

Azienda Casa Emilia- Romagna
Provincia di RIMINI

**BILANCIO
D'ESERCIZIO
ANNO 2020**

COMPOSIZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE E DEL COLLEGIO SINDACALE

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Fabrizio 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 2020

SOMMARIO

Relazione sulla Gestione	Pag.	1
Stato Patrimoniale e Conto Economico	Pag.	15
Rendiconto Finanziario	Pag.	19
Nota Integrativa	Pag.	21
Allegato A: Prospetto alloggi gestiti	Pag.	53
Allegato B: Rendiconto gestione alloggi di proprietà comunale	Pag.	57
Allegato C: Canone medio di locazione	Pag.	105
Allegato D: Occupazioni senza titolo	Pag.	109
Allegato E: Mobilità dell'utenza	Pag.	113
Allegato F: Morosità canoni ERP	Pag.	117
Allegato G: Sistemazione alloggi di risulta	Pag.	125
Allegato H: Interventi di manutenzione ordinaria	Pag.	129
Allegato I: Servizio di Emergenza Abitativa	Pag.	133
Allegato L: Servizio di Amministrazione Condominiale	Pag.	137
Relazione del Collegio Sindacale	Pag.	141
Relazione della Società di Revisione	Pag.	147

RELAZIONE SULLA GESTIONE

DEL PRESIDENTE *RICCARDO FABBRI*

Il Consiglio di Amministrazione, nel sottoporre all'approvazione della Conferenza degli Enti il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020, ritiene opportuno evidenziare i fatti più significativi che hanno caratterizzato la gestione aziendale nell'anno che si è appena concluso. La presente relazione, redatta ai sensi dell'art. 2428 c.c. a corredo del bilancio, nonché dell'art. 18 del Regolamento di Amministrazione e Contabilità, fornisce tutte le necessarie informazioni sull'andamento della gestione.

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

PATRIMONIO GESTITO

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

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

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

per un totale di 2.442 unità immobiliari ai quali si sommano 71 alloggi privati reperiti attraverso l'Agenzia per la locazione di ACER.

Nel corso del 2020, in un'ottica di continuo miglioramento delle proprie attività di gestione patrimoniale, ACER ha confermato e potenziato il servizio di mediazione sociale ed il proprio ruolo di gestore sociale, programmando in collaborazione con una cooperativa di settore una serie di interventi su nuclei familiari particolarmente difficili e conflittuali.

Tale attività di mediazione sociale sta dando ottimi risultati, 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 hanno 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 2020 si chiude con una media provinciale di Euro 143,87 rispetto ai 142,66 Euro del 2019. 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 2020.

La variazione media dei canoni di locazione è pari al + 0,85% ed a parità di alloggi gestiti è stata determinata dall'aggiornamento dei canoni ERP dovuto all'applicazione dei redditi ISE/ISEE rilevati nel corso del 2019 con i parametri stabiliti dalla Regione Emilia-Romagna con le Delibere di Giunta Regionale n. 894/2016 e n. 739/2017 e dai conseguenti provvedimenti comunali in applicazione delle delibere stesse.

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 allegate all'ISEE, che consentono di entrare e di permanere nell'ERP.

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

MOROSITÀ

Anche nel corso di questo esercizio l'Azienda, come sta facendo da diversi anni, ha prestato estrema attenzione al contenimento della morosità. Infatti, in ottemperanza all'art. 32 della L.R. 24/2001 e successive modifiche, ACER effettua controlli sulla regolarità dei pagamenti dei canoni e degli oneri accessori degli assegnatari con cadenza trimestrale. Questo controllo ravvicinato, consistente in continui solleciti scritti e verbali, sta producendo effetti positivi in quanto gli assegnatari, sentendosi pungolati con maggiore frequenza, provvedono 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 2020 su 173 procedimenti ERP in corso, sono stati conclusi 11 procedimenti di sfratto per morosità in alloggi ERP, di cui nessuno concluso con sfratti giudiziari, 5 per riconsegna dall'alloggio (decesso, trasferimento, riconsegna chiavi) ed i restanti 6 per estinzione del debito. Negli alloggi in locazione permanente a canone calmierato sono in corso 35 procedimenti di sfratto per morosità. Nel corso dell'anno 2020, in riferimento a tali alloggi si sono conclusi 3 procedimenti, di cui nessuno con sfratto esecutivo, 2 per cessazione dell'utente ed il restante per estinzione del debito. Come si evince dai dati, ACER ed i Comuni stanno precedendo all'esecuzione degli sfratti per i nuclei non seguiti dai Servizi Sociali che, nonostante tutte le possibilità date, non pagano canoni ed oneri accessori. A causa dell'emergenza Covid-19 è stato istituito il blocco degli sfratti per tutto l'arco dell'esercizio.

Per quanto concerne la morosità consolidata ERP, ACER ha effettuato nel corso dell'anno 2020 il recupero di € 479.161 in diminuzione del 16% rispetto ai 569.754 euro del 2019. Tale andamento, in controtendenza rispetto agli esercizi precedenti, trova sicuramente giustificazione nella crisi economica derivante dall'emergenza sanitaria Covid-19.

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 € 4.341.411 di cui € 3.898.055 imputabili agli immobili comunali. Una parte di questa morosità è dovuta ad un ritardo nei pagamenti ed è quindi recuperabile, come dimostra il trend degli anni scorsi, ma per quella cronica e ormai consolidata, prima di procedere materialmente all'eventuale cassazione, si ricorre al tentativo di recupero attraverso una società di riscossione crediti con la quale è stata predisposta un'apposita convenzione.

In un contesto di forte crisi economica ed occupazionale, sono leggermente peggiorati anche gli indici di insoluto corrente da canoni di locazione per gli alloggi di ERP, riportati in modo più analitico dell'allegato F.

Nell'anno 2020, negli alloggi a canone sociale la morosità dei canoni di locazione si attesta

su una percentuale dell'11,46% rispetto al 10,45% del 2019 e al 10,75% del 2018. La morosità è più elevata (17,75%) 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 2019 (17,54%) anche in questo comparto si è registrato un trend in leggero aumento.

OCCUPAZIONI SENZA TITOLO

Nel corso del 2020, in ambito provinciale, su 26 procedimenti in corso si sono concluse bonariamente 3 procedure di rilascio attivate nei confronti di assegnatari occupanti senza titolo. Non sono state eseguite procedure forzose di rilascio dell'immobile di ERP detenuto senza titolo. A fine anno sono ancora pendenti 23 procedure.

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

MOBILITÀ

La mobilità da casa a casa, per sovraffollamento e 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 2020 sono stati ripristinati complessivamente 87 alloggi di risulta (il 4,30% sullo stock complessivo) di cui 60 nel Comune di Rimini, mentre dal 1998 ad oggi ACER ha reintrodotta nella disponibilità, per la riassegnazione n. 1.881 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.

MANUTENZIONI

Non v'è dubbio che l'emergenza Covid-19, che ha fermato per diversi mesi l'Italia, abbia causato un forte rallentamento, sia nella programmazione, sia nelle procedure di gara sia nella esecuzione dei lavori da parte delle imprese, che nel periodo tra marzo ed aprile sono state costrette a fermarsi.

Grazie ai Fondi derivanti dai rientri della Gestione Speciale giacenti presso Cassa Depositi e Prestiti - Legge 513/1977, sono iniziati, e in parte già conclusi, interventi di manutenzione e recupero del patrimonio di ERP. Gli interventi sono stati deliberati dalla Conferenza degli Enti nella seduta del 18.012.2019 - delibera n. 3 - e hanno riguardato:

- * ripristino di n. 2 alloggi di risulta siti in Bellaria - Igea Marina, via Pastore, 2 - 4 - intervento concluso per un importo pari ad € 45.989,25;
- * ripristino di n. 1 alloggio di risulta in Cattolica, via Longo, 13 - intervento concluso per un importo pari ad € 37.393,96;
- * rifacimento di porzione del manto di copertura e della scala esterna di accesso al primo piano di fabbricato sito in Novafeltria, via Mazzini, 56-58 - intervento concluso per un importo pari ad € 17.760,02;
- * adeguamento impianto antincendio e ripristino bocche di lupo di fabbricato in amministrazione condominiale ACER sito in Rimini, via Moretti, 5-7-9-11 - intervento

concluso per un importo pari ad € 30.494,04;

* ripristino e messa a norma balconi di fabbricato in amministrazione condominiale ACER sito in Rimini, via dei Gracchi, 15-17 - lavori completati nel 2021 per un importo pari ad € 66.534,34;

* ripristino e messa a norma balconi di fabbricato in amministrazione condominiale ACER sito in Rimini, via dei Gracchi, 5-11 - intervento concluso per un importo pari ad € 85.313,28.

Attraverso il "Programma Straordinario 2020-2022 - Recupero ed assegnazione di alloggi di ERP" sono stati realizzati n. 2 interventi approvati dal tavolo territoriale di concertazione delle politiche abitative del 13.08.2020:

* ripristino di n. 1 alloggio di risulta in Cattolica, Via del Porto, 60 - intervento concluso per un importo pari ad € 22.421,06;

* ripristino di n. 1 alloggio di risulta in Rimini, via Villalta, 21 - intervento concluso per un importo pari ad € 11.752,59.

Nel corso del 2020, ACER ha ottenuto il finanziamento, di cui alla D.G.R. 828/20 (D.I. 16/03/2015 - Tipologia B), per n°2 interventi di riserva siti in Comune di Cattolica Via Francesca da Rimini 107-109 e in Comune di Bellaria - Igea Marina via Ravizza 27-29 per un importo complessivo di € 256.974,00 e sono iniziate le operazioni di redazione del progetto. ACER ha terminato, inoltre, la procedura di gara e successivamente ha consegnato i lavori di ristrutturazione edilizia e miglioramento sismico di un fabbricato, situato in Comune di Santarcangelo di Romagna località Sant'Ermete via Trasversale Marecchia, alla Ditta aggiudicataria i quali sono in corso e termineranno nel corso del prossimo esercizio. Tale intervento ha una spesa complessiva di € 317.410,84, finanziata dalle economie del 8° e 9° biennio dell'edilizia sovvenzionata L 457/78 e dai residui attivi dei canoni ERP ACER.

E' stato altresì iniziata e conclusa la progettazione per l'intervento di manutenzione straordinaria ed adeguamento di un edificio di proprietà comunale situato in Mondaino Via Fonte Leali 300 per un importo lavori di 86.537,64 €. Tali lavori rientrano in un elenco di interventi, tutti siti nel Comune di Mondaino, e finanziati complessivamente dalle economie del 8° e 9° biennio dell'edilizia sovvenzionata L 457/78 e da fondi di cui alla Legge 560/93. Sono già terminate le operazioni di affidamento degli stessi e affidati alla Ditta per la sua esecuzione che terminerà il prossimo anno.

A seguito della convenzione firmato con l'ASP Valloni Marecchia sono in corso i 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.

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 2020 ha consolidato l'attività svolta a favore dei Comuni.

Nel corso dell'anno 2020 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 68 a 71.

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

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

AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE DIRETTA

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

Nel corso del 2020, l'ACER ha proseguito l'attività di amministrazione condominiale esistente. Anche nel 2020 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 31/12/2020 erano gestiti 99 condomini per un totale di 1.705 unità immobiliari, di cui 458 inquilini e 1.247 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 DEL 2020

Nel corso del 2020 ACER ha svolto la propria attività per tutti i Comuni della provincia di Rimini, con la sola eccezione del Comune di Riccione, nonché ad altri Enti presenti sul territorio quali AUSL Romagna, ASP Valloni Marecchia e Unioni di Comuni.

