



ACER

Azienda Casa Emilia-Romagna
Provincia di Rimini

BILANCIO D'ESERCIZIO ANNO 2019

COMPOSIZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE E DEL COLLEGIO SINDACALE

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Fabbri Riccardo
(Presidente)

Corsini Claudia
(Vice Presidente)

Eusebi Davide
(Consigliere)

COLLEGIO SINDACALE

Fidelibus Federico
(Presidente)

Montemaggi Meris
(Componente)

Cedrini Massimiliano
(Componente)

DIRETTORE GENERALE

Alessandra Atzei

RESPONSABILE UFFICIO RAGIONERIA E PERSONALE

Massimiliano Coli

AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA PROVINCIA DI RIMINI

BILANCIO D'ESERCIZIO 2019

SOMMARIO

Relazione sulla Gestione	Pag.	7
Stato Patrimoniale e Conto Economico	Pag.	13
Rendiconto Finanziario	Pag.	23
Nota Integrativa	Pag.	29
Allegato A: Prospetto alloggi gestiti	Pag.	56
Allegato B: Rendiconto gestione alloggi di proprietà comunale	Pag.	58
Allegato C: Canone medio di locazione	Pag.	83
Allegato D: Occupazioni senza titolo	Pag.	85
Allegato E: Mobilità dell'utenza	Pag.	87
Allegato F: Morosità canoni ERP	Pag.	89
Allegato G: Sistemazione alloggi di risulta	Pag.	93
Allegato H: Interventi di manutenzione ordinaria	Pag.	95
Allegato I: Servizio di Emergenza Abitativa	Pag.	97
Allegato L: Servizio di Amministrazione Condominiale	Pag.	99
Relazione del Collegio Sindacale	Pag.	101
Relazione della Società di Revisione	Pag.	106

BILANCIO D'ESERCIZIO ANNO 2019

RELAZIONE SULLA GESTIONE

DEL PRESIDENTE

RICCARDO FABBRI

“A Boris e a tutti gli altri che come lui hanno varcato nella prima giovinezza la linea d’ombra della loro generazione”

(Joseph Conrad, 1916)

E’ la dedica che apre uno dei romanzi più noti di Joseph Conrad: “La linea d’ombra”.

Ed è rivolta al figlio Boris, partito diciassettenne per la prima guerra mondiale, ed a chi della stessa generazione ne ha seguito l’esempio.

Il lungo racconto di Conrad descrive una vicenda autobiografica che lo vede, in giovane età, per la prima volta al comando di una nave disastata: in sostituzione di un capitano morto durante il viaggio e con un equipaggio devastato dal colera.

Il romanzo é una metafora della guerra e dei valori che servono per affrontarne i rischi, le privazioni indicibili e le fatiche immani: l’abnegazione e il senso del dovere; la solidarietà e quello spirito di corpo che possono portarci a superare i nostri limiti individuali.

Ma è soprattutto la narrazione di come la storia e le sue vicende possano imprimere un salto repentino che fa sì che il tempo compia un’ accelerazione brusca “(...) fino a quando distinguiamo di fronte a noi una linea d’ombra che ci avvisa che bisogna lasciarsi alle spalle anche la regione della prima giovinezza”.

Sono oggi sensazioni simili quelle che accompagnano la necessità di descrivere la particolare fotografia di un anno che si chiude e che chiamiamo Bilancio consuntivo.

E’ vivida la sensazione che il 2020 ci lasci alle spalle una linea d’ombra che segnala come la stagione che si è conclusa faccia spazio ad un nuovo mondo in cui non si entra per continuità ma attraverso un balzo che, per diversi aspetti, ci consegna ad una realtà ignota e ad un’unica certezza: bisogna combattere.

E naturalmente lo faremo, e lo faremo nello spirito evocato da Conrad: promuovendo attivamente quello spirito di corpo dentro l’azienda ma, soprattutto, rafforzando ancora di più la collaborazione sul campo (peraltro mai mancata) con i Comuni soci.

Dopo di che è davvero spiazzante commentare dati che confermano i risultati di un lavoro di miglioramento sistematico e certosino che, idealmente, ci si era immaginati come ulteriore tappa di un “work in progress” orientato a progredire verso livelli di qualità sempre più elevati.

E così diventa perfino innaturale ragionare su numeri e fatti su cui una storia che trapassa ogni impegno soggettivo, ha voluto imprimere il marchio della provvisorietà.

In qualche maniera si tratta di tenere insieme una testa che non può che essere rivolta, come oggi gran parte del mondo, ad un presente ed un futuro tutto da immaginare e riprogrammare ed un corpo forzatamente ancorato ad un passato che rischia di sembrarci molto più felice di quanto lo sia mai stato.

Ma così é.

I numeri di bilancio del mondo conosciuto fino al 31 dicembre 2019, ci descrivono un’Azienda in

ottime condizioni con i parametri a cui si guarda tradizionalmente per verificare lo stato di salute di un'impresa che appaiono decisamente buoni: patrimonio netto, valore della produzione, utile di gestione dopo le imposte, costo del personale.

Sono indicatori importanti, che riscontrano una buona gestione e che rappresentano certamente una garanzia apprezzabile per tutti i Comuni soci.

Ma sono pur sempre una pre-condizione, rilevante, ma mai sufficiente a valutare l'operato di un'azienda pubblica con le caratteristiche di Acer.

Per questo, ancor di più, confortano i risultati qualitativi che rappresentano la "carne viva" delle inevitabilmente aride rappresentazioni matematiche.

Ed è a questi che è utile dedicare un rapido sguardo introduttivo.

In primo luogo preme sottolineare il fatto, assolutamente non scontato, che vede i bilanci dei singoli Comuni chiudere tutti in attivo.

Se leggiamo questo dato accanto a quello che rimane l'obiettivo fondamentale -il pieno utilizzo del patrimonio abitativo pubblico disponibile (siamo al 100%, contro i 5000 alloggi da recuperare all'utilizzo presenti in Emilia Romagna) - significa che l'insieme del nostro sistema territoriale ha svolto egregiamente il proprio lavoro.

Ha contribuito positivamente al risultato la stessa scelta, resa possibile dal Bilancio di previsione 2019, di stanziare 100.000 euro di risorse proprie di Acer per garantire interventi indispensabili a cui i bilanci generati dai canoni di Comuni con un patrimonio abitativo ridotto non consentivano di fare fronte. Uno strumento che auspichiamo di riuscire a garantire in qualche misura anche per l'anno in corso.

Si tratta, in ogni caso, di un risultato che appartiene a tutti e che ha un valore decisamente concreto più che simbolico.

Significa dare il massimo della risposta sociale possibile a fronte di un bisogno che sappiamo essere significativamente più ampio.

Ma, anche, un risultato che ci deve rendere consapevoli di come la vera sfida da affrontare sia quella di ampliare l'offerta di edilizia sociale a fronte di una domanda che non si è solamente accresciuta ma anche articolata e che, a numeri invariati di alloggi pubblici disponibili, rischia di non vedere mai la linea dell'orizzonte.

Allo stesso tempo, se guardiamo al numero significativo degli alloggi ripristinati (105), possiamo leggerci l'effetto quantomeno parziale delle utili modifiche introdotte alla Legge regionale 24 ma, reso effettivo da un atteggiamento di rigore condiviso con i Comuni senza il quale si alimenterebbero quelle dinamiche lasche o perfino clientelari che non mancano davvero nel nostro Paese.

Lo dico così: la consapevolezza che occorre tenere assieme bisogni e merito (inteso in primo luogo come responsabilità a fronte di un beneficio pubblico rilevante ottenuto) è patrimonio comune di tutti gli attori pubblici del nostro territorio ed è questo un punto di forza raro, in assenza del quale è facile produrre pasticci e, in ultima analisi, ingiustizia.

Va in questa direzione la stessa rivisitazione di alcuni fondamentali Regolamenti condivisa al Tavolo provinciale per le politiche abitative e già approvati dalla gran parte dei Comuni.

Mi riferisco al Regolamento d'uso degli alloggi ed al Regolamento per la ripartizione degli oneri tra gestore ed assegnatari.

Modifiche che hanno un filo comune robusto: la ulteriore responsabilizzazione degli assegnatari di alloggi di edilizia sociale.

Una strategia che abbiamo cercato di rafforzare attraverso la sperimentazione del progetto "Condomini Attivi", orientato a forme di collaborazione attiva e modalità di autogestione e mutuo aiuto tra gli assegnatari di edilizia sociale.

Non si misura con gli euro ma è per noi di assoluta importanza un altro parametro di efficienza unico a livello regionale: nessun alloggio occupato in maniera illecita.

E' l'esito non solo di politiche di contrasto effettuate tempestivamente con l'ausilio delle forze dell'ordine, dei Comuni e dei Servizi coinvolti ma anche di una costante attività di prevenzione fondata sulla "conoscenza del campo" e sull'attività dei nostri agenti accertatori e, ove necessario, sull'installazione di sistemi di protezione evoluti.

Anche in questo caso è per noi importante l'esistenza di un asse, morale prima ancora che politico, condiviso con i Comuni che vede nella legalità il presupposto per garantire i diritti sociali dei "più deboli".

La stessa sintonia ha certamente favorito il lavoro intenso che ci ha consentito di portare ad un limite storico la morosità che nel 2019, per quanto riguarda l'Erp, è del 10,45%.

Su questo aspetto, che concorre in maniera decisiva a garantire le risorse per la manutenzione e l'adeguamento del patrimonio abitativo gestito in concessione dai Comuni, abbiamo messo in piedi una procedura trasparente ed efficiente che sta consentendoci di recuperare risorse dovute anche da parte di ex assegnatari che hanno da lungo tempo lasciato l'alloggio pubblico.

E credo sia anche doveroso ringraziare i nostri uffici per l'impegno profuso in un'attività tanto rilevante, quanto delicata e raramente gradevole da svolgere.

E' infatti questo un ambito in cui si incontrano vicende personali problematiche e dolorose accanto a comportamenti opportunisti assolutamente ingiustificabili.

Anche in questo caso è la piena collaborazione con la rete pubblica dei servizi sociali a consentirci di affrontare con le dosi necessarie di rigore e umanità le diverse situazioni che si propongono.

Pesa, tuttavia, anche su questo versante l'effetto strutturale generato dalla debolezza della nostra offerta di alloggi Erp.

Questo riguarda principalmente il Comune di Rimini dove le dinamiche di accesso agli alloggi sociali attraverso le graduatorie Erp ed Ers, a fronte di una domanda che si presenta con numeri davvero importanti, genera una forte somiglianza nei profili degli assegnatari di alloggi a canone calmierato (con un canone di affitto, invece, più impegnativo da affrontare) rispetto a chi può beneficiare di un canone Erp.

Dinamica, questa, che ha subito un'ulteriore accelerazione a fronte del processo di aggravamento delle condizioni economiche dei ceti medi e medio bassi che dovrebbero rappresentare il profilo tipico dell'inquilino a cui sono idealmente destinati gli appartamenti a canone calmierato.

Tutto questo spinge inevitabilmente in alto, per il peso oggettivo che ha l'incidenza maggiore

del canone Ers, l'andamento fisiologico della morosità.

Ma, ancor di più, dobbiamo essere consapevoli che vi è un'area ampia di persone disagiate che, non potendo contare su una opportunità abitativa ad un canone sostenibile, vivono in condizioni di difficoltà ancora più accentuate delle famiglie che possono contare su questo beneficio.

Affrontare fragilità vecchie e nuove reclama una politica per la casa che non può che essere nazionale e che avrebbe tutte le caratteristiche per rappresentare al tempo stesso uno straordinario strumento di protezione sociale quanto un efficace volano economico.

Serve un Piano casa che, se realizzato con lungimiranza, può oltretutto coesistere con quei principi di rigenerazione urbana ed ambientale spesso più evocati che praticati.

Quello che tuttavia è certo è che nei prossimi mesi, quando si dovranno fare i conti con gli effetti nefasti della pandemia generata dal Covid 19 sulla tenuta economica e sociale delle famiglie, diventerà molto importante un lavoro della rete territoriale che consenta di modulare gli interventi di sostegno distinguendo tra difficoltà strutturali e quelle temporanee.

Per quanto riguarda Acer, questo significa in primissimo luogo rendere ancora più stretti i rapporti operativi con i Comuni ed i servizi del nostro territorio.

Va poi evidenziato il numero significativo di interventi effettuati, nelle diverse realtà comunali, per migliorare l'efficienza energetica e l'accessibilità, fruibilità e usabilità degli alloggi.

Si tratta di interventi strategici: diminuire gli sprechi energetici consente di mantenere più bassi i consumi ed è una forma di sostegno reale alle famiglie; migliorare l'accessibilità significa dare una risposta fondamentale non solo a chi convive con forme diverse di handicap ma anche alla popolazione crescente di anziani portatori di patologie, spesso degenerative, che ne rendono problematica la mobilità.

Difficile, invece, trarre un bilancio significativo riguardo alle nuove costruzioni.

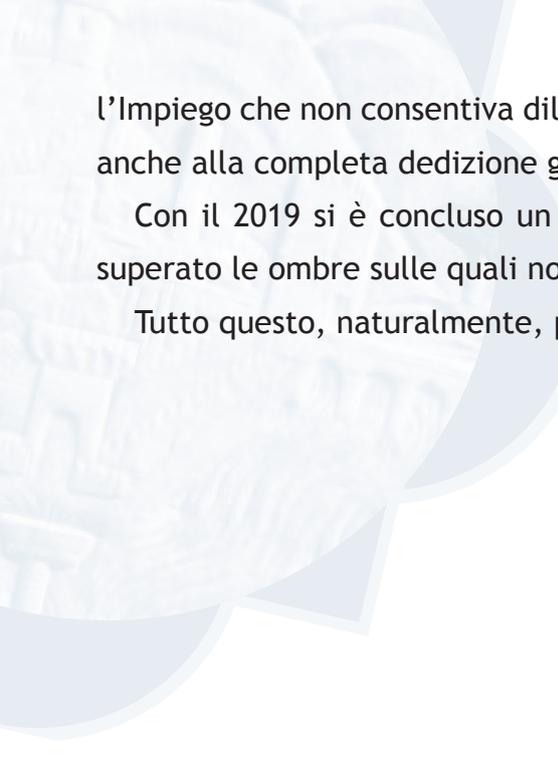
E' davvero improbabile affidare ad una capacità finanziaria dei Comuni, spesso al limite di tenuta solo per far fronte alle esigenze crescenti ordinarie, un ruolo di supplenza nei confronti di un'assenza di investimenti pluridecennale da parte dello Stato centrale che fa dell'Italia un unicum negativo, in relazione alle politiche abitative, a livello europeo.

Tuttavia, il 2019 ci ha consentito di concludere la progettazione definitiva e avviare le operazioni di gara (il quadro economico è di 317.410,84 euro) per l'intervento di ristrutturazione edilizia e miglioramento sismico del fabbricato di via Trasversale Marecchia a Santarcangelo di Romagna.

La convenzione in essere con l'ASP Valloni Marecchia, invece, ci ha affidato la responsabilità dei lavori di manutenzione straordinaria (l'importo del quadro economico è stato di 761.686,84 euro) che hanno portato alla realizzazione della nuova sede del Centro per l'Impiego della provincia di Rimini all'interno dell'edificio "Ex - Palazzo Palloni".

Un cantiere, questo, decisamente complesso sia per le caratteristiche di un edificio costruito nel secondo dopoguerra, sia per i tempi stringenti ed obbligati di completamento dei lavori, quanto per l'interesse strategico di un'opera che si collocava all'intersezione di obiettivi ed interessi di scala più ampia.

Avere operato con i fari puntati addosso e la pressione di un trasloco di sede dei Centri per



l'Impiego che non consentiva dilazioni, tuttavia, non ha pregiudicato l'ottimo lavoro svolto grazie anche alla completa dedizione garantita dalla nostra Direzione lavori.

Con il 2019 si è concluso un anno decisamente positivo ed in cui le luci hanno decisamente superato le ombre sulle quali non manca nell'Azienda la volontà e la tenacia per affrontarle.

Tutto questo, naturalmente, prima che Penelope si divertisse a disfare la tela.

PATRIMONIO GESTITO

Il patrimonio gestito può essere così riassunto:

- n. 1.951 alloggi di ERP di proprietà comunale;
- n. 342 alloggi di Edilizia agevolata di proprietà comunale;
- n. 88 alloggi di proprietà ACER;
- n. 6 alloggi di proprietà AUSL della Romagna;
- n. 56 unità immobiliari per usi diversi (negozi, garage, centri sociali, uffici, ecc.)

per un totale di 2.443 unità immobiliari ai quali si sommano 68 alloggi privati reperiti attraverso l'Agenzia per la locazione di ACER.

Nel corso del 2019, in un'ottica di continuo miglioramento della gestione patrimoniale ERP, ACER ha confermato e potenziato il servizio di mediazione sociale programmando in collaborazione con una cooperativa di settore una serie di interventi su nuclei familiari particolarmente difficili e conflittuali.

Tale attività di mediazione sociale sta dando ottimi risultati, resolvendo situazioni anche degenerate ed è intenzione di ACER proseguire tale collaborazione anche per i prossimi anni.

Contestualmente ACER ha potenziato l'attività di verifica e di ispezione negli edifici gestiti, come previsto dall'art. 34 bis della L.R. 24/2001 e successive modifiche. L'attività di ispezione e di controllo presso gli alloggi e gli edifici di ERP è divenuta fondamentale per mantenere il rispetto delle regole e della civile convivenza fra gli assegnatari. Il personale di ACER addetto a tale attività, ha nei mesi scorsi frequentato un corso finanziato dalla Regione per l'abilitazione di agenti accertatori e pertanto ACER Rimini, che già svolgeva tale attività da tempo, proseguirà con ancora più efficacia nell'azione di controllo sul rispetto delle regole alle quali ogni assegnatario si deve uniformare.

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

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

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

ANDAMENTO DEI CANONI ERP

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

Il 2019 si chiude con una media provinciale di Euro 142,66 rispetto ai 143,67 Euro del 2018.

Come noto, in data 01/10/2017, dopo diverse proroghe, è entrata in vigore a pieno regime la riforma regionale che, con la deliberazione 739 del 31/05/2017, ha modificato le modalità di calcolo del canone di locazione di ERP.

A seguito dell'approvazione delle nuove regole di calcolo del canone di locazione ERP, diversi hanno aumentato il canone minimo tra cui il Comune di Rimini che ha previsto un canone minimo pari ad € 90,00 mensili, il Comune di San Giovanni in Marignano pari ad € 80,00; gli altri Comuni hanno un canone minimo di € 100,00 mensili.

Ciò, unitamente ad altri correttivi deliberati dal tavolo di concertazione delle politiche abitative, ha consentito ai Comuni della nostra provincia di evitare un significativo calo del monte canoni a seguito delle nuove regole regionali; al contrario ha permesso una stabilizzazione dell'importo medio post riforma anche per l'anno 2019.

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

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

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

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

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

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

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

La vera sfida su cui le istituzioni devono impegnarsi è quella di garantire maggiore protezione alle fasce di assegnatari che si trovano veramente in stato di disagio economico - sociale e facendo emergere il vero valore del bisogno casa, determinando l'uscita dei nuclei che hanno superato la fase del bisogno e possono reperire un'altra soluzione abitativa lasciando gli alloggi liberi per le centinaia di nuclei che sono in attesa nelle graduatorie comunali.

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

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

MOROSITÀ

Nel corso dell'anno di riferimento l'Azienda, come sta facendo da diversi anni, ha potenziato sempre più la lotta alla morosità. Infatti, in ottemperanza all'art. 32 della L.R. 24/2001 e successive modifiche, ACER effettua controlli sulla regolarità dei pagamenti dei canoni e degli oneri accessori degli assegnatari con cadenza trimestrale. Questo controllo ravvicinato, consistente in continui solleciti scritti e verbali, sta producendo effetti positivi in quanto gli assegnatari, sentendosi pungolati con maggiore frequenza, 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 senza titolo, soggetti di cui non è più possibile reperire il domicilio, ecc.

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

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

Dal 1 gennaio al 31 dicembre 2019 su 225 procedimenti in corso, sono stati conclusi 16 procedimenti di sfratto per morosità in alloggi ERP, di cui 3 conclusi con sfratti giudiziari, 4 per riconsegna dall'alloggio (decesso, trasferimento, riconsegna chiavi) ed i restanti 9 per estinzione del debito. Negli alloggi in locazione permanente a canone calmierato sono in corso 38 procedimenti di sfratto per morosità. Nel corso dell'anno 2019, in riferimento a tali alloggi si sono conclusi 10 procedimenti, di cui 5 con sfratti esecutivi, 3 per cessazione dell'utente e i restanti 2 per estinzione del debito. Come si evince dai dati, ACER ed i Comuni stanno procedendo all'esecuzione degli sfratti per i nuclei non seguiti dai Servizi Sociali che, nonostante tutte le

possibilità date, non pagano canoni ed oneri accessori.

Per quanto concerne la morosità consolidata ERP, ACER ha effettuato nel corso dell'anno 2019 il recupero di € 569.754 in aumento dell'8% rispetto ai 529.559 euro del 2018. Inoltre, anche sulla scorta delle indicazioni fornite dall'Ente certificatore di bilancio, è stata svolta una approfondita analisi dei crediti non riscossi, provvedendo ad evidenziare quelli divenuti oramai inesigibili ed effettuando un accantonamento, negli anni, per la svalutazione crediti della morosità maturata con il regime delle concessioni, che ammonta complessivamente ad € 4.449.370, di cui € 3.863.379 imputabili agli immobili comunali. Una parte di questa morosità è dovuta ad un ritardo nei pagamenti ed è quindi recuperabile, come dimostra il trend degli anni scorsi, ma per quella cronica e ormai consolidata, prima di procedere materialmente all'eventuale cassazione, si ricorrerà al tentativo di recupero attraverso una società di riscossione crediti con la quale è stata predisposta un'apposita convenzione.

La quotidiana e capillare attenzione che ACER pone nel combattere il fenomeno della morosità ha dato i suoi frutti; infatti, nell'anno 2019, negli alloggi a canone sociale la morosità dei canoni di locazione risulta leggermente in diminuzione rispetto all'anno precedente, attestandosi su una percentuale dell'10,45% rispetto all'10,75% del 2018. La morosità è più elevata (17,54%) negli alloggi a canone calmierato dove, in breve tempo, gli assegnatari raggiungono ragguardevoli cifre di morosità e dove solo la tempestività e la risolutezza nel perseguire il recupero forzoso dell'alloggio possono evitare che vengano raggiunte cifre difficilmente recuperabili. Rispetto al dato del 2017 (19,13%) e del 2018 (18,84%) anche in questo comparto si è registrato un trend in diminuzione.

La situazione deve essere affrontata con una concertazione sempre più celere ed efficace con i Comuni che talvolta sono troppo attendisti e permissivi e fanno prevalere al di sopra di tutto le esigenze sociali rispetto al puntuale pagamento del canone e degli oneri accessori. Laddove tale concertazione funziona i risultati si vedono!

OCCUPAZIONI SENZA TITOLO

Nel corso del 2019, in ambito provinciale, su 25 procedimenti in corso si sono concluse bonariamente 7 procedure di rilascio attivate nei confronti di assegnatari occupanti senza titolo e 7 sono state eseguite con la procedura forzata di rilascio dell'immobile di ERP detenuto senza titolo. Sono ancora pendenti a fine anno 11 procedure.

