoni ed altri oneri ancora da incassare da utenti alloggi gestiti in convenzione	705.804	494.939	- 210.865
Altri debiti	314.204	35.593	- 278.611
<b>Totale</b>	<b>5.061.377</b>	<b>5.045.243</b>	<b>- 16.134</b>

Gli “altri debiti”, esigibili oltre i 12 mesi, riguardano i depositi cauzionali incassati dagli inquilini e dai clienti. I debiti verso dipendenti includono le competenze maturate e non liquidate, nonché le ferie maturate e non godute.

L’importo di € 807.812, corrisponde alle somme ancora da utilizzare per la manutenzione del patrimonio di proprietà del Comuni. Tale importo è determinato dagli introiti dei canoni di locazione degli alloggi di proprietà comunale e gestiti dall’Acer, dedotte le quote relative alla manutenzione ordinaria, al compenso per la gestione ed alle altre spese a piè di lista.

Un resoconto dettagliato dei rendiconti dei singoli comuni, con la situazione consolidata dei fondi tuttora disponibili per il reinvestimento 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.

#### E) RATEI E RISCONTI PASSIVI

I ratei e i risconti passivi al 31/12/2009 sono pari a € 95.660 e sono composti da risconti passivi pluriennali per plusvalenze relative alla vendita rateale di alloggi ai sensi della L. 560/93 e da ratei passivi per l’imputazione per competenza di costi non ancora sostenuti nell’esercizio.

Descrizione	Valore al 31/12/2008	Valore al 31/12/2009	Variazione
Ratei passivi	66.410	72.617	6.207
Risconti passivi vendite rateali alloggi L. 560/93	25.170	23.043	-2.127
<b>Totale</b>	<b>91.580</b>	<b>95.660</b>	<b>4.080</b>

## COMMENTO ALLE VOCI DEL CONTO ECONOMICO

### A) VALORE DELLA PRODUZIONE

Il valore della produzione è pari ad € 6.142.662 ed è formato dalle seguenti voci:

#### A.1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni

Nel suo complesso, la voce, pari ad 5.860.342 risulta così composta:

Descrizione	2008	2009	Variazione
Canoni di locazione alloggi di proprietà Acer	190.276	223.216	32.940
Canoni di locazione locali ad uso non abitativo	289.189	294.404	5.215
Canoni locazione per emergenza abitativa studenti e lavoratori in capo ad Acer	360.624	577.610	216.986
Corrispettivi e rimborsi di amm.ne stabili	79.406	79.384	-22
Corrispettivi e rimborsi di manutenzione	35.722	38.510	2.788
Compensi gestione alloggi comunali convenzione	853.191	14.100	- 839.091
Compensi e contributi per convenzioni emergenza abitativa, contratto di quartiere, ecc.	173.728	175.427	1.699
Compenso amministrazione condomini	111.458	118.631	7.173
Recupero spese varie emergenza abitativa lavoratori e studenti in capo ad Acer	45.831	59.909	14.078
Rimborsi per la gestione dei servizi	0	0	0
Competenze tecniche per Attività costruttiva	541.726	625.509	83.783
Ricavi da gestione alloggi comunali in Concessione	813.172	3.653.642	2.840.470
<b>Totale ricavi vendite e prestazioni</b>	<b>3.494.323</b>	<b>5.860.342</b>	<b>2.366.019</b>

L'incremento dei ricavi è essenzialmente dovuto alla contabilizzazione dei canoni di locazione e degli altri oneri di gestione degli alloggi gestiti col sistema della concessione. Per maggiori informazioni si fa riferimento alla prima parte della Relazione sulla Gestione.

Si riporta di seguito la tabella relativa alle entrate da canoni di locazione.

Descrizione	2008	2009	Variazione
Alloggi di proprietà costruiti con il contributo statale	98.778	103.311	4.533
Alloggi di proprietà costruiti senza contributo Stato	80.719	106.921	26.202
Alloggi di proprietà AUSL	10.780	12.984	2.204
<b>Totale canoni alloggi ERP</b>	<b>190.277</b>	<b>223.216</b>	<b>32.939</b>
Altri canoni di locazione	10.271	10.425	154
Canoni locali di proprietà ad uso commerciale e box	278.918	283.979	5.061
Canoni locazione emergenza abitativa ACER	360.624	577.610	216.986
<b>Totale canoni di locazione non erp</b>	<b>649.813</b>	<b>872.014</b>	<b>222.201</b>
<b>Totale canoni di locazione</b>	<b>840.090</b>	<b>1.095.230</b>	<b>255.140</b>

#### A.4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni

Riguardano i costi capitalizzati relativi alla costruzioni di box e posti auto di proprietà ACER nei comuni di Misano Adriatico (loc. Misano Monte) e Rimini (Via del Passero). L'importo complessivo è pari ad euro 103.724.

Descrizione	2008	2009	Variazione
Incremento Immobilizzazioni parcheggi Via del Passero	0	7.009	7.009
Incremento Immobilizzazioni parcheggi Misano Monte	0	96.715	96.715
<b>Totale altri ricavi e proventi</b>	<b>0</b>	<b>103.724</b>	<b>103.724</b>

#### A.5) Altri ricavi e proventi

Gli altri ricavi e proventi sono pari a € 178.596 e risultano composti nel seguente modo:

Descrizione	2008	2009	Variazione
Plusvalenze da alienazione beni patrimoniali	2.875	2.127	- 748
Recupero spese istruttoria pratiche diverse	2.520	2.319	- 201
Altri rimborsi e proventi diversi	95.081	44.734	- 50.347
Sopravvenienze ordinarie attive	11.083	129.416	118.333
<b>Totale altri ricavi e proventi</b>	<b>111.559</b>	<b>178.596</b>	<b>67.037</b>

## **B) COSTI DELLA PRODUZIONE**

I costi della produzione nel 2009 ammontano ad € **5.619.946** e sono così composti:

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

La presente voce riguarda gli acquisti del 2009 ed è pari a € 17.257.

Descrizione	2008	2009	Variazione
Stampati e Cancelleria	15.433	10.152	- 5.281
Libri e pubblicazioni	7.336	7.105	- 231
<b>Totale costi per acquisti</b>	<b>22.769</b>	<b>17.257</b>	<b>- 5.512</b>

### B.7) Costi per servizi

I costi per servizi esposti in bilancio sono pari a € 2.670.830 e sono così composti:

Descrizione	2008	2009	Variazione
<i>Spese generali</i>	416.459	415.549	- 910
Indennità, compensi e rimborsi amm. e sindaci	107.937	110.305	2.368
Spese di rappresentanza e promozionali	21.114	20.368	- 746
Spese per servizi e manutenzione uffici	49.078	34.567	- 14.511
Spese postali, bancarie e telefoniche	44.399	41.639	- 2.760
Gestione mezzi di trasporto	9.428	11.324	1.896
Manutenzione macchine d'ufficio	240	1.875	1.635
Gestione sistema informativo	2.722	2.805	83
Convegni, seminari e corsi prof.li	8.395	4.157	- 4.238
Consulenze e prestazioni professionali	162.672	174.221	11.549
Elaborazione paghe	4.190	4.431	241
Altri costi	6.284	9.857	3.573
<i>Spese della gestione immobiliare</i>	302.124	1.789.319	1.487.195
Spese di amministrazione	78.739	65.831	- 12.908
Spese di manutenzione	59.839	54.065	- 5.774
Spese per la gestione dei servizi	4.306	3.305	- 1.001
Costo gestione alloggi comunali in Concessione	159.240	1.666.118	1.506.878
<i>Spese dell'attività costruttiva</i>	401.716	465.962	64.246
<b>Totale costi per servizi</b>	<b>1.120.299</b>	<b>2.670.830</b>	<b>1.550.531</b>

Nella voce "Indennità, compensi e rimborsi amministratori e sindaci" sono compresi i compensi per gli organi sociali posti a carico dell'esercizio 2009 per un importo complessivo di € 110.305, di cui € 23.241 per compensi ai componenti del Collegio dei sindaci Revisori e € 87.064 per compensi agli amministratori, inclusi i rimborsi spese analitici e l'indennità di fine mandato.

### B.8) Costi per godimento di beni terzi

Detta voce presenta per l'esercizio 2009, un importo di € 723.487 e corrisponde ai canoni di locazione pagati a terzi ed ai noleggi di beni di terzi.

Descrizione	2008	2009	Variazione
Canoni sublocazione alloggi lavoratori e studenti	400.817	691.788	290.971
Canone di locazione sede	14.386	17.170	2.784
Altri noleggi	12.324	14.529	2.205
<b>Totale costi per godimento beni di terzi</b>	<b>427.527</b>	<b>723.487</b>	<b>295.960</b>

#### B.9) Costi per il personale

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

Descrizione	2008	2009	Variazione
Retribuzioni al personale	756.091	782.872	26.781
Contributi assicurativi e previdenziali	186.491	213.369	26.878
Incentivo produttività e Merloni	73.000	70.000	- 3.000
Accantonamento al TFR	58.339	61.259	2.920
Altri oneri	38.586	40.537	1.951
<b>Totale</b>	<b>1.112.507</b>	<b>1.168.037</b>	<b>55.530</b>

L'ammontare dei premi di produttività ed incentivo Merloni relativi al 2009, sebbene non ancora messi in pagamento alla data della stesura della presente relazione, sono stati contabilmente rilevati, come prescritto dal principio della competenza.

Il prospetto che segue evidenzia il personale in servizio al 31.12.2009, ripartito per categoria tenendo conto del vigente contratto applicato al personale dipendente (CCNL 2006-2009 Federcasa) e del vigente regolamento del personale.

SETTORE	DIRIGENTI	QUADRI	A1	A2	A3	BS	B1	B2	B3	D1	TOTALE
AMMINISTRATIVO	2	0	1	1	3	1	3	3	2	2	18
TECNICO	0	1	0	0	1	0	3	1	2	0	8
<b>TOTALE</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>6</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>26</b>

#### 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 € 6.531, sono relativi alle licenze software acquisite in proprietà. Gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali effettuati, per un totale di € 167.373, si riferiscono per € 129.968 a stabili di proprietà in locazione o ad uso

diretto e ad immobili di edilizia residenziale convenzionata e per i rimanenti € 37.405 ad impianti, macchine d'ufficio, automezzi ed altri beni mobili ammortizzabili.

Tale voce comprende anche l'accantonamento di € 454.333 al fondo svalutazione crediti. Si precisa che sono stati effettuati accantonamenti per euro 30.000 al fondo relativo ai crediti ritenuti inesigibili che fanno capo ad immobili di proprietà Acer e per euro 424.333 al fondo relativo ai crediti ritenuti inesigibili che fanno capo ad immobili di proprietà comunale gestiti attraverso lo strumento della concessione.

#### B.13) Altri Accantonamenti

Tale voce non è presente in bilancio.

#### B.14) Oneri diversi di gestione

La posta, che presenta un saldo complessivo in bilancio al 31 dicembre 2009, di € 412.098, risulta composta nelle sue componenti più rilevanti nel modo seguente:

Descrizione	2008	2009	Variazione
<i>Somme ricavate da alienaz. ex L. 560/93</i>	2.075	2.127	52
<i>Costi ed oneri diversi</i>	19.859	24.912	5.053
Contributi associativi	16.245	15.919	- 326
Altri oneri diversi di gestione	0	0	0
Tributi consorziali	1.309	2.216	907
Altre perdite e spese diverse	26	23	- 3
Sopravvenienze ordinarie passive	2.279	6.754	4.475
<i>Imposte indirette, tasse e contributi</i>	95.151	385.059	289.908
Imposta di bollo	11.762	4.694	- 7.068
I.C.I. e Imposta di Scopo	28.043	26.200	- 1.843
Altre imposte indirette ed altri tributi locali	55.346	354.165	298.819
<b>Totale</b>	<b>117.085</b>	<b>412.098</b>	<b>295.013</b>

Le somme ricavate dalle alienazioni degli immobili di proprietà Acer, poste in essere nel 2009, ai sensi della Legge 560/1993 compaiono fra i costi diversi di gestione, in quanto l'ACER è tenuta a versare tale importo sul c/c della Tesoreria Provinciale a favore della Gestione Speciale nel corso dell'anno successivo.

### **C) PROVENTI ED ONERI FINANZIARI**

#### C.16) Altri proventi finanziari

I proventi finanziari da titoli iscritti nell'attivo circolante (C.16.c), per € 141.014 sono costituiti da interessi attivi maturati sulle polizze di capitalizzazione Generali e Venezia Assicurazioni.

I proventi finanziari diversi (C.16.d), per € 137.772 sono costituiti da interessi attivi maturati sui c/c bancari per € 113.520 e dagli interessi su crediti verso assegnatari per € 24.252.

#### C.17) Interessi ed altri oneri finanziari

Gli interessi e gli altri oneri finanziari sostenuti dall'ACER nell'esercizio 2009 ammontano complessivamente ad € 27.014. 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 2009, non sono state poste in essere né rivalutazioni, né svalutazioni di attività finanziarie iscritte nello stato patrimoniale, in quanto non se ne sono riscontrati i presupposti.

#### **E) PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI**

##### E.20) Proventi straordinari

Non sussistono proventi straordinari rilevati al 31 dicembre 2009.

##### E.21) Oneri straordinari

Gli oneri straordinari rilevati al 31 dicembre 2009 sono pari complessivamente a euro € 39.453 e derivano da sopravvenienze passive di natura straordinaria.

Le sopraccitate sopravvenienze passive rientrano nelle casistiche previste dai principi contabili. Non si sono rilevate minusvalenze patrimoniali da alienazioni straordinarie di beni aziendali.

#### **IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO**

L'ammontare delle imposte correnti sul reddito dell'esercizio è di € 262.668, di cui Ires per € 179.049 ed Irap per € 83.619.

Le imposte anticipate non sono presenti in quanto non sussistono accantonamenti la cui deducibilità fiscale si verificherà solo al momento dell'effettivo utilizzo. Per i costi per i quali il valore delle imposte anticipate e/o differite è stato ritenuto non significativo, non si è provveduto ad effettuare l'accantonamento.

La seguente tabella illustra la composizione delle imposte anticipate.

ATTIVITA' PER IMPOSTE ANTICIPATE			
Importo iniziale	Credito per imposte anticipate iscritto al	01/01/2009	51.566
Aumenti:	Imposte anticipate sorte nell'esercizio		0
	Altri aumenti		0
Diminuzioni:	Imposte anticipate annullate nell'esercizio		33.428
	Altre diminuzioni (Variazioni aliquote fiscali)		0
Importo finale	Credito per imposte anticipate iscritto al	31/12/2009	18.138

Aliquote applicate Ires 13,75% - Irap 3,90%

COMPOSIZIONE IMPOSTE SUL REDDITO D'ESERCIZIO			
Imposte Correnti	IRES		153.007
Imposte Correnti	IRAP		76.233
Imposte Correnti	IRES/IRAP rinviate da precedenti esercizi		33.428
Imposte Correnti	IRES/IRAP rinviate a futuri esercizi		0
	Totale		262.668
Imposte Differite	IRES/IRAP di competenza esercizi successivi		0
	Totale		0
Imposte Anticipate	IRES/IRAP di competenza esercizi successivi		0
	Totale		0
Totale imposte			262.668

## 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 la società detiene direttamente una 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 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.

#### **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 prospetti 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 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**

Come previsto dal numero 22-bis dell'art. 2427 c.c. vengono fornite informazioni in merito alle operazioni con le parti correlate. Le parti correlate ad ACER Rimini sono gli enti pubblici della provincia di Rimini che si avvalgono delle attività dell'ente. Si tratta di enti pubblici che detengono una partecipazione tale da poter esercitare un'influenza notevole nell'ente.

Le poste debitorie/creditorie presenti in bilancio e riferite alle parti correlate 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 un tempistica ben definita per i pagamenti da effettuare e per gli incassi da ricevere.

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.