Nel corso del 2018 sono state rinnovate le concessioni con i Comuni, per la maggior parte aventi 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.

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

Nel contempo l'avanzo di gestione dei Comuni, che chiudono tutti in attivo, si attesta per il

2020 su € 1.236.042, 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 2020 ha raggiunto risultati positivi nonostante la situazione di emergenza determinato dall'epidemia COVID-19. La necessità di aprire nuovi campi di attività e diversificare le fonti di entrata, di affrontare le sfide del futuro con un certo dinamismo ed investimenti, non ha lasciato scoperta l'esigenza di garantirsi una gestione sana ed equilibrata del bilancio.

Si sono potenziati i canali di entrata per i servizi innovativi, si consolida la raccolta delle competenze tecniche, in relazione ad un accresciuta autonomia dell'Ente ed ai numerosi lavori sopra richiamati, 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 € 7.285.010 ed il rapporto tra il costo del personale ed il valore della produzione è pari al 18,48%, in leggera diminuzione rispetto all'esercizio precedente (18,93%).

Il patrimonio netto è pari ad € 13.481.806 con un incremento sul 2019 di € 161.160.

Si conferma anche per il 2020, 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.

L'unica partecipazione detenuta è quella nella società ART-ER con sede a Bologna, che nel corso del 2020 è stata mantenuta senza interventi. In particolare, la partecipata eroga ad ACER Rimini ed alle altre aziende casa regionali il servizio di customer satisfaction finalizzata a monitorare il livello di soddisfazione degli utenti, rilevando ed analizzando i livelli di qualità percepita e attesa relativi a differenti aspetti dell'erogazione dei servizi. L'indagine è svolta ogni tre anni, in accordo col Sistema per la Gestione della Qualità aziendale.

ALTRE INFORMAZIONI EX ART. 2428 C.C.

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

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

RISULTATO D'ESERCIZIO E SUA DESTINAZIONE

Il Conto Economico evidenzia un utile, prima delle imposte, di € 322.734 mentre l'avanzo netto, dopo le imposte, è stato pari ad € 161.160 (in aumento del 19% rispetto al 2019) a fronte di una previsione di € 143.720.

Si evidenzia come nel 2020 l'azienda abbia sostenuto € 161.574 per imposte dirette sul reddito (IRES e IRAP). L'IMU su negozi e altri locali è stata pari ad Euro 54.121 mentre il costo per IVA indetraibile è stato pari ad Euro 276.263.

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

DESCRIZIONE	2020	2019
Ricavi delle vendite e delle prestazioni (A1)	7.098.928	7.513.825
Ricavi da Produzione interna (A2+A3+A4)	-	-
VALORE DELLA PRODUZIONE OPERATIVA (VP)	7.098.928	7.513.825
Costi esterni operativi (B6+B7+B8+B11)	2.861.064	3.346.271
VALORE AGGIUNTO (VA)	4.237.864	4.167.554

Costi del personale (B9)	1.345.994	1.456.649
MARGINE OPERATIVO LORDO (MOL)	2.891.870	2.710.905
Ammortamenti ed accantonamenti (B10+B12+B13)	2.623.282	2.411.741
RISULTATO OPERATIVO	268.588	299.164
Risultato dell'area accessoria (A5-B14)	- 87.983	- 122.233
Risultato dell'area finanziaria, al netto degli oneri finanziari (C15+C16)	159.452	173.828
EBIT NORMALIZZATO	340.057	350.759
Risultato dell'area straordinaria (non più prevista negli schemi ex art. 2425 c.c.)	-	-
EBIT INTEGRALE	340.057	350.759
Oneri finanziari (C17)	17.323	13.046
RISULTATO LORDO	322.734	337.713
Imposte sul reddito (20)	161.574	201.963
RISULTATO NETTO	161.160	135.750

INDICI DI BILANCIO	2020	2019
ROE (Risultato Netto / Patrimonio Netto)	1,20%	1,02%
ROI (Reddito operativo / Capitale Investito)	0,54%	0,52%
ROS (Reddito operativo / Ricavi di Vendita)	3,78%	3,98%
Incidenza del MOL sui Ricavi delle vendite	40,74%	36,08%
Incidenza Oneri Finanziari (Oneri Finanziari / Fatturato)	0,24%	0,17%
Indice di Struttura (Capitale Netto / Capitale Fisso)	226,82%	218,55%
Rigidità Impieghi (Capitale Fisso / Totale Impieghi)	27,18%	23,07%
Quoziente Disponibilità (Capitale Circolante / Passivo Corrente)	1,41	1,31
Quoziente di indebitamento (Totale passività / Patrimonio Netto)	3,68	4,33
Margine di Struttura (Patrimonio netto – Attivo immobilizzato)	7.537.911	7.225.728
Capitale Circolante Netto (Attività Circolanti - Passività Correnti)	12.634.492	12.244.376

CONCLUSIONI

Ad oggi non si registrano eventi, in data successiva al 31 dicembre 2020, tali da rendere l'attuale situazione patrimoniale/finanziaria sostanzialmente diversa.

In base all'art. 21 del vigente Statuto ed in considerazione del fatto che non vi sono perdite di esercizi precedenti da ripianare, si propone di destinare il 5% dell'utile netto, pari a Euro 8.058, all'incremento della riserva ordinaria prevista dallo Statuto, e il restante 95%, pari a Euro 153.102, alla riserva straordinaria.

Egredi Soci, sottoponiamo quindi alla Vostra approvazione il bilancio dell'ACER al 31 dicembre 2020, 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 2020 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 31-12-2020

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

	31-12-2020	31-12-2019
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	1.173	8.567
Totale immobilizzazioni immateriali	1.173	8.567
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	5.698.323	5.860.794
4) altri beni	32.654	21.436
5) immobilizzazioni in corso e acconti	177.301	177.301
Totale immobilizzazioni materiali	5.908.278	6.059.531
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
d-bis) altre imprese	152	152
Totale partecipazioni	152	152
2) crediti		
d-bis) verso altri		
esigibili oltre l'esercizio successivo	34.292	26.668
Totale crediti verso altri	34.292	26.668
Totale crediti	34.292	26.668
Totale immobilizzazioni finanziarie	34.444	26.820
Totale immobilizzazioni (B)	5.943.895	6.094.918
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.239.872	2.446.229
Totale crediti verso clienti	2.239.872	2.446.229
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	11.173	211.259
Totale crediti tributari	11.173	211.259
5-ter) imposte anticipate	260.591	242.647
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	26.848.779	36.039.145
Totale crediti verso altri	26.848.779	36.039.145
Totale crediti	29.360.415	38.939.280
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
6) altri titoli	4.428.878	4.428.878
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	4.428.878	4.428.878
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	9.783.854	8.214.386
2) assegni	0	0
3) danaro e valori in cassa	2.758	1.042
Totale disponibilità liquide	9.786.612	8.215.428
Totale attivo circolante (C)	43.575.905	51.583.586
D) Ratei e risconti	81.861	61.037
Totale attivo	49.601.661	57.739.541
Passivo		

A) Patrimonio netto		
I - Capitale	9.392.340	9.392.340
IV - Riserva legale	176.514	169.726
V - Riserve statutarie	3.700.580	3.571.618
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Varie altre riserve	51.212	51.212
Totale altre riserve	51.212	51.212
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	161.160	135.750
Totale patrimonio netto	13.481.806	13.320.646
B) Fondi per rischi e oneri		
4) altri	3.081.506	2.878.131
Totale fondi per rischi ed oneri	3.081.506	2.878.131
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	758.167	727.717
D) Debiti		
5) debiti verso altri finanziatori		
esigibili entro l'esercizio successivo	45.002	42.939
esigibili oltre l'esercizio successivo	103.403	150.468
Totale debiti verso altri finanziatori	148.405	193.407
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	484.160	469.603
Totale debiti verso fornitori	484.160	469.603
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	136.314	30.692
Totale debiti tributari	136.314	30.692
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	44.387	45.471
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	44.387	45.471
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	30.231.550	38.750.505
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.157.314	1.206.074
Totale altri debiti	31.388.864	39.956.579
Totale debiti	32.202.130	40.695.752
E) Ratei e risconti	78.052	117.295
Totale passivo	49.601.661	57.739.541

Conto economico

	31-12-2020	31-12-2019
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	7.098.928	7.513.825
5) altri ricavi e proventi		
altri	186.082	181.123
Totale altri ricavi e proventi	186.082	181.123
Totale valore della produzione	7.285.010	7.694.948
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	9.480	9.478
7) per servizi	2.837.584	3.504.098
8) per godimento di beni di terzi	14.000	15.512
9) per il personale		
a) salari e stipendi	1.006.533	1.095.546
b) oneri sociali	262.418	277.530
c) trattamento di fine rapporto	75.658	81.761
e) altri costi	1.385	1.812
Totale costi per il personale	1.345.994	1.456.649
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	8.016	12.456
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	171.240	170.403
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	987.984	923.984
Totale ammortamenti e svalutazioni	1.167.240	1.106.843
12) accantonamenti per rischi	220.000	49.294
13) altri accantonamenti	1.236.042	1.072.787
14) oneri diversi di gestione	274.065	303.356
Totale costi della produzione	7.104.405	7.518.017
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	180.605	176.931
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	68.197	97.598
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	91.255	76.230
Totale proventi diversi dai precedenti	91.255	76.230
Totale altri proventi finanziari	159.452	173.828
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	17.323	13.046
Totale interessi e altri oneri finanziari	17.323	13.046
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	142.129	160.782
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	322.734	337.713
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	358.105	372.610
imposte relative a esercizi precedenti	0	0
imposte differite e anticipate	(196.531)	(170.647)
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	161.574	201.963
21) Utile (perdita) dell'esercizio	161.160	135.750

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2020	31-12-2019
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	161.160	135.750
Imposte sul reddito	161.574	201.963
Interessi passivi/(attivi)	(142.129)	(160.782)
(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	180.605	176.931
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	1.531.700	1.203.842
Ammortamenti delle immobilizzazioni	179.256	182.859
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	987.984	923.984
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	2.698.940	2.310.685
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	2.879.545	2.487.616
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	0	0
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	206.357	64.539
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	14.557	(222.286)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(20.824)	3.452
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(39.243)	5.239
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	864.329	614.744
Totale variazioni del capitale circolante netto	1.025.176	465.688
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	3.904.721	2.953.304
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	142.129	160.782
(Imposte sul reddito pagate)	(161.574)	(201.963)
Dividendi incassati	0	0
(Utilizzo dei fondi)	(2.884.082)	(2.832.324)
Altri incassi/(pagamenti)	631.402	(368.145)
Totale altre rettifiche	(2.272.125)	(3.241.650)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	1.632.596	(288.346)
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(20.028)	(183.997)
Disinvestimenti	4.240	0
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(622)	(2.274)
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)	(16.410)	(186.271)
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)	(45.002)	(42.939)
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)	(45.002)	(42.939)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	1.571.184	(517.556)
Effetto cambi sulle disponibilità liquide	0	0
Disponibilità liquide a inizio 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 inizio esercizio	8.215.428	8.732.984
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	9.783.854	8.214.386
Assegni	0	0
Danaro e valori in cassa	2.758	1.042
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	9.786.612	8.215.428
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0

NOTA INTEGRATIVA

PREMESSA

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020, di cui la presente Nota Integrativa costituisce parte integrante e sostanziale, è stato redatto in conformità alla Legge Regionale 8 agosto 2001 n.24 e successive modifiche, alle norme di legge che disciplinano i bilanci societari, in quanto compatibili con la natura giuridica dell'Ente, nonché al vigente Regolamento di amministrazione e contabilità, e nel rispetto dei principi contabili applicabili ad un'impresa in funzionamento, elaborati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC), allo scopo di garantire, sia sul piano formale che su quello sostanziale, la dovuta chiarezza nonché la veritiera e corretta rappresentazione della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica dell'Azienda.