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

MOBILITÀ

La mobilità da casa a casa, per sovraffollamento e sottoaffollamento, conflittualità, per portatori di handicap e superamento delle barriere architettoniche ha interessato nel corso dell'anno n. 20 nuclei familiari (vedi allegato E).

TURNOVER E ALLOGGI DI RISULTA

Nel 2019 sono stati ripristinati complessivamente 105 alloggi di risulta (il 4,30% sullo stock complessivo) di cui 58 nel Comune di Rimini, mentre dal 1998 ad oggi ACER ha reintrodotta nella disponibilità, per la riassegnazione n. 1.794 alloggi. Si tratta di un aspetto che abbiamo più volte esaminato e segnalato, insieme ai Comuni, anche in ambito regionale, indicando l'estrema rigidità del sistema abitativo pubblico: chi prende in assegnazione un alloggio di ERP è lì per sempre! Sarebbe invece necessaria una più significativa mobilità, posto che gli alloggi a canone sociale sono pochi e dovrebbero rispondere alle esigenze sociali delle categorie più deboli: pensionati, lavoratori dipendenti, monoreddito, giovani coppie. La Regione, come sopra ricordato, è intervenuta con l'abbassamento dei limiti reddituali per la permanenza nell'ERP; ma tale intervento non è riuscito del tutto a consentire un turnover capace di far fronte in maniera veramente significativa all'emergenza casa

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

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

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

LAVORI IN CORSO: NUOVE COSTRUZIONI E MANUTENZIONI

L'ACER, nel corso del 2019, ha concluso i lavori di riqualificazione energetica con particolare riferimento alla sostituzione di infissi previsti dal DM 15/03/2018 (Tipologia B) nei Comuni di Cattolica - Piazzale Kennedy 2/3 e di Rimini - Via Di Mezzo 24.

Sono, altresì, in corso i lavori di riqualificazione energetica con particolare riferimento alla sostituzione di infissi previsti dal DM 15/03/2018 (Tipologia B) nel Comune di Riccione - Via Enna 25/26

Risultano terminati anche gli interventi che rientrano nel “PROGRAMMA PER IL MIGLIORAMENTO DELL’ACCESSIBILITA’, DELLA FRUIBILITA’ E USABILITA’ DEGLI EDIFICI E ALLOGGI PUBBLICI” che hanno riguardato diversi Comuni della Provincia di Rimini.

La Tipologia A, relativa al superamento delle barriere architettoniche verticali, ha interessato il Comune di Santarcangelo di Romagna con la sostituzione di n. 3 ascensori in via U. Bassi 2-4-6 e i Comuni di Bellaria - Igea Marina - via Ravizza 27-29, Cattolica - via F. da Rimini 107-109, Coriano - via Ca’ Tintori 6-8, San Giovanni in Marignano - via Modena 1-3 e Verucchio - via Terracini 10-12 con la fornitura e posa in opera di un servo scala ciascuno (in totale 5) per una spesa complessiva pari ad € 116.423,04.

La Tipologia B del Programma sopra riportato e relativo al ripristino degli alloggi, ha interessato diversi Comuni tra cui Bellaria - Igea Marina, Cattolica, Maiolo, Montefiore Conca, Montegridolfo, Pennabilli, Poggio Torriana, San Giovanni in Marignano e Sant’Agata Feltria per una spesa complessiva pari ad € 278.789,29

ACER ha altresì concluso la progettazione definitiva per l’intervento di ristrutturazione edilizia e miglioramento sismico di un fabbricato, situato in Comune di Santarcangelo di Romagna, località Sant’Ermete, via Trasversale Marecchia per una spesa complessiva di quadro economico di 317.410,84 € e iniziato le operazioni di gara.

A seguito della convenzione firmato con l’ASP Valloni Marecchia sono stati completati i lavori di manutenzione straordinaria di abbattimento delle barriere architettoniche oltre a opere edili e impiantistiche in edificio denominato “Ex-Palazzo Palloni” sito in Rimini Corso d’Augusto angolo via Farini al fine di accogliere la nuova sede del Centro per l’impiego per un importo complessivo di quadro economico di Euro 761.686,84 e successivamente ha completato la progettazione dei lavori di manutenzione straordinaria di un edificio da destinare all’assistenza di persone con disabilità grave, prive di sostegno familiare, sito in Rimini Via Bilancioni, 31 per un importo di quadro economico di Euro 302.570,54.

Altresì è stato concluso l’intervento di riqualificazione energetica (cappotto esterno, isolamento del solaio di portico e del sottotetto oltre alla sostituzione di tutti gli infissi e la messa a norma dei balconi) di un fabbricato composta da 12 alloggi di proprietà di ACER sito in Bellaria - Igea Marina Via Bellini 2 - 2/a - 2/b oggetto del contributo regionale di cui all’Asse 4 del POR-FESR 2014-2020

Per quanto riguarda la manutenzione finanziata con le risorse dei canoni del 2019 e dei residui di gestione degli anni precedenti, per il pronto intervento ed il ripristino degli alloggi di risulta, parti comuni condominiali, sono stati impegnati complessivamente € 2.426.810 (con una diminuzione di aumento di € 248.009 rispetto al 2018 dove peraltro era incluso anche il comune di Riccione).

AGENZIA PER LA LOCAZIONE

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

In particolare, il servizio di Emergenza abitativa nel 2019 ha consolidato l’attività svolta a

favore dei Comuni.

Nel corso dell'anno 2019 è stata ridotta l'attività di reperimento di alloggi sul mercato privato, in adempimento alle diverse convenzioni stipulate con i Comuni della Provincia, da destinare a nuclei familiari in stato di disagio abitativo. Il numero di alloggi gestiti è passato da 95 (incluso Riccione) a 68.

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

Tuttavia sul fronte delle attività in convenzione con i Comuni, finalizzate al governo dell'emergenza abitativa, gli esiti sin qui ottenuti sono 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 ad Euro 400/450 mensili per bilocali anche arredati, mentre la media complessiva si attesta su Euro 500, significativamente sotto i prezzi di mercato correnti di almeno il 20/25%.

Dei tre alloggi acquistati dall'ACER all'asta del Tribunale solamente uno è stato utilizzato dal Comune quale emergenza abitativa; gli altri due, con asta pubblica, sono stati alienati con un notevole risparmio di spese da parte di ACER, dal momento che non era facile collocarli sul mercato dell'emergenza abitativa.

Anche l'IMU ha prodotto un effetto calmierare sui prezzi ed un'offerta crescente degli alloggi in locazione, che tempera le tensioni sul mercato. 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, falsi comodati gratuiti e richieste di garanzie fideiussorie, per alloggi privi di impianti a norma e sovente in cattivo stato manutentivo.

Accanto a questo incide il tentativo di calmierare il mercato, proponendo quale canale principale per i contratti di locazione, il canone concertato. Comunque, l'insieme di queste esperienze ci ha convinto che si possa fare di più, che non sia ineluttabile il costante aumento dei prezzi né che sia inevitabile la rassegnazione allo status quo.

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.

AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE DIRETTA

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

Nel corso del 2019, l'ACER ha proseguito l'attività di amministrazione condominiale esistente.

Anche nel 2019 l'orientamento assunto dall'Azienda è stato quello di consolidare la gestione dei condomini in essere al fine di garantire un servizio efficiente ed efficace, con l'attuazione di una riorganizzazione dell'Ufficio che sta consentendo di prestare un servizio altamente competitivo improntato all'assoluta trasparenza e chiarezza. Questo sarà il trend aziendale in tale settore anche per i prossimi anni.

Alla data del 31/12/2019 erano gestiti 93 condomini per un totale di 1.395 unità immobiliari, di cui 495 inquilini e 900 proprietari.

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

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

CONSIDERAZIONI SULL'ATTIVITÀ COMPLESSIVA DELL'AZIENDA NEL 2017

Ad oggi possiamo affermare di avere esteso a tutti i Comuni della provincia la nostra gestione, nonché ad altri Enti presenti sul territorio quali l'ASP Valloni Marecchia.

Nel corso del 2018 sono state rinnovate le concessioni con i Comuni; per la maggior parte le concessioni hanno durata decennale, dando così ad ACER la possibilità di operare con ampio margine per investimenti e nuovi progetti.

Questo ci consente di garantire omogeneità ed unitarietà nella gestione del patrimonio abitativo pubblico, pari condizioni, uguaglianza dei trattamenti ed erogazione dei servizi per gli assegnatari, una maggiore economicità dei costi di gestione e di manutenzione. Come ricordato, dallo scorso 01/01/2018 sono in vigore i costi di gestione (corrispettivo di ACER) pari ad € 52,00 mensili con il contestuale azzeramento da parte di ACER di qualsiasi onere e spesa aggiuntiva gravante sugli assegnatari.

Nel contempo l'avanzo di gestione dei Comuni, che chiudono tutti in attivo, si attesta per il 2019 su € 1.072.787, che verrà reinvestito in manutenzioni o versato ai Comuni nel caso si debbano rimborsare dei finanziamenti contratti per la costruzione di nuovi alloggi.

Complessivamente la gestione dell'Azienda durante l'anno 2019, raggiunge risultati positivi. La necessità di aprire nuovi campi di attività e diversificare le fonti di entrata, di affrontare le sfide del futuro con un certo dinamismo ed investimenti, non ha lasciato scoperta l'esigenza di garantirsi una gestione sana ed equilibrata del bilancio. È stato prodotto un utile, prima delle imposte, di € 337.713 mentre l'avanzo netto, dopo le imposte, è stato pari ad € 135.750.

Si evidenzia come nel 2019 l'azienda abbia sostenuto € 201.963 per imposte dirette sul reddito (IRES e IRAP). L'IMU su negozi e altri locali è stata pari ad Euro 53.908 mentre il costo per IVA indetraibile è stato pari ad Euro 307.475.

Si sono potenziati i canali di entrata per i servizi innovativi; si consolida la raccolta delle competenze tecniche, in relazione ad un accresciuta autonomia dell'Ente ed ai numerosi lavori sopra richiamati, a cui si sono aggiunte le attività manutentive e di recupero proposte dai Comuni e dall'ASP Valloni Marecchia.

Il valore della produzione è di € 7.694.948 ed il rapporto tra il costo del personale ed il valore della produzione è pari al 18,93%, in aumento rispetto all'esercizio precedente (17,65%) a causa della sopravvenuta mancanza dei ricavi inerenti il comune di Riccione.

Il patrimonio netto è pari ad € 13.320.646 con un incremento sul 2018 di € 107.925.

Si conferma anche per il 2019, anno certamente non facile, che la gestione pubblica dei servizi non risponde necessariamente al luogo comune dell'inefficienza e sprechi, ma al contrario essa può essere coniugata con l'efficienza, efficacia ed economicità, che insieme a finalità sociali senza scopo di "lucro", può rappresentare un valore aggiunto ed una combinazione vincente per la permanenza e lo sviluppo di un sistema sociale avanzato.

RAPPORTI CON IMPRESE CONTROLLATE, COLLEGATE E CONTROLLANTI

Gli enti pubblici della provincia di Rimini si avvalgono dell'attività di ACER. Si tratta di enti pubblici che detengono una partecipazione tale da poter esercitare un'influenza notevole. Gli enti con partecipazione superiore al 10% sono la Provincia di Rimini col 20,00% ed il Comune di Rimini col 35,53%.

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

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

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

ALTRE INFORMAZIONI EX ART. 2428 C.C.

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

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

CONCLUSIONI

Ad oggi non si registrano eventi, in data successiva al 31 dicembre 2019, tali da rendere l'attuale situazione patrimoniale/finanziaria sostanzialmente diversa.

Egredi Soci, sottoponiamo quindi alla Vostra approvazione il bilancio dell'ACER al 31 dicembre 2019, così come è stato predisposto, comprensivo della Nota integrativa e del Rendiconto di Gestione.

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

Per quanto riguarda l'analisi delle poste iscritte nel bilancio d'esercizio 2019 si rinvia a quanto esposto nella nota integrativa.

Per il C.d.A Il Presidente
(Riccardo Fabbri)

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA PROVINCIA DI RIMINI

Bilancio di esercizio al 31-12-2019

Dati anagrafici	
Sede in	VIA NOVELLI 13 - RIMINI
Codice Fiscale	02528490408
Numero Rea	RN 280276
P.I.	02528490408
Capitale Sociale Euro	-
Forma giuridica	ENTE PUBBLICO ECONOMICO
Settore di attività prevalente (ATECO)	841230
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no

Stato patrimoniale

31-12-2019 31-12-2018

Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	8.567	18.749
Totale immobilizzazioni immateriali	8.567	18.749
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	5.860.794	6.023.273
4) altri beni	21.436	22.664
5) immobilizzazioni in corso e acconti	177.301	-
Totale immobilizzazioni materiali	6.059.531	6.045.937
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
d-bis) altre imprese	152	508
Totale partecipazioni	152	508
2) crediti		
d-bis) verso altri		
esigibili oltre l'esercizio successivo	26.668	27.310
Totale crediti verso altri	26.668	27.310
Totale crediti	26.668	27.310
Totale immobilizzazioni finanziarie	26.820	27.818
Totale immobilizzazioni (B)	6.094.918	6.092.504
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.446.229	2.510.768
Totale crediti verso clienti	2.446.229	2.510.768
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	211.259	65.249
Totale crediti tributari	211.259	65.249
5-ter) imposte anticipate	242.647	297.986
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	36.039.145	44.205.709
Totale crediti verso altri	36.039.145	44.205.709
Totale crediti	38.939.280	47.079.712
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
6) altri titoli	4.428.878	3.800.000
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	4.428.878	3.800.000
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	8.214.386	8.730.865
2) assegni	0	0
3) danaro e valori in cassa	1.042	2.119
Totale disponibilità liquide	8.215.428	8.732.984
Totale attivo circolante (C)	51.583.586	59.612.696
D) Ratei e risconti	61.037	64.489
Totale attivo	57.739.541	65.769.689
Passivo		

Conto economico

	31-12-2019	31-12-2018
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	7.513.825	7.954.493
5) altri ricavi e proventi		
altri	181.123	184.733
Totale altri ricavi e proventi	181.123	184.733
Totale valore della produzione	7.694.948	8.139.226
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	9.478	10.899
7) per servizi	3.504.098	3.496.050
8) per godimento di beni di terzi	15.512	25.568
9) per il personale		
a) salari e stipendi	1.095.546	1.069.790
b) oneri sociali	277.530	280.519
c) trattamento di fine rapporto	81.761	84.059
e) altri costi	1.812	1.818
Totale costi per il personale	1.456.649	1.436.186
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	12.456	12.375
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	170.403	169.729
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	923.984	1.014.704
Totale ammortamenti e svalutazioni	1.106.843	1.196.808
12) accantonamenti per rischi	49.294	100.000
13) altri accantonamenti	1.072.787	1.105.616
14) oneri diversi di gestione	303.356	367.233
Totale costi della produzione	7.518.017	7.738.360
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	176.931	400.866
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	97.598	103.429
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	76.230	76.401
Totale proventi diversi dai precedenti	76.230	76.401
Totale altri proventi finanziari	173.828	179.830
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	13.046	15.066
Totale interessi e altri oneri finanziari	13.046	15.066
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	160.782	164.764
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	337.713	565.630
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	372.610	415.682
imposte relative a esercizi precedenti	0	1.434
imposte differite e anticipate	(170.647)	(175.945)
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	201.963	241.171
21) Utile (perdita) dell'esercizio	135.750	324.459

Conto economico

	31-12-2019	31-12-2018
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	7.513.825	7.954.493
5) altri ricavi e proventi		
altri	181.123	184.733
Totale altri ricavi e proventi	181.123	184.733
Totale valore della produzione	7.694.948	8.139.226
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	9.478	10.899
7) per servizi	3.504.098	3.496.050
8) per godimento di beni di terzi	15.512	25.568
9) per il personale		
a) salari e stipendi	1.095.546	1.069.790
b) oneri sociali	277.530	280.519
c) trattamento di fine rapporto	81.761	84.059
e) altri costi	1.812	1.818
Totale costi per il personale	1.456.649	1.436.186
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	12.456	12.375
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	170.403	169.729
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	923.984	1.014.704
Totale ammortamenti e svalutazioni	1.106.843	1.196.808
12) accantonamenti per rischi	49.294	100.000
13) altri accantonamenti	1.072.787	1.105.616
14) oneri diversi di gestione	303.356	367.233
Totale costi della produzione	7.518.017	7.738.360
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	176.931	400.866
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	97.598	103.429
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	76.230	76.401
Totale proventi diversi dai precedenti	76.230	76.401
Totale altri proventi finanziari	173.828	179.830
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	13.046	15.066
Totale interessi e altri oneri finanziari	13.046	15.066
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	160.782	164.764
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	337.713	565.630
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	372.610	415.682
imposte relative a esercizi precedenti	0	1.434
imposte differite e anticipate	(170.647)	(175.945)
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	201.963	241.171
21) Utile (perdita) dell'esercizio	135.750	324.459

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

31-12-2019 31-12-2018

Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	135.750	324.459
Imposte sul reddito	201.963	241.171
Interessi passivi/(attivi)	(160.782)	(164.764)
(Dividendi)	0	0
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	0	0
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	176.931	400.866
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	1.203.842	1.289.675
Ammortamenti delle immobilizzazioni	182.859	182.104
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	923.984	1.014.704
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazione monetarie	0	0
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	0	0
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	2.310.685	2.486.483
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	2.487.616	2.887.349
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	0	0
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	64.539	332.000
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(222.286)	226.966
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	3.452	(7.225)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	5.239	1.255
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	614.744	142.857
Totale variazioni del capitale circolante netto	465.688	695.853
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	2.953.304	3.583.202
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	160.782	164.764
(Imposte sul reddito pagate)	(201.963)	(241.171)
Dividendi incassati	0	0
(Utilizzo dei fondi)	(2.832.324)	(2.767.998)
Altri incassi/(pagamenti)	(368.145)	364.459
Totale altre rettifiche	(3.241.650)	(2.479.946)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	(288.346)	1.103.256
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(183.997)	(16.617)
Disinvestimenti	0	180.707
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(2.274)	(21.149)
Disinvestimenti	0	0
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	0	0
Disinvestimenti	0	0
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	0	0

Disinvestimenti	0	0
(Acquisizione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide)	0	0
Cessione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide	0	0
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(186.271)	142.941
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	0	0
Accensione finanziamenti	0	0
(Rimborso finanziamenti)	(42.939)	(40.969)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	0	0
(Rimborso di capitale)	0	0
Cessione/(Acquisto) di azioni proprie	0	0
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	0	0
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(42.939)	(40.969)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(517.556)	1.205.228
Effetto cambi sulle disponibilità liquide	0	0
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	8.730.865	7.526.308
Assegni	0	0
Danaro e valori in cassa	2.119	1.448
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	8.732.984	7.527.756
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	8.214.386	8.730.865
Assegni	0	0
Danaro e valori in cassa	1.042	2.119
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	8.215.428	8.732.984
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0

NOTA INTEGRATIVA

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019, 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.

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

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

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

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

A fianco degli importi relativi all'esercizio 2019, oggetto del presente bilancio, sono indicati quelli relativi all'esercizio precedente.

CRITERI DI VALUTAZIONE E PRINCIPI DI REDAZIONE DEL BILANCIO

Il bilancio chiuso al 31/12/2019 (costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico e dal rendiconto finanziario) di cui la presente nota integrativa costituisce parte integrante ai sensi dell'art. 2423, primo comma del Codice Civile, corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto conformemente agli articoli 2423, 2423 ter, 2424, 2424 bis, 2425, 2425 bis, 2425 ter del Codice Civile, secondo principi di redazione conformi a quanto stabilito dall'art. 2423 bis e criteri di valutazione di cui all'art. 2426 c.c.

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

nel 2016. La modifica del principio contabile OIC 11 è invece avvenuta in marzo 2018 ed è quindi stata considerata per il presente bilancio.

Si evidenzia che il presente bilancio d'esercizio 2019, redatto in forma ordinaria, è stato redatto tenuto conto delle nuove disposizioni come sopra citate e valide per le società OIC adopter. Di fatto per il bilancio 2019 trovano applicazione anche le ricadute fiscali dei nuovi principi contabili.

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

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

I principi contabili ed i criteri di valutazione utilizzati, e di seguito riportati, per il bilancio d'esercizio 2019 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 dipende dalla durata della licenza e dalle future prospettive di utilizzo dello stesso.

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. Nel caso di devoluzioni gratuite di immobili da parte di altri enti il valore di bilancio è determinato con criteri catastali. Tali immobili non vengono ammortizzati.

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

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, dai fabbricati di edilizia residenziale convenzionata e dagli immobili di proprietà ex Erap Marche, i valori di costo sono esposti al netto degli ammortamenti accumulati, i quali vengono conteggiati annualmente applicando l'aliquota ordinaria del 3%, in funzione delle residue possibilità di utilizzazione dei beni stessi. Gli ammortamenti sono sempre calcolati a quote costanti, ridotte al 50% per i beni acquisiti nell'esercizio.

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

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

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

Altre immobilizzazioni materiali

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

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

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

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

Le aliquote ordinarie di ammortamento utilizzate sono state le seguenti:

Categoria	Aliquota
Macchine 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 2019 si evidenzia la presenza di una sola partecipazione nella società Ervet SPA (società a prevalente partecipazione della Regione Emilia Romagna), cui Acer Rimini detiene 5 azioni equivalenti allo 0,004% del capitale sociale.

Crediti e debiti

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

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

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

Importo dei finanziamenti per la costruzione di immobili pubblici - Euro 36.419.619

Importo delle spese sostenute per la costruzione di immobili pubblici - Euro 33.761.665

Differenza tra finanziamenti e spese sostenute - Euro 2.657.954

Ratei e risconti

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

Fondi per rischi e oneri

I fondi per rischi ed oneri hanno accolto gli accantonamenti non ricompresi tra quelli che hanno rettificato il valore dell'attivo, destinati a coprire perdite o debiti di natura determinata, di esistenza certa e probabile, il cui ammontare o la cui data di sopravvenienza sono indeterminati alla chiusura dell'esercizio. Gli stanziamenti riflettono la migliore stima possibile sulla base degli elementi a disposizione.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Costi e ricavi

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

Imposte correnti

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

Imposte differite e anticipate

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

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

imposte anticipate sono contabilizzate nei crediti per imposte anticipate dell'attivo circolante.

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

Criteria 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 2019.

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

COMMENTO ALLE VOCI DELLO STATO PATRIMONIALE

ATTIVO

B) IMMOBILIZZAZIONI

B.I) Immobilizzazioni immateriali

Di seguito sono riportati, per ciascuna voce i dati alla conclusione dell'esercizio precedente ed i movimenti verificatisi nel corso del 2019.

VOCE	Valore al 31.12.2018			Variazioni 2019			Valore al 31.12.2019		
	Costo storico	F.do amm.to	Valore contabile	Incrementi 2019	Cessioni 2019	Amm.to 2019	Costo storico	F.do amm.to	Valore contabile
Software	230.220	211.471	18.749	2.274	0	12.456	232.494	223.927	8.567
Totale	230.220	211.471	18.749	2.274	0	12.456	232.494	223.927	8.567

B.II) Immobilizzazioni materiali

Di seguito sono riportati, per ciascuna voce, i dati alla conclusione dell'esercizio precedente ed i movimenti verificatisi nel corso del 2019.