## CONCLUSIONI

Signori soci,

nel ringraziarVi per la fiducia accordata, Vi invito ad approvare il presente bilancio d'esercizio al 31.10.2009 e la Nota Integrativa ad esso allegata così come predisposti, invitandoVi fin da ora a deliberare l'accantonamento dell'utile d'esercizio pari ad 472.367 con le seguenti modalità:

a) Accantonamento a fondo di riserva vincolato per reinvestimenti in manutenzioni da effettuarsi su immobili di proprietà comunale (come da tabella che segue):

BELLARIA - IGEA MARINA	32.466,38
CATTOLICA	48.305,53
CORIANO	- 4.588,02
GEMMANO	8.130,92
MISANO ADRIATICO	4.976,84
MONDAINO	- 1.472,86
MONTECOLOMBO	0,00
MONTEFIORE CONCA	13.501,60
MONTEGRIDOLFO	4.151,46
MONTESCUDO	1.806,41
MORCIANO DI ROMAGNA	27.189,34
RICCIONE	75.136,33
RIMINI	83.390,27
S. GIOVANNI IN MARIGNANO	40.371,29
SALUDECIO	18.113,81
SAN CLEMENTE	7.496,50
SANTARCANGELO DI ROMAGNA	77.837,68
TORRIANA	1.579,53
VERUCCHIO	33.880,92

b) Accantonamento a fondo di riserva non vincolato:

RISERVA LEGALE	93,07
----------------	-------

Il presente Bilancio, composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico e Nota Integrativa, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili

Per le altre informazioni attinenti il bilancio di esercizio si rimanda alla relazione sulla gestione.

Per il C.d.A.

Il Presidente

Prof. Cesare Mangianti

**ALLEGATO "A"**

**PROSPETTO ALLOGGI GESTITI DALL'ACER DI RIMINI**

# IMMOBILI GESTITI DA ACER RIMINI AL 31 DICEMBRE 2009

COMUNE	PROPRIETA' ACER						PROPRIETA' COMUNI		TOTALE
	ALL	NEG	BOX	C.S.	EX. DEMANIO	AUSL	ERP	NON ERP	GENERALE
BELLARIA	12			1			48		61
CATTOLICA					1		126	14	141
CORIANO					27		42	1	70
GEMMANO							38		38
MISANO			8		7		17		32
MONDAINO							18		18
MONTECOLOMBO							24	1	25
MONTEFIORE							34	1	35
MONTEGRIDOLFO	6						14		20
MONTESCUDO					7		6		13
MORCIANO			12				44		56
POGGIO BERNI							0		0
RICCIONE	1						171		172
RIMINI	20	7	1	2		2	1096	14	1142
SAN GIOVANNI IN M.							61	1	62
SALUDECIO							19	3	22
SAN CLEMENTE							17		17
SANTARCANGELO						4	128	1	133
TORRIANA							17		17
VERUCCHIO							31		31
FORLI'		16	8						24
CESENA		8							8
BAGNO DI ROMAGNA		1							1
<b>TOTALE</b>	<b>39</b>	<b>32</b>	<b>29</b>	<b>3</b>	<b>42</b>	<b>6</b>	<b>1951</b>	<b>36</b>	<b>2138</b>

ALLEGATO "B"

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

COMUNE DI BELLARIA - IGEA MARINA

COMUNE DI CATTOLICA

COMUNE DI CORIANO

COMUNE DI GEMMANO

COMUNE DI MISANO ADRIATICO

COMUNE DI MONDAINO

COMUNE DI MONTECOLOMBO

COMUNE DI MONTEFIORE

COMUNE DI MONTEGRIDOLFO

COMUNE DI MONTESCUDO

COMUNE DI MORCIANO DI ROMAGNA

COMUNE DI RICCIONE

COMUNE DI RIMINI

COMUNE DI SALUDECIO

COMUNE DI SAN CLEMENTE

COMUNE DI SAN GIOVANNI IN MARIGNANO

COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA

COMUNE DI TORRIANA

COMUNE DI VERUCCHIO



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

PERIODO DI GESTIONE: DA 01/01/2009 A 31/12/2009

ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2009

48

ENTRATE	FATTURATO	INCASSATO
Canoni di locazione relativi al periodo in oggetto	78.045,68	74.411,21
Altri oneri di gestione relativi al periodo in oggetto	5.332,03	5.020,16
<b>TOTALE ENTRATE (A)</b>	<b>83.377,71</b>	<b>79.431,37</b>

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	27.072,00
Spese di manutenzione ordinaria "pronto intervento" e "alloggi di risulta"	16.569,37
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	693,54
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo virtuale, altri oneri fiscali	1.741,76
Spese di assicurazione degli stabili	767,94
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	120,38
<b>TOTALE USCITE (B)</b>	<b>46.964,99</b>

**RISULTATO DELLA GESTIONE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2009 - 31/12/2009 (A - B)** **32.466,38**

RIEPILOGO MOROSITA'	RIPORTO MOROSITA' GLOBALE AL 31/12/2008	7.265,96
	+ MOROSITA' ANNO 2009 SU CANONI E ALTRI ONERI (FATT - INC)	3.946,34
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI INCASSATA NEL 2009	-3.002,48
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI SGRAVATA NEL 2009	-
	= MOROSITA' GLOBALE ESISTENTE AL 31/12/2009	8.209,82

RIEPILOGO SOMME A DISPOSIZIONE PER MANUTENZIONI	RISULTATO DELLA GESTIONE DELL'ANNO CORRENTE (A - B)	32.466,38
	+ INCASSI NEL 2009 DI MOROSITA' ANNI PREGRESSI	3.002,48
	+ SOMME DISPONIBILI AL TERMINE DELLE GESTIONI PRECEDENTI	89.859,73
	- UTILIZZI RESIDUI GESTIONI PRECEDENTI NEL CORSO DEL 2009	-59.940,81
	= DISPONIBILITA' GLOBALE AL 31/12/2009	65.387,78



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

PERIODO DI GESTIONE: DA 01/01/2009 A 31/12/2009

ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2009

140

ENTRATE	FATTURATO	INCASSATO
Canoni di locazione relativi al periodo in oggetto	270.733,63	238.549,11
Altri oneri di gestione relativi al periodo in oggetto	43.446,78	42.368,35
<b>TOTALE ENTRATE (A)</b>	<b>314.180,41</b>	<b>280.917,46</b>

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	78.960,00
Spese di manutenzione ordinaria "pronto intervento" e "alloggi di risulta"	35.334,59
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	25.751,79
Spese condominiali straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	77.340,47
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	1.835,01
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo virtuale, altri oneri fiscali	5.529,65
Spese di assicurazione degli stabili	2.239,83
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	5.620,59
<b>TOTALE USCITE (B)</b>	<b>232.611,93</b>

**RISULTATO DELLA GESTIONE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2009 - 31/12/2009 (A - B)** **48.305,53**

RIEPILOGO MOROSITA'	RIPORTO MOROSITA' GLOBALE AL 31/12/2008	87.805,26
	+ MOROSITA' ANNO 2009 SU CANONI E ALTRI ONERI (FATT - INC)	33.262,95
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI INCASSATA NEL 2009	-19.659,48
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI SGRAVATA NEL 2009	-
	= MOROSITA' GLOBALE ESISTENTE AL 31/12/2009	101.408,73

RIEPILOGO SOMME A DISPOSIZIONE PER MANUTENZIONI	RISULTATO DELLA GESTIONE DELL'ANNO CORRENTE (A - B)	48.305,53
	+ INCASSI NEL 2009 DI MOROSITA' ANNI PREGRESSI	19.659,48
	+ SOMME DISPONIBILI AL TERMINE DELLE GESTIONI PRECEDENTI	178.421,52
	- UTILIZZI RESIDUI GESTIONI PRECEDENTI NEL CORSO DEL 2009	-147.254,46
	= DISPONIBILITA' GLOBALE AL 31/12/2009	99.132,07



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

PERIODO DI GESTIONE: DA 01/01/2009 A 31/12/2009

ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2009

43

ENTRATE	FATTURATO	INCASSATO
Canoni di locazione relativi al periodo in oggetto	59.855,80	56.094,24
Altri oneri di gestione relativi al periodo in oggetto	2.738,02	2.277,46
<b>TOTALE ENTRATE (A)</b>	<b>62.593,82</b>	<b>58.371,70</b>

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	23.124,00
Spese di manutenzione ordinaria "pronto intervento" e "alloggi di risulta"	18.579,91
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	17.206,77
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	516,59
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo virtuale, altri oneri fiscali	2.504,04
Spese di assicurazione degli stabili	687,95
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	340,46
<b>TOTALE USCITE (B)</b>	<b>62.959,72</b>

**RISULTATO DELLA GESTIONE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2009 - 31/12/2009 (A - B)** - **4.588,02**

RIEPILOGO MOROSITA'	RIPORTO MOROSITA' GLOBALE AL 31/12/2008	10.143,77
	+ MOROSITA' ANNO 2009 SU CANONI E ALTRI ONERI (FATT - INC)	4.222,12
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI INCASSATA NEL 2009	-1.433,75
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI SGRAVATA NEL 2009	-1.226,69
	= MOROSITA' GLOBALE ESISTENTE AL 31/12/2009	11.705,45

RIEPILOGO SOMME A DISPOSIZIONE PER MANUTENZIONI	RISULTATO DELLA GESTIONE DELL'ANNO CORRENTE (A - B)	-4.588,02
	+ INCASSI NEL 2009 DI MOROSITA' ANNI PREGRESSI	1.433,75
	+ SOMME DISPONIBILI AL TERMINE DELLE GESTIONI PRECEDENTI	64.298,36
	- UTILIZZI RESIDUI GESTIONI PRECEDENTI NEL CORSO DEL 2009	-1.413,93
	= DISPONIBILITA' GLOBALE AL 31/12/2009	59.730,16



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

PERIODO DI GESTIONE: DA 01/01/2009 A 31/12/2009

ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2009

38

ENTRATE	FATTURATO	INCASSATO
Canoni di locazione relativi al periodo in oggetto	60.381,94	55.094,80
Altri oneri di gestione relativi al periodo in oggetto	3.304,70	2.757,91
<b>TOTALE ENTRATE (A)</b>	<b>63.686,64</b>	<b>57.852,71</b>

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	21.432,00
Spese di manutenzione ordinaria "pronto intervento" e "alloggi di risulta"	23.476,96
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	1.636,55
Spese condominiali straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	157,90
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo virtuale, altri oneri fiscali	2.205,82
Spese di assicurazione degli stabili	607,95
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	204,61
<b>TOTALE USCITE (B)</b>	<b>49.721,79</b>

**RISULTATO DELLA GESTIONE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2009 - 31/12/2009 (A - B)** **8.130,92**

RIEPILOGO MOROSITA'	RIPORTO MOROSITA' GLOBALE AL 31/12/2008	13.720,21
	+ MOROSITA' ANNO 2009 SU CANONI E ALTRI ONERI (FATT - INC)	5.833,93
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI INCASSATA NEL 2009	-6.671,33
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI SGRAVATA NEL 2009	-
	= MOROSITA' GLOBALE ESISTENTE AL 31/12/2009	12.882,81

RIEPILOGO SOMME A DISPOSIZIONE PER MANUTENZIONI	RISULTATO DELLA GESTIONE DELL'ANNO CORRENTE (A - B)	8.130,92
	+ INCASSI NEL 2009 DI MOROSITA' ANNI PREGRESSI	6.671,33
	+ SOMME DISPONIBILI AL TERMINE DELLE GESTIONI PRECEDENTI	23.688,33
	- UTILIZZI RESIDUI GESTIONI PRECEDENTI NEL CORSO DEL 2009	-2.309,67
	= DISPONIBILITA' GLOBALE AL 31/12/2009	36.180,91



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

PERIODO DI GESTIONE: DA 01/01/2009 A 31/12/2009

ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2009

17

ENTRATE	FATTURATO	INCASSATO
Canoni di locazione relativi al periodo in oggetto	34.733,44	24.419,60
Altri oneri di gestione relativi al periodo in oggetto	3.497,79	2.675,13
<b>TOTALE ENTRATE (A)</b>	<b>38.231,23</b>	<b>27.094,73</b>

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	9.588,00
Spese di manutenzione ordinaria "pronto intervento" e "alloggi di risulta"	5.696,22
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	5.088,91
Spese condominiali straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	-
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo virtuale, altri oneri fiscali	1.067,12
Spese di assicurazione degli stabili	271,98
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	405,66
<b>TOTALE USCITE (B)</b>	<b>22.117,89</b>

**RISULTATO DELLA GESTIONE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2009 - 31/12/2009 (A - B)** **4.976,84**

RIEPILOGO MOROSITA'	RIPORTO MOROSITA' GLOBALE AL 31/12/2008	8.803,45
	+ MOROSITA' ANNO 2009 SU CANONI E ALTRI ONERI (FATT - INC)	11.136,50
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI INCASSATA NEL 2009	-2.943,78
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI SGRAVATA NEL 2009	-
	= MOROSITA' GLOBALE ESISTENTE AL 31/12/2009	16.996,17

RIEPILOGO SOMME A DISPOSIZIONE PER MANUTENZIONI	RISULTATO DELLA GESTIONE DELL'ANNO CORRENTE (A - B)	4.976,84
	+ INCASSI NEL 2009 DI MOROSITA' ANNI PREGRESSI	2.943,78
	+ SOMME DISPONIBILI AL TERMINE DELLE GESTIONI PRECEDENTI	8.000,26
	- UTILIZZI RESIDUI GESTIONI PRECEDENTI NEL CORSO DEL 2009	-
	= DISPONIBILITA' GLOBALE AL 31/12/2009	15.920,88



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

PERIODO DI GESTIONE: DA 01/01/2009 A 31/12/2009

ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2009

18

ENTRATE	FATTURATO	INCASSATO
Canoni di locazione relativi al periodo in oggetto	26.057,46	24.585,46
Altri oneri di gestione relativi al periodo in oggetto	7.582,28	6.033,55
<b>TOTALE ENTRATE (A)</b>	<b>33.639,74</b>	<b>30.619,01</b>

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	10.152,00
Spese di manutenzione ordinaria "pronto intervento" e "alloggi di risulta"	16.284,05
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	3.880,51
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo virtuale, altri oneri fiscali	1.449,51
Spese di assicurazione degli stabili	287,98
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	37,82
<b>TOTALE USCITE (B)</b>	<b>32.091,87</b>

<b>RISULTATO DELLA GESTIONE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2009 - 31/12/2009 (A - B)</b>	<b>- 1.472,86</b>
---	-------------------

RIEPILOGO MOROSITA'	RIPORTO MOROSITA' GLOBALE AL 31/12/2008	3.299,37
	+ MOROSITA' ANNO 2009 SU CANONI E ALTRI ONERI (FATT - INC)	3.020,73
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI INCASSATA NEL 2009	-911,69
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI SGRAVATA NEL 2009	-
	= MOROSITA' GLOBALE ESISTENTE AL 31/12/2009	5.408,41

RIEPILOGO SOMME A DISPOSIZIONE PER MANUTENZIONI	RISULTATO DELLA GESTIONE DELL'ANNO CORRENTE (A - B)	-1.472,86
	+ INCASSI NEL 2009 DI MOROSITA' ANNI PREGRESSI	911,69
	+ SOMME DISPONIBILI AL TERMINE DELLE GESTIONI PRECEDENTI	-5.752,27
	- UTILIZZI RESIDUI GESTIONI PRECEDENTI NEL CORSO DEL 2009	-1.264,45
	= DISPONIBILITA' GLOBALE AL 31/12/2009	-7.577,89



# ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA  
PROVINCIA DI RIMINI

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

PERIODO DI GESTIONE: DA 01/01/2009 A 31/12/2009

ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2009

25

ENTRATE	FATTURATO	INCASSATO
Canoni di locazione relativi al periodo in oggetto	37.548,75	34.389,92
Altri oneri di gestione relativi al periodo in oggetto	3.805,60	3.600,29
<b>TOTALE ENTRATE (A)</b>	<b>41.354,35</b>	<b>37.990,21</b>