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

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

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

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

A fianco degli importi relativi all'esercizio 2020, oggetto del presente bilancio, sono indicati quelli relativi all'esercizio precedente.

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

CRITERI DI VALUTAZIONE E PRINCIPI DI REDAZIONE DEL BILANCIO

Il bilancio chiuso al 31/12/2020 (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 2020, 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 2020 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 2020 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

In considerazione della 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 a 516,46 Euro, sono ammortizzati in base alla residua possibilità di utilizzazione e non vengono necessariamente spesi interamente nell'esercizio.

Le aliquote ordinarie di ammortamento utilizzate sono state le seguenti:

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 2020 si evidenzia la presenza di una sola partecipazione nella società Art-ER SPA (società a prevalente partecipazione della Regione Emilia Romagna), cui Acer Rimini detiene 31 azioni equivalenti allo 0,002% del capitale sociale.

Rimanenze

Le rimanenze di magazzino risultano pari a zero.

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

Crediti e debiti

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

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

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

Importo dei finanziamenti per la costruzione di immobili pubblici - Euro 28.072.044

Importo delle spese sostenute per la costruzione di immobili pubblici - Euro 24.420.113

Differenza tra finanziamenti e spese sostenute - Euro 3.651.931

Ratei e risconti

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

Fondi per rischi e oneri

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

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Costi e ricavi

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

Imposte correnti

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

Imposte differite e anticipate

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

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

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

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

Criteri di conversione dei valori espressi in valuta

I crediti ed i debiti espressi originariamente in valuta estera, ove esistenti, sono stati iscritti in base ai cambi in vigore alla data in cui sono sorti. Essi sono stati allineati ai cambi correnti alla data di chiusura del bilancio, sulla base del cambio alla data del 31 dicembre 2020.

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 2020.

VOCE	Valore al 31.12.2019			Variazioni 2020			Valore al 31.12.2020		
	Costo storico	F.do amm.to	Valore contabile	Incrementi 2020	Cessioni 2020	Amm.to 2020	Costo storico	F.do amm.to	Valore contabile
Software	232.494	223.927	8.567	622	0	8.016	233.116	231.943	1.173
Totale	232.494	223.927	8.567	622	0	8.016	233.116	231.943	1.173

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 2020.

VOCE	Valore al 31.12.2019			Variazioni 2020				Valore al 31.12.2020		
	Costo storico	F.do amm.to	Valore contabile	Incrementi 2020	Decr. 2020	Amm.to 2020	Decr. Fondi 2020	Costo storico	F.do amm.to	Valore contabile
Terreni e fabbricati	8.070.971	2.210.177	5.860.794	0	1.915	162.471	1.915	8.069.056	2.370.733	5.698.323
Mobili e arredi	171.539	166.312	5.227	6.278	2.054	1.690	2.054	175.763	165.948	9.815
Attrezzature elettroniche	151.477	137.573	13.904	11.774	271	6.528	230	162.980	143.871	19.109
Mezzi di locomozione	53.591	53.591	0	0	0	0	0	53.591	53.591	0
Altri beni e Attrezz.	36.108	33.803	2.305	1.976	0	551	0	38.084	34.354	3.730
Imm.ni in corso	177.301	0	177.301	0	0	0	0	177.301	0	177.301
Totale	8.660.987	2.601.456	6.059.531	20.028	4.240	171.240	4.199	8.676.775	2.768.497	5.908.278

La voce Terreni e Fabbricati include l'importo delle Aree di proprietà ACER pari ad Euro 234.410, invariate rispetto all'esercizio precedente. Il decremento riguarda la cessione di un immobile ad uso non abitativo sito in Rimini (Piazzale Vannoni 8) che ha generato una plusvalenza di Euro 42.400.

Le immobilizzazioni in corso riguardano 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 2021 ed in tale anno portati ad incremento del valore di Terreni e Fabbricati.

B.III) Immobilizzazioni finanziarie

Sono rappresentate dai depositi cauzionali per € 34.292 e dalla partecipazione minoritaria nella società Art-ER SPA per € 152.

C) ATTIVO CIRCOLANTE

C II) Crediti

La voce "Crediti", pari ad € 29.360.415 articolata per macro-categorie, risulta così composta:

Descrizione	Valore al 31/12/2019	Valore al 31/12/2020	Variazione
<u>Crediti verso clienti/utenti</u>	2.446.229	2.239.872	-206.357
- per canoni e oneri accessori	6.145.025	5.898.093	-246.932
- cessionari di alloggi	0	0	0
- verso enti, imprese e condomini	750.574	683.190	-67.384
- F.do svalutazione crediti	-4.449.370	-4.341.411	107.959
<u>Crediti verso altri</u>	847.871	774.886	-72.985
- crediti per imposte anticipate	242.647	260.591	17.944
- erario ed enti previdenziali	211.259	11.173	-200.086
- condomini con amm.re esterno	0	938	938
- cassa depositi e prestiti	0	0	0
- proprietari servizio "Emergenza Abitativa"	3.079	1.912	-1.167
- crediti diversi	390.886	500.272	109.386
<u>Crediti verso Gestione Speciale</u>	1.883.515	1.925.544	42.029
<u>Interventi alloggi proprietà comunale in corso di realizzazione con finanz. pubblici</u>	33.761.665	24.420.113	-9.341.552
Totale	38.939.280	29.360.415	-9.578.865

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

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

I crediti verso i clienti/utenti, al netto del fondo svalutazione crediti, sono tutti esigibili entro i 12 mesi e sono pari a € 2.239.872. Tale importo include i crediti verso utenti per canoni di locazione e oneri accessori, per € 5.898.093 al lordo del fondo svalutazione crediti. Per far fronte alla morosità difficilmente recuperabile è presente un fondo svalutazione crediti pari ad

euro 4.341.411; la variazione in diminuzione fondo rispetto all'esercizio precedente è pari ad € 107.959.

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 132.135 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 31/12/2019	Aumenti	Diminuzioni	Valore al 31/12/2020
Fondo svalutazione crediti	4.449.370	987.984	1.095.943	4.341.411

Le variazioni in diminuzione del fondo derivano dall'utilizzazione dello stesso per lo storno di crediti ritenuti inesigibili ma recuperati nell'anno 2020.

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 realizzate nella costruzione o ristrutturazione di alloggi di proprietà comunale.

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

INCASSI	SOMME VERSATE	SOMME DA VERSARE
Incassi vendite alloggi Acer e Comuni dal 2001 al 2020	17.596.520,40	
Incassi vendite alloggi Acer da 01/01/2020 al 31/12/2020 da versare in B.I. conto 2710		51.910,09

PROGRAMMI DI REINVESTIMENTO LEGGE 560/93

	IMPORTI IMPEGNATI
1° Programma reinvestimento	4.226.500,82
2° Programma reinvestimento:	6.320.399,52
3° Programma reinvestimento	2.460.146,30
4° Programma reinvestimento	1.594.350,00
5° Programma reinvestimento	973.829,00
6° Programma reinvestimento	128.129,87
7° Programma reinvestimento	1.154.479,85
8° Programma reinvestimento - 1° Stralcio	180.000,00
8° Programma reinvestimento - 2° Stralcio	1.118.046,65
SOMMA GIA' PROGRAMMATA	18.155.882,01
ECONOMIE GIA' ACCERTATE	1.383.392,80
TOTALE COMPLESSIVO DA PROGRAMMARE AL 31.12.2020	824.031,19

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	Valore al 31/12/2019	Valore al 31/12/2020	Variazione
<u>Crediti verso erario</u>	211.259	10.921	-200.338
Erario c/IVA	116.827	0	-116.827
Regioni c/credito IRAP	27.556	0	-27.556
Erario c/credito IRES	59.416	0	-59.416
Altri crediti verso Erario	7.460	10.921	3.461
<u>Crediti verso enti previdenziali</u>	0	252	252
Totale	211.259	11.173	-200.086

La composizione dei Crediti Diversi è riportata nella tabella seguente:

Descrizione	Valore al 31/12/2019	Valore al 31/12/2020	Variazione
Crediti v/Comuni per convenzioni Emergenza Abitativa	176.015	165.453	-10.562
Crediti per interessi attivi di tesoreria e investimenti in titoli	165.619	233.816	68.197
Crediti per rimborsi spese diversi	3.341	3.648	307
Crediti per fatture da emettere e note di accredito da ricevere	45.911	97.355	51.444
Totale	390.886	500.272	109.386

L'incremento dei crediti per interessi attivi è dovuto alla capitalizzazione con consolidamento degli interessi maturati nelle polizze 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 242.647 è aumentato di euro 17.944 fino a giungere all'importo finale di euro 260.591. Nel corso del 2020 l'utilizzo del credito è stato pari ad euro 178.587 mentre l'incremento dovuto allo storno delle imposte anticipate relative al 2020 è stato pari ad euro 196.531. Maggiori informazioni sono riportate nel paragrafo riguardante le imposte sul reddito.

C.III) Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Al 31.12.2020 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 2020, 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 233.816 e su tale importo matureranno altri interessi nel corso degli esercizi successivi.

C IV) Disponibilità liquide

Tale voce presenta un saldo al 31.12.2020 di € 9.786.612.

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

Descrizione	Valore al 31/12/2019	Valore al 31/12/2020	Variazione
Depositi bancari e postali	8.214.386	9.783.854	1.569.468
Assegni	0	0	0
Denaro e valori in cassa	1.042	2.758	1.716
Totale	8.215.428	9.786.612	1.571.184

L'incremento della liquidità è dovuta all'operatività ordinaria ed all'incasso nel corso dell'esercizio di contributi regionali relativi ad interventi costruttivi completati nel corso degli esercizi precedenti che saranno utilizzati nel 2021 per la restituzione delle anticipazioni effettuate dai comuni.

Il dettaglio sull'andamento della liquidità può essere rilevato nel Rendiconto Finanziario.

D) RATEI E RISCONTI ATTIVI

I ratei e i risconti attivi al 31.12.2020 sono pari a € 81.861 e sono così composti:

Descrizione	Crediti al 31/12/2019	Crediti al 31/12/2020	Variazione
Costi Anticipati	0	0	0
Risconti Attivi	14.334	15.192	858
Ratei Attivi	46.703	66.669	19.966
Totale	61.037	81.861	20.824

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

COMMENTI ALLE VOCI DELLO STATO PATRIMONIALE

PASSIVO

A) PATRIMONIO NETTO

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 il Patrimonio Netto dell'Azienda ha subito le seguenti variazioni:

Descrizione	Valore al 31/12/2019	Aumenti	Diminuzioni	Utile d'esercizio	Valore al 31/12/2020
Capitale di dotazione	9.392.340	0	0	0	9.392.340
Fondo di riserva legale	169.726	6.788	0	0	176.514
Riserve statutarie	3.571.618	128.962	0	0	3.700.580
Altre riserve	51.212	0	0	0	51.212
Utili (perdite) portati a nuovo	0	0	0	0	0
Utile dell'esercizio	135.750	0	135.750	161.160	161.160
Totale	13.320.646	135.750	135.750	161.160	13.481.806

La riserva legale include l'accantonamento di € 6.788 della parte dell'utile dell'esercizio 2019 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	176.514	A - B	169.726
Riserva Statutaria	3.700.580	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 € 3.081.506 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 degli esercizi successivi, in parte (euro 40.794) per far fronte alle esigenze manutentive dei comuni senza risorse finanziarie, in parte (euro 220.925) per far fronte ad imprevisti manutentivi riguardanti immobili di proprietà ACER ed in parte (euro 220.000) per gli oneri potenziali derivanti dal piano di interventi finalizzati al risparmio energetico da svolgere nel corso del 2021 e 2022 usufruendo delle agevolazioni fiscali in vigore (ecobonus 110%). La differenza pari ad Euro 2.394.717 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 31/12/2019	2.878.131
+ Accantonamenti di competenza 2020	1.453.042
+ Incrementi per recupero crediti anni pregressi nel corso del 2020	479.161
- Utilizzi per manutenzioni anno 2020	- 1.728.828
- Altri utilizzi anno 2020	0
Saldo al 31/12/2020	3.081.506

C) FONDO TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO

Il fondo per trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato, al 31 dicembre 2020, è pari ad € 758.167, con un decremento rispetto al precedente esercizio di € 30.450.