VOCE	Valore al 31.12.2018			Variazioni 2019				Valore al 31.12.2019		
	Costo storico	F.do amm.to	Valore contabile	Incrementi 2019	Decr. 2019	Amm.to 2019	Decr. Fondi 2019	Costo storico	F.do amm.to	Valore contabile
Terreni e fabbricati	8.070.971	2.047.698	6.023.273	0	0	162.479	0	8.070.971	2.210.177	5.860.794
Mobili e arredi	170.999	164.645	6.354	540	0	1.667	0	171.539	166.312	5.227
Attr. elettroniche	145.421	131.889	13.532	6.056	0	5.684	0	151.477	137.573	13.904
Autovetture	53.591	53.591	0	0	0	0	0	53.591	53.591	0
Altri beni attrezz.	36.008	33.230	2.778	100	0	573	0	36.108	33.803	2.305
Imm.ni in corso	0	0	0	177.301	0	0	0	177.301	0	177.301
Totale	8.476.990	2.431.053	6.045.937	183.997	0	170.403	0	8.660.987	2.601.456	6.059.531

L'incremento delle immobilizzazioni in corso riguarda i lavori di manutenzione straordinaria sull'immobile abitativo di proprietà ACER Rimini sito nel comune di Bellaria Igea Maria in Via Bellini N. 2 che saranno completati nel corso del 2020 ed in tale anno portati ad incremento del valore di Terreni e Fabbricati.

B.III) Immobilizzazioni finanziarie

Sono rappresentate dai depositi cauzionali per € 26.668 e dalla partecipazione minoritaria nella società Ervet SPA per € 152.

C) ATTIVO CIRCOLANTE

C II) Crediti

La voce "Crediti", pari ad € 38.939.280 articolata per macro-categorie, risulta così composta:

Descrizione	Crediti al 31/12/2018	Crediti al 31/12/2019	Variazione
<u>Crediti verso clienti/utenti</u>	2.510.768	2.446.229	-64.539
- per canoni e oneri accessori	6.281.070	6.145.025	-136.045
- cessionari di alloggi	1.344	0	-1.344
- verso enti, imprese e condomini	523.511	750.574	227.063
- F.do svalutazione crediti	-4.295.157	-4.449.370	-154.213
<u>Crediti verso altri</u>	1.715.487	847.871	-867.616
- crediti per imposte anticipate	297.986	242.647	-55.339
- erario ed enti previdenziali	65.249	211.259	146.010
- condomini con amm.re esterno	0	0	0
- cassa depositi e prestiti	0	0	0
- proprietari servizio "Emergenza Abitativa"	3.534	3.079	-455
- crediti diversi	1.348.718	390.886	-957.832
<u>Crediti verso Gestione Speciale</u>	2.084.222	1.883.515	-200.707
<u>Interventi alloggi proprietà comunale in corso di realizzazione con finanz. pubblici</u>	40.769.235	33.761.665	-7.007.570
Totale	47.079.712	38.939.280	-8.140.432

Non vi sono crediti aventi scadenza 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, sono tutti esigibili entro i 12 mesi e sono pari a € 2.446.229. Tale importo include i crediti verso utenti per canoni di locazione e oneri accessori, per € 6.145.025 al lordo del fondo svalutazione crediti. Per far fronte alla morosità difficilmente recuperabile è presente un fondo svalutazione crediti pari ad euro 4.449.370; la variazione in aumento del fondo rispetto all'esercizio precedente è pari ad € 154.213.

Si precisa che non fa capo ad ACER la morosità relativa alla gestione degli alloggi ERP non gestiti in rapporto di concessione che ammonta ad euro 147.540 e quella relativa alla gestione del servizio di emergenza abitativa effettuato in nome e per conto dei comuni. Per tali importi non è necessario adeguare il fondo svalutazione crediti in quanto trattasi di crediti garantiti dai comuni stessi e che quindi sono sicuramente esigibili. A contropartita di questi crediti non vengono mai imputati ricavi nel bilancio di ACER Rimini.

Si evidenzia di seguito la movimentazione del fondo svalutazione crediti.

Descrizione	Valore al 31/12/2018	Aumenti	Diminuzioni	Valore al 31/12/2019
Fondo svalutazione crediti	4.295.157	923.986	769.773	4.449.370

Le variazioni in diminuzione del fondo derivano dall'utilizzazione dello stesso per lo storno di crediti ritenuti inesigibili ma recuperati nell'anno 2019.

I *crediti per Gestione Speciale* rappresentano i saldi dei conti presso la Banca d'Italia e presso la C.D.P. 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 e della Legge 457/78 "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.

Esiste pertanto un vincolo alla "disponibilità" di tali proventi in quanto questi possono essere riutilizzati solamente se destinati al reinvestimento in edifici ed aree fabbricabili. L'importo include anche le somme derivanti da economie realizzatesi nella costruzione o ristrutturazione di alloggi di proprietà comunale.

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

INCASSI	SOMME VERSATE	SOMME DA VERSARE
Incassi vendite alloggi Acer e Comuni dal 2001 al 2019	17.544.396,66	
Incassi vendite alloggi Acer da 01/01/2019 al 31/12/2019 da versare in B.I. conto 2710		52.123,74

PROGRAMMI DI REINVESTIMENTO LEGGE 560/93

1° Programma reinvestimento	4.226.500,82
2° Programma reinvestimento:	6.320.399,52
3° Programma reinvestimento	2.460.146,30
4° Programma reinvestimento	1.594.350,00
5° Programma reinvestimento	973.829,00
6° Programma reinvestimento	128.129,87
7° Programma reinvestimento	1.154.479,85
8° Programma reinvestimento - 1° Stralcio	180.000,00
8° Programma reinvestimento - 2° Stralcio	630.046,65
SOMMA GIA' PROGRAMMATA	17.675.882,01
ECONOMIE	1.383.392,80
TOTALE COMPLESSIVO DA PROGRAMMARE AL 31.12.2019	1.251.907,45*
* Inclusa la quota di Coriano Via Malatesta (Euro 620.000) stanziata sull'esercizio 2020	

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 intestati 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 31/12/2018	Crediti al 31/12/2019	Variazione
<u>Crediti verso erario</u>	65.249	211.259	146.010
Erario c/IVA	0	116.827	116.827
Regioni c/credito IRAP	12.899	27.556	14.657
Erario c/credito IRES	44.606	59.416	14.810
Altri crediti verso Erario	7.744	7.460	-284
<u>Crediti verso enti previdenziali</u>	0	0	0
Totale	65.249	211.259	146.010

La composizione dei crediti diversi è riportata nella tabella seguente:

Descrizione	Valore al 31/12/2018	Valore al 31/12/2019	Variazione
Crediti v/Comuni per convenzioni Emergenza Abitativa	345.859	176.015	-169.844
Crediti per interessi attivi di tesoreria e investimenti in titoli	696.974	165.619	-531.355
Crediti per rimborsi spese diversi	1.414	3.341	1.927
Crediti per fatture da emettere e note di accredito da ricevere	304.471	45.911	-258.560
Totale	1.348.718	390.886	-957.832

La diminuzione dei crediti per interessi sugli investimenti in polizze assicurative è dovuta al riscatto di una polizza ed al contestuale incasso degli interessi maturati, successivamente reinvestiti in una nuova polizza di capitalizzazione.

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 297.986 è stato diminuito di euro 55.339 fino a giungere all'importo finale di euro 242.647. Nel corso del 2019 l'utilizzo del credito è stato pari ad euro 225.986 mentre l'incremento dovuto allo storno delle imposte anticipate relative al 2019 è stato pari ad euro 170.647. Maggiori informazioni sono riportate nel paragrafo riguardante le imposte sul reddito.

C.III) Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Al 31.12.2019 il saldo di € 4.428.878 comprende esclusivamente investimenti in due polizze di capitalizzazione a premio unico con la compagnia Assicurazioni Generali. I titoli sono valutati al valore nominale. Gli interessi maturati nel corso del 2019, anche se incassati successivamente, sono indicati nell'aggregato C.16 del conto economico. Al termine dell'esercizio il credito per interessi maturati è pari ad Euro 165.619 e su tale importo matureranno altri interessi nel corso degli esercizi successivi.

C IV) Disponibilità liquide

Tale voce presenta un saldo al 31.12.2019 di € 8.215.428.

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

Descrizione	Valore al 31/12/2018	Valore al 31/12/2019	Variazione
Depositi bancari e postali	8.730.865	8.214.386	-516.479
Assegni	0	0	0
Denaro e valori in cassa	2.119	1.042	-1.077
Totale	8.732.984	8.215.428	-517.556

La riduzione della liquidità è sostanzialmente dovuta all'operatività ordinaria ed al pagamento di debiti verso fornitori e Comuni. Il dettaglio sull'andamento della liquidità può essere rilevato dal Rendiconto Finanziario.

D) RATEI E RISCONTI ATTIVI

I ratei e i risconti attivi al 31.12.2019 sono pari a € 61.037 e sono così composti:

Descrizione	Crediti al 31/12/2018	Crediti al 31/12/2019	Variazione
Risconti Attivi	22.123	14.334	-7.789
Ratei Attivi	42.366	46.703	4.337
Totale	64.489	61.037	-3.452

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

COMMENTO ALLE VOCI DELLO STATO PATRIMONIALE

PASSIVO

A) PATRIMONIO NETTO

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019 il Patrimonio Netto dell'Azienda ha subito le seguenti variazioni:

Descrizione	Valore al 31/12/2018	Aumenti	Diminuzioni	Utile d'esercizio	Valore al 31/12/2019
Capitale di dotazione	9.392.340	0	0	0	9.392.340
Fondo di riserva legale	153.503	16.223	0	0	169.726
Riserve statutarie	3.263.382	308.236	0	0	3.571.618
Altre riserve	79.037	0	27.825	0	51.212
Utili (perdite) portati a nuovo	0	0	0	0	0
Utile dell'esercizio	324.459	0	324.459	135.750	135.750
Totale	13.212.721	324.459	352.284	135.751	13.320.646

La riserva legale include l'accantonamento per € 16.223 della parte dell'utile dell'esercizio 2018 non imputato ad Altre Riserve. L'eventuale diminuzione delle Altre Riserve, il cui utilizzo è vincolato alle manutenzioni su immobili di proprietà comunale, dipende dagli impieghi effettuati nel corso dell'esercizio.

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

Natura	Importo	Possibilità di utilizzo*	Quota disponibile
Capitale di Dotazione	9.392.340	B	-
Riserva Legale	169.726	A - B	169.726
Riserva Statutaria	3.751.618	A - B	3.751.618
Altre Riserve	51.212	A - B	51.212

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

B) FONDI PER RISCHI ED ONERI

L'importo di € 2.878.131 si riferisce in parte (euro 205.000) a fondi accantonati per rischi dovuti a cause legali in corso il cui esito è tuttora incerto o il cui esito è certo e manifesterà i suoi effetti finanziari nel corso dell'anno successivo ed in parte (euro 49.294) per far fronte alle esigenze manutentive dei comuni senza risorse finanziarie. La differenza pari ad Euro 2.623.837

riguarda le somme accantonate per manutenzioni future degli alloggi ERP derivante dalla gestione immobiliare (propria e per conto dei Comuni) e le somme da rimborsare al Comune di Rimini per il finanziamento del progetto 20.000 alloggi in locazione.

Saldo al 31/12/2018	3.333.606
+ Accantonamenti di competenza 2019	1.122.080
+ Incrementi per recupero crediti anni pregressi nel corso del 2019	568.976
- Utilizzi per manutenzioni anno 2019	- 2.146.531
- Altri utilizzi anno 2019	0
Saldo al 31/12/2019	2.878.131

C) FONDO TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO

Il fondo per trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato, al 31 dicembre 2019, è pari ad € 727.717, con un decremento rispetto al precedente esercizio di € 4.402.

Nel corso dell'anno sono state accantonate a tale fondo le quote maturate nel 2019 e la rivalutazione calcolata sul saldo dell'anno precedente, in conformità alle previsioni di legge. Inoltre sono state concesse anticipazioni a dipendenti ancora in servizio ed è stato liquidato il TFR ai dipendenti che hanno cessato il servizio tra cui un pensionamento.

Saldo al 31/12/2018	732.119
+ Accantonamenti e Rivalutazioni 2019 (al netto di imposta sostitutiva)	79.578
- Utilizzo 2019 per anticipi e liquidazioni	83.980
Saldo al 31/12/2019	727.717

D) DEBITI

I debiti a carico dell'Azienda al 31 dicembre 2019 sono pari ad € 40.695.752.

Descrizione	Valore al 31/12/2018	Valore al 31/12/2019	Esigibili oltre l'esercizio 2020	Variazione
Mutui Cassa Depositi e Prestiti	236.346	193.407	150.468	-42.939
Mutui Tesoriere	0	0	0	0
Debiti verso fornitori e fatture da ric.	691.889	469.603	0	-222.286
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 tributari	152.558	30.692	0	-121.866
Debiti v/istituti di previdenza	47.361	45.471	0	-1.890
Debiti per Gestione Speciale	43.594.311	36.419.619	0	-7.174.692
Altri debiti	3.656.722	3.536.960	1.206.074	-119.762
Totale	48.379.187	40.695.752	1.356.542	-7.683.435

I mutui espongono un saldo di € 193.407 di cui euro 150.468 esigibili oltre l'esercizio successivo. La variazione negativa di € 42.939 deriva dal pagamento delle rate di ammortamento in scadenza nell'esercizio. I mutui in essere sono con la Cassa Depositi e Prestiti, destinati alla realizzazione di due interventi di edilizia agevolata in Rimini Via Novelli e in Rimini località Orsoletto (cofinanziati in parte con le somme derivanti dalla vendita di alloggi ex L. 560/93).

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

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

Descrizione	Importo in migliaia
	di euro
Interventi in realizzazione per conto terzi	33.762
Crediti v/tesoreria provinciale dello Stato	1.883
Crediti per cessione alloggi L. 560/93	0
Somme in c/c ordinario per gestione rientri e cofinanziamenti	- 22
Altre somme a credito o a debito relative a Gestione Speciale	797
Totale	36.420

I debiti tributari sono pari ad € 30.692 e sono così composti:

Descrizione	Valore al 31/12/2018	Valore al 31/12/2019	Variazione
IRES	0	0	0
IRAP	0	0	0
Imposta sostitutiva TFR	574	0	-574
Ritenute da versare	32.998	30.692	-2.306
IVA Mese di Dicembre e IVA Annuale	118.986	0	-118.986
Totale	152.558	30.692	-121.866

Gli Altri Debiti, esigibili entro ed oltre 12 mesi, sono pari ad € 3.536.960, e sono di seguito dettagliati:

Descrizione	Valore al 31/12/2018	Valore al 31/12/2019	Variazione
Debiti per canoni e altri oneri di gestione "Emergenza Abitativa"	1.803.540	1.539.633	-263.907
Assegnatari vari per somme da rimborsare	7.249	5.367	-1.882
Depositi cauzionali e Somme a garanzia esigibili oltre l'esercizio successivo	1.217.878	1.206.074	-11.804
Debiti v/ personale dipendente e amministratori	131.810	142.656	10.846
Fondi accantonati per manutenzioni da effettuare su alloggi gestiti per conto dei comuni	292.875	275.663	-17.212
Debiti per canoni ed altri oneri ancora da incassare da utenti di alloggi gestiti per conto dei comuni	159.947	147.540	-12.407
Altri debiti	43.423	220.027	176.604
Totale	3.656.722	3.536.960	-119.762

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

Gli "altri debiti", esigibili oltre i 12 mesi, riguardano i depositi cauzionali incassati dagli inquilini e dai clienti e le somme a garanzia incassate da assicurazioni a copertura degli oneri derivanti dalla risoluzione di contratti di appalto. I debiti verso dipendenti includono le competenze maturate e non liquidate.

L'importo di € 275.663, 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.

I mutui passivi hanno scadenza 31/12/2023 pertanto non vi sono debiti aventi scadenza oltre i 5 anni.

E) RATEI E RISCONTI PASSIVI

I ratei e i risconti passivi al 31.12.2019 sono pari a € 117.295 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, tra cui le ferie non godute del personale dipendente.

Descrizione	Valore al 31/12/2018	Valore al 31/12/2019	Variazione
Ratei Passivi	110.712	117.295	6.583
Risconti Passivi	1.344	0	-1.344
Totale	112.056	117.295	5.239

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

COMMENTO ALLE VOCI DEL CONTO ECONOMICO

A) VALORE DELLA PRODUZIONE

Il valore della produzione è pari ad € 7.694.948 ed è formato dalle seguenti voci:

A.1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni

Nel suo complesso, la voce, pari ad 7.513.825 risulta così composta:

Descrizione	Valore al 31/12/2018	Valore al 31/12/2019	Variazione
Canoni di locazione alloggi Acer	289.155	268.837	-20.318
Canoni di locazione locali ad uso non abitativo	250.728	224.031	-26.697
Canoni locazione per emergenza abitativa studenti e lavoratori in capo ad Acer	0	0	0
Corrispettivi e rimborsi di amm.ne stabili	43.172	44.409	1.237
Corrispettivi e rimborsi di manutenzione	208.584	403.039	194.455
Compensi e contributi per convenzioni emergenza abitativa	61.438	44.706	-16.732
Compenso amministrazione condomini	191.414	193.113	1.699
Recupero spese varie emergenza abitativa di competenza Acer	326	417	91
Competenze per Attività costruttiva	328.568	347.510	18.942
Ricavi da gestione alloggi comunali in Concessione	6.581.108	5.987.763	-593.345
Totale ricavi vendite e prestazioni	7.954.493	7.513.825	-440.668

La riduzione dei ricavi è essenzialmente dovuta ai minori canoni di locazione ed oneri connessi alla gestione degli immobili comunali in concessione dovuta alla cessazione, dal 2019, della gestione immobiliare per conto del Comune di Riccione.

Tale riduzione è stata parzialmente compensata da maggiori introiti derivanti dalle competenze per interventi costruttivi, dovuti dalla chiusura nel corso dell'esercizio di alcuni interventi di nuova costruzione di importo rilevante. Tra i corrispettivi e rimborsi da manutenzione rientrano anche i ricavi derivanti dall'attività manutentiva svolta in appalto per conto dell'ASP Valloni Marrecchia, che trovano la propria contropartita tra i costi di manutenzione.

Si riporta di seguito la tabella relativa al dettaglio dei ricavi da canoni di locazione.

Descrizione	Valore al 31/12/2018	Valore al 31/12/2019	Variazione
Alloggi di proprietà costruiti con il contrib. statale	97.317	94.134	-3.183
Alloggi di proprietà costruiti senza contributo Stato	179.091	160.895	-18.196
Alloggi di proprietà di altri enti diversi dai Comuni	12.747	13.808	1.061
Totale canoni di locazione alloggi	289.155	268.837	-20.318
Altri canoni di locazione	0	0	0
Canoni locali di proprietà ad uso comm.le e box	250.728	224.031	-26.697
Canoni locazione emergenza abitativa ACER	0	0	0
Totale canoni di locazione altri locali	250.728	224.031	-26.697
Totale canoni di locazione	539.883	492.868	-47.015

A.5) Altri ricavi e proventi

Gli altri ricavi e proventi sono pari a € 181.123 e risultano composti nel seguente modo:

Descrizione	Valore al 31/12/2018	Valore al 31/12/2019	Variazione
Plusvalenze da alienazione beni patrimoniali	53.744	1.344	-52.400
Recupero spese istruttoria pratiche diverse	3.150	3.360	210
Altri rimborsi e proventi diversi	89.060	140.797	51.737
Sopravvenienze e altri ricavi da interventi edilizi	38.779	35.622	-3.157
Totale altri ricavi e proventi	184.733	181.123	-3.610

Le plusvalenze da alienazione di beni patrimoniali riguardano l'ultima rata delle vendite L. 560/93. Gli altri rimborsi e proventi diversi includono, tra le altre voci, i rimborsi assicurativi, i compensi per certificazione energetica, i contributi regionali e comunali percepiti per il progetto "Condomini Attivi" pari ad Euro 20.000 ed i contributo GSE pari ad Euro 6.952.

B) COSTI DELLA PRODUZIONE

I costi della produzione nel 2019 ammontano ad € 7.518.017 e sono così composti:

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

La presente voce riguarda gli acquisti del 2019 ed è pari a € 9.478.

Descrizione	Valore al 31/12/2018	Valore al 31/12/2019	Variazione
Stampati e Cancelleria	6.141	5.869	-272
Libri e pubblicazioni	4.758	3.609	-1.149
Totale costi per acquisti	10.899	9.478	-1.421

B.7) Costi per servizi

I costi per servizi esposti in bilancio sono pari a € 3.504.098 e sono così composti:

Descrizione	Valore al 31/12/2018	Valore al 31/12/2019	Variazione
<i>Spese generali</i>	320.634	357.552	36.918
Indennità e compensi amministratori e sindaci	95.392	96.417	1.025
Spese di rappresentanza e promozionali	5.588	4.734	-854
Spese per servizi e manutenzione uffici	32.435	27.670	-4.765
Spese postali, bancarie e telefoniche	38.972	47.195	8.223
Gestione mezzi di trasporto	12.216	10.520	-1.696
Manutenzione uffici e macchine d'ufficio	2.229	2.739	510
Gestione sistema informativo	12.270	21.455	9.185
Convegni, seminari e aggiornamento prof.le	383	596	213
Consulenze e prestazioni professionali	50.228	82.328	32.100
Elaborazione paghe	4.988	4.988	0
Assicurazioni ed Altri costi	65.933	58.910	-7.023
<i>Spese della gestione immobiliare</i>	3.121.883	3.083.406	-38.477
Spese di amministrazione	97.167	77.101	-20.066
Spese di manutenzione	323.886	617.465	293.579
Spese per la gestione dei servizi	8.160	8.030	-130
Costo gestione alloggi comunali in Concessione	2.692.670	2.380.810	-311.860
<i>Spese dell'attività costruttiva</i>	53.533	63.140	9.607
Totale costi per servizi	3.496.050	3.504.098	8.048

Nella voce "Indennità, compensi e rimborsi amministratori e sindaci" sono compresi i costi per gli organi sociali posti a carico dell'esercizio 2019 per un importo complessivo di € 96.417, di cui € 20.303 per compensi ai componenti del Collegio dei sindaci Revisori e € 76.114 per compensi ed altri costi relativi agli amministratori, inclusi i rimborsi spese analitici.

B.8) Costi per godimento di beni terzi

Detta voce presenta per l'esercizio 2019, un importo di € 15.512 e corrisponde ai canoni di locazione pagati a terzi ed ai noleggi di beni di terzi.

Descrizione	Valore al 31/12/2018	Valore al 31/12/2019	Variazione
Canoni sublocazione alloggi E.A. competenza Acer	1.212	690	-522
Canone di locazione sede	17.005	7.126	-9.879
Altri noleggi	7.351	7.696	345
Totale costi per godimento beni di terzi	25.568	15.512	-10.056

La riduzione dei canoni di sublocazione dipende dal fatto che il servizio di amministrazione condominiale ha lasciato gli uffici di Via di Mezzo 30 per trasferirsi nella sede di Via Novelli 13.