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	16.920,00
Spese di manutenzione ordinaria "pronto intervento" e "alloggi di risulta"	9.804,52
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	1.832,90
Spese condominiali straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	-
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo virtuale, altri oneri fiscali	1.774,10
Spese di assicurazione degli stabili	399,97
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	27,58
<b>TOTALE USCITE (B)</b>	<b>30.759,07</b>

**RISULTATO DELLA GESTIONE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2009 - 31/12/2009 (A - B)** **7.231,14**

RIEPILOGO MOROSITA'	RIPORTO MOROSITA' GLOBALE AL 31/12/2008	23.590,57
	+ MOROSITA' ANNO 2009 SU CANONI E ALTRI ONERI (FATT - INC)	3.364,14
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI INCASSATA NEL 2009	- 6.889,47
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI SGRAVATA NEL 2009	-
	= MOROSITA' GLOBALE ESISTENTE AL 31/12/2009	20.065,24

RIEPILOGO SOMME A DISPOSIZIONE PER MANUTENZIONI	RISULTATO DELLA GESTIONE DELL'ANNO CORRENTE (A - B)	7.231,14
	+ INCASSI NEL 2009 DI MOROSITA' ANNI PREGRESSI	6.889,47
	+ SOMME DISPONIBILI AL TERMINE DELLE GESTIONI PRECEDENTI	12.235,72
	- UTILIZZI RESIDUI GESTIONI PRECEDENTI NEL CORSO DEL 2009	- 9.959,97
	= DISPONIBILITA' GLOBALE AL 31/12/2009	16.396,36



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

PERIODO DI GESTIONE: DA 01/01/2009 A 31/12/2009

ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2009

35

ENTRATE	FATTURATO	INCASSATO
Canoni di locazione relativi al periodo in oggetto	49.229,82	44.109,00
Altri oneri di gestione relativi al periodo in oggetto	4.263,63	1.677,78
<b>TOTALE ENTRATE (A)</b>	<b>53.493,45</b>	<b>45.786,78</b>

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	19.740,00
Spese di manutenzione ordinaria "pronto intervento" e "alloggi di risulta"	8.458,49
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	47,63
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo virtuale, altri oneri fiscali	1.688,02
Spese di assicurazione degli stabili	559,96
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	1.791,08
<b>TOTALE USCITE (B)</b>	<b>32.285,18</b>

**RISULTATO DELLA GESTIONE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2009 - 31/12/2009 (A - B)** **13.501,60**

RIEPILOGO MOROSITA'	RIPORTO MOROSITA' GLOBALE AL 31/12/2008	13.939,51
	+ MOROSITA' ANNO 2009 SU CANONI E ALTRI ONERI (FATT - INC)	7.706,67
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI INCASSATA NEL 2009	-4.235,77
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI SGRAVATA NEL 2009	-
	= MOROSITA' GLOBALE ESISTENTE AL 31/12/2009	17.410,41

RIEPILOGO SOMME A DISPOSIZIONE PER MANUTENZIONI	RISULTATO DELLA GESTIONE DELL'ANNO CORRENTE (A - B)	13.501,60
	+ INCASSI NEL 2009 DI MOROSITA' ANNI PREGRESSI	4.235,77
	+ SOMME DISPONIBILI AL TERMINE DELLE GESTIONI PRECEDENTI	23.800,94
	- UTILIZZI RESIDUI GESTIONI PRECEDENTI NEL CORSO DEL 2009	-8.076,51
	= DISPONIBILITA' GLOBALE AL 31/12/2009	33.461,80



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

PERIODO DI GESTIONE: DA 01/01/2009 A 31/12/2009

ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2009

14

ENTRATE	FATTURATO	INCASSATO
Canoni di locazione relativi al periodo in oggetto	22.279,68	20.217,49
Altri oneri di gestione relativi al periodo in oggetto	1.253,98	955,82
<b>TOTALE ENTRATE (A)</b>	<b>23.533,66</b>	<b>21.173,31</b>

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	7.896,00
Spese di manutenzione ordinaria "pronto intervento" e "alloggi di risulta"	8.264,20
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	58,48
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo virtuale, altri oneri fiscali	557,90
Spese di assicurazione degli stabili	223,98
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	21,29
<b>TOTALE USCITE (B)</b>	<b>17.021,85</b>

**RISULTATO DELLA GESTIONE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2009 - 31/12/2009 (A - B)** **4.151,46**

RIEPILOGO MOROSITA'	RIPORTO MOROSITA' GLOBALE AL 31/12/2008	4.823,10
	+ MOROSITA' ANNO 2009 SU CANONI E ALTRI ONERI (FATT - INC)	2.360,35
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI INCASSATA NEL 2009	-334,53
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI SGRAVATA NEL 2009	-
	= MOROSITA' GLOBALE ESISTENTE AL 31/12/2009	6.848,92

RIEPILOGO SOMME A DISPOSIZIONE PER MANUTENZIONI	RISULTATO DELLA GESTIONE DELL'ANNO CORRENTE (A - B)	4.151,46
	+ INCASSI NEL 2009 DI MOROSITA' ANNI PREGRESSI	334,53
	+ SOMME DISPONIBILI AL TERMINE DELLE GESTIONI PRECEDENTI	-4.925,04
	- UTILIZZI RESIDUI GESTIONI PRECEDENTI NEL CORSO DEL 2009	-
	= DISPONIBILITA' GLOBALE AL 31/12/2009	-439,05



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

PERIODO DI GESTIONE: DA 01/01/2009 A 31/12/2009

ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2009

6

ENTRATE	FATTURATO	INCASSATO
Canoni di locazione relativi al periodo in oggetto	12.110,28	7.920,38
Altri oneri di gestione relativi al periodo in oggetto	934,64	749,76
<b>TOTALE ENTRATE (A)</b>	<b>13.044,92</b>	<b>8.670,14</b>

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	3.384,00
Spese di manutenzione ordinaria "pronto intervento" e "alloggi di risulta"	2.953,50
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	-
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo virtuale, altri oneri fiscali	260,25
Spese di assicurazione degli stabili	95,99
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	169,99
<b>TOTALE USCITE (B)</b>	<b>6.863,73</b>

**RISULTATO DELLA GESTIONE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2009 - 31/12/2009 (A - B)** **1.806,41**

RIEPILOGO MOROSITA'	RIPORTO MOROSITA' GLOBALE AL 31/12/2008	4.324,46
	+ MOROSITA' ANNO 2009 SU CANONI E ALTRI ONERI (FATT - INC)	4.374,78
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI INCASSATA NEL 2009	-248,46
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI SGRAVATA NEL 2009	-
	= MOROSITA' GLOBALE ESISTENTE AL 31/12/2009	8.450,78

RIEPILOGO SOMME A DISPOSIZIONE PER MANUTENZIONI	RISULTATO DELLA GESTIONE DELL'ANNO CORRENTE (A - B)	1.806,41
	+ INCASSI NEL 2009 DI MOROSITA' ANNI PREGRESSI	248,46
	+ SOMME DISPONIBILI AL TERMINE DELLE GESTIONI PRECEDENTI	2.408,47
	- UTILIZZI RESIDUI GESTIONI PRECEDENTI NEL CORSO DEL 2009	-
	= DISPONIBILITA' GLOBALE AL 31/12/2009	4.463,34



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

PERIODO DI GESTIONE: DA 01/01/2009 A 31/12/2009

ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2009

44

ENTRATE	FATTURATO	INCASSATO
Canoni di locazione relativi al periodo in oggetto	61.009,81	57.269,38
Altri oneri di gestione relativi al periodo in oggetto	6.806,39	4.995,12
<b>TOTALE ENTRATE (A)</b>	<b>67.816,20</b>	<b>62.264,50</b>

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	24.816,00
Spese di manutenzione ordinaria "pronto intervento" e "alloggi di risulta"	5.243,64
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	2.274,39
Spese condominiali straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	351,03
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo virtuale, altri oneri fiscali	1.026,28
Spese di assicurazione degli stabili	703,95
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	659,87
<b>TOTALE USCITE (B)</b>	<b>35.075,16</b>

**RISULTATO DELLA GESTIONE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2009 - 31/12/2009 (A - B)** **27.189,34**

RIEPILOGO MOROSITA'	RIPORTO MOROSITA' GLOBALE AL 31/12/2008	17.418,04
	+ MOROSITA' ANNO 2009 SU CANONI E ALTRI ONERI (FATT - INC)	5.551,70
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI INCASSATA NEL 2009	-2.624,42
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI SGRAVATA NEL 2009	-147,63
	= MOROSITA' GLOBALE ESISTENTE AL 31/12/2009	20.197,69

RIEPILOGO SOMME A DISPOSIZIONE PER MANUTENZIONI	RISULTATO DELLA GESTIONE DELL'ANNO CORRENTE (A - B)	27.189,34
	+ INCASSI NEL 2009 DI MOROSITA' ANNI PREGRESSI	2.624,42
	+ SOMME DISPONIBILI AL TERMINE DELLE GESTIONI PRECEDENTI	64.415,03
	- UTILIZZI RESIDUI GESTIONI PRECEDENTI NEL CORSO DEL 2009	-36.000,00
	= DISPONIBILITA' GLOBALE AL 31/12/2009	58.228,79



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

PERIODO DI GESTIONE: DA 01/01/2009 A 31/12/2009

ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2009

171

ENTRATE	FATTURATO	INCASSATO
Canoni di locazione relativi al periodo in oggetto	297.992,97	262.908,19
Altri oneri di gestione relativi al periodo in oggetto	58.904,70	41.424,34
<b>TOTALE ENTRATE (A)</b>	<b>356.897,67</b>	<b>304.332,53</b>

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	96.444,00
Spese di manutenzione ordinaria "pronto intervento" e "alloggi di risulta"	68.024,11
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	27.765,11
Spese condominiali straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	20.787,58
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo virtuale, altri oneri fiscali	12.458,87
Spese di assicurazione degli stabili	2.735,79
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	980,74
<b>TOTALE USCITE (B)</b>	<b>229.196,20</b>

**RISULTATO DELLA GESTIONE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2009 - 31/12/2009 (A - B)** **75.136,33**

RIEPILOGO MOROSITA'	RIPORTO MOROSITA' GLOBALE AL 31/12/2008	127.948,55
	+ MOROSITA' ANNO 2009 SU CANONI E ALTRI ONERI (FATT - INC)	52.565,14
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI INCASSATA NEL 2009	-55.876,09
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI SGRAVATA NEL 2009	-
	= MOROSITA' GLOBALE ESISTENTE AL 31/12/2009	124.637,60

RIEPILOGO SOMME A DISPOSIZIONE PER MANUTENZIONI	RISULTATO DELLA GESTIONE DELL'ANNO CORRENTE (A - B)	75.136,33
	+ INCASSI NEL 2009 DI MOROSITA' ANNI PREGRESSI	55.876,09
	+ SOMME DISPONIBILI AL TERMINE DELLE GESTIONI PRECEDENTI	61.860,95
	- UTILIZZI RESIDUI GESTIONI PRECEDENTI NEL CORSO DEL 2009	-18.657,55
	= DISPONIBILITA' GLOBALE AL 31/12/2009	174.215,82



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

PERIODO DI GESTIONE: DA 01/01/2009 A 31/12/2009

ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2009

1110

ENTRATE	FATTURATO	INCASSATO
Canoni di locazione relativi al periodo in oggetto	1.596.951,22	1.412.516,69
Altri oneri di gestione relativi al periodo in oggetto	443.912,19	370.501,71
<b>TOTALE ENTRATE (A)</b>	<b>2.040.863,41</b>	<b>1.783.018,40</b>

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	617.862,00
Spese di manutenzione ordinaria "pronto intervento" e "alloggi di risulta"	402.741,68
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	256.394,11
Spese condominiali straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	196.049,30
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	127.985,97
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo virtuale, altri oneri fiscali	62.037,35
Spese di assicurazione degli stabili	17.758,64
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	18.799,08
<b>TOTALE USCITE (B)</b>	<b>1.699.628,13</b>

**RISULTATO DELLA GESTIONE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2009 - 31/12/2009 (A - B)** **83.390,27**

RIEPILOGO MOROSITA'	RIPORTO MOROSITA' GLOBALE AL 31/12/2008	459.996,28
	+ MOROSITA' ANNO 2009 SU CANONI E ALTRI ONERI (FATT - INC)	257.845,01
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI INCASSATA NEL 2009	-158.150,05
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI SGRAVATA NEL 2009	-595,07
	= MOROSITA' GLOBALE ESISTENTE AL 31/12/2009	559.096,17

RIEPILOGO SOMME A DISPOSIZIONE PER MANUTENZIONI	RISULTATO DELLA GESTIONE DELL'ANNO CORRENTE (A - B)	83.390,27
	+ INCASSI NEL 2009 DI MOROSITA' ANNI PREGRESSI	158.150,05
	+ SOMME DISPONIBILI AL TERMINE DELLE GESTIONI PRECEDENTI	245.429,70
	- UTILIZZI RESIDUI GESTIONI PRECEDENTI NEL CORSO DEL 2009	-91.258,93
	= DISPONIBILITA' GLOBALE AL 31/12/2009	395.711,09



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

PERIODO DI GESTIONE: DA 01/01/2009 A 31/12/2009

ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2009

62

ENTRATE	FATTURATO	INCASSATO
Canoni di locazione relativi al periodo in oggetto	94.909,90	81.997,11
Altri oneri di gestione relativi al periodo in oggetto	6.826,54	4.171,99
<b>TOTALE ENTRATE (A)</b>	<b>101.736,44</b>	<b>86.169,10</b>

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	28.623,00
Spese di manutenzione ordinaria "pronto intervento" e "alloggi di risulta"	12.197,93
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	1.154,14
Spese condominiali straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	221,41
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo virtuale, altri oneri fiscali	1.678,68
Spese di assicurazione degli stabili	991,92
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	930,73
<b>TOTALE USCITE (B)</b>	<b>45.797,81</b>

**RISULTATO DELLA GESTIONE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2009 - 31/12/2009 (A - B)** **40.371,29**

RIEPILOGO MOROSITA'	RIPORTO MOROSITA' GLOBALE AL 31/12/2008	9.144,15
	+ MOROSITA' ANNO 2009 SU CANONI E ALTRI ONERI (FATT - INC)	15.567,34
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI INCASSATA NEL 2009	-3.271,80
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI SGRAVATA NEL 2009	-
	= MOROSITA' GLOBALE ESISTENTE AL 31/12/2009	21.439,69

RIEPILOGO SOMME A DISPOSIZIONE PER MANUTENZIONI	RISULTATO DELLA GESTIONE DELL'ANNO CORRENTE (A - B)	40.371,29
	+ INCASSI NEL 2009 DI MOROSITA' ANNI PREGRESSI	3.271,80
	+ SOMME DISPONIBILI AL TERMINE DELLE GESTIONI PRECEDENTI	82.900,91
	- UTILIZZI RESIDUI GESTIONI PRECEDENTI NEL CORSO DEL 2009	-1.327,75
	= DISPONIBILITA' GLOBALE AL 31/12/2009	125.216,25



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

PERIODO DI GESTIONE: DA 01/01/2009 A 31/12/2009

ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2009

22

ENTRATE	FATTURATO	INCASSATO
Canoni di locazione relativi al periodo in oggetto	39.977,91	37.058,27
Altri oneri di gestione relativi al periodo in oggetto	1.558,60	1.384,34
<b>TOTALE ENTRATE (A)</b>	<b>41.536,51</b>	<b>38.442,61</b>

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	12.408,00
Spese di manutenzione ordinaria "pronto intervento" e "alloggi di risulta"	5.983,12
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	76,26
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo virtuale, altri oneri fiscali	1.470,83
Spese di assicurazione degli stabili	351,97
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	38,62
<b>TOTALE USCITE (B)</b>	<b>20.328,80</b>

**RISULTATO DELLA GESTIONE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2009 - 31/12/2009 (A - B)** **18.113,81**

RIEPILOGO MOROSITA'	RIPORTO MOROSITA' GLOBALE AL 31/12/2008	8.663,48
	+ MOROSITA' ANNO 2009 SU CANONI E ALTRI ONERI (FATT - INC)	3.093,90
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI INCASSATA NEL 2009	-6.582,34
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI SGRAVATA NEL 2009	-
	= MOROSITA' GLOBALE ESISTENTE AL 31/12/2009	5.175,04