Nel corso dell'anno sono state accantonate a tale fondo le quote maturate nel 2020 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 31/12/2019	727.717
+ Accantonamenti e Rivalutazioni 2020 (al netto di imposta sostitutiva)	73.860
- Utilizzo 2020 per anticipi e liquidazioni	43.410
Saldo al 31/12/2020	758.167

D) DEBITI

I debiti a carico dell'Azienda al 31 dicembre 2020 sono pari ad € 32.202.130 e sono sintetizzati nella seguente tabella:

Descrizione	Valore al 31/12/2019	Valore al 31/12/2020	Esigibili oltre l'esercizio 2021	Variazione
Mutui Cassa Depositi e Prestiti	193.407	148.405	103.403	-45.002
Mutui Tesoriere	0	0	0	0
Debiti verso fornitori e fatture da ric.	469.603	484.160	0	14.557
Debiti rappresentati da titoli di credito	0	0	0	0
Debiti verso imprese controllate	0	0	0	0
Debiti verso imprese collegate	0	0	0	0
Debiti per Gestione Speciale	36.419.619	28.072.044	0	-8.347.575
Debiti tributari	30.692	136.314	0	105.622
Debiti v/istituti di previdenza	45.471	44.387	0	-1.084
Altri debiti	3.536.960	3.316.820	1.157.314	-220.140
Totale	40.695.752	32.202.130	1.260.717	-8.493.622

I mutui espongono un saldo di € 148.405 di cui euro 103.403 esigibili oltre l'esercizio successivo. La variazione negativa di € 45.002 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	24.420
Crediti v/tesoreria provinciale dello Stato	1.925
Altre somme in c/c oppure a credito per Gestione Speciale	1.727
Totale	28.072

I debiti tributari sono pari ad € 136.314 e sono così composti:

Descrizione	Valore al 31/12/2019	Valore al 31/12/2020	Variazione
IRES	0	23.424	23.424
IRAP	0	24.386	24.386
Imposta sostitutiva TFR	0	1.766	1.766
Ritenute da versare	30.692	30.188	-504
IVA Mese di Dicembre e IVA Annuale	0	56.550	56.550
Totale	30.692	136.314	105.622

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

Descrizione	Valore al 31/12/2019	Valore al 31/12/2020	Variazione
Debiti per canoni e altri oneri di gestione "Emergenza Abitativa"	1.539.633	1.408.797	-130.836
Assegnatari vari per somme da rimborsare	5.367	6.994	1.627
Depositi cauzionali e Somme a garanzia esigibili oltre l'esercizio successivo	1.206.074	1.157.314	-48.760
Debiti v/ personale dipendente e amministratori	142.656	108.575	-34.081

Somme per manutenzioni da effettuare su alloggi gestiti per conto dei comuni	275.663	275.663	0
Debiti per canoni ed altri oneri ancora da incassare da utenti di alloggi gestiti per conto dei comuni	147.540	132.135	-15.405
Altri debiti	220.027	227.342	7.315
Totale	3.536.960	3.316.820	-220.140

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 dei 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 31.12.2020 sono pari a € 78.052 e sono composti 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 31/12/2019	Valore al 31/12/2020	Variazione
Ratei Passivi	117.295	78.052	-39.243
Risconti Passivi		0	-2
Totale	117.295	78.052	-39.243

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 € 7.285.010 ed è composto dalle seguenti voci:

A.1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni

Nel suo complesso, la voce, pari ad 7.098.928 risulta così composta:

Descrizione	Valore al 31/12/2019	Valore al 31/12/2020	Variazione
Canoni di locazione alloggi Acer	268.837	270.428	1.591
Canoni di locazione locali ad uso non abitativo	224.031	224.893	862
Canoni locazione per emergenza abitativa studenti e lavoratori in capo ad Acer	0	0	0
Corrispettivi e rimborsi di amm.ne stabili	44.409	50.085	5.676
Corrispettivi e rimborsi di manutenzione	403.039	131.309	-271.730
Compensi e contributi per convenzioni emergenza abitativa	44.706	39.984	-4.722
Compenso amministrazione condomini	193.113	174.827	-18.286
Recupero spese varie emergenza abitativa di competenza Acer	417	0	-417
Competenze per Attività costruttiva	347.510	242.551	-104.959
Ricavi da gestione alloggi comunali in Concessione	5.987.763	5.964.851	-22.912
Totale ricavi vendite e prestazioni	7.513.825	7.098.928	-414.897

La riduzione dei ricavi rispetto all'esercizio precedente è essenzialmente dovuta ai minori corrispettivi e rimborsi di manutenzione ed alle minori competenze tecniche per attività manutentive e costruttive.

Tra i corrispettivi e rimborsi da manutenzione rientrano anche i ricavi derivanti dall'attività manutentiva svolta in appalto per conto dell'ASP Valloni Marecchia, 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 31/12/2019	Valore al 31/12/2020	Variazione
Alloggi di proprietà costruiti con il contrib. statale	94.134	93.907	-227
Alloggi di proprietà costruiti senza contributo Stato	160.895	163.292	2.397
Alloggi di proprietà di altri enti diversi dai Comuni	13.808	13.229	-579
Totale canoni di locazione alloggi	268.837	270.428	1.591
Canoni locali di proprietà ad uso comm.le e box	224.031	224.893	862
Canoni locazione emergenza abitativa ACER	0	0	0
Totale canoni di locazione altri locali	224.031	224.893	862
Totale canoni di locazione	492.868	495.321	2.453

A.5) Altri ricavi e proventi

Gli altri ricavi e proventi sono pari a € 186.082 e risultano composti nel seguente modo:

Descrizione	Valore al 31/12/2019	Valore al 31/12/2020	Variazione
Plusvalenze da alienazione beni patrimoniali	1.344	42.400	41.056
Recupero spese istruttoria pratiche diverse	3.360	2.730	-630
Altri rimborsi e proventi diversi	140.797	79.644	-61.153
Sopravvenienze e altri ricavi da interventi edilizi	35.622	61.308	25.686
Totale altri ricavi e proventi	181.123	186.082	4.959

La plusvalenza da alienazione di beni patrimoniali riguarda la vendita di un immobili non abitativo nel comune di Rimini. Gli altri rimborsi e proventi diversi includono, tra le altre voci, i rimborsi assicurativi, i compensi per certificazione energetica, i ricavi pubblicitari, quelli per la certificazione energetica e la redazione dei millesimi energetici, ed infine i contributi GSE per la convenzione “Scambio sul posto” pari ad Euro 597. Il credito di imposta per DPI e sanificazione è pari ad Euro 3.806.

B) COSTI DELLA PRODUZIONE

I costi della produzione nel 2020 ammontano ad € 7.104.405 e sono così composti:

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

La presente voce riguarda gli acquisti del 2020 ed è pari a € 9.480.

Descrizione	Valore al 31/12/2019	Valore al 31/12/2020	Variazione
Stampati e Cancelleria	5.869	5.726	-143
Libri e pubblicazioni	3.609	3.754	145
Totale costi per acquisti	9.478	9.480	2

B.7) Costi per servizi

I costi per servizi esposti in bilancio sono pari a € 2.837.584 e sono così composti:

Descrizione	Valore al 31/12/2019	Valore al 31/12/2020	Variazione
<i>Spese generali</i>	357.552	382.526	24.974
Indennità e compensi amministratori e sindaci	96.417	94.018	-2.399
Spese di rappresentanza e promozionali	4.734	4.393	-341
Spese per servizi e manutenzione uffici	27.670	40.049	12.379
Spese postali, bancarie e telefoniche	47.195	44.934	-2.261
Gestione mezzi di trasporto	10.520	10.908	388
Manutenzione uffici e macchine d'ufficio	2.739	3.232	493
Gestione sistema informativo	21.455	50.460	29.005
Convegni, seminari e aggiornamento prof.le	596	768	172
Consulenze e prestazioni professionali	82.328	94.343	12.015
Elaborazione paghe	4.988	4.988	0
Assicurazioni ed Altri costi	58.910	34.433	-24.477
<i>Spese della gestione immobiliare</i>	3.083.406	2.437.912	-645.494
Spese di amministrazione	77.101	81.250	4.149
Spese di manutenzione	617.465	206.574	-410.891
Spese per la gestione dei servizi	8.030	6.825	-1.205
Costo gestione alloggi comunali in Concessione	2.380.810	2.143.263	-237.547
<i>Spese dell'attività costruttiva</i>	63.140	17.146	-45.994
Totale costi per servizi	3.504.098	2.837.584	-666.514

Nella voce "Indennità, compensi e rimborsi amministratori e sindaci" sono compresi i costi per gli organi sociali posti a carico dell'esercizio 2020 per un importo complessivo di € 94.018, di cui € 20.303 per compensi ai componenti del Collegio dei sindaci Revisori e € 73.715 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 2020, un importo di € 14.000 e corrisponde ai canoni di locazione pagati a terzi ed ai noleggi di beni di terzi.

Descrizione	Valore al 31/12/2019	Valore al 31/12/2020	Variazione
Canoni sublocazione alloggi E.A. competenza Acer	1.212	0	-1.212
Canone di locazione uffici ACER	17.005	7.131	-9.874
Altri noleggi	7.351	6.869	-482
Totale costi per godimento beni di terzi	25.568	14.000	-11.568

La riduzione dei canoni di locazione dipende dal fatto che il servizio di emergenza abitativa ha lasciato gli uffici di Via di Mezzo per trasferirsi nella sede di Via Novelli.

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 31/12/2019	Valore al 31/12/2020	Variazione
Retribuzioni al personale	974.254	907.625	-66.629
Contributi assicurativi e previdenziali	277.530	262.418	-15.112
Incentivo produttività e Merloni	121.292	98.908	-22.384
Accantonamento al TFR	81.761	75.658	-6.103
Altri oneri e rimborsi	1.812	1.385	-427
Totale	1.456.649	1.345.994	-110.655

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 2020 è pari ad Euro 8.908.

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 di una unità lavorativa sostituita solo a fine esercizio e dallo smaltimento delle ferie residue.