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

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

Descrizione	Valore al 31/12/2018	Valore al 31/12/2019	Variazione
Retribuzioni al personale	981.154	974.254	-6.900
Contributi assicurativi e previdenziali	280.519	277.530	-2.989
Incentivo produttività e Merloni	88.636	121.292	32.656
Accantonamento al TFR	84.059	81.761	-2.298
Altri oneri e rimborsi	1.818	1.812	-6
Totale	1.436.186	1.456.649	20.463

L'ammontare del costo per premi di produttività è pari ad Euro 90.000 in linea con l'esercizio precedente mentre l'incentivo Art. 113 Dlgs 50/2016 relativo al 2019 è pari ad Euro 31.292 e l'aumento rispetto all'esercizio precedente è principalmente dovuto alla maturazione a collaudo finale degli incentivi di alcuni vecchi interventi del programma 20.000 alloggi in locazione.

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

La riduzione del costo del personale è dovuto al pensionamento, nel secondo semestre dell'anno, di una unità lavorativa non oggetto di sostituzione, le cui competenze sono state attribuite al personale in forza.

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

SETTORE	DIR	QUA	AS	A2	A3	BS	B1	B2	B3	C1	TOTALE
AMMINISTRATIVO	1	0	2	1	1	5	1	3	5	0	19
TECNICO	0	0	0	1	4	3	0	1	1	0	10
TOTALE	1	0	2	2	5	8	1	4	6	0	29

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 € 12.456, sono relativi alle licenze software acquisite in proprietà. Gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali, per un totale di € 170.403, si riferiscono per € 162.479 a stabili di proprietà in locazione o ad uso diretto e ad immobili di edilizia residenziale convenzionata e per i rimanenti € 7.924 ad impianti, macchine d'ufficio, automezzi ed altri beni mobili ammortizzabili. Tale voce comprende anche l'accantonamento di € 923.984 al fondo svalutazione crediti. Si precisa che sono stati effettuati accantonamenti per euro 28.135 al fondo relativo ai crediti ritenuti inesigibili che fanno capo ad immobili di proprietà Acer e per euro 895.849 al fondo relativo ai crediti ritenuti inesigibili che fanno capo ad immobili di proprietà comunale gestiti attraverso lo strumento della concessione.

B.12) Accantonamenti per rischi e oneri

Tale voce comprende l'accantonamento al fondo rischi per la copertura di oneri derivanti da cause legali in corso il cui esito è tuttora incerto o il cui esito è certo e manifesterà i suoi effetti finanziari nel corso dell'anno successivo. Sono stati effettuati accantonamenti nel 2019 pari ad Euro 49.294 rispetto a 100.000 del 2018. Tali accantonamenti riguardano il saldo delle manutenzioni differite da effettuare nel corso del 2020 su immobili di proprietà dei comuni senza risorse finanziarie come previsto dal Bilancio di Previsione 2019.

B.13) Altri Accantonamenti

Tale voce comprende l'accantonamento di € 1.072.787 al fondo spese future per coprire gli oneri derivanti dalla necessità di manutenzione degli immobili di proprietà comunale e per il ristorno ai comuni delle quote di canoni di locazione necessarie per il rimborso dei finanziamenti contratti per costruire nuovi immobili. Tale voce rappresenta il residuo attivo della gestione immobiliare per conto dei comuni che, come previsto nelle concessioni, deve essere vincolato a spese ed investimenti da effettuare nel comprensorio comunale.

B.14) Oneri diversi di gestione

La posta, che presenta un saldo complessivo in bilancio al 31 dicembre 2019, di € 303.356, risulta composta nelle sue componenti più rilevanti nel modo seguente:

Descrizione	Valore al 31/12/2018	Valore al 31/12/2019	Variazione
<i>Somme ricavate da alienaz.ex L.560/93</i>	2.656	1.344	-1.312
<i>Costi ed oneri diversi</i>	45.485	28.090	-17.395
Contributi associativi	14.817	15.152	335
Costi fiscalmente non deducibili	6.206	1.780	-4.426
Tributi consorziali e Registrazione Contratti	9.870	9.214	-656
Altre perdite e spese diverse	58	20	-38
Sopravvenienze ordinarie e Minusvalenze	14.534	1.924	-12.610
<i>Imposte indirette, tasse e contributi</i>	319.092	273.922	-45.170
Imposta di bollo	3.401	4.465	1.064
IMU, TASI, TARI	59.067	56.735	-2.332
Altre imposte indirette ed altri tributi locali	256.624	212.722	-43.902
<i>Totale</i>	367.233	303.356	-63.877

Le somme ricavate dalle alienazioni degli immobili di proprietà Acer, poste in essere nel 2019, 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 € 97.598 sono costituiti da interessi attivi maturati sulle polizze di capitalizzazione.

I proventi finanziari diversi (C.16.d), per € 76.230 sono costituiti da interessi attivi maturati su conti e depositi bancari per € 64.266 e dagli interessi su crediti verso assegnatari per € 11.964.

C.17) Interessi ed altri oneri finanziari

Gli interessi e gli altri oneri finanziari sostenuti da ACER Rimini nell'esercizio 2019 ammontano complessivamente ad € 13.046. 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 2019 non sono state effettuate rettifiche di valore di attività finanziarie.

IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO

L'ammontare delle imposte correnti sul reddito dell'esercizio è di € 372.610 di cui IRES pari ad € 278.746 ed Irap per € 93.864.

Le imposte anticipate riguardano l'accantonamento al fondo manutenzione per interventi manutentivi sul patrimonio Erp di proprietà dei comuni, la cui deducibilità fiscale si verificherà solo al momento dell'effettivo utilizzo. L'importo stanziato, pari ad euro 170.647, è calcolato applicando le aliquote fiscali (12,00% IRES e 3,90% IRAP) all'ammontare degli accantonamenti effettuati nel 2019.

DETTAGLIO DIFFERENZE TEMPORANEE DEDUCIBILI	
Accantonamento al fondo manutenzioni differite su alloggi di proprietà comunale	
Variazioni dell'esercizio	1.073.250
Aliquota IRES	12,00%
Effetto Fiscale IRES	128.790
Aliquota IRAP	3,90%
Effetto Fiscale IRAP	41.857
Effetto Fiscale IRES + IRAP	170.647

La seguente tabella illustra la composizione delle imposte anticipate.

Nel corso del 2019 l'utilizzo del credito è stato pari ad euro 225.986 mentre l'incremento dovuto allo storno delle imposte anticipate relative al 2019 è stato pari ad euro 170.647.

ATTIVITA' PER IMPOSTE ANTICIPATE			
Importo iniziale	Credito per imposte anticipate iscritto al	01/01/2019	297.986
Aumenti:	Imposte anticipate sorte nell'esercizio		170.647
	Altri aumenti		0
Diminuzioni:	Imposte anticipate annullate nell'esercizio		225.986
	Altre diminuzioni (Variazioni aliquote fiscali)		0
Importo finale	Credito per imposte anticipate iscritto al	31/12/2019	242.647

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

COMPOSIZIONE IMPOSTE SUL REDDITO D'ESERCIZIO			
Imposte Correnti	IRES		108.190
Imposte Correnti	IRAP		38.434
Imposte Correnti	IRES/IRAP rinviate da precedenti esercizi		225.986
Imposte Correnti	IRES/IRAP rinviate a futuri esercizi		0
	Totale		372.610
Imposte Differite	IRES/IRAP di competenza esercizi successivi		0
	Totale		0
Imposte Anticipate	IRES/IRAP di competenza esercizi successivi		- 170.647
	Totale		- 170.647
Imposte Es. Prec.	IRES/IRAP di competenza esercizi precedenti		0
	Totale		0
Totale imposte			201.963

AMMONTARE DEI COMPENSI SPETTANTI AD AMMINISTRATORI, SINDACI E REVISORI

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

DESCRIZIONE	AMMINISTRATORI	SINDACI	REVISORI
Compensi di competenza	73.700	20.303	9.933

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

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

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

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

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

CONTRATTI DI LOCAZIONE FINANZIARIA

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

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

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

ATTIVITA' DI DIREZIONE E COORDINAMENTO

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

INFORMATIVA SULLA PRIVACY

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

OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE E ACCORDI FUORI BILANCIO

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

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

FATTI DI RILIEVO INTERVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

Come previsto dal principio OIC 29, si comunica che a seguito della chiusura dell'esercizio è intervenuta l'emergenza sanitaria nazionale determinata dall'epidemia Covid-19.

Tale situazione emergenziale rappresenta senza dubbio un "fatto di rilievo" avvenuto dopo la chiusura dell'esercizio che non "impatta" sui valori del Conto economico / Stato patrimoniale dell'esercizio 2019 ma che richiede una adeguata informativa circa la stima degli effetti sulla situazione economica / patrimoniale / finanziaria della società, qualora determinabili.

Dal punto di vista economico, ACER Rimini non ha registrato alcuna sensibile contrazione dei ricavi in quanto i contratti di locazione in essere sono continuati e si è provveduto ad inviare regolarmente le fatture per i canoni di marzo e aprile. E' stata rilevata, per il mese di marzo, una contra-

zione degli incassi di circa il 15% rispetto allo stesso mese dell'anno precedente, influenzata anche dallo slittamento della data di scadenza del pagamento del canone concesso agli inquilini (marzo entro il 5 maggio e aprile entro il 5 giugno). I mancati incassi, che si prevede continueranno anche per il mese di aprile e per i mesi a divenire, influiranno senza dubbio sulla situazione finanziaria dell'azienda che allo stato attuale ha comunque la liquidità necessaria per non compromettere la continuità aziendale. Non si esclude nemmeno che il mancato pagamento degli affitti diventi "cronico" e quindi comporti la svalutazione dei crediti con conseguente impatto economico e con la riduzione delle possibilità di intervento a livello manutentivo.

Dal punto di vista patrimoniale non si rilevano particolari problematiche anche se è prevedibile una contrazione sugli investimenti non ancora iniziati, facendo salvi quelli attualmente in corso che verranno portati a conclusione.

Si rileva altresì che nell'ambito del D.L. 23/2020, c.d. "Decreto Liquidità" il Legislatore all'art. 7 ha introdotto una specifica disposizione (a carattere temporaneo) collegata ai principi utilizzabili per la redazione del bilancio d'esercizio che deriva dalla consapevolezza degli effetti dirompenti ed abnormi dell'epidemia di COVID-19, ed in particolare delle ricadute, profonde ma temporanee, che essa può determinare sulle prospettive di continuità. Le disposizioni si applicano anche ai bilanci chiusi entro il 23 febbraio 2020 e non ancora approvati e consentono di operare la valutazione delle voci nella prospettiva della continuità dell'attività di cui all'art. 2423-bis, comma 1, n. 1, C.c. se la continuità stessa era presente al 23.02.2020.

In merito alla prevedibile evoluzione della gestione, gli eventi accaduti e tuttora in corso potrebbero richiedere all'organo amministrativo di rivedere il budget 2020 in quanto lo stesso è stato approntato in condizioni di normalità.

Il rischio di aumento della morosità, stimabile a fine 2020 in almeno il 20%, richiederà una riduzione proporzionata dei costi variabili, principalmente le manutenzioni finanziate dai canoni di locazione (esclusi i casi di necessità ed urgenza), che saranno necessariamente ridotte al fine di conservare l'equilibrio finanziario.

Operando in un contesto pubblico, l'azienda non ha beneficiato di alcun provvedimento legislativo rivolto alla generalità delle imprese quali, ad esempio, la cassa integrazione, il differimento dei versamenti tributari / contributivi, le moratorie collegate ai finanziamenti bancari, gli aiuti finanziari concessi ed i crediti di imposta, con la sola eccezione di quello per sanificazione dei locali e dell'acquisto dei DPI quali mascherine e gel igienizzante.

Le misure adottate dall'azienda per il contenimento del contagio sono state le seguenti:

- riorganizzazione del lavoro finalizzata ad introdurre delle distanze interpersonali di sicurezza ed ampio ricorso al "lavoro agile"
- utilizzo dei previsti dispositivi di protezione individuale
- riduzione e controllo degli accessi presso gli uffici ACER da parte di inquilini, fornitori, consulenti e soggetti terzi
- sospensione delle attività nei cantieri

- applicazione di tutti i protocolli di sicurezza nazionali e regionali emanati fino ad oggi.

ALTRE INFORMAZIONI

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

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

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

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

RISERVA LEGALE	6.788
----------------	-------

b) Accantonamento a fondo di riserva straordinario:

RISERVA STRAORDINARIA	128.962
-----------------------	---------

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

Dott. Riccardo Fabbri

ALLEGATO "A"

PROSPETTO ALLOGGI GESTITI DALL'ACER DI RIMINI

IMMOBILI GESTITI DA ACER RIMINI AL 31 DICEMBRE 2019

COMUNE	IMMOBILI CON COSTI/RICAVI DI COMPETENZA ACER RIMINI						IMMOBILI DI COMPETENZA COMUNI			TOTALE GENERALE
	ALLOGGI	NEGOZI	BOX	C. SOCIALI	EX. DEMANIO	AUSL	ERP	ED. AGEV.	ALTRI USI	
BELLARIA	12			1			48			61
CATTOLICA					1		129	14		144
CORIANO	6				22		36		1	65
GEMMANO							38			38
MISANO			8		7		17			32
MONDAINO							18			18
MONTEFIORE							34		1	35
MONTEGRIDOLFO	6						14		1	21
MONTESCUDO-MONTECOLOMBO					6		30		1	37
MORCIANO							43			43
POGGIO TORRIANA							23			23
RIMINI	22	7	1	2		2	1194	318		1546
SAN GIOVANNI IN MARIIGNANO							56	10		66
SALUDECIO							19		3	22
SAN CLEMENTE							17			17
SANTARCANGELO						4	141			145
VERUCCHIO							42			42
CASTELDELICI	1						1			2
MAIOLO							9			9
NOVAFELTRIA	3						14			17
PENNABILLI							9			9
SAN LEO							14		2	16
SANT'AGATA FELTRIA	1						5			6
TALAMELLO	1									1
FORLÌ		12	7							19
CESENA										8
BAGNO DI ROMAGNA										1
TOTALE	52	28	16	3	36	6	1951	342	9	2443

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 CASTELDELICI

COMUNE DI CATTOLICA

COMUNE DI CORIANO

COMUNE DI GEMMANO

COMUNE DI MAIOLO

COMUNE DI MISANO ADRIATICO

COMUNE DI MONDAINO

COMUNE DI MONTEFIORE

COMUNE DI MONTEGRIDOLFO

COMUNE DI MONTESCUDO-MONTECOLOMBO

COMUNE DI MORCIANO DI ROMAGNA

COMUNE DI NOVAFLETRIA

COMUNE DI PENNABILLI

COMUNE DI POGGIO TORRIANA

COMUNE DI RICCIONE

COMUNE DI RIMINI

COMUNE DI SALUDECIO

COMUNE DI SAN CLEMENTE

COMUNE DI SAN GIOVANNI IN MARIGNANO

COMUNE DI SAN LEO

COMUNE DI SANT'AGATA FELTRIA

COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA

COMUNE DI VERUCCHIO



ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

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

PERIODO DI GESTIONE: DA 01/01/2019 A 31/12/2019

ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2019

48

ENTRATE	FATTURATO	INCASSATO
Canoni di locazione relativi al periodo in oggetto	98.406,75	94.602,48
Altri oneri di gestione relativi al periodo in oggetto	9.729,11	9.425,79
TOTALE ENTRATE (A)	108.135,86	104.028,27

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	29.952,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	11.935,35
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	3.699,31
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	2.170,22
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	13.365,82
Spese di assicurazione degli stabili	2.191,73
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	138,38
TOTALE USCITE (B)	63.452,81

RISULTATO DELLA GESTIONE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2019 - 31/12/2019 (A - B) **40.575,46**

RIEPILOGO MOROSITA'	RIPORTO MOROSITA' GLOBALE AL 31/12/2018	44.223,32
	+ MOROSITA' ANNO 2019 SU CANONI E ALTRI ONERI (FATT - INC)	4.107,59
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI INCASSATA NEL 2019	-5.848,00
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI SGRAVATA NEL 2019	0,00
	= MOROSITA' GLOBALE ESISTENTE AL 31/12/2019	42.482,91

RIEPILOGO SOMME A DISPOSIZIONE PER MANUTENZIONI	RISULTATO DELLA GESTIONE DELL'ANNO CORRENTE (A - B)	40.575,46
	+ INCASSI NEL 2019 DI MOROSITA' ANNI PREGRESSI	5.848,00
	+ SOMME DISPONIBILI AL TERMINE DELLE GESTIONI PRECEDENTI	79.217,22
	- UTILIZZI RESIDUI GESTIONI PRECEDENTI NEL CORSO DEL 2019	-22.074,20
	= DISPONIBILITA' GLOBALE AL 31/12/2019	103.566,48



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

PERIODO DI GESTIONE: DA 01/01/2019 A 31/12/2019

ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2019

1

ENTRATE	FATTURATO	INCASSATO
Canoni di locazione relativi al periodo in oggetto	1.455,66	1.455,66
Altri oneri di gestione relativi al periodo in oggetto	24,00	24,00
TOTALE ENTRATE (A)	1.479,66	1.479,66

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	624,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	-
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	-
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	148,97
Spese di assicurazione degli stabili	45,66
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	-
TOTALE USCITE (B)	818,63

RISULTATO DELLA GESTIONE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2019 - 31/12/2019 (A - B) **661,03**

RIEPILOGO MOROSITA'	RIPORTO MOROSITA' GLOBALE AL 31/12/2018	-
	+ MOROSITA' ANNO 2019 SU CANONI E ALTRI ONERI (FATT - INC)	-
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI INCASSATA NEL 2019	0,00
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI SGRAVATA NEL 2019	-
	= MOROSITA' GLOBALE ESISTENTE AL 31/12/2019	-

RIEPILOGO SOMME A DISPOSIZIONE PER MANUTENZIONI	RISULTATO DELLA GESTIONE DELL'ANNO CORRENTE (A - B)	661,03
	+ INCASSI NEL 2019 DI MOROSITA' ANNI PREGRESSI	-
	+ SOMME DISPONIBILI AL TERMINE DELLE GESTIONI PRECEDENTI	6.712,50
	- UTILIZZI RESIDUI GESTIONI PRECEDENTI NEL CORSO DEL 2019	0,00
	= DISPONIBILITA' GLOBALE AL 31/12/2019	7.373,53



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

PERIODO DI GESTIONE: DA 01/01/2019 A 31/12/2019

ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2019

143

ENTRATE	FATTURATO	INCASSATO
Canoni di locazione relativi al periodo in oggetto	295.821,08	266.307,28
Altri oneri di gestione relativi al periodo in oggetto	100.976,89	92.372,59
TOTALE ENTRATE (A)	396.797,97	358.679,87

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	89.232,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	41.434,60
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	55.760,91
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	10.051,52
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	9.273,92
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	34.663,52
Spese di assicurazione degli stabili	6.529,53
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	25.507,29
TOTALE USCITE (B)	272.453,29

RISULTATO DELLA GESTIONE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2019 - 31/12/2019 (A - B) **86.226,58**

RIEPILOGO MOROSITA'	RIPORTO MOROSITA' GLOBALE AL 31/12/2018	169.934,40
	+ MOROSITA' ANNO 2019 SU CANONI E ALTRI ONERI (FATT - INC)	38.118,10
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI INCASSATA NEL 2019	-28.884,52
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI SGRAVATA NEL 2019	-15.486,38
	= MOROSITA' GLOBALE ESISTENTE AL 31/12/2019	163.681,60

RIEPILOGO SOMME A DISPOSIZIONE PER MANUTENZIONI	RISULTATO DELLA GESTIONE DELL'ANNO CORRENTE (A - B)	86.226,58
	+ INCASSI NEL 2019 DI MOROSITA' ANNI PREGRESSI	28.884,52
	+ SOMME DISPONIBILI AL TERMINE DELLE GESTIONI PRECEDENTI	166.636,13
	- UTILIZZI RESIDUI GESTIONI PRECEDENTI NEL CORSO DEL 2019	-152.805,87
	= DISPONIBILITA' GLOBALE AL 31/12/2019	128.941,36



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

PERIODO DI GESTIONE: DA 01/01/2019 A 31/12/2019

ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2019

37

ENTRATE	FATTURATO	INCASSATO
Canoni di locazione relativi al periodo in oggetto	81.339,04	78.242,62
Altri oneri di gestione relativi al periodo in oggetto	7.216,46	6.666,17
TOTALE ENTRATE (A)	88.555,50	84.908,79

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	23.088,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	14.312,94
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	569,23
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	11.230,20
Spese di assicurazione degli stabili	1.689,46
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	549,83
TOTALE USCITE (B)	51.439,66

RISULTATO DELLA GESTIONE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2019 - 31/12/2019 (A - B) **33.469,13**

RIEPILOGO MOROSITA'	RIPORTO MOROSITA' GLOBALE AL 31/12/2018	54.166,08
	+ MOROSITA' ANNO 2019 SU CANONI E ALTRI ONERI (FATT - INC)	3.646,71
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI INCASSATA NEL 2019	-3.462,04
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI SGRAVATA NEL 2019	0,00
	= MOROSITA' GLOBALE ESISTENTE AL 31/12/2019	54.350,75

RIEPILOGO SOMME A DISPOSIZIONE PER MANUTENZIONI	RISULTATO DELLA GESTIONE DELL'ANNO CORRENTE (A - B)	33.469,13
	+ INCASSI NEL 2019 DI MOROSITA' ANNI PREGRESSI	3.462,04
	+ SOMME DISPONIBILI AL TERMINE DELLE GESTIONI PRECEDENTI	102.867,67
	- UTILIZZI RESIDUI GESTIONI PRECEDENTI NEL CORSO DEL 2019	-21.741,36
	= DISPONIBILITA' GLOBALE AL 31/12/2019	118.057,48



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

PERIODO DI GESTIONE: DA 01/01/2019 A 31/12/2019

ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2019

38

ENTRATE	FATTURATO	INCASSATO
Canoni di locazione relativi al periodo in oggetto	53.039,80	47.377,65
Altri oneri di gestione relativi al periodo in oggetto	3.510,23	3.099,32
TOTALE ENTRATE (A)	56.550,03	50.476,97

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	23.712,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	11.138,22
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	1.843,13
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	1.135,78
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	4.039,71
Spese di assicurazione degli stabili	1.735,12
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	2.683,93
TOTALE USCITE (B)	46.287,89

RISULTATO DELLA GESTIONE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2019 - 31/12/2019 (A - B) **4.189,08**

RIEPILOGO MOROSITA'	RIPORTO MOROSITA' GLOBALE AL 31/12/2018	47.238,60
	+ MOROSITA' ANNO 2019 SU CANONI E ALTRI ONERI (FATT - INC)	6.073,06
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI INCASSATA NEL 2019	-2.711,97
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI SGRAVATA NEL 2019	- 1.975,15
	= MOROSITA' GLOBALE ESISTENTE AL 31/12/2019	48.624,54

RIEPILOGO SOMME A DISPOSIZIONE PER MANUTENZIONI	RISULTATO DELLA GESTIONE DELL'ANNO CORRENTE (A - B)	4.189,08
	+ INCASSI NEL 2019 DI MOROSITA' ANNI PREGRESSI	2.711,97
	+ SOMME DISPONIBILI AL TERMINE DELLE GESTIONI PRECEDENTI	22.162,71
	- UTILIZZI RESIDUI GESTIONI PRECEDENTI NEL CORSO DEL 2019	-7.756,41
	= DISPONIBILITA' GLOBALE AL 31/12/2019	21.307,35