RIEPILOGO SOMME A DISPOSIZIONE PER MANUTENZIONI	RISULTATO DELLA GESTIONE DELL'ANNO CORRENTE (A - B)	18.113,81
	+ INCASSI NEL 2009 DI MOROSITA' ANNI PREGRESSI	6.582,34
	+ SOMME DISPONIBILI AL TERMINE DELLE GESTIONI PRECEDENTI	26.011,66
	- UTILIZZI RESIDUI GESTIONI PRECEDENTI NEL CORSO DEL 2009	-
	= DISPONIBILITA' GLOBALE AL 31/12/2009	50.707,81



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

PERIODO DI GESTIONE: DA 01/01/2009 A 31/12/2009

ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2009

17

ENTRATE	FATTURATO	INCASSATO
Canoni di locazione relativi al periodo in oggetto	22.335,60	22.335,60
Altri oneri di gestione relativi al periodo in oggetto	277,25	277,25
<b>TOTALE ENTRATE (A)</b>	<b>22.612,85</b>	<b>22.612,85</b>

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	9.588,00
Spese di manutenzione ordinaria "pronto intervento" e "alloggi di risulta"	4.787,60
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	-
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo virtuale, altri oneri fiscali	468,77
Spese di assicurazione degli stabili	271,98
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	-
<b>TOTALE USCITE (B)</b>	<b>15.116,35</b>

**RISULTATO DELLA GESTIONE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2009 - 31/12/2009 (A - B)** **7.496,50**

RIEPILOGO MOROSITA'	RIPORTO MOROSITA' GLOBALE AL 31/12/2008	7.120,02
	+ MOROSITA' ANNO 2009 SU CANONI E ALTRI ONERI (FATT - INC)	-
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI INCASSATA NEL 2009	-185,69
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI SGRAVATA NEL 2009	-
	= MOROSITA' GLOBALE ESISTENTE AL 31/12/2009	6.934,33

RIEPILOGO SOMME A DISPOSIZIONE PER MANUTENZIONI	RISULTATO DELLA GESTIONE DELL'ANNO CORRENTE (A - B)	7.496,50
	+ INCASSI NEL 2009 DI MOROSITA' ANNI PREGRESSI	185,69
	+ SOMME DISPONIBILI AL TERMINE DELLE GESTIONI PRECEDENTI	18.106,21
	- UTILIZZI RESIDUI GESTIONI PRECEDENTI NEL CORSO DEL 2009	-
	= DISPONIBILITA' GLOBALE AL 31/12/2009	25.788,40



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

PERIODO DI GESTIONE: DA 01/01/2009 A 31/12/2009

ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2009

129

ENTRATE	FATTURATO	INCASSATO
Canoni di locazione relativi al periodo in oggetto	221.837,02	215.453,76
Altri oneri di gestione relativi al periodo in oggetto	28.062,79	26.190,47
<b>TOTALE ENTRATE (A)</b>	<b>249.899,81</b>	<b>241.644,23</b>

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	72.756,00
Spese di manutenzione ordinaria "pronto intervento" e "alloggi di risulta"	51.873,04
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	5.384,20
Spese condominiali straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	19.998,08
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	6.164,27
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo virtuale, altri oneri fiscali	5.441,48
Spese di assicurazione degli stabili	2.063,84
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	125,64
<b>TOTALE USCITE (B)</b>	<b>163.806,55</b>

**RISULTATO DELLA GESTIONE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2009 - 31/12/2009 (A - B)** **77.837,68**

RIEPILOGO MOROSITA'	RIPORTO MOROSITA' GLOBALE AL 31/12/2008	15.483,67
	+ MOROSITA' ANNO 2009 SU CANONI E ALTRI ONERI (FATT - INC)	8.255,58
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI INCASSATA NEL 2009	-7.775,66
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI SGRAVATA NEL 2009	-
	= MOROSITA' GLOBALE ESISTENTE AL 31/12/2009	15.963,59

RIEPILOGO SOMME A DISPOSIZIONE PER MANUTENZIONI	RISULTATO DELLA GESTIONE DELL'ANNO CORRENTE (A - B)	77.837,68
	+ INCASSI NEL 2009 DI MOROSITA' ANNI PREGRESSI	7.775,66
	+ SOMME DISPONIBILI AL TERMINE DELLE GESTIONI PRECEDENTI	230.268,73
	- UTILIZZI RESIDUI GESTIONI PRECEDENTI NEL CORSO DEL 2009	-128.512,68
	= DISPONIBILITA' GLOBALE AL 31/12/2009	187.369,39



# ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA  
PROVINCIA DI RIMINI

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

PERIODO DI GESTIONE: DA 01/01/2009 A 31/12/2009

ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2009

17

ENTRATE	FATTURATO	INCASSATO
Canoni di locazione relativi al periodo in oggetto	22.224,29	18.689,94
Altri oneri di gestione relativi al periodo in oggetto	1.287,64	927,40
<b>TOTALE ENTRATE (A)</b>	<b>23.511,93</b>	<b>19.617,34</b>

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	9.588,00
Spese di manutenzione ordinaria "pronto intervento" e "alloggi di risulta"	6.077,72
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	274,29
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo virtuale, altri oneri fiscali	1.381,72
Spese di assicurazione degli stabili	271,98
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	444,10
<b>TOTALE USCITE (B)</b>	<b>18.037,81</b>

**RISULTATO DELLA GESTIONE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2009 - 31/12/2009 (A - B)** **1.579,53**

RIEPILOGO MOROSITA'	RIPORTO MOROSITA' GLOBALE AL 31/12/2008	6.141,36
	+ MOROSITA' ANNO 2009 SU CANONI E ALTRI ONERI (FATT - INC)	3.894,59
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI INCASSATA NEL 2009	-3.327,98
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI SGRAVATA NEL 2009	-
	= MOROSITA' GLOBALE ESISTENTE AL 31/12/2009	6.707,97

RIEPILOGO SOMME A DISPOSIZIONE PER MANUTENZIONI	RISULTATO DELLA GESTIONE DELL'ANNO CORRENTE (A - B)	1.579,53
	+ INCASSI NEL 2009 DI MOROSITA' ANNI PREGRESSI	3.327,98
	+ SOMME DISPONIBILI AL TERMINE DELLE GESTIONI PRECEDENTI	27.604,83
	- UTILIZZI RESIDUI GESTIONI PRECEDENTI NEL CORSO DEL 2009	-
	= DISPONIBILITA' GLOBALE AL 31/12/2009	32.512,34



# ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA  
PROVINCIA DI RIMINI

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

PERIODO DI GESTIONE: DA 01/01/2009 A 31/12/2009

ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2009

31

ENTRATE	FATTURATO	INCASSATO
Canoni di locazione relativi al periodo in oggetto	59.745,13	58.064,12
Altri oneri di gestione relativi al periodo in oggetto	3.240,71	3.226,23
<b>TOTALE ENTRATE (A)</b>	<b>62.985,84</b>	<b>61.290,35</b>

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	17.484,00
Spese di manutenzione ordinaria "pronto intervento" e "alloggi di risulta"	6.479,40
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	2.029,05
Spese condominiali straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	-
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo virtuale, altri oneri fiscali	868,05
Spese di assicurazione degli stabili	495,96
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	52,97
<b>TOTALE USCITE (B)</b>	<b>27.409,43</b>

**RISULTATO DELLA GESTIONE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2009 - 31/12/2009 (A - B)** **33.880,92**

RIEPILOGO MOROSITA'	RIPORTO MOROSITA' GLOBALE AL 31/12/2008	2.989,24
	+ MOROSITA' ANNO 2009 SU CANONI E ALTRI ONERI (FATT - INC)	1.695,49
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI INCASSATA NEL 2009	-1.178,39
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI SGRAVATA NEL 2009	-
	= MOROSITA' GLOBALE ESISTENTE AL 31/12/2009	3.506,34

RIEPILOGO SOMME A DISPOSIZIONE PER MANUTENZIONI	RISULTATO DELLA GESTIONE DELL'ANNO CORRENTE (A - B)	33.880,92
	+ INCASSI NEL 2009 DI MOROSITA' ANNI PREGRESSI	1.178,39
	+ SOMME DISPONIBILI AL TERMINE DELLE GESTIONI PRECEDENTI	72.553,30
	- UTILIZZI RESIDUI GESTIONI PRECEDENTI NEL CORSO DEL 2009	-21.477,92
	= DISPONIBILITA' GLOBALE AL 31/12/2009	86.134,69

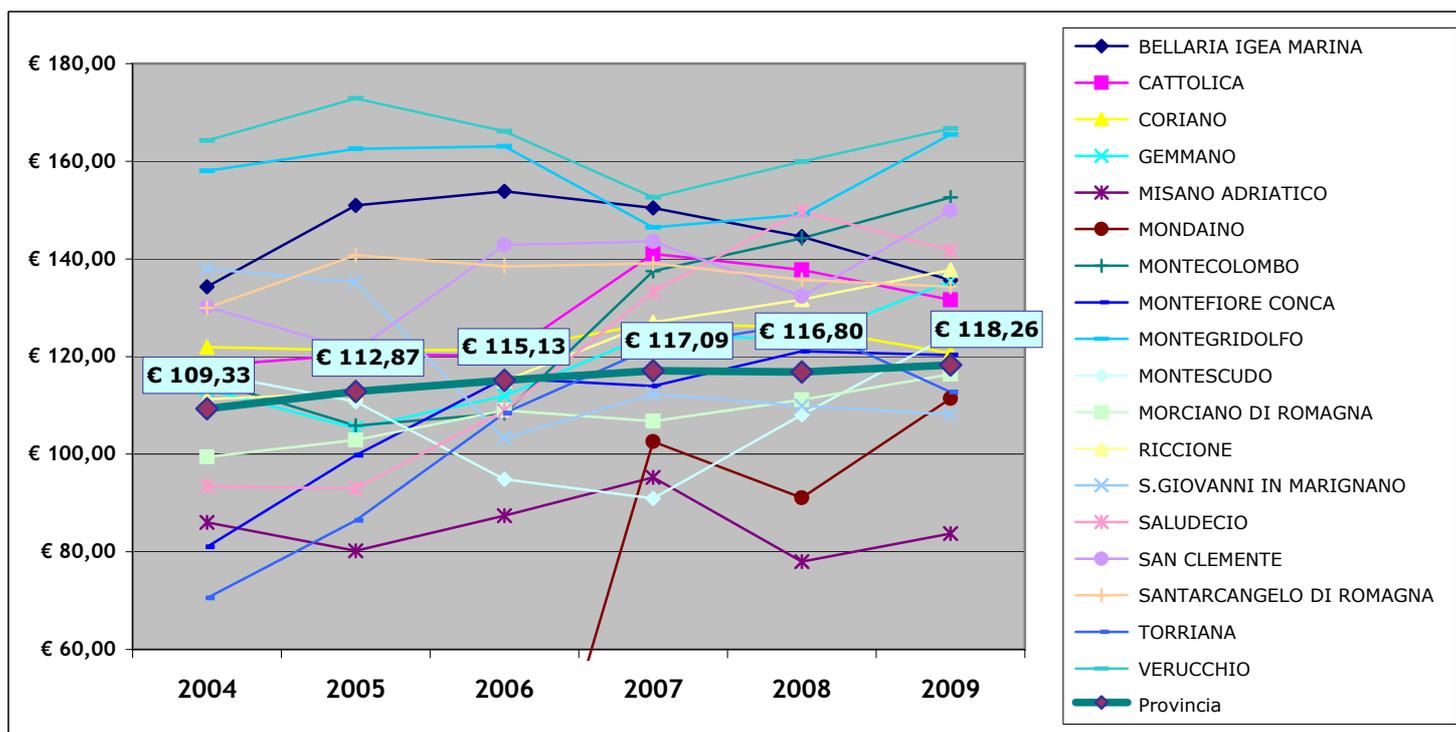
**ALLEGATO "C"**

## **CANONE MEDIO DI LOCAZIONE**

## CANONE MEDIO DI LOCAZIONE

Comune	2004	2005	2006	2007	2008	2009
BELLARIA IGEA MARINA	€ 134,26	€ 150,96	€ 153,84	€ 150,43	€ 144,54	€ 135,68
CATTOLICA	€ 118,06	€ 120,43	€ 120,18	€ 141,01	€ 137,78	€ 131,62
CORIANO	€ 121,90	€ 121,29	€ 121,33	€ 126,84	€ 125,91	€ 120,71
GEMMANO	€ 113,32	€ 105,30	€ 111,95	€ 124,73	€ 123,39	€ 135,48
MISANO ADRIATICO	€ 86,05	€ 80,22	€ 87,40	€ 95,28	€ 78,00	€ 83,74
MONDAINO	-	-	-	€ 102,56	€ 91,06	€ 111,41
MONTECOLOMBO	€ 115,11	€ 105,81	€ 108,38	€ 137,49	€ 144,22	€ 152,60
MONTEFIORE CONCA	€ 81,01	€ 99,78	€ 115,52	€ 113,93	€ 121,06	€ 120,32
MONTEGRIDOLFO	€ 158,03	€ 162,52	€ 163,08	€ 146,42	€ 149,10	€ 165,50
MONTESCUDO	€ 116,62	€ 110,72	€ 94,84	€ 90,94	€ 108,07	€ 124,43
MORCIANO DI ROMAGNA	€ 99,46	€ 102,93	€ 109,01	€ 106,76	€ 111,11	€ 116,39
RICCIONE	€ 111,24	€ 112,51	€ 114,97	€ 127,04	€ 131,70	€ 137,77
RIMINI	€ 101,80	€ 105,62	€ 108,06	€ 106,14	€ 105,46	€ 106,83
S.GIOVANNI IN MARIGNANO	€ 137,97	€ 135,27	€ 103,24	€ 112,31	€ 109,90	€ 108,16
SALUDECIO	€ 93,43	€ 92,93	€ 108,91	€ 133,26	€ 149,72	€ 141,67
SAN CLEMENTE	€ 130,16	€ 121,29	€ 142,86	€ 143,59	€ 132,33	€ 149,93
SANTARCANGELO DI ROMAGNA	€ 129,97	€ 140,78	€ 138,46	€ 139,05	€ 135,71	€ 134,28
TORRIANA	€ 70,51	€ 86,43	€ 108,36	€ 121,92	€ 126,70	€ 112,73
VERUCCHIO	€ 164,24	€ 172,87	€ 166,11	€ 152,60	€ 159,91	€ 166,70
<b>Provincia</b>	<b>€ 109,33</b>	<b>€ 112,87</b>	<b>€ 115,13</b>	<b>€ 117,09</b>	<b>€ 116,80</b>	<b>€ 118,26</b>