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

SETTORE	DIR	AS	A1	A2	A3	BS	B1	B2	B3	TOTALE
AMMINISTRATIVO	1	2	0	1	2	4	1	3	4	18
TECNICO	0	0	2	1	3	2	0	1	1	10
TOTALE	1	2	2	2	5	6	1	4	5	28

B.10) Ammortamenti e svalutazioni

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

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali, pari ad € 8.016, sono relativi alle licenze software acquisite in proprietà. Gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali, per un totale di € 171.240, si riferiscono per € 162.471 a stabili di proprietà in locazione o ad uso diretto e ad immobili di edilizia residenziale convenzionata e per i rimanenti € 8.769 ad impianti, macchine d'ufficio, automezzi ed altri beni mobili ammortizzabili. Tale voce comprende anche l'accantonamento di € 987.984 al fondo svalutazione crediti. Si precisa che sono stati effettuati accantonamenti per euro 72.573 al fondo relativo ai crediti ritenuti inesigibili che fanno capo ad immobili di proprietà Acer e per euro 915.411 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 2020 pari ad Euro 220.000 rispetto ai 49.294 del 2019. Tali accantonamenti riguardano i rischi derivanti dagli oneri correlati agli interventi di efficientamento energetico che sono stati progettati nel corso dell'esercizio e la cui esecuzione avverrà nel corso del 2021 e 2022.

B.13) Altri Accantonamenti

Tale voce comprende l'accantonamento di € 1.236.042 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 2020, di € 274.065, risulta composta nelle sue componenti più rilevanti nel modo seguente:

Descrizione	Valore al 31/12/2019	Valore al 31/12/2020	Variazione
<i>Somme ricavate da alienaz. ex L.560/93</i>	1.344	0	-1.344
<i>Costi ed oneri diversi</i>	28.090	43.642	15.552
Contributi associativi	15.152	14.980	-172
Costi fiscalmente non deducibili	1.780	270	-1.510
Tributi consorziali e Registrazione Contratti	9.214	11.435	2.221
Altre perdite e spese diverse	20	12	-8
Sopravvenienze ordinarie e Minusvalenze	1.924	16.945	15.021
<i>Imposte indirette, tasse e contributi</i>	273.922	230.423	-43.499
Imposta di bollo	4.465	3.154	-1.311
IMU e TARI	56.735	56.760	25
Altre imposte indirette ed altri tributi locali	212.722	170.509	-42.213
Totale	303.356	274.065	-29.291

C) PROVENTI ED ONERI FINANZIARI

C.16) Altri proventi finanziari

I proventi finanziari da titoli iscritti nell'attivo circolante (C.16.c), per € 68.197 sono costituiti da interessi attivi maturati sulle polizze di capitalizzazione.

I proventi finanziari diversi (C.16.d), per € 91.255 sono costituiti da interessi attivi maturati su conti e depositi bancari per € 70.786 e dagli interessi su crediti verso assegnatari per € 20.469.

C.17) Interessi ed altri oneri finanziari

Gli interessi e gli altri oneri finanziari sostenuti da ACER Rimini nell'esercizio 2020 ammontano complessivamente ad € 17.323. 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 2020 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 € 358.105 di cui IRES pari ad € 266.854 ed Irap per € 91.251.

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 196.531, è calcolato applicando le aliquote fiscali (12,00% IRES e 3,90% IRAP) all'ammontare degli accantonamenti effettuati nel 2020.

DETTAGLIO DIFFERENZE TEMPORANEE DEDUCIBILI	
Accantonamento al fondo manutenzioni differite su alloggi di proprietà comunale	
Variazioni dell'esercizio	1.236.042
Aliquota IRES	12,00%
Effetto Fiscale IRES	148.325
Aliquota IRAP	3,90%
Effetto Fiscale IRAP	48.206
Effetto Fiscale IRES + IRAP	196.531

La seguente tabella illustra la composizione delle imposte anticipate.

Nel corso del 2020 l'utilizzo del credito è stato pari ad euro 225.986 mentre l'incremento dovuto allo storno delle imposte anticipate relative al 2020 è stato pari ad euro 196.531.

ATTIVITA' PER IMPOSTE ANTICIPATE			
Importo iniziale	Credito per imposte anticipate iscritto al	01/01/2020	242.647
Aumenti:	Imposte anticipate sorte nell'esercizio		196.531
	Altri aumenti		0
Diminuzioni:	Imposte anticipate annullate nell'esercizio		178.587
	Altre diminuzioni (Variazioni aliquote fiscali)		0
Importo finale	Credito per imposte anticipate iscritto al	31/12/2020	260.591

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

COMPOSIZIONE IMPOSTE SUL REDDITO D'ESERCIZIO			
Imposte Correnti	IRES		132.072
Imposte Correnti	IRAP		47.446
Imposte Correnti	IRES/IRAP rinviate da precedenti esercizi		178.587
Imposte Correnti	IRES/IRAP rinviate a futuri esercizi		0
	Totale		358.105
Imposte Differite	IRES/IRAP di competenza esercizi successivi		0
	Totale		0
Imposte Anticipate	IRES/IRAP di competenza esercizi successivi		- 196.531
	Totale		- 196.531
Imposte Es. Prec.	IRES/IRAP di competenza esercizi precedenti		0
	Totale		0
Totale imposte			161.574

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	9.712

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

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

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

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

Si rileva che al termine dell'esercizio la società non ha in essere impegni e garanzie che possano 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 E PREVEDIBILE EVOLUZIONE DELLA GESTIONE

Come previsto dall'articolo 2427, punto 22-quater del Codice civile e dal principio OIC 29, si comunica che, a seguito della chiusura dell'esercizio e della predisposizione del presente bilancio continua l'emergenza sanitaria nazionale determinata dall'epidemia Covid-19.

Nel corso del 2020, dal punto di vista economico, ACER Rimini non ha registrato alcuna sensibile contrazione dei ricavi a causa della pandemia, in quanto i contratti di locazione in essere sono continuati in quanto lo stato di emergenza di per sé non ha fatto decadere l'obbligazione di pagamento del canone.

Gli incassi dell'intero esercizio 2020 sono diminuiti dell'1,08% rispetto al 2019, mentre la morosità complessiva ha registrato un aumento pari all'1,01%

Anche per l'esercizio 2021 si prevede un incremento della morosità dovuto al mancato pagamento degli affitti da parte degli utenti in difficoltà finanziaria e ciò potrebbe comportare un incremento della svalutazione dei crediti con conseguente impatto sul conto economico e con la conseguente riduzione delle possibilità di intervento a livello manutentivo.

Le procedure di recupero della morosità stanno proseguendo regolarmente, con un incremento delle rateizzazioni e l'allungamento della loro scadenza media.

Dal punto di vista patrimoniale non si rilevano particolari problematiche nemmeno sul 2021.

In merito alla prevedibile evoluzione della gestione, gli eventi accaduti e tuttora in corso, essendo caratterizzati da una forte imprevedibilità, potrebbero richiedere una revisione del budget previsionale 2021.

Quanto sopra indicato non comporterà un grave pregiudizio sull'attività di ACER Rimini e pertanto il presupposto della continuità aziendale è garantito.

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 e la tutela del personale dipendente adottate nel 2020, continueranno anche nel 2021, e sono state le seguenti: riorganizzazione del lavoro finalizzata ad introdurre delle distanze interpersonali di sicurezza e 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, applicazione sul luogo di lavoro di tutti i protocolli di sicurezza nazionali e regionali.

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.

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

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

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

Le agevolazioni fiscali ottenute nel corso del 2020 sono state le seguenti:

- cancellazione dell'acconto IRAP: Euro 15.374 (Art. 24 D.L. Rilancio n. 34 del 2020)
- credito di imposta su DPI e sanificazione: Euro 3.806 (Art. 64 D.L. Cura Italia n. 18 del 2020)

CONCLUSIONI

Egredi componenti della Conferenza degli Enti della Provincia di Rimini, nel ringraziarVi per la fiducia accordata, Vi invito ad approvare il presente bilancio d'esercizio al 31.12.2020, la Nota Integrativa ed il Rendiconto Finanziario così come predisposti, invitandoVi fin da ora a deliberare l'accantonamento dell'utile d'esercizio pari ad € 161.160 con le seguenti modalità:

a) Accantonamento a fondo di riserva legale:

RISERVA LEGALE	8.058
----------------	-------

b) Accantonamento a fondo di riserva straordinario:

RISERVA STRAORDINARIA	153.102
-----------------------	---------

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

Per il C.d.A.

Il Presidente

Dott. Riccardo Fabbri

ALLEGATO "A"

PROSPETTO ALLOGGI GESTITI DALL'ACER DI RIMINI

IMMOBILI GESTITI DA ACER RIMINI AL 31 DICEMBRE 2020

COMUNE	IMMOBILI CON COSTI/RICAVI DI COMPETENZA ACER RIMINI						IMMOBILI DI COMPETENZA COMUNI			TOTALE
	ALLOGGI	NEGOZI	BOX	C. SOCIALI	EX. DEMANIO	AUSL	ERP	ED. AGEV.	ALTRI USI	GENERALE
BELLARIA	12			1			48			61
CATTOLICA					1		129	14		144
CORIANO	6				22		36		1	65
GEMMANO							38			38
MISANO			8		7		17			32
MONDAINO							17			17
MONTEFIORE							34		1	35
MONTEGRIDOLFO	6						14		1	21
MONTESCUDO-MONTECOLOMBO					6		30		1	37
MORCIANO							43			43
POGGIO TORRIANA							23			23
RIMINI	22	6	1	2		2	1194	318		1545
SAN GIOVANNI IN MARIGNANO							58	10		68
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							13		2	15
SANT'AGATA FELTRIA	1						5			6
TALAMELLO	1									1
FORLI'		12	7							19
CESENA		8								8
BAGNO DI ROMAGNA		1								1
TOTALE	52	27	16	3	36	6	1951	342	9	2442

ALLEGATO "B"

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

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



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

PERIODO DI GESTIONE: DA 01/01/2020 A 31/12/2020

ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2020

48

ENTRATE	FATTURATO	INCASSATO
Canoni di locazione relativi al periodo in oggetto	95.179,40	88.780,40
Altri oneri di gestione relativi al periodo in oggetto	12.714,93	12.285,64
TOTALE ENTRATE (A)	107.894,33	101.066,04

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	29.952,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	11.654,28
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	3.704,78
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	1.791,11
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	11.375,47
Spese di assicurazione degli stabili	2.192,65
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	1.521,00
TOTALE USCITE (B)	62.191,29

RISULTATO DELLA GESTIONE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2020 - 31/12/2020 (A - B) **38.874,75**

RIEPILOGO MOROSITA'	RIPORTO MOROSITA' GLOBALE AL 31/12/2019	42.482,91
	+ MOROSITA' ANNO 2020 SU CANONI E ALTRI ONERI (FATT - INC)	6.828,29
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI INCASSATA NEL 2020	-2.442,09
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI SGRAVATA NEL 2020	0,00
	= MOROSITA' GLOBALE ESISTENTE AL 31/12/2020	46.869,11

RIEPILOGO SOMME A DISPOSIZIONE PER MANUTENZIONI	RISULTATO DELLA GESTIONE DELL'ANNO CORRENTE (A - B)	38.874,75
	+ INCASSI NEL 2020 DI MOROSITA' ANNI PREGRESSI	2.442,09
	+ SOMME DISPONIBILI AL TERMINE DELLE GESTIONI PRECEDENTI	103.566,48
	- UTILIZZI RESIDUI GESTIONI PRECEDENTI NEL CORSO DEL 2020	-65.994,28
	= DISPONIBILITA' GLOBALE AL 31/12/2020	78.889,04



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

PERIODO DI GESTIONE: DA 01/01/2020 A 31/12/2020

ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2020

1

ENTRATE	FATTURATO	INCASSATO
Canoni di locazione relativi al periodo in oggetto	1.366,98	1.366,98
Altri oneri di gestione relativi al periodo in oggetto	63,50	63,50
TOTALE ENTRATE (A)	1.430,48	1.430,48