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

PERIODO DI GESTIONE: DA 01/01/2019 A 31/12/2019

ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2019

9

ENTRATE	FATTURATO	INCASSATO
Canoni di locazione relativi al periodo in oggetto	13.237,86	11.490,58
Altri oneri di gestione relativi al periodo in oggetto	246,82	182,82
TOTALE ENTRATE (A)	13.484,68	11.673,40

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	5.616,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	3.161,31
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	-
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	774,30
Spese di assicurazione degli stabili	410,95
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	32,00
TOTALE USCITE (B)	9.994,56

RISULTATO DELLA GESTIONE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2019 - 31/12/2019 (A - B) **1.678,84**

RIEPILOGO MOROSITA'	RIPORTO MOROSITA' GLOBALE AL 31/12/2018	847,88
	+ MOROSITA' ANNO 2019 SU CANONI E ALTRI ONERI (FATT - INC)	1.811,28
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI INCASSATA NEL 2019	-169,81
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI SGRAVATA NEL 2019	-
	= MOROSITA' GLOBALE ESISTENTE AL 31/12/2019	2.489,35

RIEPILOGO SOMME A DISPOSIZIONE PER MANUTENZIONI	RISULTATO DELLA GESTIONE DELL'ANNO CORRENTE (A - B)	1.678,84
	+ INCASSI NEL 2019 DI MOROSITA' ANNI PREGRESSI	169,81
	+ SOMME DISPONIBILI AL TERMINE DELLE GESTIONI PRECEDENTI	13.077,77
	- UTILIZZI RESIDUI GESTIONI PRECEDENTI NEL CORSO DEL 2019	-12.359,00
	= DISPONIBILITA' GLOBALE AL 31/12/2019	2.567,42



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

PERIODO DI GESTIONE: DA 01/01/2019 A 31/12/2019

ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2019

17

ENTRATE	FATTURATO	INCASSATO
Canoni di locazione relativi al periodo in oggetto	26.563,73	23.508,67
Altri oneri di gestione relativi al periodo in oggetto	6.845,65	5.682,04
TOTALE ENTRATE (A)	33.409,38	29.190,71

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	10.608,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	2.709,30
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	7.303,38
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	-
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	2.270,66
Spese di assicurazione degli stabili	776,24
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	176,94
TOTALE USCITE (B)	23.844,52

RISULTATO DELLA GESTIONE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2019 - 31/12/2019 (A - B) **5.346,19**

RIEPILOGO MOROSITA'	RIPORTO MOROSITA' GLOBALE AL 31/12/2018	16.917,88
	+ MOROSITA' ANNO 2019 SU CANONI E ALTRI ONERI (FATT - INC)	4.218,67
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI INCASSATA NEL 2019	-2.395,83
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI SGRAVATA NEL 2019	0,00
	= MOROSITA' GLOBALE ESISTENTE AL 31/12/2019	18.740,72

RIEPILOGO SOMME A DISPOSIZIONE PER MANUTENZIONI	RISULTATO DELLA GESTIONE DELL'ANNO CORRENTE (A - B)	5.346,19
	+ INCASSI NEL 2019 DI MOROSITA' ANNI PREGRESSI	2.395,83
	+ SOMME DISPONIBILI AL TERMINE DELLE GESTIONI PRECEDENTI	20.229,30
	- UTILIZZI RESIDUI GESTIONI PRECEDENTI NEL CORSO DEL 2019	-2.631,82
	= DISPONIBILITA' GLOBALE AL 31/12/2019	25.339,50



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

PERIODO DI GESTIONE: DA 01/01/2019 A 31/12/2019

ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2019

18

ENTRATE	FATTURATO	INCASSATO
Canoni di locazione relativi al periodo in oggetto	25.293,46	23.055,36
Altri oneri di gestione relativi al periodo in oggetto	4.881,73	4.100,02
TOTALE ENTRATE (A)	30.175,19	27.155,38

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	11.232,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	4.063,40
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	3.421,83
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	2.449,87
Spese di assicurazione degli stabili	821,90
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	-
TOTALE USCITE (B)	21.989,00

RISULTATO DELLA GESTIONE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2019 - 31/12/2019 (A - B) **5.166,38**

RIEPILOGO MOROSITA'	RIPORTO MOROSITA' GLOBALE AL 31/12/2018	8.222,59
	+ MOROSITA' ANNO 2019 SU CANONI E ALTRI ONERI (FATT - INC)	3.019,81
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI INCASSATA NEL 2019	-2.491,97
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI SGRAVATA NEL 2019	-
	= MOROSITA' GLOBALE ESISTENTE AL 31/12/2019	8.750,43

RIEPILOGO SOMME A DISPOSIZIONE PER MANUTENZIONI	RISULTATO DELLA GESTIONE DELL'ANNO CORRENTE (A - B)	5.166,38
	+ INCASSI NEL 2019 DI MOROSITA' ANNI PREGRESSI	2.491,97
	+ SOMME DISPONIBILI AL TERMINE DELLE GESTIONI PRECEDENTI	57.231,55
	- UTILIZZI RESIDUI GESTIONI PRECEDENTI NEL CORSO DEL 2019	-8.964,29
	= DISPONIBILITA' GLOBALE AL 31/12/2019	55.925,61



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

PERIODO DI GESTIONE: DA 01/01/2019 A 31/12/2019

ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2019

35

ENTRATE	FATTURATO	INCASSATO
Canoni di locazione relativi al periodo in oggetto	53.698,81	43.490,33
Altri oneri di gestione relativi al periodo in oggetto	6.935,63	5.483,07
TOTALE ENTRATE (A)	60.634,44	48.973,40

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	21.840,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	7.069,83
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	5.382,44
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	4.271,02
Spese di assicurazione degli stabili	1.598,14
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	177,20
TOTALE USCITE (B)	40.338,63

RISULTATO DELLA GESTIONE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2019 - 31/12/2019 (A - B)

8.634,77

RIEPILOGO MOROSITA'	RIPORTO MOROSITA' GLOBALE AL 31/12/2018	33.990,18
	+ MOROSITA' ANNO 2019 SU CANONI E ALTRI ONERI (FATT - INC)	11.661,04
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI INCASSATA NEL 2019	-7.606,27
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI SGRAVATA NEL 2019	-
	= MOROSITA' GLOBALE ESISTENTE AL 31/12/2019	38.044,95

RIEPILOGO SOMME A DISPOSIZIONE PER MANUTENZIONI	RISULTATO DELLA GESTIONE DELL'ANNO CORRENTE (A - B)	8.634,77
	+ INCASSI NEL 2019 DI MOROSITA' ANNI PREGRESSI	7.606,27
	+ SOMME DISPONIBILI AL TERMINE DELLE GESTIONI PRECEDENTI	29.294,03
	- UTILIZZI RESIDUI GESTIONI PRECEDENTI NEL CORSO DEL 2019	-4.972,22
	= DISPONIBILITA' GLOBALE AL 31/12/2019	40.562,85



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

PERIODO DI GESTIONE: DA 01/01/2019 A 31/12/2019

ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2019

15

ENTRATE	FATTURATO	INCASSATO
Canoni di locazione relativi al periodo in oggetto	25.557,56	16.870,61
Altri oneri di gestione relativi al periodo in oggetto	1.695,35	688,65
TOTALE ENTRATE (A)	27.252,91	17.559,26

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	9.360,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	1.763,00
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	974,82
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	2.115,89
Spese di assicurazione degli stabili	684,92
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	252,40
TOTALE USCITE (B)	15.151,03

RISULTATO DELLA GESTIONE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2019 - 31/12/2019 (A - B) **2.408,23**

RIEPILOGO MOROSITA'	RIPORTO MOROSITA' GLOBALE AL 31/12/2018	22.615,21
	+ MOROSITA' ANNO 2019 SU CANONI E ALTRI ONERI (FATT - INC)	9.693,65
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI INCASSATA NEL 2019	-2.003,44
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI SGRAVATA NEL 2019	-
	= MOROSITA' GLOBALE ESISTENTE AL 31/12/2019	30.305,42

RIEPILOGO SOMME A DISPOSIZIONE PER MANUTENZIONI	RISULTATO DELLA GESTIONE DELL'ANNO CORRENTE (A - B)	2.408,23
	+ INCASSI NEL 2019 DI MOROSITA' ANNI PREGRESSI	2.003,44
	+ SOMME DISPONIBILI AL TERMINE DELLE GESTIONI PRECEDENTI	74.015,36
	- UTILIZZI RESIDUI GESTIONI PRECEDENTI NEL CORSO DEL 2019	-14.387,40
	= DISPONIBILITA' GLOBALE AL 31/12/2019	64.039,63



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

PERIODO DI GESTIONE: DA 01/01/2019 A 31/12/2019

ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2019

31

ENTRATE	FATTURATO	INCASSATO
Canoni di locazione relativi al periodo in oggetto	56.541,46	50.289,18
Altri oneri di gestione relativi al periodo in oggetto	7.714,92	5.744,52
TOTALE ENTRATE (A)	64.256,38	56.033,70

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	19.344,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	17.088,60
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	2.238,99
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	345,13
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	3.432,92
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	5.019,62
Spese di assicurazione degli stabili	1.415,49
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	1.353,92
TOTALE USCITE (B)	50.238,67

RISULTATO DELLA GESTIONE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2019 - 31/12/2019 (A - B) **5.795,03**

RIEPILOGO MOROSITA'	RIPORTO MOROSITA' GLOBALE AL 31/12/2018	38.909,49
	+ MOROSITA' ANNO 2019 SU CANONI E ALTRI ONERI (FATT - INC)	8.222,68
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI INCASSATA NEL 2019	-5.116,50
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI SGRAVATA NEL 2019	-
	= MOROSITA' GLOBALE ESISTENTE AL 31/12/2019	42.015,67

RIEPILOGO SOMME A DISPOSIZIONE PER MANUTENZIONI	RISULTATO DELLA GESTIONE DELL'ANNO CORRENTE (A - B)	5.795,03
	+ INCASSI NEL 2019 DI MOROSITA' ANNI PREGRESSI	5.116,50
	+ SOMME DISPONIBILI AL TERMINE DELLE GESTIONI PRECEDENTI	27.687,71
	- UTILIZZI RESIDUI GESTIONI PRECEDENTI NEL CORSO DEL 2019	-26.439,21
	= DISPONIBILITA' GLOBALE AL 31/12/2019	12.160,03



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

PERIODO DI GESTIONE: DA 01/01/2019 A 31/12/2019

ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2019

43

ENTRATE	FATTURATO	INCASSATO
Canoni di locazione relativi al periodo in oggetto	79.503,09	72.872,62
Altri oneri di gestione relativi al periodo in oggetto	7.433,52	6.691,82
TOTALE ENTRATE (A)	86.936,61	79.564,44

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	26.832,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	21.795,75
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	3.863,53
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	1.957,41
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	7.650,96
Spese di assicurazione degli stabili	1.963,43
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	927,65
TOTALE USCITE (B)	64.990,73

RISULTATO DELLA GESTIONE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2019 - 31/12/2019 (A - B) **14.573,71**

RIEPILOGO MOROSITA'	RIPORTO MOROSITA' GLOBALE AL 31/12/2018	49.650,17
	+ MOROSITA' ANNO 2019 SU CANONI E ALTRI ONERI (FATT - INC)	7.372,17
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI INCASSATA NEL 2019	-3.643,43
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI SGRAVATA NEL 2019	-2.411,01
	= MOROSITA' GLOBALE ESISTENTE AL 31/12/2019	50.967,90

RIEPILOGO SOMME A DISPOSIZIONE PER MANUTENZIONI	RISULTATO DELLA GESTIONE DELL'ANNO CORRENTE (A - B)	14.573,71
	+ INCASSI NEL 2019 DI MOROSITA' ANNI PREGRESSI	3.643,43
	+ SOMME DISPONIBILI AL TERMINE DELLE GESTIONI PRECEDENTI	69.291,09
	- UTILIZZI RESIDUI GESTIONI PRECEDENTI NEL CORSO DEL 2019	-45.371,04
	= DISPONIBILITA' GLOBALE AL 31/12/2019	42.137,19



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

PERIODO DI GESTIONE: DA 01/01/2019 A 31/12/2019

ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2019

14

ENTRATE	FATTURATO	INCASSATO
Canoni di locazione relativi al periodo in oggetto	17.246,48	12.846,48
Altri oneri di gestione relativi al periodo in oggetto	758,57	474,46
TOTALE ENTRATE (A)	18.005,05	13.320,94

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	8.736,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	882,19
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	-
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	1.080,34
Spese di assicurazione degli stabili	639,26
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	254,66
TOTALE USCITE (B)	11.592,45

RISULTATO DELLA GESTIONE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2019 - 31/12/2019 (A - B) 1.728,49

RIEPILOGO MOROSITA'	RIPORTO MOROSITA' GLOBALE AL 31/12/2018	17.874,15
	+ MOROSITA' ANNO 2019 SU CANONI E ALTRI ONERI (FATT - INC)	4.684,11
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI INCASSATA NEL 2019	-2.468,55
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI SGRAVATA NEL 2019	-
	= MOROSITA' GLOBALE ESISTENTE AL 31/12/2019	20.089,71

RIEPILOGO SOMME A DISPOSIZIONE PER MANUTENZIONI	RISULTATO DELLA GESTIONE DELL'ANNO CORRENTE (A - B)	1.728,49
	+ INCASSI NEL 2019 DI MOROSITA' ANNI PREGRESSI	2.468,55
	+ SOMME DISPONIBILI AL TERMINE DELLE GESTIONI PRECEDENTI	-97,89
	- UTILIZZI RESIDUI GESTIONI PRECEDENTI NEL CORSO DEL 2019	0,00
	= DISPONIBILITA' GLOBALE AL 31/12/2019	4.099,15



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

PERIODO DI GESTIONE: DA 01/01/2019 A 31/12/2019

ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2019

9

ENTRATE	FATTURATO	INCASSATO
Canoni di locazione relativi al periodo in oggetto	8.065,32	7.865,32
Altri oneri di gestione relativi al periodo in oggetto	160,30	156,30
TOTALE ENTRATE (A)	8.225,62	8.021,62

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	5.616,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	-
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	-
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	554,61
Spese di assicurazione degli stabili	410,95
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	64,00
TOTALE USCITE (B)	6.645,56

RISULTATO DELLA GESTIONE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2019 - 31/12/2019 (A - B) **1.376,06**

RIEPILOGO MOROSITA'	RIPORTO MOROSITA' GLOBALE AL 31/12/2018	3.094,97
	+ MOROSITA' ANNO 2019 SU CANONI E ALTRI ONERI (FATT - INC)	204,00
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI INCASSATA NEL 2019	-204,00
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI SGRAVATA NEL 2019	-
	= MOROSITA' GLOBALE ESISTENTE AL 31/12/2019	3.094,97

RIEPILOGO SOMME A DISPOSIZIONE PER MANUTENZIONI	RISULTATO DELLA GESTIONE DELL'ANNO CORRENTE (A - B)	1.376,06
	+ INCASSI NEL 2019 DI MOROSITA' ANNI PREGRESSI	204,00
	+ SOMME DISPONIBILI AL TERMINE DELLE GESTIONI PRECEDENTI	3.916,75
	- UTILIZZI RESIDUI GESTIONI PRECEDENTI NEL CORSO DEL 2019	-3.559,27
	= DISPONIBILITA' GLOBALE AL 31/12/2019	1.937,54



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

PERIODO DI GESTIONE: DA 01/01/2019 A 31/12/2019

ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2019

23

ENTRATE	FATTURATO	INCASSATO
Canoni di locazione relativi al periodo in oggetto	36.229,80	34.904,04
Altri oneri di gestione relativi al periodo in oggetto	2.955,77	2.904,95
TOTALE ENTRATE (A)	39.185,57	37.808,99

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	14.352,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	6.176,58
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	1.980,27
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	458,64
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	3.285,46
Spese di assicurazione degli stabili	1.050,20
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	541,49
TOTALE USCITE (B)	27.844,64

RISULTATO DELLA GESTIONE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2019 - 31/12/2019 (A - B) **9.964,35**

RIEPILOGO MOROSITA'	RIPORTO MOROSITA' GLOBALE AL 31/12/2018	23.607,01
	+ MOROSITA' ANNO 2019 SU CANONI E ALTRI ONERI (FATT - INC)	1.376,58
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI INCASSATA NEL 2019	-2.989,89
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI SGRAVATA NEL 2019	-6.868,78
	= MOROSITA' GLOBALE ESISTENTE AL 31/12/2019	15.124,92

RIEPILOGO SOMME A DISPOSIZIONE PER MANUTENZIONI	RISULTATO DELLA GESTIONE DELL'ANNO CORRENTE (A - B)	9.964,35
	+ INCASSI NEL 2019 DI MOROSITA' ANNI PREGRESSI	2.989,89
	+ SOMME DISPONIBILI AL TERMINE DELLE GESTIONI PRECEDENTI	17.583,35
	- UTILIZZI RESIDUI GESTIONI PRECEDENTI NEL CORSO DEL 2019	-2.840,00
	= DISPONIBILITA' GLOBALE AL 31/12/2019	27.697,59



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

PERIODO DI GESTIONE: DA 01/01/2019 A 31/12/2019

ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2019

0

ENTRATE	FATTURATO	INCASSATO
Canoni di locazione relativi al periodo in oggetto	-	-
Altri oneri di gestione relativi al periodo in oggetto	1.994,13	1.994,13
TOTALE ENTRATE (A)	1.994,13	1.994,13

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	-
Costo per la manutenzione degli alloggi	-
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	606,57
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	247,99
Spese di assicurazione degli stabili	-
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	1.602,99
TOTALE USCITE (B)	2.457,55

RISULTATO DELLA GESTIONE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2019 - 31/12/2019 (A - B) - **463,42**

RIEPILOGO MOROSITA'	RIPORTO MOROSITA' GLOBALE AL 31/12/2018	466.933,56
	+ MOROSITA' ANNO 2019 SU CANONI E ALTRI ONERI (FATT - INC)	-
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI INCASSATA NEL 2019	-59.368,12
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI SGRAVATA NEL 2019	0,00
	= MOROSITA' GLOBALE ESISTENTE AL 31/12/2019	407.565,44

RIEPILOGO SOMME A DISPOSIZIONE PER MANUTENZIONI	RISULTATO DELLA GESTIONE DELL'ANNO CORRENTE (A - B)	- 463,42
	+ INCASSI NEL 2019 DI MOROSITA' ANNI PREGRESSI	59.368,12
	+ SOMME DISPONIBILI AL TERMINE DELLE GESTIONI PRECEDENTI	422.091,30
	- UTILIZZI RESIDUI GESTIONI PRECEDENTI NEL CORSO DEL 2019	-108.906,14
	= DISPONIBILITA' GLOBALE AL 31/12/2019	372.089,86



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

PERIODO DI GESTIONE: DA 01/01/2019 A 31/12/2019

ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2019

1512

ENTRATE	FATTURATO	INCASSATO
Canoni di locazione relativi al periodo in oggetto	3.394.889,04	2.805.168,41
Altri oneri di gestione relativi al periodo in oggetto	877.156,48	710.413,30
TOTALE ENTRATE (A)	4.272.045,52	3.515.581,71

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	943.488,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	652.478,23
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	302.070,02
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	60.843,14
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	398.704,38
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	321.499,91
Spese di assicurazione degli stabili	69.039,55
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	83.490,71
TOTALE USCITE (B)	2.831.613,94

RISULTATO DELLA GESTIONE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2019 - 31/12/2019 (A - B) **683.967,77**

RIEPILOGO MOROSITA'	RIPORTO MOROSITA' GLOBALE AL 31/12/2018	2.661.295,01
	+ MOROSITA' ANNO 2019 SU CANONI E ALTRI ONERI (FATT - INC)	756.463,81
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI INCASSATA NEL 2019	-404.183,33
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI SGRAVATA NEL 2019	-49.854,58
	= MOROSITA' GLOBALE ESISTENTE AL 31/12/2019	2.963.720,91

RIEPILOGO SOMME A DISPOSIZIONE PER MANUTENZIONI	RISULTATO DELLA GESTIONE DELL'ANNO CORRENTE (A - B)	683.967,77
	+ INCASSI NEL 2019 DI MOROSITA' ANNI PREGRESSI	404.183,33
	+ SOMME DISPONIBILI AL TERMINE DELLE GESTIONI PRECEDENTI	1.131.035,89
	- UTILIZZI RESIDUI GESTIONI PRECEDENTI NEL CORSO DEL 2019	-1.187.764,62
	= DISPONIBILITA' GLOBALE AL 31/12/2019	1.031.422,37



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

PERIODO DI GESTIONE: DA 01/01/2019 A 31/12/2019

ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2019

22

ENTRATE	FATTURATO	INCASSATO
Canoni di locazione relativi al periodo in oggetto	42.370,25	36.873,62
Altri oneri di gestione relativi al periodo in oggetto	1.416,18	1.141,59
TOTALE ENTRATE (A)	43.786,43	38.015,21

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	13.728,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	9.057,19
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	-
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	3.550,76
Spese di assicurazione degli stabili	1.004,54
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	67,41
TOTALE USCITE (B)	27.407,90

RISULTATO DELLA GESTIONE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2019 - 31/12/2019 (A - B) **10.607,31**

RIEPILOGO MOROSITA'	RIPORTO MOROSITA' GLOBALE AL 31/12/2018	9.006,24
	+ MOROSITA' ANNO 2019 SU CANONI E ALTRI ONERI (FATT - INC)	5.771,22
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI INCASSATA NEL 2019	-3.691,11
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI SGRAVATA NEL 2019	-
	= MOROSITA' GLOBALE ESISTENTE AL 31/12/2019	11.086,35

RIEPILOGO SOMME A DISPOSIZIONE PER MANUTENZIONI	RISULTATO DELLA GESTIONE DELL'ANNO CORRENTE (A - B)	10.607,31
	+ INCASSI NEL 2019 DI MOROSITA' ANNI PREGRESSI	3.691,11
	+ SOMME DISPONIBILI AL TERMINE DELLE GESTIONI PRECEDENTI	123.566,58
	- UTILIZZI RESIDUI GESTIONI PRECEDENTI NEL CORSO DEL 2019	-32.354,07
	= DISPONIBILITA' GLOBALE AL 31/12/2019	105.510,93



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

PERIODO DI GESTIONE: DA 01/01/2019 A 31/12/2019

ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2019

17

ENTRATE	FATTURATO	INCASSATO
Canoni di locazione relativi al periodo in oggetto	34.570,72	31.325,70
Altri oneri di gestione relativi al periodo in oggetto	5.657,68	5.460,61
TOTALE ENTRATE (A)	40.228,40	36.786,31

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	10.608,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	6.807,90
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	1.494,17
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	4.319,81
Spese di assicurazione degli stabili	776,24
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	44,61
TOTALE USCITE (B)	24.050,73

RISULTATO DELLA GESTIONE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2019 - 31/12/2019 (A - B) **12.735,58**

RIEPILOGO MOROSITA'	RIPORTO MOROSITA' GLOBALE AL 31/12/2018	22.863,77
	+ MOROSITA' ANNO 2019 SU CANONI E ALTRI ONERI (FATT - INC)	3.442,09
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI INCASSATA NEL 2019	-655,90
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI SGRAVATA NEL 2019	-
	= MOROSITA' GLOBALE ESISTENTE AL 31/12/2019	25.649,96