### ANDAMENTO DEI CANONI NEI COMUNI DELLA PROVINCIA DI RIMINI



**ALLEGATO "D"**

## **ATTIVITA' CONTROLLO DICHIARAZIONE ISE/ISEE**

## REPORT VERIFICHE DICHIARAZIONI ISE/ISEE 2006

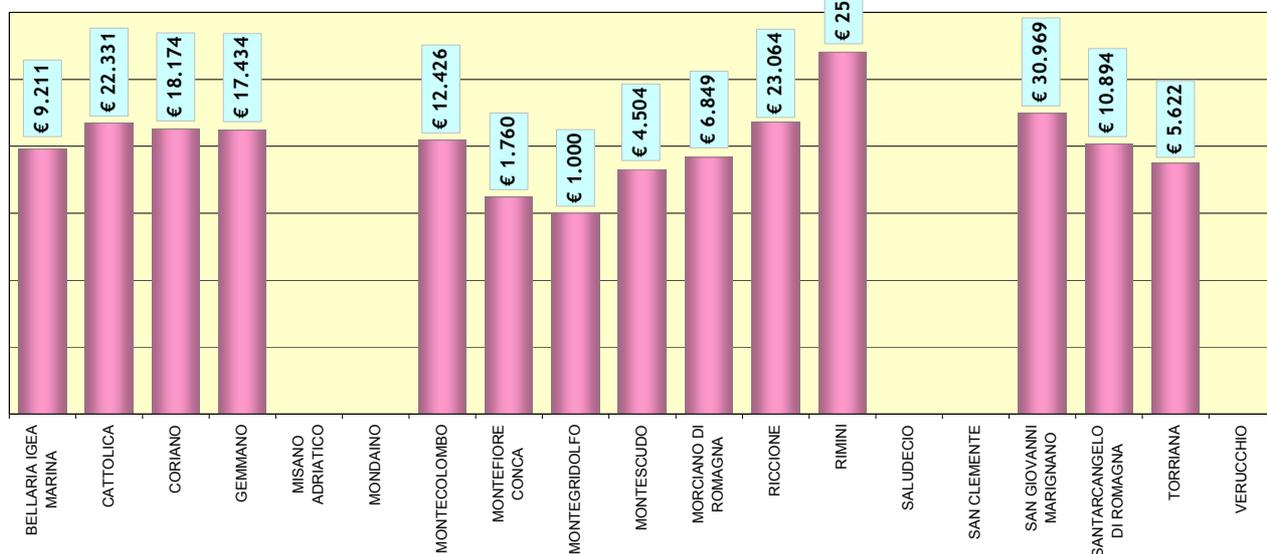
Utenti controllati	4563
Nuclei familiari	1887
Nuclei con anomalie	96
Omissioni	95
Errori	1
Percentuale anomalie	4,93%

ISE dichiarato	€ 23.677.567
ISE accertato	€ 24.152.598
ISE evaso	€ 482.632
Conguaglio canone	€ 37.060
Sanzioni	€ 14.950
Reclivi	38

### EVASIONE ISE, EVASORI E CONGUAGLIO CANONE PER COMUNE DI RESIDENZA

Comune	Evasione	Nuclei	Irregolari	Conguaglio	Sanzioni
BELLARIA IGEA MARINA	€ 9.211,00	56	4	€ 1.054,32	€ 1.350,00
CATTOLICA	€ 22.331,00	121	9	€ 2.975,93	€ 3.350,00
CORIANO	€ 18.174,00	54	3	€ 1.264,12	€ 1.050,00
GEMMANO	€ 17.434,00	36	2	€ 560,00	€ 850,00
MISANO ADRIATICO		23	0		
MONDAINO		18	0		
MONTECOLOMBO	€ 12.426,00	17	3	€ 1.302,72	€ 1.350,00
MONTEFIORE CONCA	€ 1.760,00	26	1	€ 88,02	€ 250,00
MONTEGRIDOLFO	€ 1.000,00	17			
MONTESCUDO	€ 4.504,00	13	1	€ 244,08	€ 500,00
MORCIANO DI ROMAGNA	€ 6.849,00	42	2	€ 490,92	€ 750,00
RICCIONE	€ 23.064,00	168	9	€ 1.650,84	€ 2.950,00
RIMINI	€ 257.577,00	1047	55	€ 22.993,29	
SALUDECIO		17	0		
SAN CLEMENTE		12	0		
SAN GIOVANNI MARIGNANO	€ 30.969,00	44	2	€ 2.393,84	€ 1.000,00
SANTARCANGELO DI ROMAGNA	€ 10.894,00	130	4	€ 1.519,32	€ 1.300,00
TORRIANA	€ 5.622,00	16	1	€ 522,48	
VERUCCHIO		30	0		
	<b>€ 421.815,00</b>	<b>1887</b>	<b>96</b>	<b>€ 37.059,88</b>	<b>€ 14.950,00</b>

**Evasione ISE per Comune di residenza (redditi 2006)**



**ALLEGATO "E"**

## **OCCUPAZIONI SENZA TITOLO**

## OCCUPAZIONI SENZA TITOLO (ANNO 2009)

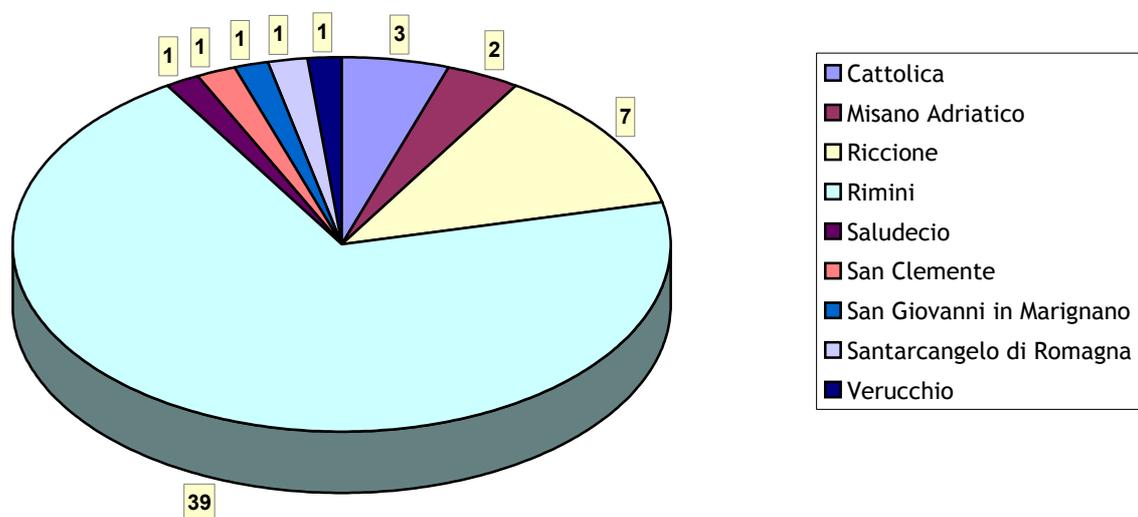
Comune	In essere (Dic 2009)	Concluse bonariamente (Dic 2009)	Sfratti (Dic 2009)
Cattolica		1	
Coriano	2		
Misano	1	1	
Montescudo	1		
Riccione	1		
Rimini	5 *	3	3

*Nota: \* di cui 1 abusivo*

### Totale occupazioni risolte dal 1999 al 2009

Comune	Nr. Occupazioni
Cattolica	3
Misano Adriatico	2
Riccione	7
Rimini	39
Saludecio	1
San Clemente	1
San Giovanni in Marignano	1
Santarcangelo di Romagna	1
Verucchio	1

### Totale occupazioni risolte dal 1999 al 2009

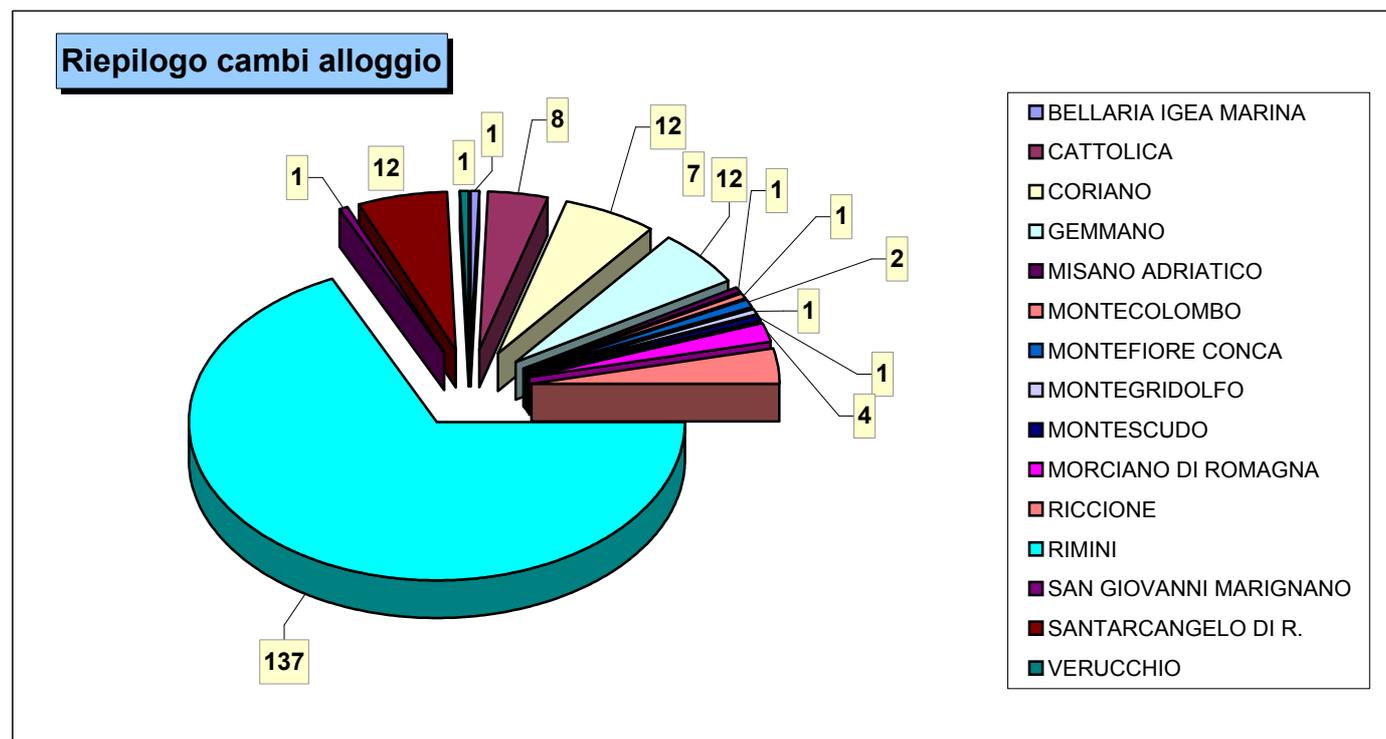


**ALLEGATO "F"**

**ANALISI DELLA MOBILITA' DELL'UTENZA DAL 2000 AL 2009  
SUDDIVISA PER SINGOLI COMUNI**

## MOBILITA' DELL'UTENZA

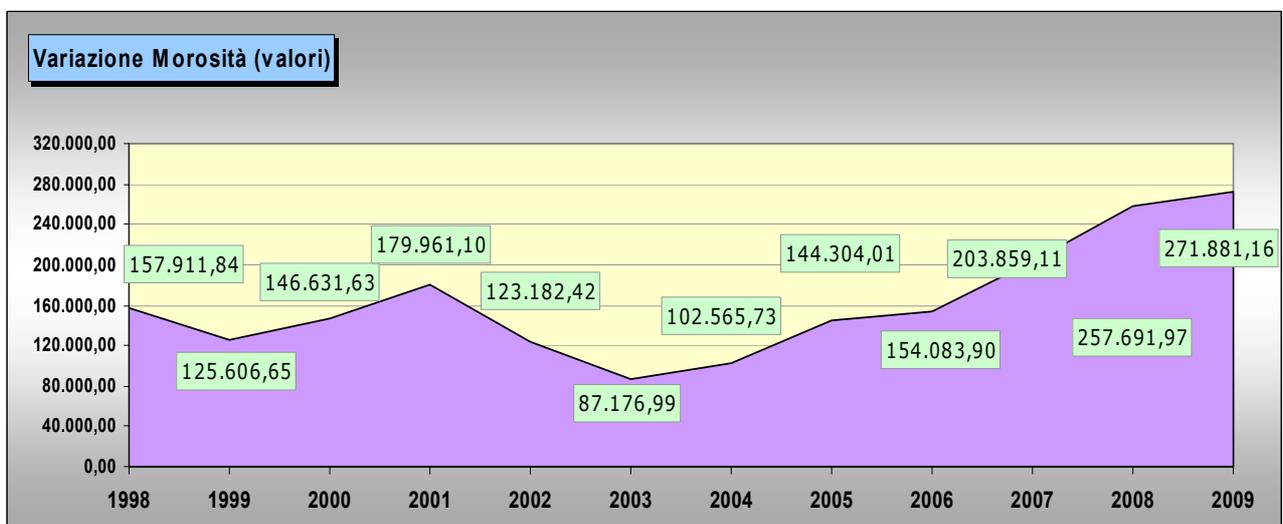
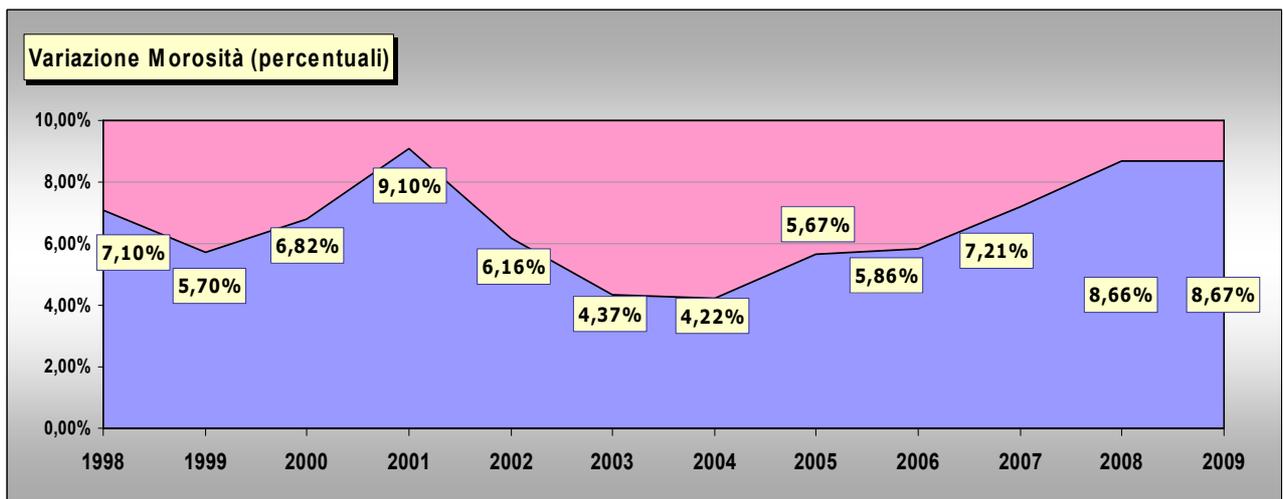
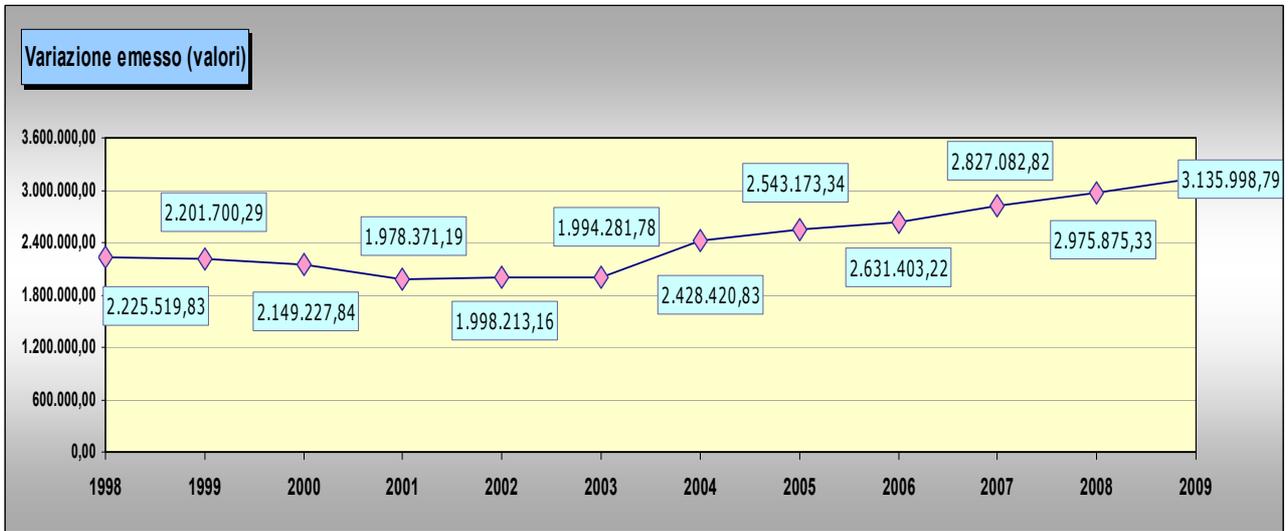
Comune	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	Totale
BELLARIA IGEA MARINA			1								1
CATTOLICA		2	2		1	1	1			1	8
CORIANO	1	3		1	1		1			5	12
GEMMANO		2	2			4	2		1	1	12
MISANO ADRIATICO										1	1
MONTECOLOMBO			1								1
MONTEFIORE CONCA						1				1	2
MONTEGRIDOLFO									1		1
MONTESCUDO				1							1
MORCIANO DI ROMAGNA					1			3			4
RICCIONE				4				1	2		7
RIMINI	2	37	12	8	8	5	45	14	3	3	137
SAN GIOVANNI MARIGNANO										1	1
SANTARCANGELO DI R.			3				1	4	3	1	12
VERUCCHIO								1			1
<b>Totale</b>	<b>3</b>	<b>44</b>	<b>21</b>	<b>14</b>	<b>11</b>	<b>11</b>	<b>50</b>	<b>23</b>	<b>10</b>	<b>14</b>	<b>201</b>