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	207,59
Spese di assicurazione degli stabili	45,68
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	-
TOTALE USCITE (B)	877,27

RISULTATO DELLA GESTIONE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2020 - 31/12/2020 (A - B) **553,21**

RIEPILOGO MOROSITA'	RIPORTO MOROSITA' GLOBALE AL 31/12/2019	-
	+ MOROSITA' ANNO 2020 SU CANONI E ALTRI ONERI (FATT - INC)	-
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI INCASSATA NEL 2020	0,00
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI SGRAVATA NEL 2020	-
	= MOROSITA' GLOBALE ESISTENTE AL 31/12/2020	-

RIEPILOGO SOMME A DISPOSIZIONE PER MANUTENZIONI	RISULTATO DELLA GESTIONE DELL'ANNO CORRENTE (A - B)	553,21
	+ INCASSI NEL 2020 DI MOROSITA' ANNI PREGRESSI	-
	+ SOMME DISPONIBILI AL TERMINE DELLE GESTIONI PRECEDENTI	7.373,53
	- UTILIZZI RESIDUI GESTIONI PRECEDENTI NEL CORSO DEL 2020	0,00
	= DISPONIBILITA' GLOBALE AL 31/12/2020	7.926,74



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

PERIODO DI GESTIONE: DA 01/01/2020 A 31/12/2020

ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2020

143

ENTRATE	FATTURATO	INCASSATO
Canoni di locazione relativi al periodo in oggetto	316.166,07	288.670,12
Altri oneri di gestione relativi al periodo in oggetto	60.546,96	55.564,08
TOTALE ENTRATE (A)	376.713,03	344.234,20

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	89.232,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	27.979,42
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	37.751,86
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	11.501,68
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	36.551,36
Spese di assicurazione degli stabili	6.532,27
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	4.585,71
TOTALE USCITE (B)	214.134,30

RISULTATO DELLA GESTIONE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2020 - 31/12/2020 (A - B) **130.099,90**

RIEPILOGO MOROSITA'	RIPORTO MOROSITA' GLOBALE AL 31/12/2019	163.681,60
	+ MOROSITA' ANNO 2020 SU CANONI E ALTRI ONERI (FATT - INC)	32.478,83
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI INCASSATA NEL 2020	-25.638,04
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI SGRAVATA NEL 2020	-51.249,77
	= MOROSITA' GLOBALE ESISTENTE AL 31/12/2020	119.272,62

RIEPILOGO SOMME A DISPOSIZIONE PER MANUTENZIONI	RISULTATO DELLA GESTIONE DELL'ANNO CORRENTE (A - B)	130.099,90
	+ INCASSI NEL 2020 DI MOROSITA' ANNI PREGRESSI	25.638,04
	+ SOMME DISPONIBILI AL TERMINE DELLE GESTIONI PRECEDENTI	128.941,36
	- UTILIZZI RESIDUI GESTIONI PRECEDENTI NEL CORSO DEL 2020	-117.157,57
	= DISPONIBILITA' GLOBALE AL 31/12/2020	167.521,73



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

PERIODO DI GESTIONE: DA 01/01/2020 A 31/12/2020

ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2020

37

ENTRATE	FATTURATO	INCASSATO
Canoni di locazione relativi al periodo in oggetto	79.371,09	74.214,93
Altri oneri di gestione relativi al periodo in oggetto	4.188,27	3.684,12
TOTALE ENTRATE (A)	83.559,36	77.899,05

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	23.088,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	5.587,70
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	564,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	9.042,69
Spese di assicurazione degli stabili	1.690,17
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	238,47
TOTALE USCITE (B)	40.211,03

RISULTATO DELLA GESTIONE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2020 - 31/12/2020 (A - B) **37.688,02**

RIEPILOGO MOROSITA'	RIPORTO MOROSITA' GLOBALE AL 31/12/2019	54.350,75
	+ MOROSITA' ANNO 2020 SU CANONI E ALTRI ONERI (FATT - INC)	5.660,31
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI INCASSATA NEL 2020	-2.177,86
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI SGRAVATA NEL 2020	-8.879,20
	= MOROSITA' GLOBALE ESISTENTE AL 31/12/2020	48.954,00

RIEPILOGO SOMME A DISPOSIZIONE PER MANUTENZIONI	RISULTATO DELLA GESTIONE DELL'ANNO CORRENTE (A - B)	37.688,02
	+ INCASSI NEL 2020 DI MOROSITA' ANNI PREGRESSI	2.177,86
	+ SOMME DISPONIBILI AL TERMINE DELLE GESTIONI PRECEDENTI	118.057,48
	- UTILIZZI RESIDUI GESTIONI PRECEDENTI NEL CORSO DEL 2020	-1.618,00
	= DISPONIBILITA' GLOBALE AL 31/12/2020	156.305,36



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

PERIODO DI GESTIONE: DA 01/01/2020 A 31/12/2020

ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2020

38

ENTRATE	FATTURATO	INCASSATO
Canoni di locazione relativi al periodo in oggetto	56.080,09	51.248,11
Altri oneri di gestione relativi al periodo in oggetto	5.914,10	5.377,13
TOTALE ENTRATE (A)	61.994,19	56.625,24

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	23.712,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	7.000,37
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	1.464,58
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	789,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	5.603,85
Spese di assicurazione degli stabili	1.735,85
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	76,13
TOTALE USCITE (B)	40.381,78

RISULTATO DELLA GESTIONE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2020 - 31/12/2020 (A - B) **16.243,46**

RIEPILOGO MOROSITA'	RIPORTO MOROSITA' GLOBALE AL 31/12/2019	48.624,54
	+ MOROSITA' ANNO 2020 SU CANONI E ALTRI ONERI (FATT - INC)	5.368,95
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI INCASSATA NEL 2020	-1.550,75
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI SGRAVATA NEL 2020	- 18.005,09
	= MOROSITA' GLOBALE ESISTENTE AL 31/12/2020	34.437,65

RIEPILOGO SOMME A DISPOSIZIONE PER MANUTENZIONI	RISULTATO DELLA GESTIONE DELL'ANNO CORRENTE (A - B)	16.243,46
	+ INCASSI NEL 2020 DI MOROSITA' ANNI PREGRESSI	1.550,75
	+ SOMME DISPONIBILI AL TERMINE DELLE GESTIONI PRECEDENTI	21.307,35
	- UTILIZZI RESIDUI GESTIONI PRECEDENTI NEL CORSO DEL 2020	-12.090,92
	= DISPONIBILITA' GLOBALE AL 31/12/2020	27.010,64



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

PERIODO DI GESTIONE: DA 01/01/2020 A 31/12/2020

ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2020

9

ENTRATE	FATTURATO	INCASSATO
Canoni di locazione relativi al periodo in oggetto	13.825,26	11.786,12
Altri oneri di gestione relativi al periodo in oggetto	599,25	531,68
TOTALE ENTRATE (A)	14.424,51	12.317,80

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	5.616,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	1.333,87
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	1.553,83
Spese di assicurazione degli stabili	411,12
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	32,00
TOTALE USCITE (B)	8.946,82

RISULTATO DELLA GESTIONE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2020 - 31/12/2020 (A - B) **3.370,98**

RIEPILOGO MOROSITA'	RIPORTO MOROSITA' GLOBALE AL 31/12/2019	2.489,35
	+ MOROSITA' ANNO 2020 SU CANONI E ALTRI ONERI (FATT - INC)	2.106,71
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI INCASSATA NEL 2020	-555,28
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI SGRAVATA NEL 2020	-
	= MOROSITA' GLOBALE ESISTENTE AL 31/12/2020	4.040,78

RIEPILOGO SOMME A DISPOSIZIONE PER MANUTENZIONI	RISULTATO DELLA GESTIONE DELL'ANNO CORRENTE (A - B)	3.370,98
	+ INCASSI NEL 2020 DI MOROSITA' ANNI PREGRESSI	555,28
	+ SOMME DISPONIBILI AL TERMINE DELLE GESTIONI PRECEDENTI	2.567,42
	- UTILIZZI RESIDUI GESTIONI PRECEDENTI NEL CORSO DEL 2020	-2.150,00
	= DISPONIBILITA' GLOBALE AL 31/12/2020	4.343,68



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

PERIODO DI GESTIONE: DA 01/01/2020 A 31/12/2020

ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2020

17

ENTRATE	FATTURATO	INCASSATO
Canoni di locazione relativi al periodo in oggetto	28.007,56	20.904,68
Altri oneri di gestione relativi al periodo in oggetto	5.315,37	4.815,17
TOTALE ENTRATE (A)	33.322,93	25.719,85

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	10.608,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	1.313,60
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	6.994,17
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	1.586,85
Spese di assicurazione degli stabili	776,56
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	1.004,94
TOTALE USCITE (B)	22.284,12

RISULTATO DELLA GESTIONE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2020 - 31/12/2020 (A - B) **3.435,73**

RIEPILOGO MOROSITA'	RIPORTO MOROSITA' GLOBALE AL 31/12/2019	18.740,72
	+ MOROSITA' ANNO 2020 SU CANONI E ALTRI ONERI (FATT - INC)	7.603,08
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI INCASSATA NEL 2020	-2.191,03
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI SGRAVATA NEL 2020	-5.602,57
	= MOROSITA' GLOBALE ESISTENTE AL 31/12/2020	18.550,20

RIEPILOGO SOMME A DISPOSIZIONE PER MANUTENZIONI	RISULTATO DELLA GESTIONE DELL'ANNO CORRENTE (A - B)	3.435,73
	+ INCASSI NEL 2020 DI MOROSITA' ANNI PREGRESSI	2.191,03
	+ SOMME DISPONIBILI AL TERMINE DELLE GESTIONI PRECEDENTI	25.339,50
	- UTILIZZI RESIDUI GESTIONI PRECEDENTI NEL CORSO DEL 2020	-9.529,78
	= DISPONIBILITA' GLOBALE AL 31/12/2020	21.436,48



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

PERIODO DI GESTIONE: DA 01/01/2020 A 31/12/2020

ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2020

17

ENTRATE	FATTURATO	INCASSATO
Canoni di locazione relativi al periodo in oggetto	30.239,00	28.667,49
Altri oneri di gestione relativi al periodo in oggetto	4.579,42	4.330,38
TOTALE ENTRATE (A)	34.818,42	32.997,87

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	10.608,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	4.604,75
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	2.598,30
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	3.400,66
Spese di assicurazione degli stabili	776,56
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	128,00
TOTALE USCITE (B)	22.116,27

RISULTATO DELLA GESTIONE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2020 - 31/12/2020 (A - B) **10.881,60**

RIEPILOGO MOROSITA'	RIPORTO MOROSITA' GLOBALE AL 31/12/2019	8.750,43
	+ MOROSITA' ANNO 2020 SU CANONI E ALTRI ONERI (FATT - INC)	1.820,55
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI INCASSATA NEL 2020	-3.020,81
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI SGRAVATA NEL 2020	-
	= MOROSITA' GLOBALE ESISTENTE AL 31/12/2020	7.550,17

RIEPILOGO SOMME A DISPOSIZIONE PER MANUTENZIONI	RISULTATO DELLA GESTIONE DELL'ANNO CORRENTE (A - B)	10.881,60
	+ INCASSI NEL 2020 DI MOROSITA' ANNI PREGRESSI	3.020,81
	+ SOMME DISPONIBILI AL TERMINE DELLE GESTIONI PRECEDENTI	55.925,61
	- UTILIZZI RESIDUI GESTIONI PRECEDENTI NEL CORSO DEL 2020	-15.260,47
	= DISPONIBILITA' GLOBALE AL 31/12/2020	54.567,55