RIEPILOGO SOMME A DISPOSIZIONE PER MANUTENZIONI	RISULTATO DELLA GESTIONE DELL'ANNO CORRENTE (A - B)	12.735,58
	+ INCASSI NEL 2019 DI MOROSITA' ANNI PREGRESSI	655,90
	+ SOMME DISPONIBILI AL TERMINE DELLE GESTIONI PRECEDENTI	43.555,49
	- UTILIZZI RESIDUI GESTIONI PRECEDENTI NEL CORSO DEL 2019	-1.743,00
	= DISPONIBILITA' GLOBALE AL 31/12/2019	55.203,97



ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

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

PERIODO DI GESTIONE: DA 01/01/2019 A 31/12/2019

ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2019

66

ENTRATE	FATTURATO	INCASSATO
Canoni di locazione relativi al periodo in oggetto	137.059,81	127.726,54
Altri oneri di gestione relativi al periodo in oggetto	24.362,65	22.489,79
TOTALE ENTRATE (A)	161.422,46	150.216,33

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	40.144,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	29.722,95
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	4.338,63
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	9.724,37
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	17.205,97
Spese di assicurazione degli stabili	3.013,63
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	320,46
TOTALE USCITE (B)	104.470,01

RISULTATO DELLA GESTIONE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2019 - 31/12/2019 (A - B) **45.746,32**

RIEPILOGO MOROSITA'	RIPORTO MOROSITA' GLOBALE AL 31/12/2018	24.617,23
	+ MOROSITA' ANNO 2019 SU CANONI E ALTRI ONERI (FATT - INC)	11.206,13
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI INCASSATA NEL 2019	-13.097,11
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI SGRAVATA NEL 2019	0,00
	= MOROSITA' GLOBALE ESISTENTE AL 31/12/2019	22.726,25

RIEPILOGO SOMME A DISPOSIZIONE PER MANUTENZIONI	RISULTATO DELLA GESTIONE DELL'ANNO CORRENTE (A - B)	45.746,32
	+ INCASSI NEL 2019 DI MOROSITA' ANNI PREGRESSI	13.097,11
	+ SOMME DISPONIBILI AL TERMINE DELLE GESTIONI PRECEDENTI	282.126,94
	- UTILIZZI RESIDUI GESTIONI PRECEDENTI NEL CORSO DEL 2019	-114.204,72
	= DISPONIBILITA' GLOBALE AL 31/12/2019	226.765,65



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

PERIODO DI GESTIONE: DA 01/01/2019 A 31/12/2019

ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2019

16

ENTRATE	FATTURATO	INCASSATO
Canoni di locazione relativi al periodo in oggetto	31.541,61	30.112,41
Altri oneri di gestione relativi al periodo in oggetto	937,75	831,17
TOTALE ENTRATE (A)	32.479,36	30.943,58

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	9.984,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	2.637,71
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	931,91
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	3.105,69
Spese di assicurazione degli stabili	730,58
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	69,47
TOTALE USCITE (B)	17.459,36

RISULTATO DELLA GESTIONE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2019 - 31/12/2019 (A - B) **13.484,22**

RIEPILOGO MOROSITA'	RIPORTO MOROSITA' GLOBALE AL 31/12/2018	9.576,46
	+ MOROSITA' ANNO 2019 SU CANONI E ALTRI ONERI (FATT - INC)	1.535,78
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI INCASSATA NEL 2019	-2.317,64
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI SGRAVATA NEL 2019	-
	= MOROSITA' GLOBALE ESISTENTE AL 31/12/2019	8.794,60

RIEPILOGO SOMME A DISPOSIZIONE PER MANUTENZIONI	RISULTATO DELLA GESTIONE DELL'ANNO CORRENTE (A - B)	13.484,22
	+ INCASSI NEL 2019 DI MOROSITA' ANNI PREGRESSI	2.317,64
	+ SOMME DISPONIBILI AL TERMINE DELLE GESTIONI PRECEDENTI	55.825,27
	- UTILIZZI RESIDUI GESTIONI PRECEDENTI NEL CORSO DEL 2019	-33.453,50
	= DISPONIBILITA' GLOBALE AL 31/12/2019	38.173,63



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

PERIODO DI GESTIONE: DA 01/01/2019 A 31/12/2019

ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2019

5

ENTRATE	FATTURATO	INCASSATO
Canoni di locazione relativi al periodo in oggetto	5.779,11	5.779,11
Altri oneri di gestione relativi al periodo in oggetto	381,87	381,87
TOTALE ENTRATE (A)	6.160,98	6.160,98

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	3.120,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	148,00
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	448,30
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	505,42
Spese di assicurazione degli stabili	228,31
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	32,00
TOTALE USCITE (B)	4.482,03

RISULTATO DELLA GESTIONE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2019 - 31/12/2019 (A - B) **1.678,95**

RIEPILOGO MOROSITA'	RIPORTO MOROSITA' GLOBALE AL 31/12/2018	-
	+ MOROSITA' ANNO 2019 SU CANONI E ALTRI ONERI (FATT - INC)	-
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI INCASSATA NEL 2019	0,00
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI SGRAVATA NEL 2019	-
	= MOROSITA' GLOBALE ESISTENTE AL 31/12/2019	-

RIEPILOGO SOMME A DISPOSIZIONE PER MANUTENZIONI	RISULTATO DELLA GESTIONE DELL'ANNO CORRENTE (A - B)	1.678,95
	+ INCASSI NEL 2019 DI MOROSITA' ANNI PREGRESSI	-
	+ SOMME DISPONIBILI AL TERMINE DELLE GESTIONI PRECEDENTI	22.447,29
	- UTILIZZI RESIDUI GESTIONI PRECEDENTI NEL CORSO DEL 2019	-10.304,92
	= DISPONIBILITA' GLOBALE AL 31/12/2019	13.821,32



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

PERIODO DI GESTIONE: DA 01/01/2019 A 31/12/2019

ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2019

141

ENTRATE	FATTURATO	INCASSATO
Canoni di locazione relativi al periodo in oggetto	263.535,16	254.082,16
Altri oneri di gestione relativi al periodo in oggetto	47.490,03	45.265,11
TOTALE ENTRATE (A)	311.025,19	299.347,27

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	87.984,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	60.330,73
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	15.985,33
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	26.284,53
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	30.840,81
Spese di assicurazione degli stabili	6.438,21
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	1.136,60
TOTALE USCITE (B)	229.000,21

RISULTATO DELLA GESTIONE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2019 - 31/12/2019 (A - B) **70.347,06**

RIEPILOGO MOROSITA'	RIPORTO MOROSITA' GLOBALE AL 31/12/2018	21.129,07
	+ MOROSITA' ANNO 2019 SU CANONI E ALTRI ONERI (FATT - INC)	11.677,92
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI INCASSATA NEL 2019	-12.611,78
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI SGRAVATA NEL 2019	0,00
	= MOROSITA' GLOBALE ESISTENTE AL 31/12/2019	20.195,21

RIEPILOGO SOMME A DISPOSIZIONE PER MANUTENZIONI	RISULTATO DELLA GESTIONE DELL'ANNO CORRENTE (A - B)	70.347,06
	+ INCASSI NEL 2019 DI MOROSITA' ANNI PREGRESSI	12.611,78
	+ SOMME DISPONIBILI AL TERMINE DELLE GESTIONI PRECEDENTI	465.236,05
	- UTILIZZI RESIDUI GESTIONI PRECEDENTI NEL CORSO DEL 2019	-334.046,33
	= DISPONIBILITA' GLOBALE AL 31/12/2019	214.148,56



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

PERIODO DI GESTIONE: DA 01/01/2019 A 31/12/2019

ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2019

42

ENTRATE	FATTURATO	INCASSATO
Canoni di locazione relativi al periodo in oggetto	78.559,58	77.214,73
Altri oneri di gestione relativi al periodo in oggetto	6.976,40	6.778,91
TOTALE ENTRATE (A)	85.535,98	83.993,64

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	26.208,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	26.792,32
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	5.708,01
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	2.433,74
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	7.699,05
Spese di assicurazione degli stabili	1.917,77
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	344,98
TOTALE USCITE (B)	71.103,87

RISULTATO DELLA GESTIONE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2019 - 31/12/2019 (A - B) **12.889,77**

RIEPILOGO MOROSITA'	RIPORTO MOROSITA' GLOBALE AL 31/12/2018	14.706,76
	+ MOROSITA' ANNO 2019 SU CANONI E ALTRI ONERI (FATT - INC)	1.542,34
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI INCASSATA NEL 2019	-3.832,54
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI SGRAVATA NEL 2019	0,00
	= MOROSITA' GLOBALE ESISTENTE AL 31/12/2019	12.416,56

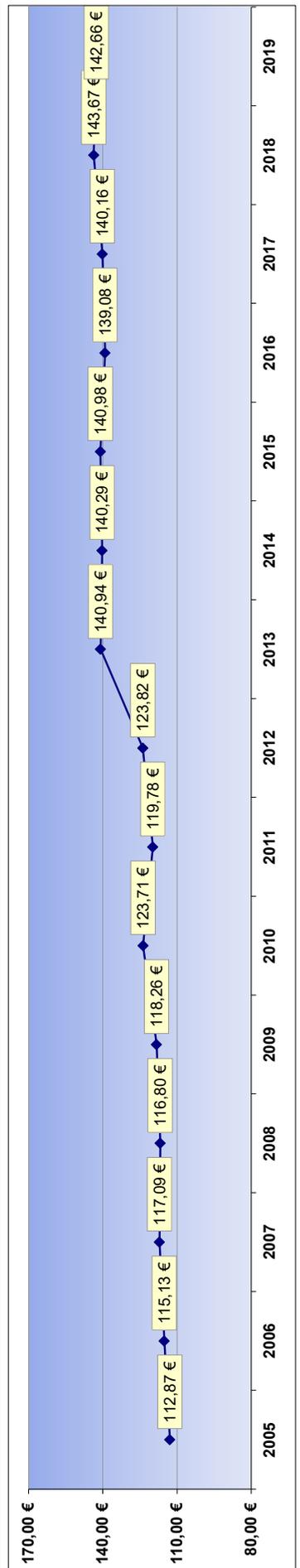
RIEPILOGO SOMME A DISPOSIZIONE PER MANUTENZIONI	RISULTATO DELLA GESTIONE DELL'ANNO CORRENTE (A - B)	12.889,77
	+ INCASSI NEL 2019 DI MOROSITA' ANNI PREGRESSI	3.832,54
	+ SOMME DISPONIBILI AL TERMINE DELLE GESTIONI PRECEDENTI	43.811,68
	- UTILIZZI RESIDUI GESTIONI PRECEDENTI NEL CORSO DEL 2019	-43.666,49
	= DISPONIBILITA' GLOBALE AL 31/12/2019	16.867,50

CANONE MEDIO DI LOCAZIONE

CANONE MEDIO DI LOCAZIONE (ERP)

Comune	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
BELLARIA IGEA MARINA	€ 150,96	€ 153,84	€ 150,43	€ 144,54	€ 135,68	€ 164,00	€ 163,98	€ 166,71	€ 156,38	€ 155,81	€ 160,18	€ 166,03	€ 160,03	€ 166,76	€ 166,39
CATTOLICA	€ 120,43	€ 120,18	€ 141,01	€ 137,78	€ 131,62	€ 138,33	€ 135,23	€ 163,52	€ 163,22	€ 163,56	€ 165,88	€ 160,33	€ 156,73	€ 166,59	€ 160,96
CORIANO	€ 121,29	€ 121,33	€ 126,84	€ 125,91	€ 120,71	€ 130,33	€ 132,15	€ 163,09	€ 161,53	€ 151,43	€ 151,38	€ 147,54	€ 161,19	€ 163,40	€ 157,59
GEMMANO	€ 105,30	€ 111,95	€ 124,73	€ 123,39	€ 135,48	€ 130,67	€ 127,28	€ 136,79	€ 148,96	€ 139,32	€ 139,54	€ 139,50	€ 134,86	€ 133,57	€ 142,09
MISANO ADRIATICO	€ 80,22	€ 87,40	€ 95,28	€ 78,00	€ 83,74	€ 84,87	€ 112,33	€ 119,84	€ 111,99	€ 115,46	€ 115,25	€ 115,93	€ 113,58	€ 111,08	€ 109,90
MONDAINO			€ 102,56	€ 91,06	€ 111,41	€ 115,25	€ 110,32	€ 126,47	€ 137,59	€ 130,91	€ 142,83	€ 145,33	€ 161,72	€ 153,73	€ 159,47
MONTECOLOMBO	€ 105,81	€ 108,38	€ 137,49	€ 144,22	€ 152,60	€ 143,04	€ 131,65	€ 140,70	€ 161,94	€ 153,24	€ 170,12				
MONTEFIORE CONCA	€ 99,78	€ 115,52	€ 113,93	€ 121,06	€ 120,32	€ 120,98	€ 115,09	€ 135,91	€ 143,77	€ 147,14	€ 146,41	€ 144,10	€ 134,02	€ 135,88	€ 132,93
MONTEGRIDOLFO	€ 162,52	€ 163,08	€ 146,42	€ 149,10	€ 165,50	€ 154,81	€ 143,63	€ 177,87	€ 179,73	€ 184,33	€ 176,40	€ 165,55	€ 167,34	€ 164,49	€ 156,71
MONTESCUDO	€ 110,72	€ 94,84	€ 90,94	€ 108,07	€ 124,43	€ 118,98	€ 107,99	€ 147,39	€ 133,27	€ 122,71	€ 116,72				
MORCIANO DI ROMAGNA	€ 102,93	€ 109,01	€ 106,76	€ 111,11	€ 116,39	€ 117,01	€ 113,02	€ 121,34	€ 112,42	€ 107,64	€ 123,82	€ 131,78	€ 144,08	€ 163,67	€ 153,30
POGGIO BERNI								€ 96,13	€ 112,52						
RICCIONE	€ 112,51	€ 114,97	€ 127,04	€ 131,70	€ 137,77	€ 139,46	€ 131,52	€ 127,82	€ 124,87	€ 124,35	€ 126,95	€ 127,68	€ 128,53	€ 137,01	
RIMINI	€ 105,62	€ 108,06	€ 106,14	€ 105,46	€ 106,83	€ 109,59	€ 105,63	€ 103,99	€ 136,95	€ 136,39	€ 136,37	€ 133,68	€ 135,29	€ 137,93	€ 136,82
S.GIOVANNI IN MARGIGNANO	€ 135,27	€ 103,24	€ 112,31	€ 109,90	€ 108,16	€ 109,47	€ 128,71	€ 131,77	€ 109,63	€ 118,44	€ 145,75	€ 153,14	€ 149,47	€ 153,56	€ 126,63
SALUDEGIO	€ 92,93	€ 108,91	€ 133,26	€ 149,72	€ 141,67	€ 132,18	€ 114,17	€ 108,86	€ 151,56	€ 167,61	€ 110,49	€ 123,87	€ 112,09	€ 121,85	€ 160,01
SAN CLEMENTE	€ 121,29	€ 142,86	€ 143,59	€ 132,33	€ 149,93	€ 143,49	€ 156,11	€ 159,00	€ 136,10	€ 142,74	€ 163,33	€ 166,30	€ 160,93	€ 166,30	€ 149,02
SANTARCANGELO DI ROMAGNA	€ 140,78	€ 138,46	€ 139,05	€ 135,71	€ 134,28	€ 168,57	€ 164,31	€ 156,52	€ 162,39	€ 162,42	€ 157,60	€ 152,81	€ 156,42	€ 156,87	€ 154,28
TORRIANA	€ 86,43	€ 108,36	€ 121,92	€ 126,70	€ 112,73	€ 122,67	€ 126,58	€ 143,60	€ 148,33						
VERUCCHIO	€ 172,87	€ 166,11	€ 152,60	€ 159,91	€ 166,70	€ 162,96	€ 154,23	€ 173,44	€ 163,57	€ 160,47	€ 170,67	€ 163,16	€ 164,24	€ 167,24	€ 163,95
CASTELDELICI							€ 100,00	€ 124,95	€ 130,75	€ 126,53	€ 112,23	€ 113,60	€ 116,68	€ 104,17	€ 108,07
MAIOLINO							€ 160,72	€ 145,23	€ 143,26	€ 151,64	€ 129,18	€ 131,83	€ 129,56	€ 140,42	€ 137,35
NOVAFELTRIA							€ 151,42	€ 161,71	€ 158,61	€ 147,76	€ 145,82	€ 140,34	€ 140,71	€ 117,68	€ 106,65
PENNABILLI							€ 104,08	€ 122,34	€ 120,18	€ 124,53	€ 127,46	€ 130,25	€ 118,67	€ 110,78	€ 112,45
S.LEO							€ 139,61	€ 134,23	€ 130,78	€ 149,82	€ 148,17	€ 145,50	€ 143,34	€ 150,46	€ 140,77
S.AGATA FELTRIA							€ 143,26	€ 168,83	€ 168,40	€ 162,89	€ 151,17	€ 150,92	€ 157,26	€ 148,60	€ 171,96
POGGIO TORRIANA										€ 137,88	€ 149,57	€ 154,54	€ 155,23	€ 170,96	€ 148,04
MONTESCUDO- MONTE COLOMBO												€ 144,77	€ 152,95	€ 157,03	€ 162,69
Provincia	112,87 €	115,13 €	117,09 €	116,80 €	118,26 €	123,71 €	119,78 €	123,82 €	140,94 €	140,29 €	140,98 €	139,08 €	140,16 €	143,67 €	142,66 €

Andamento canoni ERP nella Provincia di Rimini



OCCUPAZIONI SENZA TITOLO

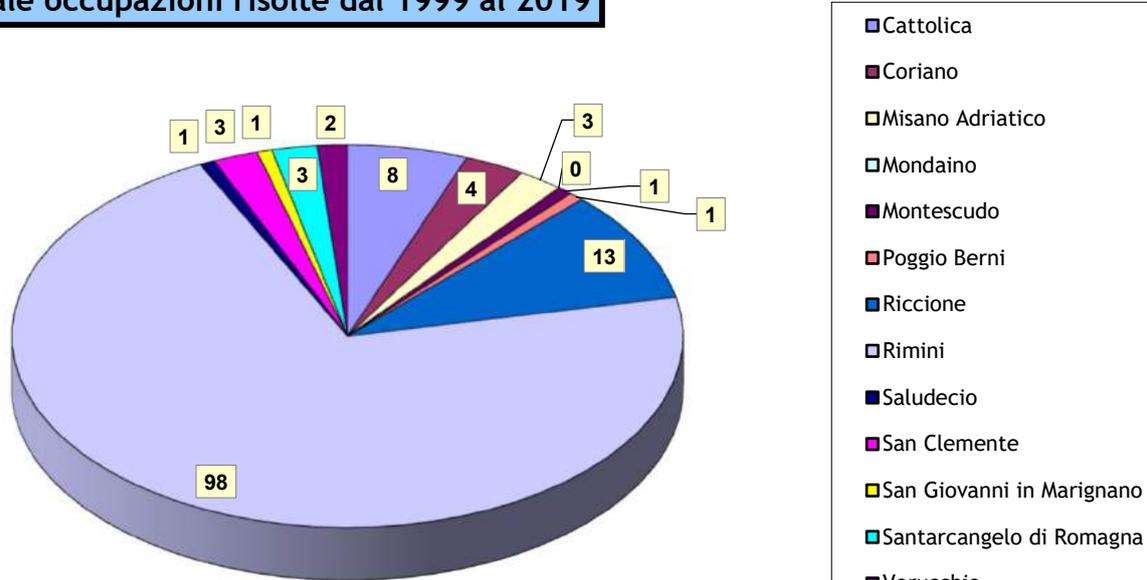
OCCUPAZIONI SENZA TITOLO 2019

Comune	In essere (31 dic 2019)	Concluse bonariamente	Sfratti
Bellaria			
Cattolica		1	
Coriano			
Misano Adriatico	1		
Rimini	10	6	7
San Clemente			
Santarcangelo di Romagna			
Verucchio			
Totale	11	7	7

Totale occupazioni risolte dal 1999 al 2019

Comune	Nr. Occupazioni
Bellaria	3
Cattolica	8
Coriano	4
Misano Adriatico	3
Mondaino	0
Montescudo	1
Poggio Berni	1
Riccione	13
Rimini	98
Saludecio	1
San Clemente	3
San Giovanni in Marignano	1
Santarcangelo di Romagna	3
Verucchio	2

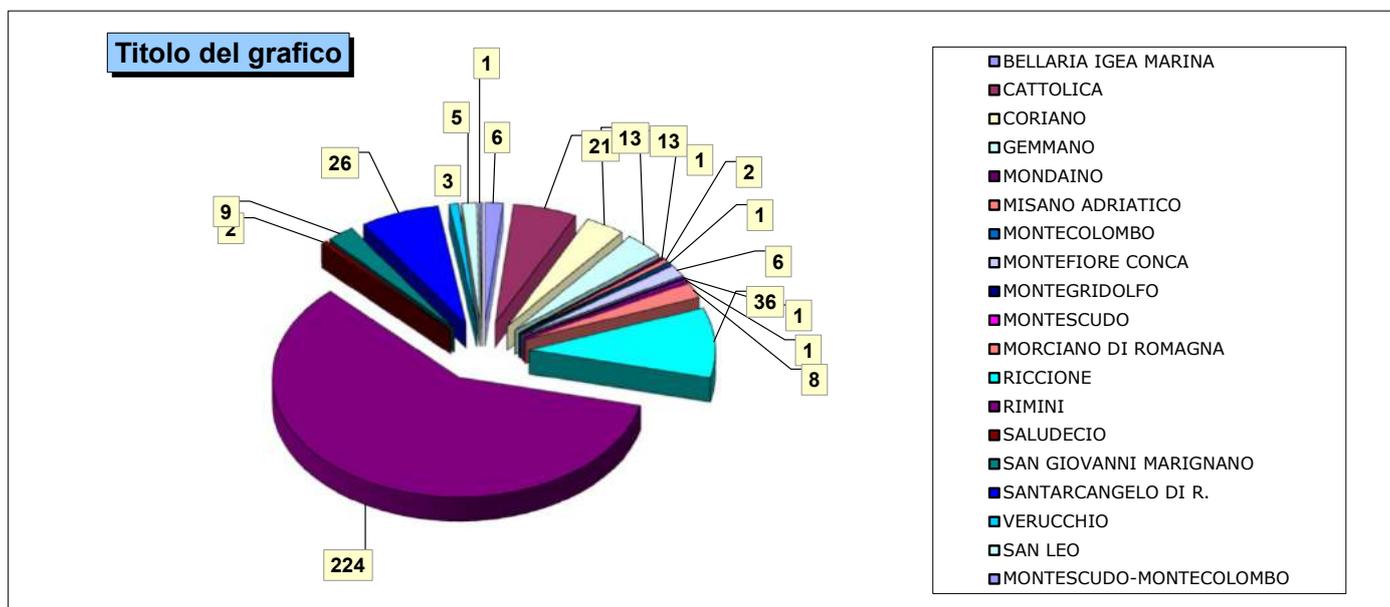
Totale occupazioni risolte dal 1999 al 2019