**ALLEGATO "G"**

**MOROSITA' CANONI ERP**

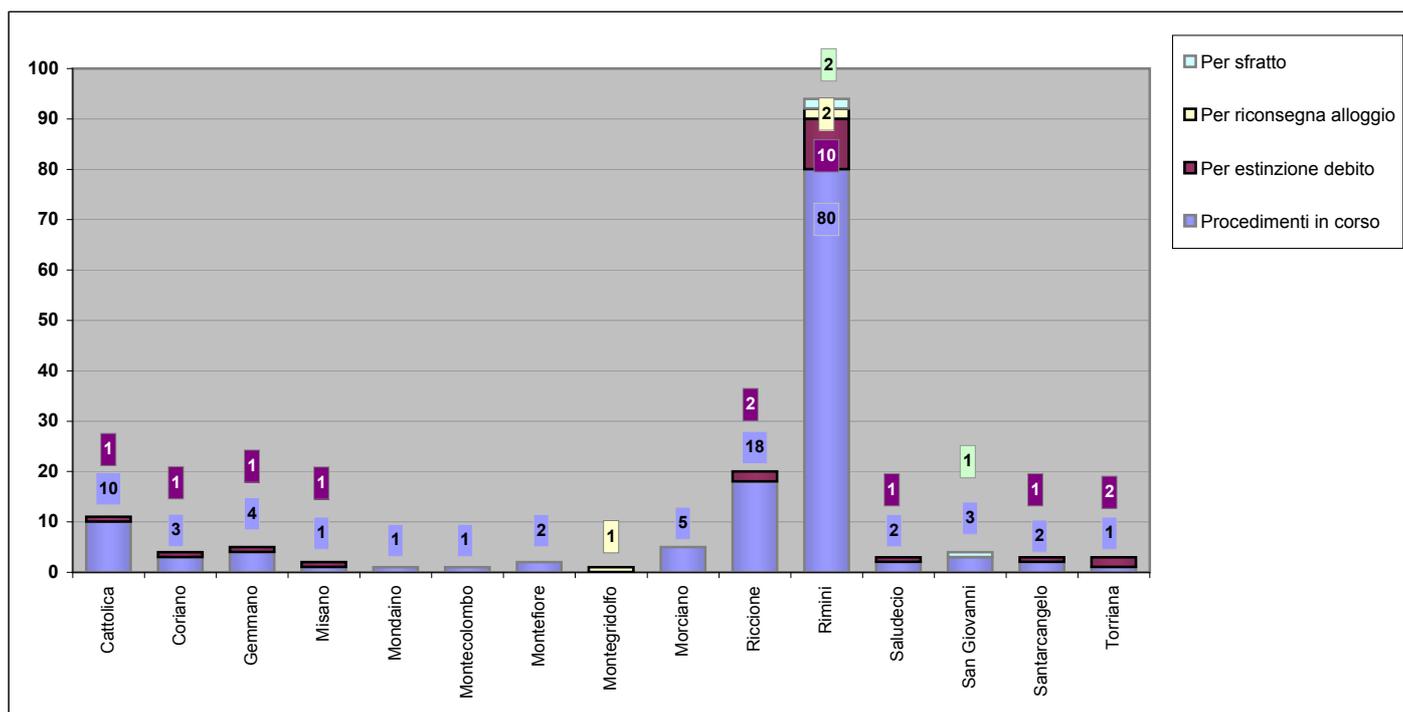
## MOROSITA': GRAFICI 1998-2009



## SFRATTI PER MOROSITA' ANNO 2009

Dal 1 gennaio al 31 dicembre 2009 sono stati conclusi 26 procedimenti di sfratto per morosità, di cui 3 conclusi con sfratto giudiziario, 3 per cessazione dell'utente (decesso, trasferimento, riconsegna chiavi) e i restanti 20 per estinzione debito. La distribuzione è la seguente:

Comune	Procedimenti in corso	Procedimenti conclusi		
		Per estinzione debito	Per riconsegna alloggio	Per sfratto
Cattolica	10	1		
Coriano	3	1		
Gemmano	4	1		
Misano	1	1		
Mondaino	1			
Montecolombo	1			
Montefiore	2			
Montegridolfo			1	
Morciano	5			
Riccione	18	2		
Rimini	80	10	2	2
Saludecio	2	1		
San Giovanni	3			1
Santarcangelo	2	1		
Torriana	1	2		
<b>Totale:</b>	<b>133</b>	<b>20</b>	<b>3</b>	<b>3</b>

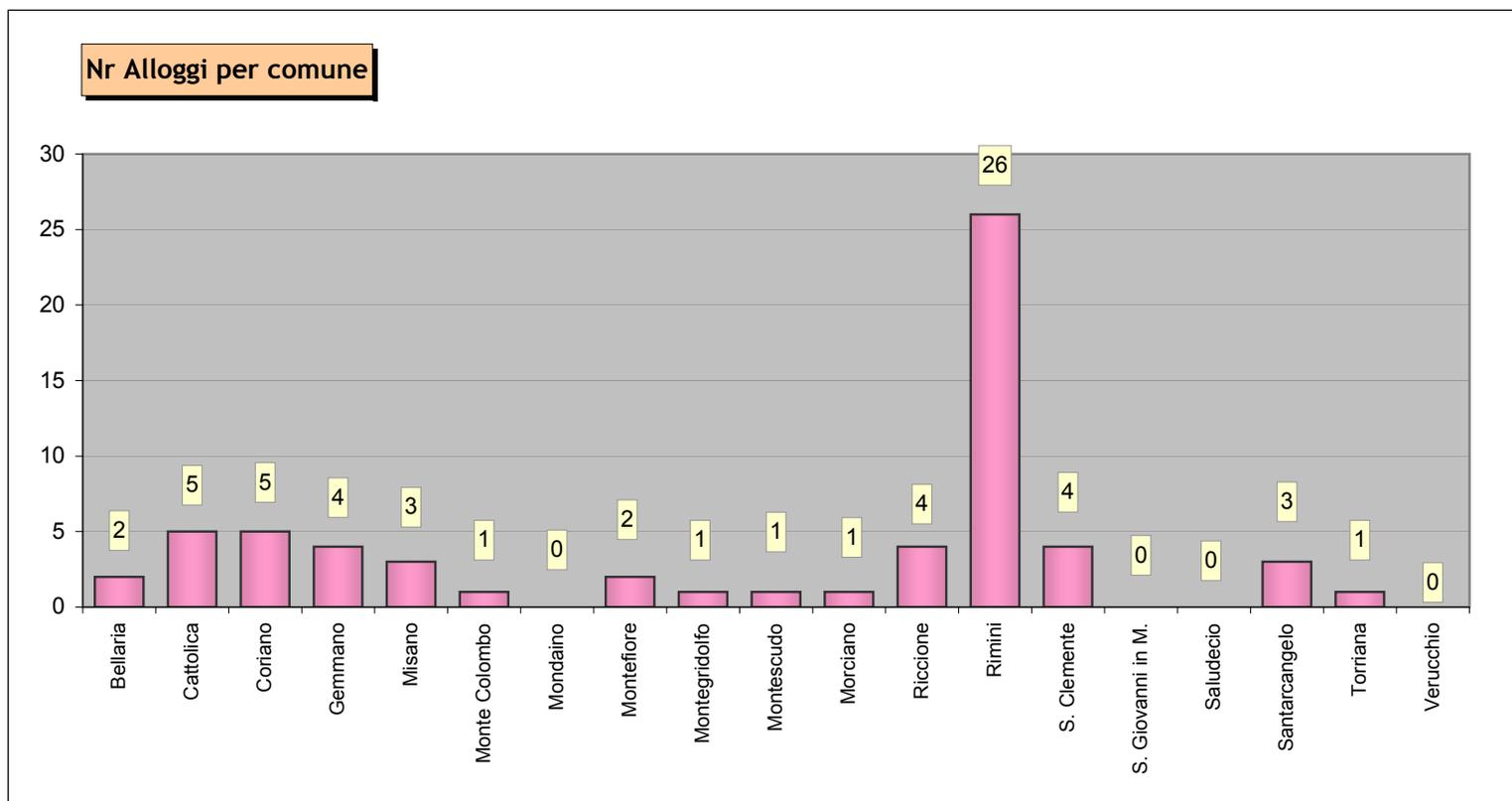


**ALLEGATO "H"**

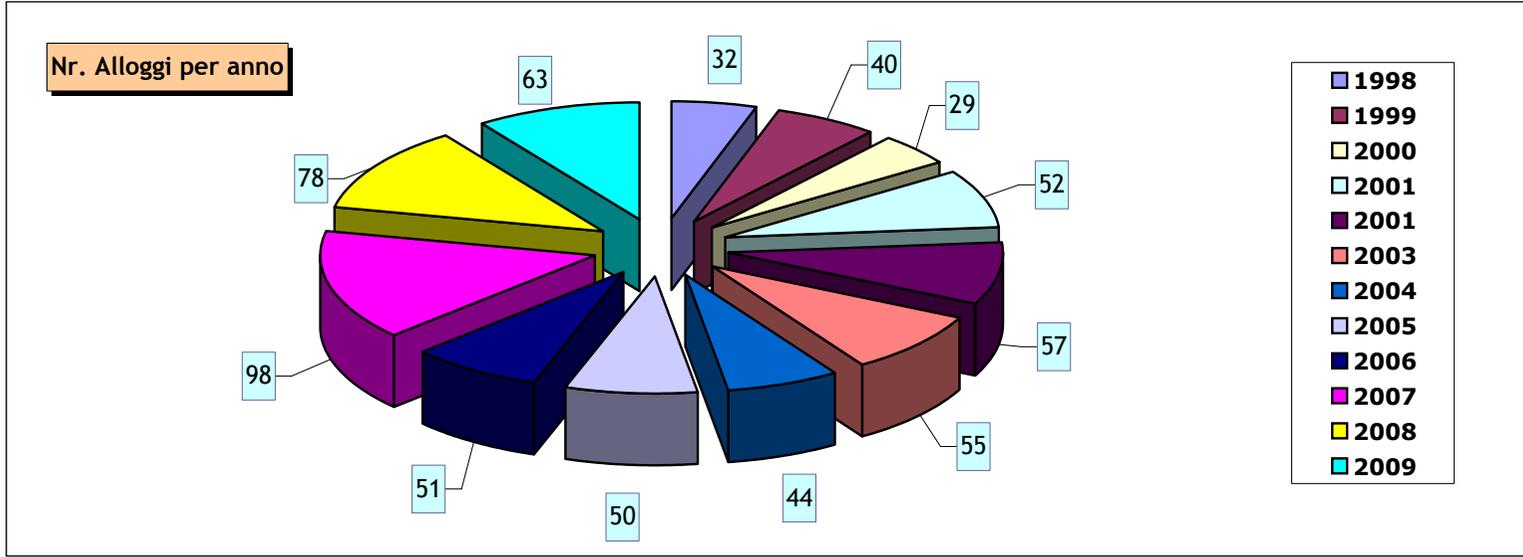
**SISTEMAZIONE ALLOGGI DI RISULTA DAL 2000 AL 2009**

## TOURNOVER ERP ALLOGGI DI RISULTA

Comune	Anno 2009 Nr. Interventi
Bellaria	2
Cattolica	5
Coriano	5
Gemmano	4
Misano	3
Monte Colombo	1
Mondaino	0
Montefiore	2
Montegridolfo	1
Montescudo	1
Morciano	1
Riccione	4
Rimini	26
S. Clemente	4
S. Giovanni in M.	0
Saludecio	0
Santarcangelo	3
Torriana	1
Verucchio	0
<b>Totale</b>	<b>63</b>



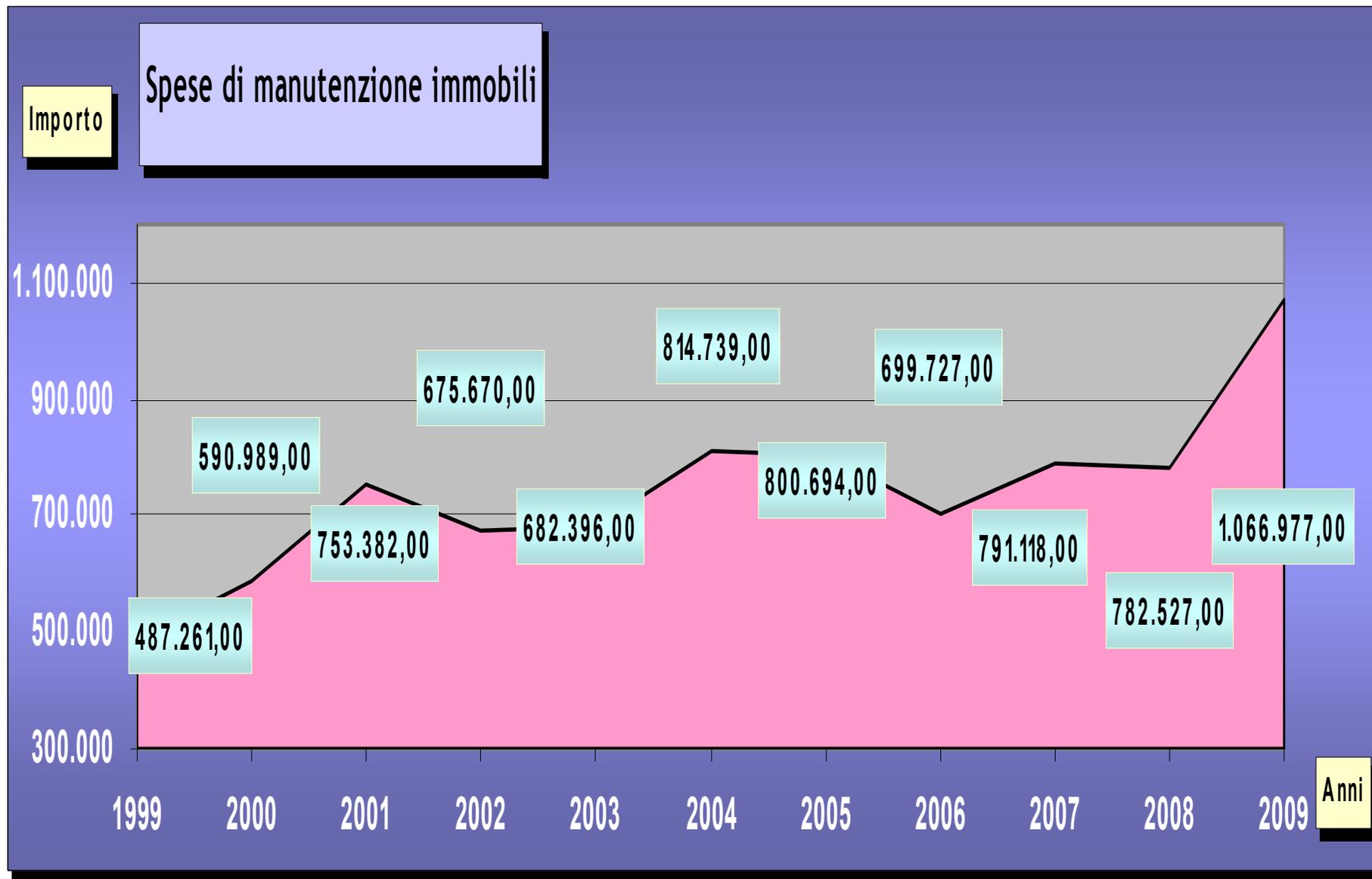
Anno di consegna	Nr. Alloggi
1998	32
1999	40
2000	29
2001	52
2001	57
2003	55
2004	44
2005	50
2006	51
2007	98
2008	78
2009	63
<b>Totale</b>	<b>649</b>