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

PERIODO DI GESTIONE: DA 01/01/2020 A 31/12/2020

ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2020

35

ENTRATE	FATTURATO	INCASSATO
Canoni di locazione relativi al periodo in oggetto	54.545,39	44.118,96
Altri oneri di gestione relativi al periodo in oggetto	8.948,87	6.762,45
TOTALE ENTRATE (A)	63.494,26	50.881,41

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	21.840,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	8.926,50
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	4.697,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	5.230,36
Spese di assicurazione degli stabili	1.598,81
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	349,51
TOTALE USCITE (B)	42.642,18

RISULTATO DELLA GESTIONE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2020 - 31/12/2020 (A - B) **8.239,23**

RIEPILOGO MOROSITA'	RIPORTO MOROSITA' GLOBALE AL 31/12/2019	38.044,95
	+ MOROSITA' ANNO 2020 SU CANONI E ALTRI ONERI (FATT - INC)	12.612,85
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI INCASSATA NEL 2020	-6.684,86
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI SGRAVATA NEL 2020	-
	= MOROSITA' GLOBALE ESISTENTE AL 31/12/2020	43.972,94

RIEPILOGO SOMME A DISPOSIZIONE PER MANUTENZIONI	RISULTATO DELLA GESTIONE DELL'ANNO CORRENTE (A - B)	8.239,23
	+ INCASSI NEL 2020 DI MOROSITA' ANNI PREGRESSI	6.684,86
	+ SOMME DISPONIBILI AL TERMINE DELLE GESTIONI PRECEDENTI	40.562,85
	- UTILIZZI RESIDUI GESTIONI PRECEDENTI NEL CORSO DEL 2020	-6.150,70
	= DISPONIBILITA' GLOBALE AL 31/12/2020	49.336,24



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

PERIODO DI GESTIONE: DA 01/01/2020 A 31/12/2020

ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2020

15

ENTRATE	FATTURATO	INCASSATO
Canoni di locazione relativi al periodo in oggetto	30.349,62	16.935,03
Altri oneri di gestione relativi al periodo in oggetto	1.441,71	1.183,02
TOTALE ENTRATE (A)	31.791,33	18.118,05

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	9.360,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	1.448,30
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	873,48
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	1.697,14
Spese di assicurazione degli stabili	685,20
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	98,01
TOTALE USCITE (B)	14.162,13

RISULTATO DELLA GESTIONE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2020 - 31/12/2020 (A - B) **3.955,92**

RIEPILOGO MOROSITA'	RIPORTO MOROSITA' GLOBALE AL 31/12/2019	30.305,42
	+ MOROSITA' ANNO 2020 SU CANONI E ALTRI ONERI (FATT - INC)	13.673,28
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI INCASSATA NEL 2020	-3.385,74
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI SGRAVATA NEL 2020	-
	= MOROSITA' GLOBALE ESISTENTE AL 31/12/2020	40.592,96

RIEPILOGO SOMME A DISPOSIZIONE PER MANUTENZIONI	RISULTATO DELLA GESTIONE DELL'ANNO CORRENTE (A - B)	3.955,92
	+ INCASSI NEL 2020 DI MOROSITA' ANNI PREGRESSI	3.385,74
	+ SOMME DISPONIBILI AL TERMINE DELLE GESTIONI PRECEDENTI	64.039,63
	- UTILIZZI RESIDUI GESTIONI PRECEDENTI NEL CORSO DEL 2020	403,56
	= DISPONIBILITA' GLOBALE AL 31/12/2020	71.784,85



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

PERIODO DI GESTIONE: DA 01/01/2020 A 31/12/2020

ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2020

31

ENTRATE	FATTURATO	INCASSATO
Canoni di locazione relativi al periodo in oggetto	57.362,36	50.355,45
Altri oneri di gestione relativi al periodo in oggetto	8.193,21	5.902,47
TOTALE ENTRATE (A)	65.555,57	56.257,92

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	19.344,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	6.839,30
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	3.151,85
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	3.484,19
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	5.431,43
Spese di assicurazione degli stabili	1.416,09
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	101,74
TOTALE USCITE (B)	39.768,60

RISULTATO DELLA GESTIONE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2020 - 31/12/2020 (A - B) **16.489,32**

RIEPILOGO MOROSITA'	RIPORTO MOROSITA' GLOBALE AL 31/12/2019	42.015,67
	+ MOROSITA' ANNO 2020 SU CANONI E ALTRI ONERI (FATT - INC)	9.297,65
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI INCASSATA NEL 2020	-3.895,07
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI SGRAVATA NEL 2020	- 7.229,66
	= MOROSITA' GLOBALE ESISTENTE AL 31/12/2020	40.188,59

RIEPILOGO SOMME A DISPOSIZIONE PER MANUTENZIONI	RISULTATO DELLA GESTIONE DELL'ANNO CORRENTE (A - B)	16.489,32
	+ INCASSI NEL 2020 DI MOROSITA' ANNI PREGRESSI	3.895,07
	+ SOMME DISPONIBILI AL TERMINE DELLE GESTIONI PRECEDENTI	12.160,03
	- UTILIZZI RESIDUI GESTIONI PRECEDENTI NEL CORSO DEL 2020	0,00
	= DISPONIBILITA' GLOBALE AL 31/12/2020	32.544,42



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

PERIODO DI GESTIONE: DA 01/01/2020 A 31/12/2020

ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2020

43

ENTRATE	FATTURATO	INCASSATO
Canoni di locazione relativi al periodo in oggetto	73.569,24	66.729,83
Altri oneri di gestione relativi al periodo in oggetto	14.304,93	13.820,23
TOTALE ENTRATE (A)	87.874,17	80.550,06

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	26.832,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	27.480,35
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	1.677,58
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	2.816,87
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	6.881,84
Spese di assicurazione degli stabili	1.964,25
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	709,85
TOTALE USCITE (B)	68.362,74

RISULTATO DELLA GESTIONE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2020 - 31/12/2020 (A - B) **12.187,32**

RIEPILOGO MOROSITA'	RIPORTO MOROSITA' GLOBALE AL 31/12/2019	50.967,90
	+ MOROSITA' ANNO 2020 SU CANONI E ALTRI ONERI (FATT - INC)	7.324,11
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI INCASSATA NEL 2020	-3.687,04
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI SGRAVATA NEL 2020	-13.200,35
	= MOROSITA' GLOBALE ESISTENTE AL 31/12/2020	41.404,62

RIEPILOGO SOMME A DISPOSIZIONE PER MANUTENZIONI	RISULTATO DELLA GESTIONE DELL'ANNO CORRENTE (A - B)	12.187,32
	+ INCASSI NEL 2020 DI MOROSITA' ANNI PREGRESSI	3.687,04
	+ SOMME DISPONIBILI AL TERMINE DELLE GESTIONI PRECEDENTI	42.137,19
	- UTILIZZI RESIDUI GESTIONI PRECEDENTI NEL CORSO DEL 2020	-35.446,99
	= DISPONIBILITA' GLOBALE AL 31/12/2020	22.564,56



ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

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

PERIODO DI GESTIONE: DA 01/01/2020 A 31/12/2020

ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2020

14

ENTRATE	FATTURATO	INCASSATO
Canoni di locazione relativi al periodo in oggetto	17.832,32	15.622,32
Altri oneri di gestione relativi al periodo in oggetto	993,49	912,25
TOTALE ENTRATE (A)	18.825,81	16.534,57

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	8.736,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	340,50
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	1.577,07
Spese di assicurazione degli stabili	639,52
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	96,44
TOTALE USCITE (B)	11.389,53

RISULTATO DELLA GESTIONE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2020 - 31/12/2020 (A - B) **5.145,04**

RIEPILOGO MOROSITA'	RIPORTO MOROSITA' GLOBALE AL 31/12/2019	20.089,71
	+ MOROSITA' ANNO 2020 SU CANONI E ALTRI ONERI (FATT - INC)	2.291,24
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI INCASSATA NEL 2020	-7.333,18
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI SGRAVATA NEL 2020	-
	= MOROSITA' GLOBALE ESISTENTE AL 31/12/2020	15.047,77

RIEPILOGO SOMME A DISPOSIZIONE PER MANUTENZIONI	RISULTATO DELLA GESTIONE DELL'ANNO CORRENTE (A - B)	5.145,04
	+ INCASSI NEL 2020 DI MOROSITA' ANNI PREGRESSI	7.333,18
	+ SOMME DISPONIBILI AL TERMINE DELLE GESTIONI PRECEDENTI	4.099,15
	- UTILIZZI RESIDUI GESTIONI PRECEDENTI NEL CORSO DEL 2020	0,00
	= DISPONIBILITA' GLOBALE AL 31/12/2020	16.577,37



ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

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

PERIODO DI GESTIONE: DA 01/01/2020 A 31/12/2020

ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2020

9

ENTRATE	FATTURATO	INCASSATO
Canoni di locazione relativi al periodo in oggetto	11.415,61	11.290,61
Altri oneri di gestione relativi al periodo in oggetto	607,26	605,26
TOTALE ENTRATE (A)	12.022,87	11.895,87

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	1.434,44
Spese di assicurazione degli stabili	411,12
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	32,00
TOTALE USCITE (B)	7.493,56

RISULTATO DELLA GESTIONE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2020 - 31/12/2020 (A - B) **4.402,31**

RIEPILOGO MOROSITA'	RIPORTO MOROSITA' GLOBALE AL 31/12/2019	3.094,97
	+ MOROSITA' ANNO 2020 SU CANONI E ALTRI ONERI (FATT - INC)	127,00
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI INCASSATA NEL 2020	-204,00
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI SGRAVATA NEL 2020	-
	= MOROSITA' GLOBALE ESISTENTE AL 31/12/2020	3.017,97

RIEPILOGO SOMME A DISPOSIZIONE PER MANUTENZIONI	RISULTATO DELLA GESTIONE DELL'ANNO CORRENTE (A - B)	4.402,31
	+ INCASSI NEL 2020 DI MOROSITA' ANNI PREGRESSI	204,00
	+ SOMME DISPONIBILI AL TERMINE DELLE GESTIONI PRECEDENTI	1.937,54
	- UTILIZZI RESIDUI GESTIONI PRECEDENTI NEL CORSO DEL 2020	-1.186,00
	= DISPONIBILITA' GLOBALE AL 31/12/2020	5.357,85



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

PERIODO DI GESTIONE: DA 01/01/2020 A 31/12/2020

ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2020

23

ENTRATE	FATTURATO	INCASSATO
Canoni di locazione relativi al periodo in oggetto	38.229,63	34.894,92
Altri oneri di gestione relativi al periodo in oggetto	5.707,83	5.310,38
TOTALE ENTRATE (A)	43.937,46	40.205,30

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	14.352,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	9.163,40
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	404,65
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	3.934,11
Spese di assicurazione degli stabili	1.050,64
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	1.294,57
TOTALE USCITE (B)	30.199,37

RISULTATO DELLA GESTIONE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2020 - 31/12/2020 (A - B) **10.005,93**

RIEPILOGO MOROSITA'	RIPORTO MOROSITA' GLOBALE AL 31/12/2019	15.124,92
	+ MOROSITA' ANNO 2020 SU CANONI E ALTRI ONERI (FATT - INC)	3.732,16
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI INCASSATA NEL 2020	-1.474,47
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI SGRAVATA NEL 2020	0,00
	= MOROSITA' GLOBALE ESISTENTE AL 31/12/2020	17.382,61