ANALISI DELLA MOBILITÀ DELL'UTENZA SUDDIVISA PER SINGOLI COMUNI

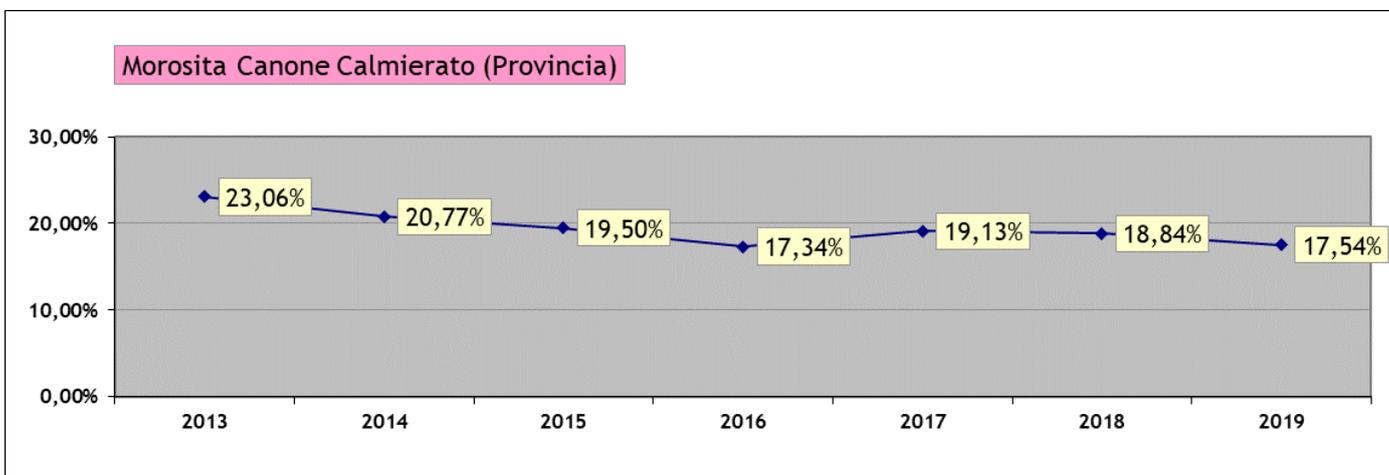
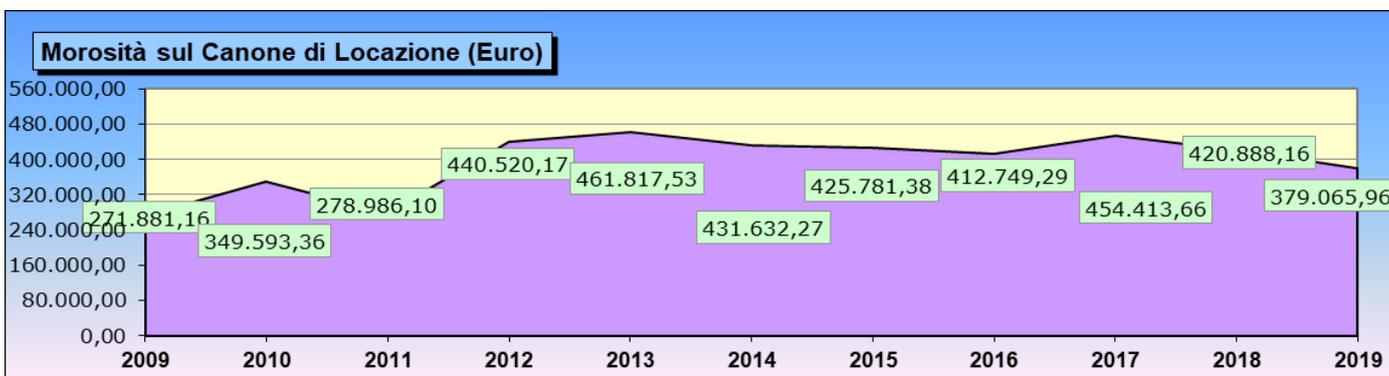
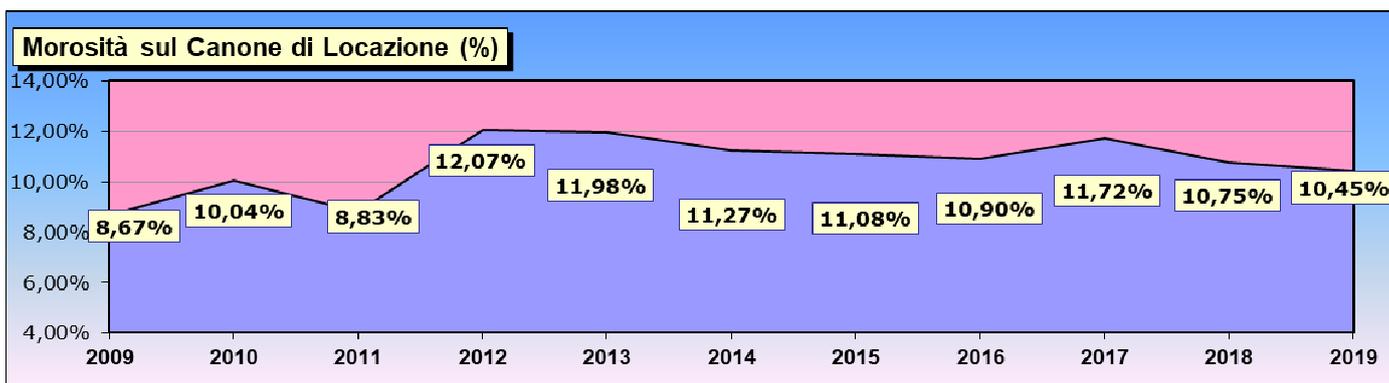
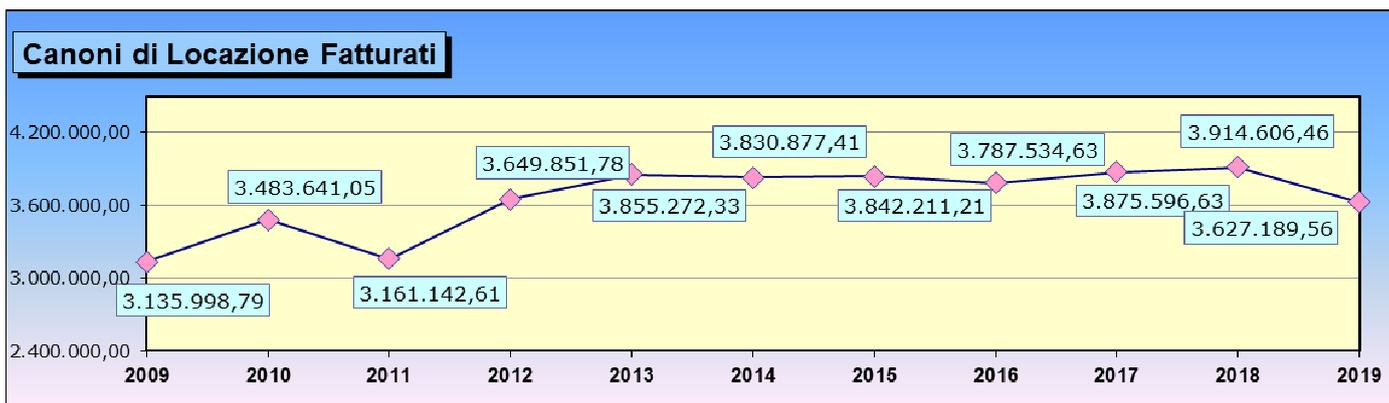
MOBILITA' DELL'UTENZA

Comune	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Totale
BELLARIA IGEA MARINA	1								1		1		1	2					6
CATTOLICA	2		1	1	1			1	1		1	2	3		3	1	4		21
CORIANO		1	1		1			5						1				4	13
GEMMANO	2			4	2		1	1				1		2					13
MONDAINO															1				1
MISANO ADRIATICO								1		1									2
MONTECOLOMBO	1																		1
MONTEFIORE CONCA				1				1				4							6
MONTEGRIDOLFO							1												1
MONTESCUDO		1																	1
MORCIANO DI ROMAGNA			1			3								1	2		1		8
RICCIONE		4				1	2		2	3	2	4	3	5	6	3	1		36
RIMINI	12	8	8	5	45	14	3	3	11	16	11	7	16	11	12	13	16	13	224
SALUDECIO																	1	1	2
SAN GIOVANNI MARIGNANO								1	2		2	1		2					9
SANTARCANGELO DI R.	3				1	4	3	1		2		2	3		1	2	3	1	26
VERUCCHIO						1											2		3
SAN LEO										3				2					5
MONTESCUDO-MONTECOLOMBO															1				1
Totale	21	14	11	11	50	23	10	14	17	25	17	21	26	26	26	19	28	20	379



MOROSITÀ CANONI ERP

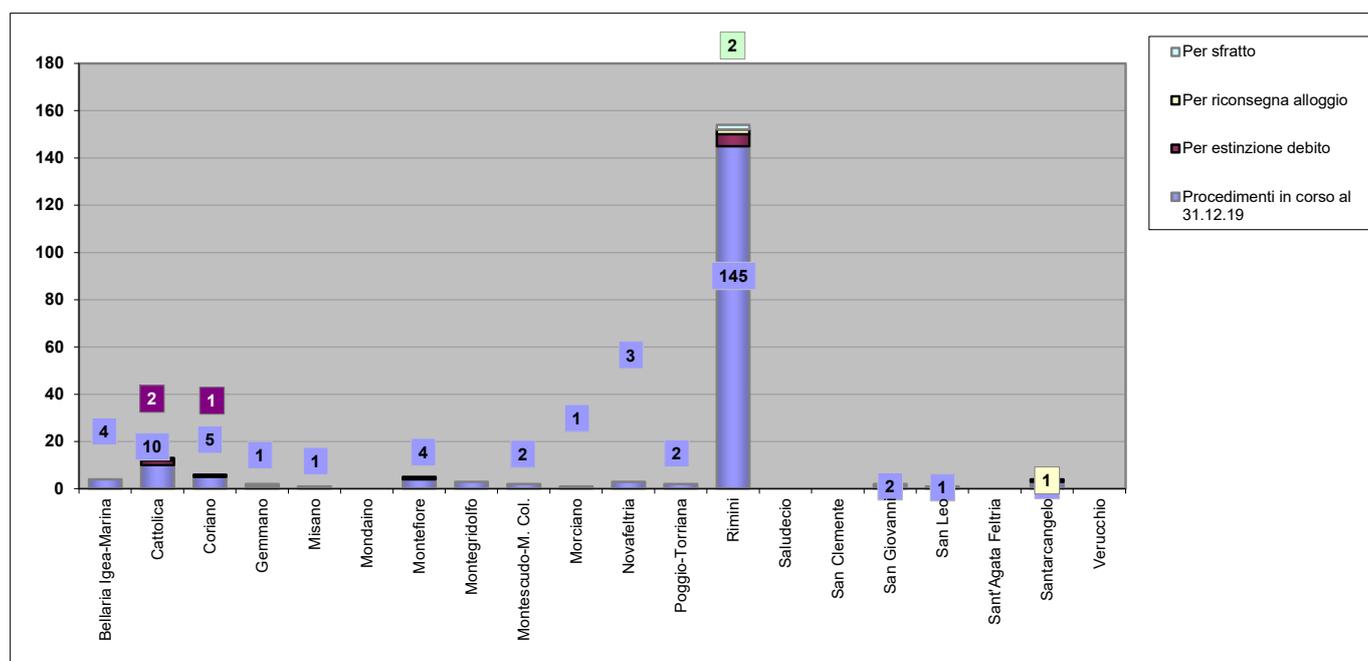
MOROSITA': GRAFICI 2009-2019



SFRATTI PER MOROSITA' ALLOGGI ERP 2019

Dal 1 gennaio al 31 dicembre 2019 sono stati conclusi 16 procedimenti di sfratto per morosità, di cui 3 conclusi con sfratto giudiziario, 4 per cessazione dell'utente (decesso, trasferimento, riconsegna chiavi) e i restanti 9 per estinzione debito.

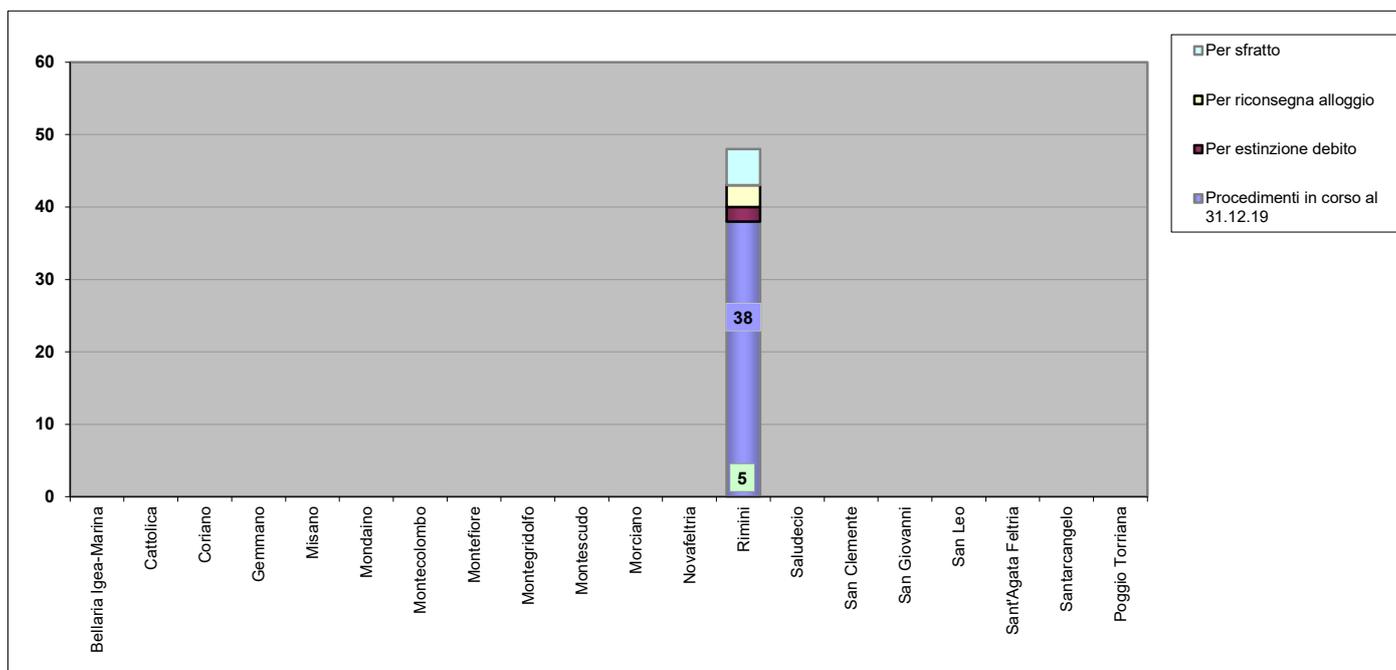
Comune	Procedimenti in corso al 31.12.19	Procedimenti conclusi		
		Per estinzione debito	Per riconsegna alloggio	Per sfratto
Bellaria Igea-Marina	4			
Cattolica	10	2	1	
Coriano	5	1		
Gemmano	1			1
Misano	1			
Mondaino				
Montefiore	4	1		
Montegridolfo	3			
Montescudo-M. Col.	2			
Morciano	1			
Novafeltria	3			
Poggio-Torriana	2			
Rimini	145	5	2	2
Saludecio				
San Clemente				
San Giovanni	2			
San Leo	1			
Sant'Agata Feltria				
Santarcangelo	3		1	
Verucchio				
Totale:	187	9	4	3



SFRATTI PER MOROSITA' ALLOGGI ERS 2019

Dal 1 gennaio al 31 dicembre 2019 sono stati conclusi 10 procedimenti di sfratto per morosità, di cui 5 conclusi con sfratto giudiziario, 3 per cessazione dell'utente (decesso, trasferimento, riconsegna chiavi) e i restanti 2 per estinzione debito.

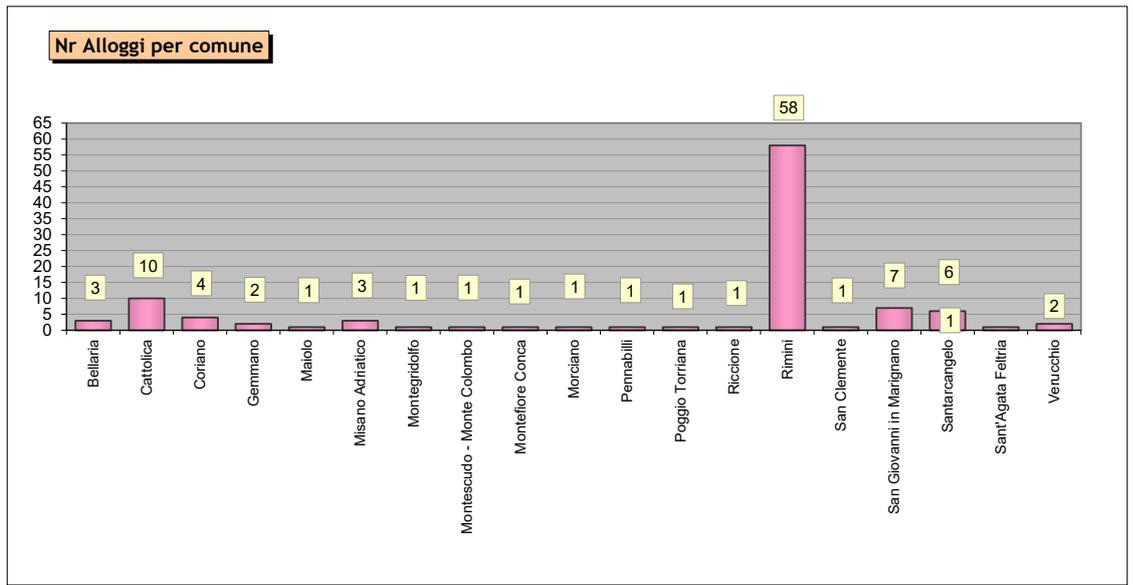
Comune	Procedimenti in corso al 31.12.19	Procedimenti conclusi		
		Per estinzione debito	Per riconsegna alloggio	Per sfratto
Bellaria Igea-Marina				
Cattolica				
Coriano				
Gemmano				
Misano				
Mondaino				
Montecolombo				
Montefiore				
Montegridolfo				
Montescudo				
Morciano				
Novafeltria				
Rimini	38	2	3	5
Saludecio				
San Clemente				
San Giovanni				
San Leo				
Sant'Agata Feltria				
Santarcangelo				
Poggio Torriana				
Totali:	38	2	3	5



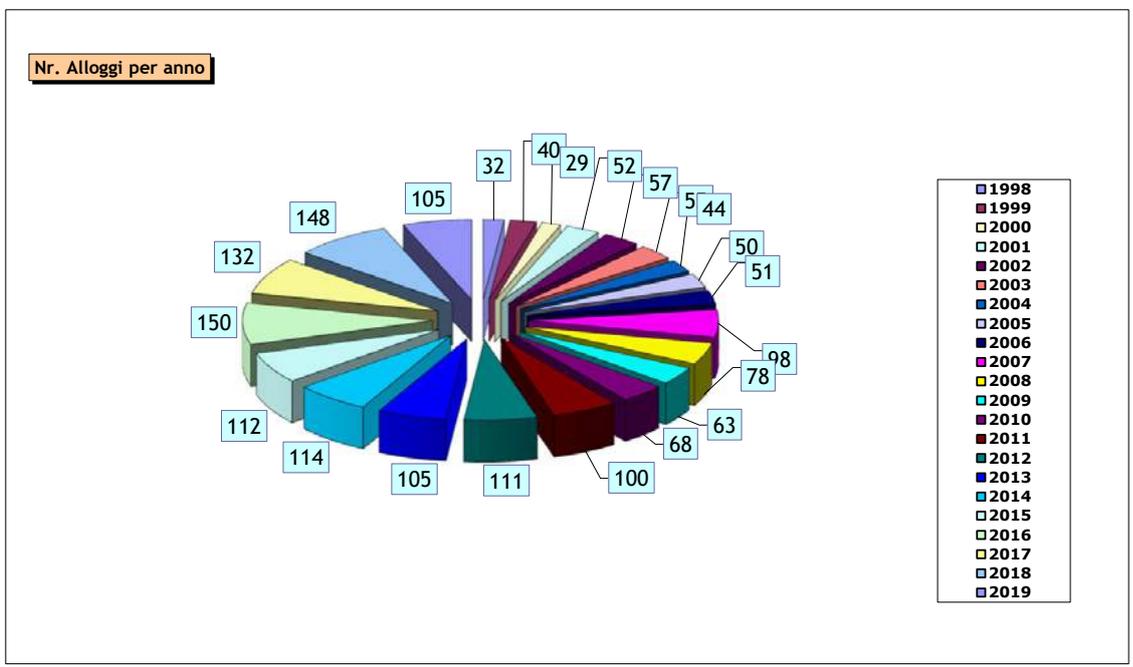
TOURNOVER ALLOGGI DI RISULTA ERP

TURNOVER ERP ALLOGGI DI RISULTA

Comune	Anno 2019 Nr. Interventi
Bellaria	3
Cattolica	10
Coriano	4
Gemmano	2
Maiolo	1
Misano Adriatico	3
Montegridolfo	1
Montescudo - Monte	1
Montefiore Conca	1
Morciano	1
Pennabilli	1
Poggio Torriana	1
Riccione	1
Rimini	58
San Clemente	1
San Giovanni in Ma	7
Santarcangelo	6
Sant'Agata Feltria	1
Verucchio	2
Totale	105