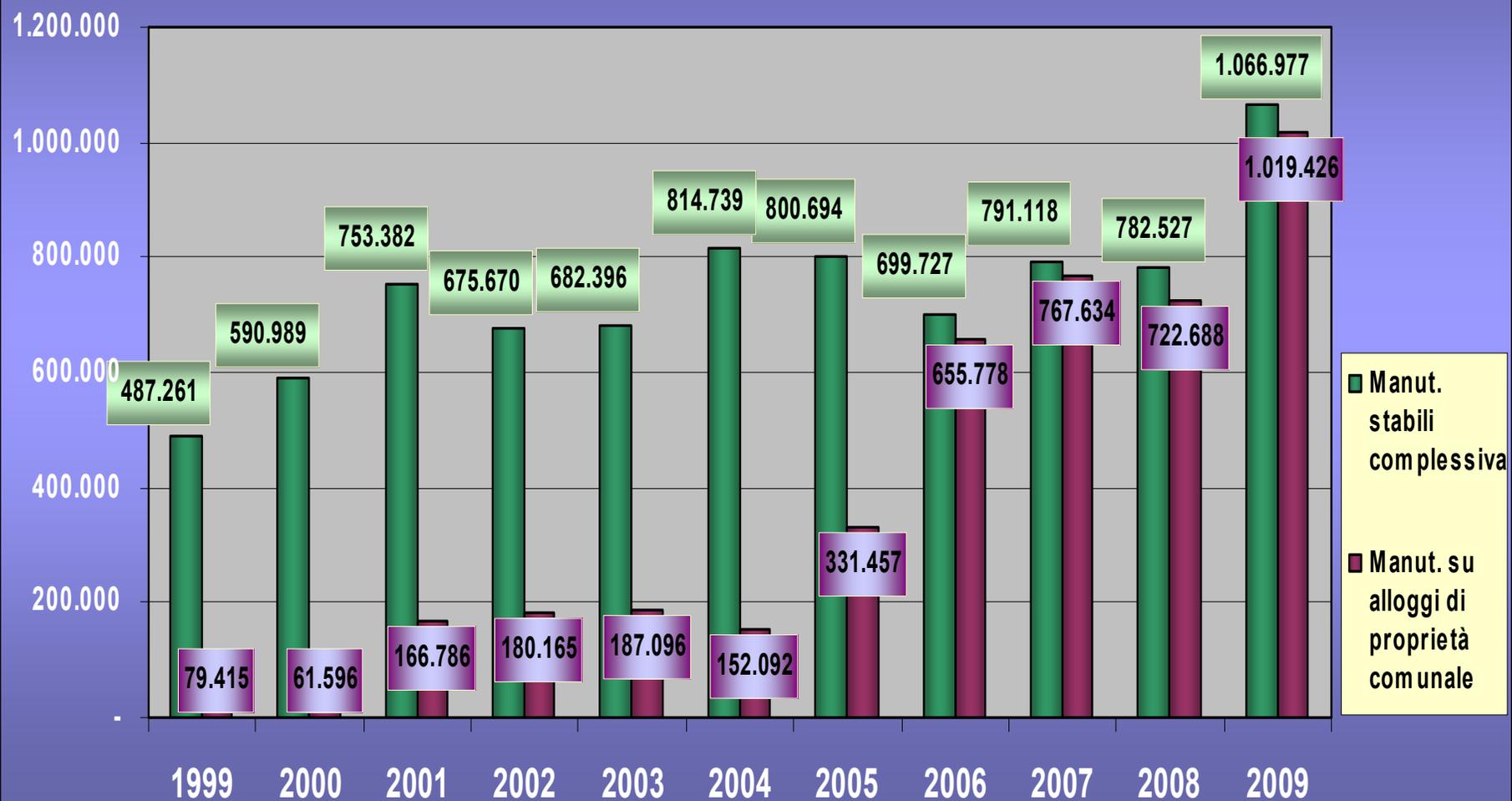
**ALLEGATO "1"**

## **INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA**

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



## Spese manutenzione immobili



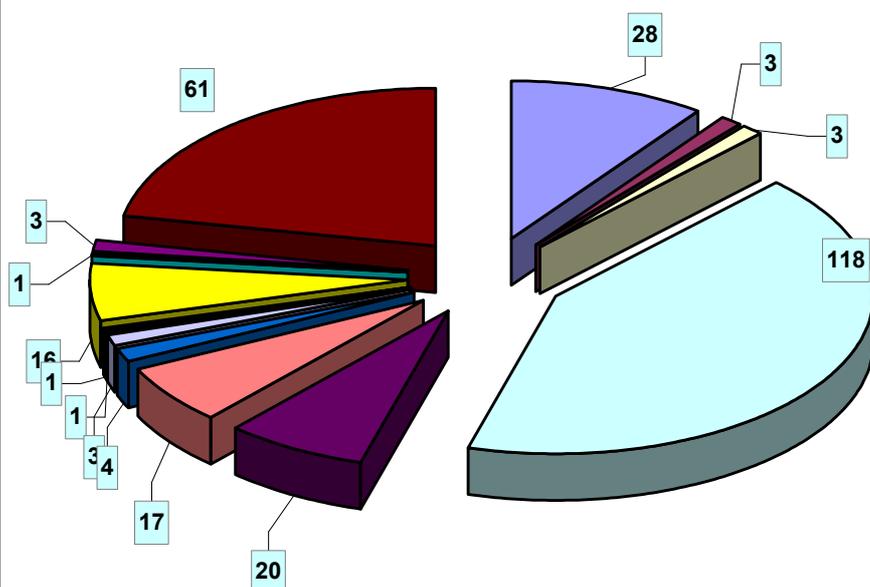
**ALLEGATO “L”**

## **SERVIZIO DI EMERGENZA ABITATIVA**

## SERVIZIO DI EMERGENZA ABITATIVA E AGENZIA PER LA LOCAZIONE DI ACER ANNO 2009

CONVENZIONE	NUMERO
Convenzione lavoratori	28
Convenzione profughi	3
Convenzione studenti	3
Emergenza abitativa Rimini	118
Convenzione migranti Rimini	20
Emergenza abitativa Riccione	17
Emergenza abitativa Bellaria	4
Emergenza abitativa Santarcangelo	3
Emergenza abitativa Poggio Berni	1
Emergenza abitativa Verucchio	1
Emergenza abitativa Cattolica	16
Emergenza abitativa Misano	1
Convenzione con AUSL Rimini	3
Agenzia "Affitto Garantito " ACER	61
<b>TOTALE ANNO 2009</b>	<b>279</b>

### SERVIZIO DI EMERGENZA ABITATIVA E AGENZIA PER LA LOCAZIONE DI ACER ANNO 2009



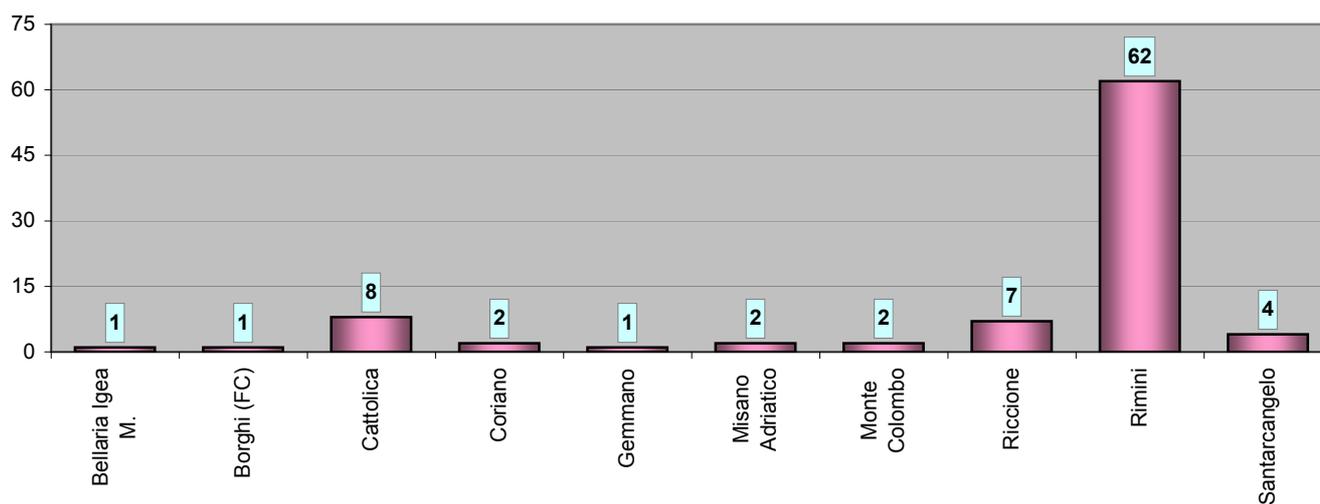
**ALLEGATO "M"**

## **SERVIZIO DI AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE**

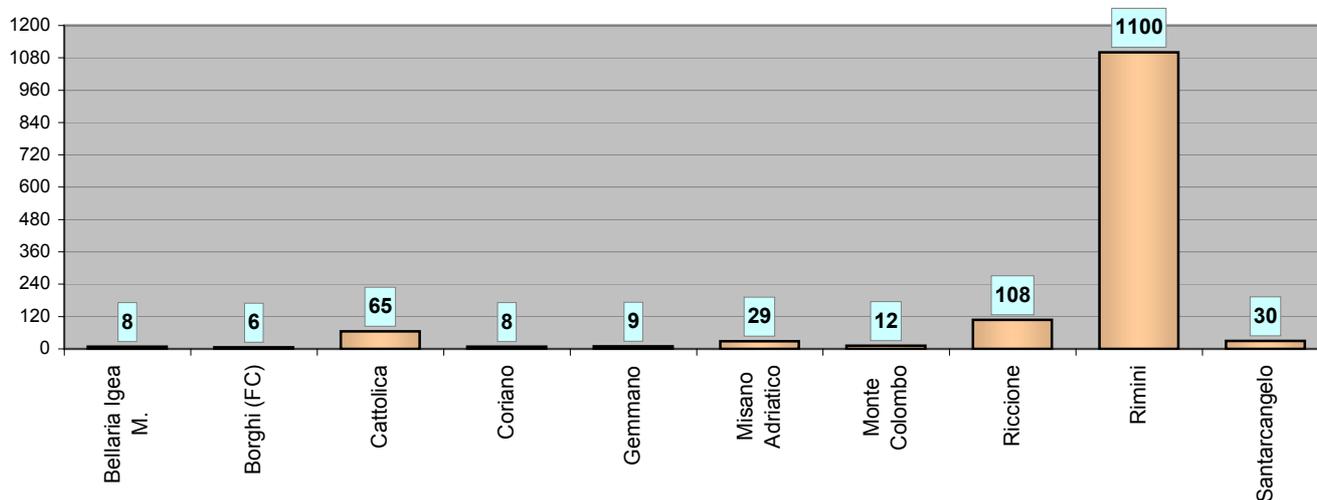
## SERVIZIO DI AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE ANNO 2009

COMUNE	N. CONDOMINI	ALLOGGI GESTITI		
		N. INQUILINI	N. PROPRIETARI	TOTALE ALLOGGI
Bellaria Igea M.	1	6	2	8
Borghi (FC)	1		6	6
Cattolica	8	34	31	65
Coriano	2	3	5	8
Gemmano	1	6	3	9
Misano Adriatico	2	24	5	29
Monte Colombo	2	8	4	12
Riccione	7	49	59	108
Rimini	62	336	764	1100
Santarcangelo	4	22	8	30
Verucchio	3	7	13	20
<b>Totale complessivo</b>	<b>93</b>	<b>495</b>	<b>900</b>	<b>1395</b>

**N. CONDOMINI**



**ALLOGGI GESTITI**



## ACER RIMINI: IL GRADIMENTO DEI SERVIZI SALE ALL'88%

**Dai risultati dell'indagine di Customer Satisfaction realizzata dalla Nuova Quasco di Bologna su un campione rappresentativo di utenti significative conferme per la mission dell'azienda**

Periodicamente, ogni tre anni, l'Azienda Casa Emilia Romagna della Provincia di Rimini commissiona ad istituti specializzati un'indagine di Customer Satisfaction sull'utenza di Erp. Uno strumento particolarmente efficace per monitorare i servizi forniti, valutare la soddisfazione degli utenti e cogliere ulteriori opportunità di miglioramento nell'ambito delle politiche di qualità assunte dall'Azienda. Una buona prassi che Acer ha consolidato nel tempo dandole una cadenza triennale.

L'indagine compiuta nell'autunno scorso dalla Nuova Quasco di Bologna ha coinvolto 300 nuclei familiari, un campione rappresentativo di tutte le fasce di reddito e di tutte le aree di residenza presenti sul territorio provinciale. La metodologia scelta, così come nelle edizioni precedenti, è stata quella dell'intervista telefonica attraverso un questionario composto da sedici domande su differenti aspetti della qualità dei servizi erogati. Le domande hanno riguardato, in sintesi, la qualità del servizio abitativo, le relazioni interne ai fabbricati, le attività gestionali, i rapporti con il personale Acer, la trasparenza dei servizi erogati, gli interventi di manutenzione.

**Il grado di soddisfazione e di percezione complessivo espresso dagli utenti intervistati rispetto ai servizi forniti dall'Acer di Rimini è risultato ancora una volta elevato raggiungendo l'88%. Un consenso cresciuto ulteriormente rispetto al già alto grado di soddisfazione espresso dagli utenti nel corso dell'indagine di due anni fa quando lo stesso indicatore aveva fatto segnare un più che positivo 85%.**

Per ogni singolo aspetto indagato gli intervistati hanno potuto esprimere il proprio livello di soddisfazione e un giudizio sull'importanza attribuita all'argomento trattato secondo due differenti scale di merito, che hanno consentito di misurare la qualità attesa e la qualità percepita per ognuno dei servizi erogati. Dal raffronto tra qualità attesa e percepita è stato possibile stabilire quali sono i servizi che soddisfano di più gli utenti e quelli in cui, pur in un quadro complessivamente positivo, l'azienda può migliorare.