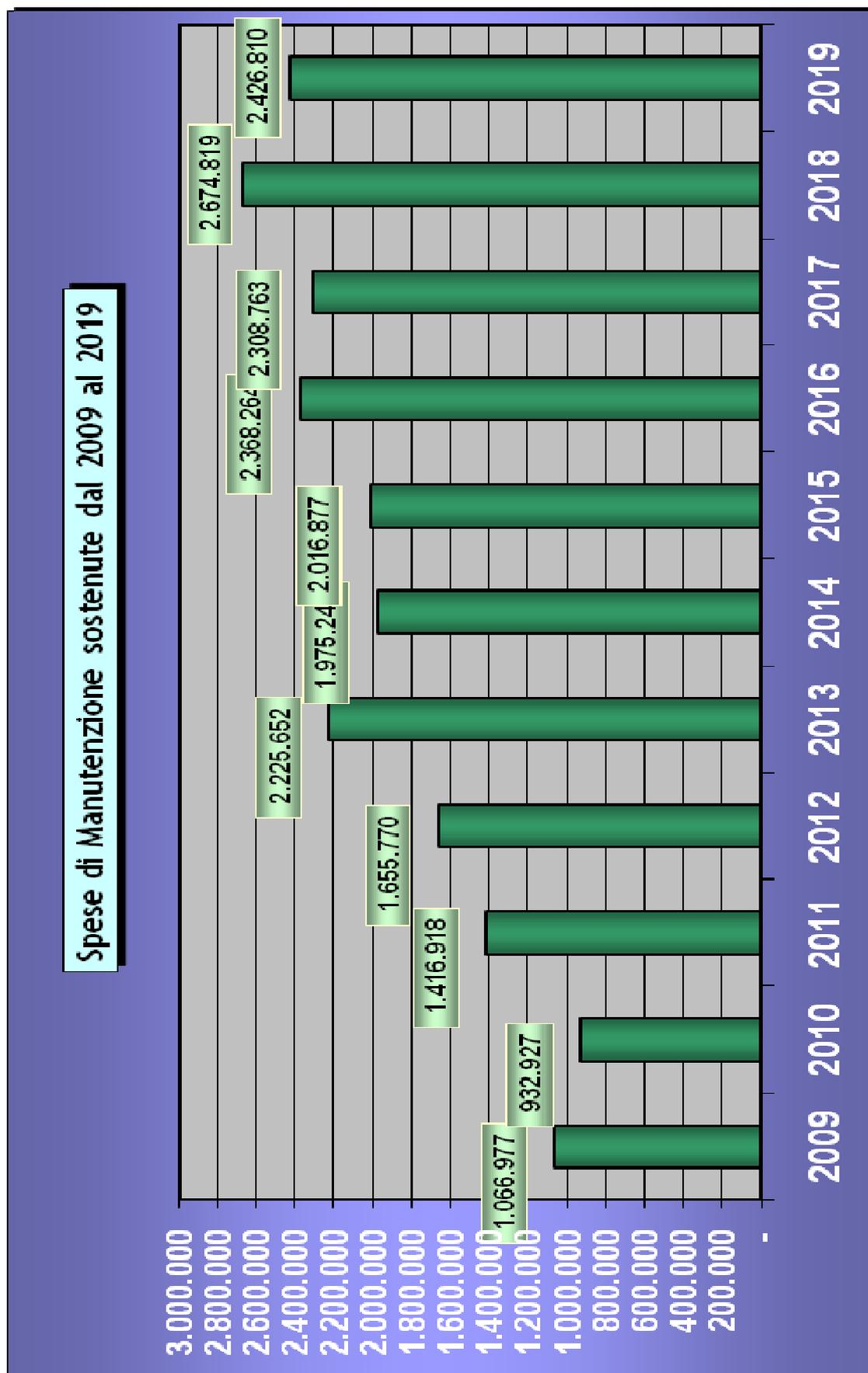


Anno di consegna	Nr. Alloggi
1998	32
1999	40
2000	29
2001	52
2002	57
2003	55
2004	44
2005	50
2006	51
2007	98
2008	78
2009	63
2010	68
2011	100
2012	111
2013	105
2014	114
2015	112
2016	150
2017	132
2018	148
2019	105
Totale	1794



INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA

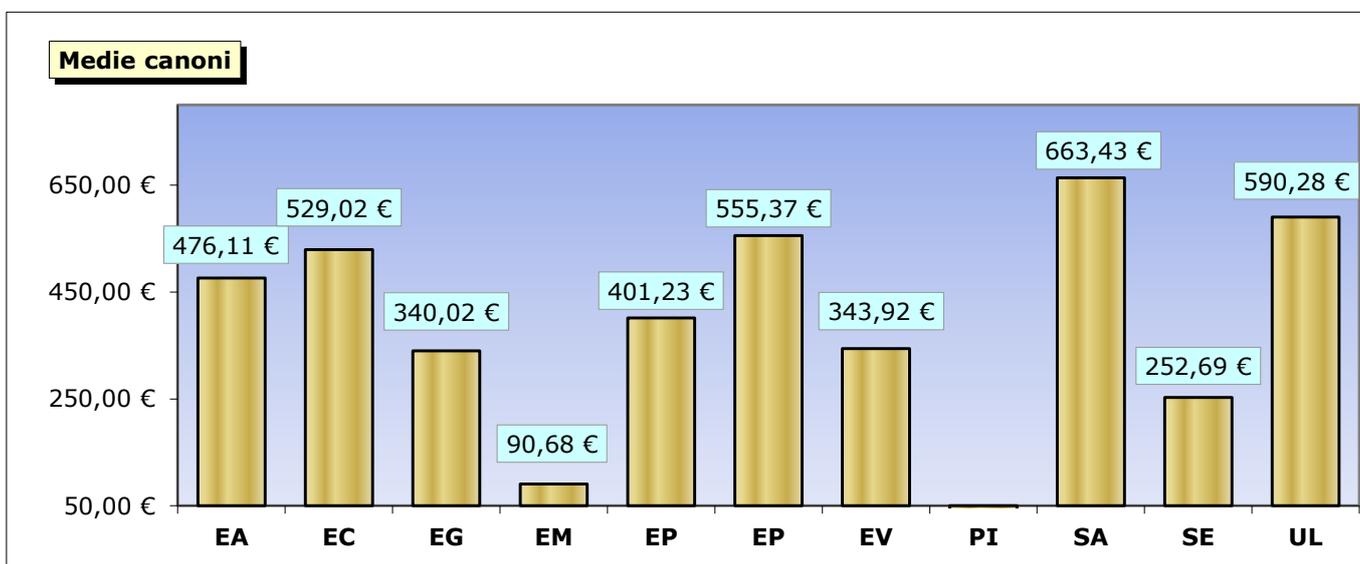
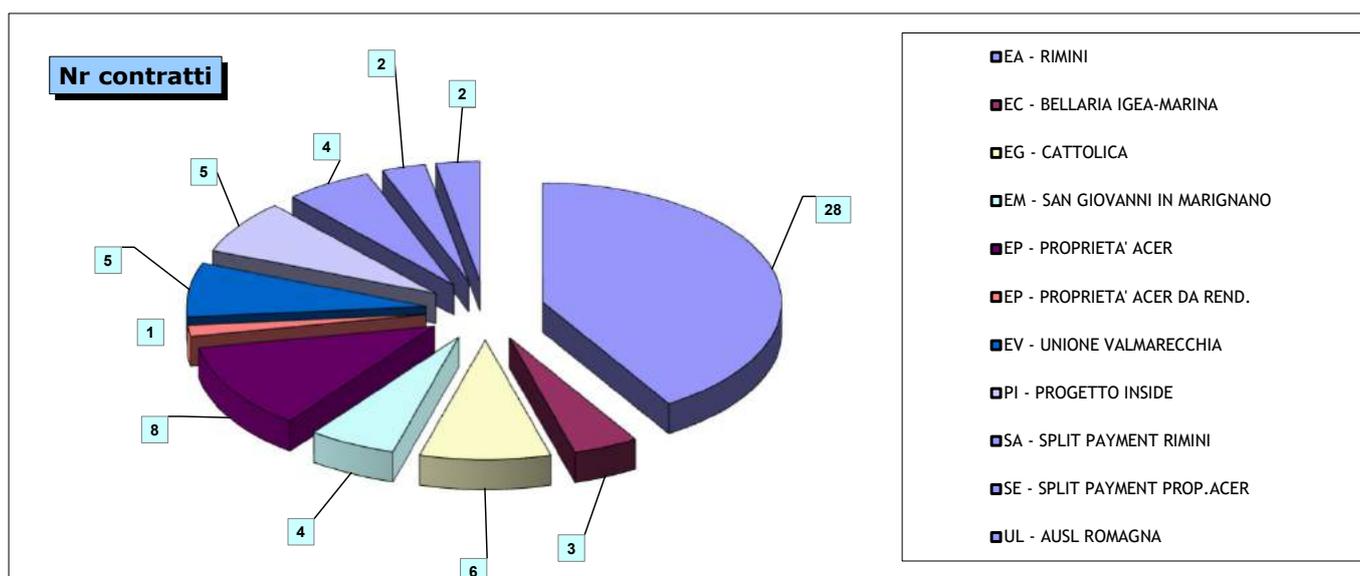
SPESE PER PRONTO INTERVENTO, ALLOGGI DI RISULTA E PARTI COMUNI CONDOMINIALI



SERVIZIO DI EMERGENZA ABITATIVA

SERVIZIO DI EMERGENZA ABITATIVA E AGENZIA PER LA LOCAZIONE

CONVENZIONE	NUMERO	MEDIE CANONI
EA - RIMINI	28	476,11 €
EC - BELLARIA IGEA-MARINA	3	529,02 €
EG - CATTOLICA	6	340,02 €
EM - SAN GIOVANNI IN MARIGNANO	4	90,68 €
EP - PROPRIETA' ACER	8	401,23 €
EP - PROPRIETA' ACER DA REND.	1	555,37 €
EV - UNIONE VALMARECCHIA	5	343,92 €
PI - PROGETTO INSIDE	5	0,00 €
SA - SPLIT PAYMENT RIMINI	4	663,43 €
SE - SPLIT PAYMENT PROP.ACER	2	252,69 €
UL - AUSL ROMAGNA	2	590,28 €
TOTALE ANNO 31/12/2019	68	

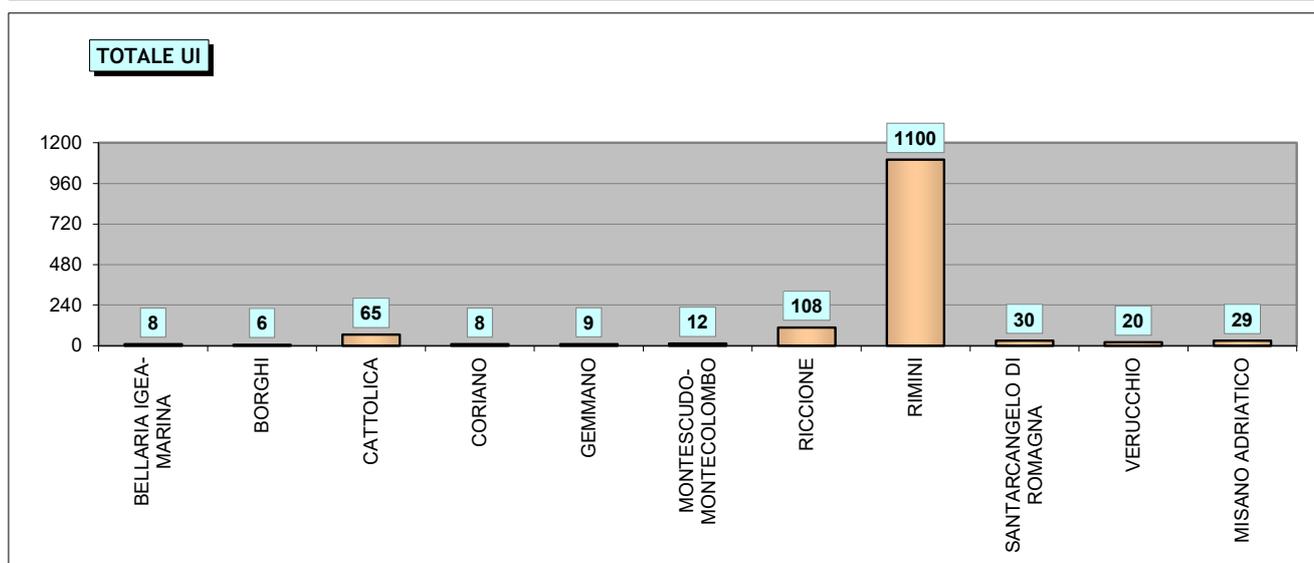
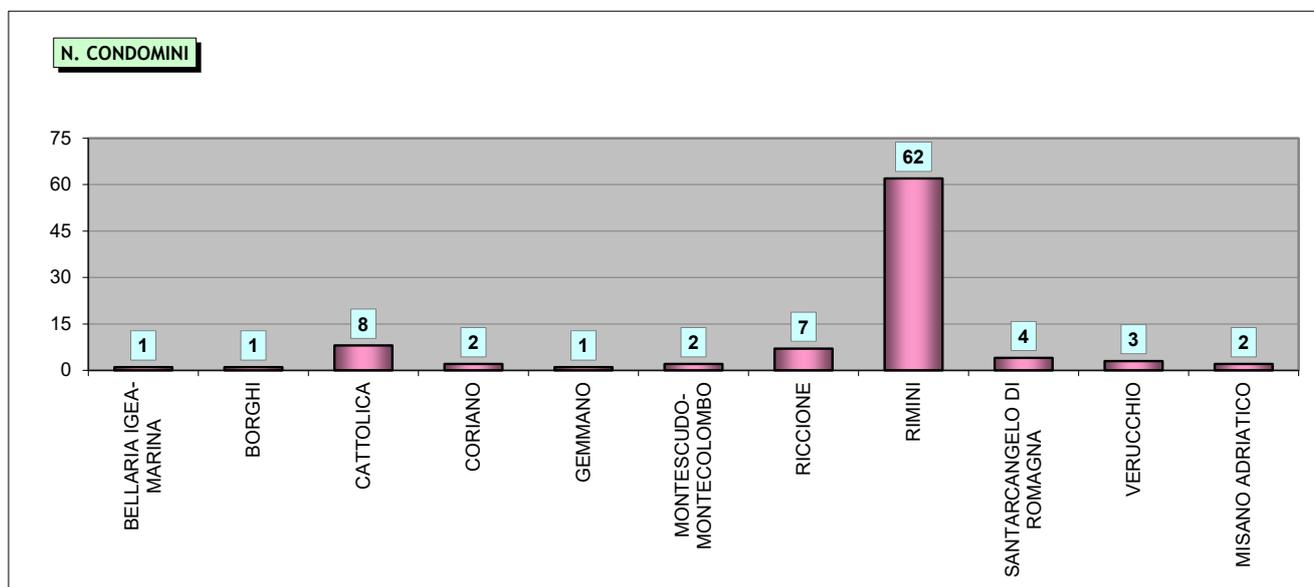


SERVIZIO DI AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

SERVIZIO DI AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

COMUNE	N. CONDOMINI	UNITA IMMOBILIARI GESTITE		
		N. INQUILINI	N. PROPRIETARI	TOTALE UI
BELLARIA IGEA-MARINA	1	6	2	8
BORGHI	1	0	6	6
CATTOLICA	8	34	31	65
CORIANO	2	3	5	8
GEMMANO	1	6	3	9
MONTESCUDO-MONTECOLOMBO	2	8	4	12
RICCIONE	7	49	59	108
RIMINI	62	336	764	1100
SANTARCANGELO DI ROMAGNA	4	22	8	30
VERUCCHIO	3	7	13	20
MISANO ADRIATICO	2	24	5	29
Totale complessivo	93	495	900	1395

Dati riferiti all'anno 2019 (dal 01/01/2019 al 31/12/2019)



RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI REVISORI AL BILANCIO CHIUSO AL 31/12/2019 REDATTA AI SENSI DELL'ART. 2429, CO. 2, C.C.

Nell'espore alla Conferenza degli Enti della Provincia di Rimini, nel contesto della presente relazione, le nostre osservazioni e le nostre conclusioni sul Bilancio che viene sottoposto alla Vostra attenzione per l'esame e l'approvazione, ci corre l'obbligo di darVi contezza dell'attività che questo Collegio ha svolto nel corso dell'esercizio concluso il 31 dicembre 2019.

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

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

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

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

Dall'assunzione dell'incarico i membri del Collegio dei Revisori 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. Tutte le deliberazioni dei Revisori sono state assunte collegialmente.

VERIFICA DELLA REGOLARE TENUTA DELLA CONTABILITA'.

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

bilancio. A tale riguardo, non si rilevano anomalie.

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

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

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

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

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

ESAME DEL BILANCIO PREVISIONALE. Il Collegio nel corso del 2019 ha altresì preso in esame il bilancio di previsione per l'esercizio 2020 senza nulla rilevare.

VERIFICHE DI CASSA. Il Collegio ha provveduto ad eseguire le verifiche di corrispondenza della cassa al conto reso dal tesoriere, nonché a riconciliare le disponibilità esistenti sui conti con quanto risultante dalla contabilità. Non sono emersi fatti di rilievo degni di segnalazione. Si precisa che dal 2019 è stata modificata la Banca tesoriera, in particolare è subentrata la Cassa di Ravenna Spa.

CORRISPONDENZA DEL RENDICONTO GENERALE ALLE RISULTANZE DELLE SCRITTURE CONTABILI.

I Sindaci, nel precisare che la responsabilità della redazione del bilancio compete agli Amministratori mentre al Collegio spetta la responsabilità del giudizio tecnico professionale, danno atto: 1) di avere esaminato il bilancio della società relativo alla gestione dell'intero esercizio chiuso al 31 dicembre 2019, esercizio coincidente con l'anno solare e non interrotto da alcun evento di natura straordinaria.

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

3) che la società di revisione BDO Italia Spa, il cui incarico è stato rinnovato nel corso dell'anno 2019 mediante decisione del C.d.A. del 30/08/2018 è incaricata di esprimere un giudizio professionale sul bilancio d'esercizio della società, emettendo certificazione obbligatoria ai sensi dell'art. 41 Legge Regionale n. 24/2001. Detta società, ha svolto la propria attività in conformità

ai principi di revisione ISA Italia e, in data odierna, ha emesso la propria relazione ex art. 14 D.Lgs. 27 gennaio 2010 n. 39, attestando che: “A nostro giudizio, il bilancio d’esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della ACER Rimini al 31 dicembre 2019, del risultato economico e dei flussi di cassa per l’esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.”

4) che i Sindaci hanno riscontrato:

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

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

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

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

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

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

STATO PATRIMONIALE		
ATTIVO		
Crediti verso soci per versam. ancora dovuti	0	
Immobilizzazioni nette	6.094.918	
Attivo circolante	51.583.586	
Ratei e risconti	61.037	
Totale attivo		57.739.541
PASSIVO		
Patrimonio netto	13.320.646	
Fondi per rischi e oneri	2.878.131	
Trattamento fine rapporto	727.717	
Debiti	40.695.752	
Ratei e risconti	117.295	
Totale passivo		57.739.541

0		
Valore della produzione	7.694.948	
Costi della produzione	-7.518.017	
Differenza tra valore e costi della produzione		176.931
Proventi ed oneri finanziari	160.782	
Risultato prima delle imposte		337.713
Imposte sul reddito dell'esercizio	-201.963	
Utile dell'esercizio		135.750

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

In merito al suddetto bilancio Vi riferiamo inoltre:

- in esso si è provveduto ad implementare il fondo svalutazione crediti ed un fondo accantonamento rischi ed oneri, che la società di revisione ha ritenuto sufficiente e prudentiale e con la quale noi concordiamo;
- la relazione degli amministratori risulta essere congrua con le risultanze di bilancio e con le informazioni da noi assunte nel corso dell'esercizio;
- la nota integrativa contiene le informazioni previste dalla normativa civilistica, come richiamata dal regolamento di contabilità dell'Ente, tra le quali specifica trattazione, nella sezione fatti di rilievo intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio, dell'intervenuta emergenza pandemica del Covid-19;
- il rendiconto finanziario, redatto con il metodo indiretto, rappresenta dettagliatamente i flussi finanziari generati dall'Ente;
- abbiamo verificato la rispondenza del bilancio ai fatti e alle informazioni di cui abbiamo avuto conoscenza a seguito dell'assolvimento dei nostri doveri, e a tale riguardo non abbiamo osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
- non sono state rilevate operazioni atipiche o inusuali e gli Amministratori nella Nota Integrativa hanno comunicato che non esistono operazioni con parti correlate di importo rilevante e svolte a non normali condizioni di mercato.

PARERE CONCLUSIVO

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

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

Le azioni poste in essere nell'esercizio sono state conformi alla legge, allo statuto ed ai regola-

menti di contabilità; esse non sono manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto d'interesse o in contrasto con le delibere assunte dalla Conferenza degli Enti o tali da compromettere il patrimonio sociale o le finalità istituzionali.

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

Come per i passati esercizi si raccomanda di monitorare l'andamento della morosità atteso, che pur avendo registrato un contenimento come nel precedente esercizio, deve tener conto della congiuntura economica generale alla luce anche dell'intervenuta straordinaria emergenza pandemica del Covid-19 che acuirà la già delicata situazione economica delle fasce sociali più deboli e non solo, pertanto questo potrebbe avere effetti anche sul trend delle morosità future.

Il Collegio dei Revisori esprime pertanto parere favorevole in merito alla approvazione del bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019.

Pertanto, proponiamo alla Conferenza degli Enti di approvare il bilancio d'esercizio chiuso il 31 dicembre 2019, 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 di Rimini.

Dott. Federico Fidelibus - Presidente

Dott. Meris Montemaggi - Sindaco Effettivo

Dott. Massimiliano Cedrini - Sindaco Effettivo



ACER Rimini

Relazione della società di revisione
indipendente

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2019



Relazione della società di revisione indipendente

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

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile dell'allegato bilancio d'esercizio della Azienda Casa Emilia Romagna Provincia di Rimini (ACER Rimini), costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2019, dal conto economico e dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della ACER Rimini al 31 dicembre 2019, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

Bologna, 27 aprile 2020

BDO Italia S.p.A.



Livio Mezzetti
Socio

Nr	Comune	Superficie km ²	Densità abitanti/km ²	Altitudine m s.l.m.	Popolazione residenti al 01/01/2015	in %	Popolazione residente ponderata con 20% attribuito alla Provincia	% di proprietà ACER
1	RIMINI	135,48	1.092,20	0 - 235	147.971	44,01	118.377	35,21
2	RICCIONE	17,45	2.032,60	0 - 71	35.462	10,55	28.370	8,44
3	SANTARCANGELO DI ROMAGNA	45,09	486,20	22 - 182	21.923	6,52	17.538	5,22
4	BELLARIA - IGEA MARINA	18,23	1.073,10	0 - 16	19.565	5,82	15.652	4,66
5	CATTOLICA	6,10	2.803,90	0 - 42	17.116	5,09	13.693	4,07
6	MISANO ADRIATICO	22,36	580,20	0 - 147	12.972	3,86	10.378	3,09
7	CORIANO	46,85	222,80	12-251	10.436	3,10	8.349	2,48
8	VERUCCHIO	27,07	372,40	61 - 503	10.082	3,00	8.066	2,40
9	SAN GIOVANNI IN MARIGNANO	21,25	439,50	10 - 148	9.338	2,78	7.470	2,22
10	NOVAFELTRIA	41,78	173,00	164 - 883	7.227	2,15	5.782	1,72
11	MORCIANO DI ROMAGNA	5,40	1.299,80	40 - 130	7.024	2,09	5.619	1,67
12	SAN CLEMENTE	20,77	268,80	35 - 232	5.583	1,66	4.466	1,33
13	POGGIO TORRIANA*	35,13	146,40	44 - 455	5.142	1,53	4.114	1,22
14	MONTE COLOMBO	11,91	290,50	39 - 350	3.459	1,03	2.767	0,82
15	MONTESCUDO	19,98	167,40	60 - 474	3.345	0,99	2.676	0,80
16	SALUDECIO	34,10	91,50	31 - 381	3.121	0,93	2.497	0,74
17	SAN LEO	53,32	56,80	122 - 787	3.030	0,90	2.424	0,72
18	PENNABILLI	69,66	42,00	298 - 1375	2.928	0,87	2.342	0,70
19	MONTEFIORE CONCA	22,42	101,70	75 - 480	2.279	0,68	1.823	0,54
20	SANT'AGATA FELTRIA	79,30	27,30	174 - 961	2.168	0,64	1.734	0,52
21	MONDAINO	19,79	72,20	81 - 421	1.428	0,42	1.142	0,34
22	GEMMANO	19,20	60,60	107 - 551	1.164	0,35	931	0,28
23	TALAMELLO	10,53	105,00	213 - 861	1.106	0,33	885	0,26
24	MONTEGRIDOLFO	6,80	152,70	57 - 340	1.038	0,31	830	0,25
25	MAIOLO	24,40	34,70	212 - 950	846	0,25	677	0,20
26	CASTELDELICI	49,21	8,90	436 - 1355	436	0,13	349	0,10
		863,58			336.189	100,00	268.951	80,00
26	Provincia						67.238	20,00
							336.189	100,00