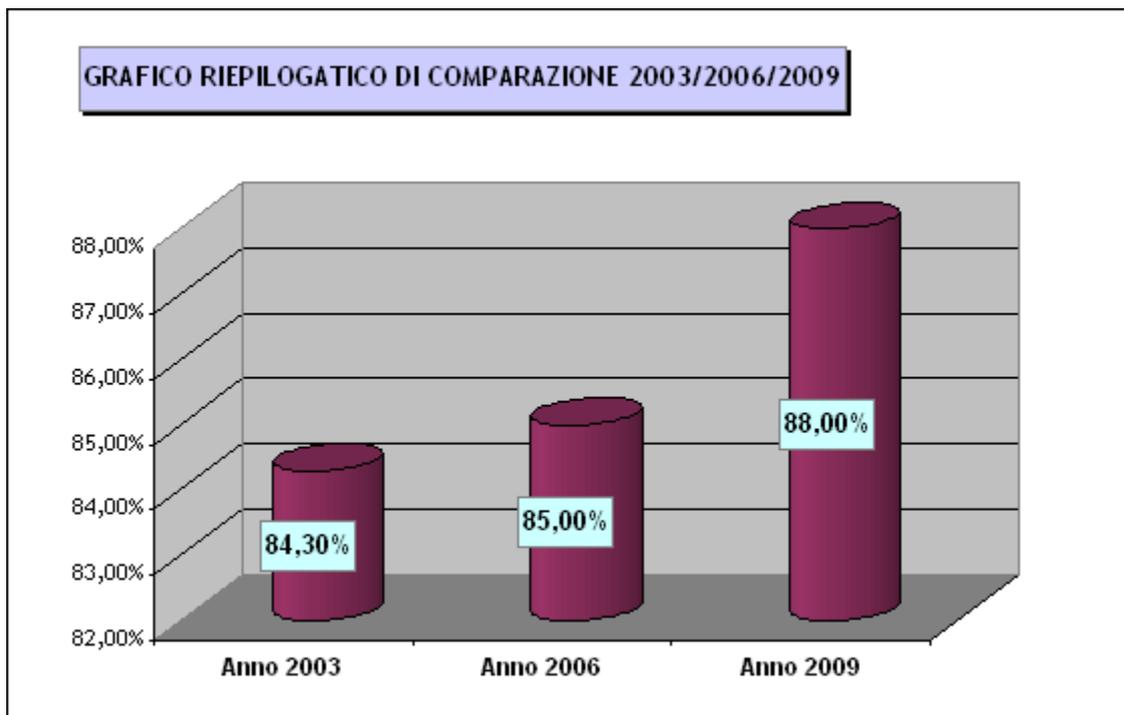
Sempre all'insegna dell'eccellenza il giudizio degli utenti sulla *Cortesìa ed educazione del personale ACER* in occasione di eventuali richieste (90,2%), la sua *Competenza ed affidabilità* in occasione di richieste di chiarimenti, di informazioni o per servizi di sportello (87,5%), la *trasparenza e chiarezza dei servizi* gestiti dall'azienda (90%). Riscontri molto positivi anche per *l'informazione sui servizi erogati e sulle modalità di accesso* tra il portale web, Acer Notizie e lettere (94,8%), per le *modalità di accesso diretto ai servizi* (92,2%) cioè lo sportello o il funzionario preposto, per le *modalità di accesso telefonico ai servizi* (88,5%) ovvero il centralino e il risponditore automatico, per la *rendicontazione delle spese comuni* come pulizia delle parti comuni, ascensore, aree verdi ecc (87,5%) e *l'informazione che Acer effettua per indurre gli assegnatari a rispettare i regolamenti d'uso e condominiali* (85,1%). In netto miglioramento rispetto alla precedente indagine il dato riguardante *l'accessibilità degli alloggi* (87%), la *qualità degli stessi* (84,3%) e la *sicurezza degli spazi comuni* presenti nei fabbricati (83,6%) mentre da migliorare ancora risultano *l'utilizzabilità e l'igiene degli spazi comuni* (77,4%).

Tra gli indicatori ai quali gli utenti riconoscono una forte priorità e per i quali esistono ancora margini di miglioramento troviamo, infine, lo stato di *manutenzione dell'alloggio* (77%), *l'efficacia degli interventi di manutenzione* eseguiti dall'ACER (64%) e la *tempestività del Pronto Intervento* (59,3%).

Cresce ancora il consenso tra gli utenti sui *controlli che l'ACER esegue sulle dichiarazioni ISE ed ISEE* per individuare la presenza di false dichiarazioni reddituali e garantire a tutti di pagare quanto effettivamente dovuto che sale al 93,9% dal 79,3% di due anni fa.

E se le manutenzioni rimangono un tema centrale per gli assegnatari intervistati e i canoni non sono sufficienti a coprire le spese di manutenzione degli alloggi una parte, pur minoritaria - 15,35% -, mostra il proprio senso di responsabilità dichiarando di ritenere giustificato un graduale e contenuto aumento dei canoni per garantire maggiori risorse al miglioramento strutturale e della qualità della vita all'interno degli alloggi e degli edifici Erp.

### GRAFICO RIEPILOGATIVO DI COMPARAZIONE 2003/2006/2009



**VERBALE DI RIUNIONE DEL COLLEGIO DEI REVISORI DEL**  
**03-05-2010**

Oggi 3 maggio 2010 alle ore 10,00, si è riunito, in Rimini alla Via Novelli n. 13, presso la sede dell'A.C.E.R. il Collegio dei Revisori per procedere alla stesura della relazione al bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2009.

Sono presenti tutti i sindaci effettivi nelle persone dei Sigg.ri Mauro Canducci (Presidente), Pio Biagini e Rodolfo Lopes Pegna (Revisori).

Il Collegio prende in esame la bozza di Bilancio predisposta dal Consiglio di Amministrazione dell'Ente trasmessa nei termini di legge al Collegio medesimo.

Dopo approfondito esame, viene predisposta la seguente relazione.

**RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI REVISORI AL BILANCIO**  
**CHIUSO AL 31/12/2009**

Nell'espone 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 2009. Preliminarmente vogliamo fare osservare che le attività svolte nel corso del 2009 hanno visto la presenza del compianto Dr. Barbieri a cui va il nostro pensiero. In conseguenza della scomparsa del Dr. Barbieri, in data 26 marzo 2010 è stato nominato il Dr. Mauro Canducci.

Il nostro operato è stata ispirato alle Norme di Comportamento degli Organi di Controllo Legale emanati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili. In particolare, abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dei regolamenti oltre che sul rispetto dei principi di corretta amministrazione e di rilevazione contabile dei fatti amministrativi.

Ai sensi di quanto previsto dalla Legge Regionale n. 24/2001 nonché dallo Statuto Sociale, i sottoscritti revisori, ove in carica, 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 e le relative variazioni di assestamento;
- accertato in ogni trimestre, la reale consistenza di cassa e la corrispondenza con le risultanze del Tesoriere.

Tutte le attività svolte sono state sommariamente riassunte nei verbali periodici; della documentazione contabile ed amministrativa esaminata è stata estratta copia conservata agli atti della revisione.

Più precisamente, di seguito vi diamo conto delle attività svolte nel corso dell'esercizio dal Collegio.

Nel corso del 2009 i membri del Collegio dei Revisori dei Conti 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. Possiamo pertanto ragionevolmente ribadire che le azioni poste in essere sono state conformi alla legge e non manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto d'interesse o in contrasto con le delibere assunte dalla Conferenza degli Enti o tali da compromettere il patrimonio sociale o le finalità istituzionali.

Tutte le deliberazioni dei Revisori sono state assunte collegialmente.

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, dal soggetto incaricato della revisione contabile e dall'esame dei documenti aziendali. Possiamo, a tale riguardo, riferire che non abbiamo particolari osservazioni da riferire. Confermiamo che il Regolamento di Amministrazione e Contabilità, approvato con Delibera del Consiglio d'Amministrazione n. 25 del 17.12.2001 è stato normalmente osservato nell'adempimento degli obblighi contabili.

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.

Ai sensi dell'art. 2409 ter del Codice Civile, il Collegio dei Revisori ha svolto durante l'esercizio e sulle operazioni di chiusura, il controllo contabile del Bilancio.

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 aver svolto il controllo contabile del bilancio di esercizio della società relativo alla gestione dell'intero esercizio chiuso al 31 dicembre 2009, esercizio coincidente con l'anno solare e non interrotto da alcun evento di natura straordinaria.

2) Che l'esame è stato condotto secondo gli statuiti principi di revisione contabile. In conformità ai predetti principi, 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 assunto quale "attendibile" nel suo complesso. Il procedimento di controllo contabile comprende l'esame, anche avvalendosi di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati, e della ragionevolezza delle stime effettuate dall'Organo Amministrativo. Lo stato patrimoniale e il conto economico presentano - ai soli fini comparativi - anche i valori corrispondenti dell'esercizio precedente; per il giudizio sul bilancio dell'esercizio precedente si fa riferimento alla Relazione emessa in data 30 aprile 2009 dal Collegio in occasione dell'approvazione di quel bilancio.

3) che facendo riferimento alla lettera a) del primo comma dell'art. 2409-ter del codice civile, 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. I Sindaci hanno altresì verificato la sostanziale affidabilità del sistema informatico adottato e ciò sia in termini di rispondenza del software alla normativa civile e fiscale vigente, sia in termini di affidabilità delle elaborazioni e della gestione e sicurezza degli archivi cosiddetti "di base" sia in termini di conoscenza dell'uso delle procedure da parte del personale addetto.

4) 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;
- i criteri utilizzati per la valutazione delle poste di bilancio sono conformi a quanto previsto dall'articolo 2426 del codice civile e risultano, altresì, corrispondenti a quelli utilizzati nel corso del precedente esercizio;
- la valutazione delle immobilizzazioni è avvenuta al costo di acquisto;

- le immobilizzazioni materiali ed immateriali sono state sistematicamente ammortizzate in relazione alla loro utilità residua;
- relativamente al valore della partecipazione nella controllata "Affitto Garantito S.r.l." si osserva che il valore del patrimonio netto della controllata risulta inferiore al valore iscritto e che non pare possibile prevedere un recupero di tale valore attraverso gli utili della gestione. Ciò nonostante, tale minor valore può essere assunto come irrilevante ai fini della complessiva informazione portata dal bilancio di esercizio.
- i crediti sono esposti al valore di presumibile realizzo, già al netto del rispettivo fondo di svalutazione; fondo implementato nel corso dell'esercizio per ulteriori Euro 375 mila ed ammontante quindi ad Euro 810.137.
- i ratei e i risconti iscritti in bilancio rappresentano effettivamente quote di costi o di ricavi;
- i fondi rischi sono stati stanziati a fronte di oneri certi o probabili che, alla chiusura dell'esercizio, non erano determinabili nell'ammontare o nella data di sopravvenienza;
- il TFR rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti ai sensi dell'art. 2120 c.c.;
- i debiti sono stati valutati al loro valore nominale;
- i costi ed i ricavi sono stati inseriti in bilancio secondo il principio della loro competenza temporale;
- nella determinazione del risultato si è tenuto conto di tutte le perdite, anche se divenute note dopo la chiusura dell'esercizio.

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.

## **ANALISI DEL BILANCIO**

Esaminando il progetto di bilancio d'esercizio della Società al 31/12/2009, redatto dal Consiglio di Amministrazione ai sensi di legge, e da questi tempestivamente trasmesso a questo Collegio unitamente ai prospetti ed agli allegati di dettaglio, che viene sottoposto alla approvazione della Conferenza degli Enti, vi segnaliamo le principali risultanze contabili che possono essere così riassunte:

### **STATO PATRIMONIALE**

#### **ATTIVO**

Crediti verso soci per versam. ancora dovuti	€	0
Immobilizzazioni nette	€	6.614.044
Attivo circolante	€	67.313.553
Ratei e risconti	€	47.774

**Totale attivo** € **73.975.371**

**PASSIVO**

Patrimonio netto	€	11.012.064
Fondi per rischi e oneri	€	627.943
Trattamento fine rapporto	€	326.949
Debiti	€	61.912.755
Ratei e risconti	€	95.660

**Totale passivo** € **73.975.371**

**CONTO ECONOMICO**

Valore della produzione	€	6.142.662
Costi della produzione	€	(5.619.946)

**Differenza tra valore e costi della produzione** € **522.716**

Proventi ed oneri finanziari	€	251.772
Rettifiche delle attività finanziarie	€	0
Proventi ed oneri straordinari	€	(39.453)

**Risultato prima delle imposte** € **735.035**

Imposte sul reddito dell'esercizio	€	(262.668)
------------------------------------	---	-----------

**Utile dell'esercizio** € **472.367**

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

In merito al suddetto bilancio Vi riferiamo quanto segue:

- nell'esercizio della funzione di controllo contabile, abbiamo valutato la rispondenza delle scritture contabili ai valori iscritti in bilancio, l'adeguatezza e la correttezza dei criteri contabili utilizzati e la ragionevolezza delle stime effettuate dagli Amministratori;
- abbiamo vigilato sull'impostazione complessiva data al bilancio e sulla sua generale conformità alla legge per quello che riguarda la sua formazione e struttura e a tale riguardo non abbiamo osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
- abbiamo svolto le verifiche periodiche e il controllo a campione dei saldi di bilancio;
- abbiamo verificato l'osservanza delle norme di legge inerenti la predisposizione della Relazione sulla Gestione, e a tale riguardo non abbiamo osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
- gli Amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, e.4, c.c.;
- ai sensi dell'art. 2426, n. 5, c.c., il Collegio dei Revisori ha preso atto che, nel corso dell'esercizio 2008, non sono stati iscritte alle voce B.I.1) dell'Attivo dello Stato Patrimoniale ulteriori spese per

capitalizzazione di costi di impianto ed ampliamento, né, alla voce B.I.2) sempre dell'Attivo costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità aventi utilità pluriennale;

- 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 relazione sulla gestione e nella nota integrativa hanno illustrato i rapporti di natura finanziaria, gli scambi commerciali e le prestazioni di servizi con le parti correlate mettendo in evidenza la normale funzionalità e le particolari condizioni di mercato.

### **PARERE SUL BILANCIO**

Il bilancio d'esercizio sottoposto alla nostra attenzione, redatto secondo gli schemi previsti dagli articoli 2424 e 2425 del Codice Civile, ed alle indicazioni dell'articolo 2427, è conforme alle norme contenute negli articoli 2423 e 2423-bis, e tiene altresì in debito conto quanto previsto dagli articoli 2424-bis e 2425-bis relativamente al trattamento delle singole voci dello Stato Patrimoniale ed all'iscrizione dei ricavi, dei proventi e dei costi ed oneri nel Conto Economico.

A nostro giudizio:

- il soprammenzionato bilancio nel suo complesso è stato redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria ed il risultato economico della Società per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2009, in conformità alle norme che disciplinano il bilancio d'esercizio.
- La Relazione sulla Gestione risulta essere coerente con il bilancio di esercizio.

Per quanto utile si esprimono i seguenti richiami di informativa, che comunque non costituiscono rilievi:

- L'attivo circolante ha registrato nel corso dell'esercizio un marcato incremento, principalmente riconducibile alla gestione degli interventi su stabili di proprietà comunale. Tale incremento non risulta totalmente compensato da corrispondenti incrementi dei debiti per Gestione Speciale. La circostanza ha ridotto sensibilmente le disponibilità liquide dell'Ente, che comunque rimangono consistenti e sufficienti all'equilibrio finanziario.
- L'attuale congiuntura economica e le peculiari tensioni dei mercati finanziari impone grande attenzione alle scelte di investimento delle disponibilità liquide non utilizzate nella gestione operativa. Le scelte d'investimento vanno quindi attentamente valutate, indirizzate verso strumenti chiari e trasparenti, privilegiando ove possibile e conveniente il frazionamento del rischio.

Il Collegio dei Revisori esprime pertanto parere favorevole sia in merito alla approvazione del bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2009, sia in merito alla proposta di destinazione dell'utile.

Pertanto proponiamo alla Conferenza degli Enti di approvare il bilancio d'esercizio chiuso il 31 dicembre 2009, così come redatto dagli Amministratori e la Relazione sulla Gestione che correda il bilancio medesimo, il tutto così come è stato predisposto dal Consiglio d'Amministrazione della Azienda Casa Emilia-Romagna - Provincia di Rimini, con la quale concordiamo Ci reputiamo esenti, pertanto, dall'obbligo di esprimere ulteriori considerazioni sull'andamento della gestione aziendale e sulle prospettive per il corrente esercizio.

Proponiamo, pertanto, alla Conferenza degli Enti della Provincia di Rimini, destinataria di questa Relazione, di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2009, nella forma redatta dal Consiglio d'Amministrazione e a Voi proposta e concordiamo anche sulla destinazione proposta del risultato di esercizio.

La seduta è tolta alle ore 12,00, previa stesura, lettura ed approvazione unanime del presente verbale :

#### IL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI

Firmato Mauro Canducci (Presidente)

\_\_\_\_\_

Firmato Pio Biagini (Revisore)

\_\_\_\_\_

Firmato Rodolfo Lopes Pegna (Revisore)

\_\_\_\_\_