RIEPILOGO SOMME A DISPOSIZIONE PER MANUTENZIONI	RISULTATO DELLA GESTIONE DELL'ANNO CORRENTE (A - B)	10.005,93
	+ INCASSI NEL 2020 DI MOROSITA' ANNI PREGRESSI	1.474,47
	+ SOMME DISPONIBILI AL TERMINE DELLE GESTIONI PRECEDENTI	27.697,59
	- UTILIZZI RESIDUI GESTIONI PRECEDENTI NEL CORSO DEL 2020	-21.618,50
	= DISPONIBILITA' GLOBALE AL 31/12/2020	17.559,49



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

PERIODO DI GESTIONE: DA 01/01/2020 A 31/12/2020

ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2020

1512

ENTRATE	FATTURATO	INCASSATO
Canoni di locazione relativi al periodo in oggetto	3.399.919,70	2.804.389,98
Altri oneri di gestione relativi al periodo in oggetto	841.500,80	688.616,67
TOTALE ENTRATE (A)	4.241.420,50	3.493.006,65

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	943.488,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	636.457,52
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	341.740,41
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	342.096,43
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	319.493,87
Spese di assicurazione degli stabili	69.068,44
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	73.338,60
TOTALE USCITE (B)	2.725.683,27

RISULTATO DELLA GESTIONE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2020 - 31/12/2020 (A - B) **767.323,38**

RIEPILOGO MOROSITA'	RIPORTO MOROSITA' GLOBALE AL 31/12/2019	2.963.720,91
	+ MOROSITA' ANNO 2020 SU CANONI E ALTRI ONERI (FATT - INC)	748.413,85
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI INCASSATA NEL 2020	-379.023,57
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI SGRAVATA NEL 2020	-293.191,36
	= MOROSITA' GLOBALE ESISTENTE AL 31/12/2020	3.039.919,83

RIEPILOGO SOMME A DISPOSIZIONE PER MANUTENZIONI	RISULTATO DELLA GESTIONE DELL'ANNO CORRENTE (A - B)	767.323,38
	+ INCASSI NEL 2020 DI MOROSITA' ANNI PREGRESSI	379.023,57
	+ SOMME DISPONIBILI AL TERMINE DELLE GESTIONI PRECEDENTI	1.031.422,37
	- UTILIZZI RESIDUI GESTIONI PRECEDENTI NEL CORSO DEL 2020	-1.190.797,93
	= DISPONIBILITA' GLOBALE AL 31/12/2020	986.971,39



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

PERIODO DI GESTIONE: DA 01/01/2020 A 31/12/2020

ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2020

22

ENTRATE	FATTURATO	INCASSATO
Canoni di locazione relativi al periodo in oggetto	42.920,68	37.864,62
Altri oneri di gestione relativi al periodo in oggetto	848,16	613,20
TOTALE ENTRATE (A)	43.768,84	38.477,82

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	13.728,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	5.434,36
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	389,18
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	3.651,85
Spese di assicurazione degli stabili	1.004,96
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	37,35
TOTALE USCITE (B)	24.245,70

RISULTATO DELLA GESTIONE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2020 - 31/12/2020 (A - B) **14.232,12**

RIEPILOGO MOROSITA'	RIPORTO MOROSITA' GLOBALE AL 31/12/2019	11.086,35
	+ MOROSITA' ANNO 2020 SU CANONI E ALTRI ONERI (FATT - INC)	5.291,02
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI INCASSATA NEL 2020	-4.176,25
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI SGRAVATA NEL 2020	-
	= MOROSITA' GLOBALE ESISTENTE AL 31/12/2020	12.201,12

RIEPILOGO SOMME A DISPOSIZIONE PER MANUTENZIONI	RISULTATO DELLA GESTIONE DELL'ANNO CORRENTE (A - B)	14.232,12
	+ INCASSI NEL 2020 DI MOROSITA' ANNI PREGRESSI	4.176,25
	+ SOMME DISPONIBILI AL TERMINE DELLE GESTIONI PRECEDENTI	105.510,93
	- UTILIZZI RESIDUI GESTIONI PRECEDENTI NEL CORSO DEL 2020	-8.505,40
	= DISPONIBILITA' GLOBALE AL 31/12/2020	115.413,90



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

PERIODO DI GESTIONE: DA 01/01/2020 A 31/12/2020

ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2020

17

ENTRATE	FATTURATO	INCASSATO
Canoni di locazione relativi al periodo in oggetto	34.317,30	29.514,35
Altri oneri di gestione relativi al periodo in oggetto	1.855,48	1.778,17
TOTALE ENTRATE (A)	36.172,78	31.292,52

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	10.608,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	1.231,00
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	1.233,30
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	3.299,61
Spese di assicurazione degli stabili	776,56
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	12,99
TOTALE USCITE (B)	17.161,46

RISULTATO DELLA GESTIONE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2020 - 31/12/2020 (A - B) **14.131,06**

RIEPILOGO MOROSITA'	RIPORTO MOROSITA' GLOBALE AL 31/12/2019	25.649,96
	+ MOROSITA' ANNO 2020 SU CANONI E ALTRI ONERI (FATT - INC)	4.880,26
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI INCASSATA NEL 2020	-257,41
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI SGRAVATA NEL 2020	8.592,46
	= MOROSITA' GLOBALE ESISTENTE AL 31/12/2020	21.680,35

RIEPILOGO SOMME A DISPOSIZIONE PER MANUTENZIONI	RISULTATO DELLA GESTIONE DELL'ANNO CORRENTE (A - B)	14.131,06
	+ INCASSI NEL 2020 DI MOROSITA' ANNI PREGRESSI	257,41
	+ SOMME DISPONIBILI AL TERMINE DELLE GESTIONI PRECEDENTI	55.203,97
	- UTILIZZI RESIDUI GESTIONI PRECEDENTI NEL CORSO DEL 2020	-29.499,00
	= DISPONIBILITA' GLOBALE AL 31/12/2020	40.093,44



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

PERIODO DI GESTIONE: DA 01/01/2020 A 31/12/2020

ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2020

68

ENTRATE	FATTURATO	INCASSATO
Canoni di locazione relativi al periodo in oggetto	139.849,70	126.283,70
Altri oneri di gestione relativi al periodo in oggetto	19.548,84	16.364,76
TOTALE ENTRATE (A)	159.398,54	142.648,46

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	42.432,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	40.551,31
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	3.125,19
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	8.675,13
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	13.781,61
Spese di assicurazione degli stabili	3.106,25
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	6.023,89
TOTALE USCITE (B)	117.695,38

RISULTATO DELLA GESTIONE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2020 - 31/12/2020 (A - B) **24.953,08**

RIEPILOGO MOROSITA'	RIPORTO MOROSITA' GLOBALE AL 31/12/2019	22.726,25
	+ MOROSITA' ANNO 2020 SU CANONI E ALTRI ONERI (FATT - INC)	16.750,08
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI INCASSATA NEL 2020	-9.274,70
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI SGRAVATA NEL 2020	0,00
	= MOROSITA' GLOBALE ESISTENTE AL 31/12/2020	30.201,63

RIEPILOGO SOMME A DISPOSIZIONE PER MANUTENZIONI	RISULTATO DELLA GESTIONE DELL'ANNO CORRENTE (A - B)	24.953,08
	+ INCASSI NEL 2020 DI MOROSITA' ANNI PREGRESSI	9.274,70
	+ SOMME DISPONIBILI AL TERMINE DELLE GESTIONI PRECEDENTI	226.765,65
	- UTILIZZI RESIDUI GESTIONI PRECEDENTI NEL CORSO DEL 2020	-94.415,00
	= DISPONIBILITA' GLOBALE AL 31/12/2020	166.578,43



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

PERIODO DI GESTIONE: DA 01/01/2020 A 31/12/2020

ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2020

15

ENTRATE	FATTURATO	INCASSATO
Canoni di locazione relativi al periodo in oggetto	34.010,51	31.931,42
Altri oneri di gestione relativi al periodo in oggetto	3.493,37	2.658,56
TOTALE ENTRATE (A)	37.503,88	34.589,98

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	9.360,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	4.517,63
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	821,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	4.474,24
Spese di assicurazione degli stabili	685,20
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	59,85
TOTALE USCITE (B)	19.917,92

RISULTATO DELLA GESTIONE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2020 - 31/12/2020 (A - B) **14.672,06**

RIEPILOGO MOROSITA'	RIPORTO MOROSITA' GLOBALE AL 31/12/2019	8.794,60
	+ MOROSITA' ANNO 2020 SU CANONI E ALTRI ONERI (FATT - INC)	2.913,90
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI INCASSATA NEL 2020	-4.280,24
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI SGRAVATA NEL 2020	-
	= MOROSITA' GLOBALE ESISTENTE AL 31/12/2020	7.428,26

RIEPILOGO SOMME A DISPOSIZIONE PER MANUTENZIONI	RISULTATO DELLA GESTIONE DELL'ANNO CORRENTE (A - B)	14.672,06
	+ INCASSI NEL 2020 DI MOROSITA' ANNI PREGRESSI	4.280,24
	+ SOMME DISPONIBILI AL TERMINE DELLE GESTIONI PRECEDENTI	38.173,63
	- UTILIZZI RESIDUI GESTIONI PRECEDENTI NEL CORSO DEL 2020	-12.311,97
	= DISPONIBILITA' GLOBALE AL 31/12/2020	44.813,96



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

PERIODO DI GESTIONE: DA 01/01/2020 A 31/12/2020

ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2020

5

ENTRATE	FATTURATO	INCASSATO
Canoni di locazione relativi al periodo in oggetto	7.480,72	7.480,72
Altri oneri di gestione relativi al periodo in oggetto	589,91	213,07
TOTALE ENTRATE (A)	8.070,63	7.693,79

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	3.120,00
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	271,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	1.092,61
Spese di assicurazione degli stabili	228,40
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	32,00
TOTALE USCITE (B)	4.744,01

RISULTATO DELLA GESTIONE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2020 - 31/12/2020 (A - B) **2.949,78**

RIEPILOGO MOROSITA'	RIPORTO MOROSITA' GLOBALE AL 31/12/2019	-
	+ MOROSITA' ANNO 2020 SU CANONI E ALTRI ONERI (FATT - INC)	376,84
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI INCASSATA NEL 2020	0,00
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI SGRAVATA NEL 2020	-
	= MOROSITA' GLOBALE ESISTENTE AL 31/12/2020	376,84

RIEPILOGO SOMME A DISPOSIZIONE PER MANUTENZIONI	RISULTATO DELLA GESTIONE DELL'ANNO CORRENTE (A - B)	2.949,78
	+ INCASSI NEL 2020 DI MOROSITA' ANNI PREGRESSI	-
	+ SOMME DISPONIBILI AL TERMINE DELLE GESTIONI PRECEDENTI	13.821,32
	- UTILIZZI RESIDUI GESTIONI PRECEDENTI NEL CORSO DEL 2020	0,00
	= DISPONIBILITA' GLOBALE AL 31/12/2020	16.771,10



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

PERIODO DI GESTIONE: DA 01/01/2020 A 31/12/2020

ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2020

141

ENTRATE	FATTURATO	INCASSATO
Canoni di locazione relativi al periodo in oggetto	260.657,71	242.573,88
Altri oneri di gestione relativi al periodo in oggetto	47.746,18	42.332,59
TOTALE ENTRATE (A)	308.403,89	284.906,47

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	87.984,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	64.459,82
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	13.499,97
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	26.078,68
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	25.483,95
Spese di assicurazione degli stabili	6.440,91
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	292,84
TOTALE USCITE (B)	224.240,17

RISULTATO DELLA GESTIONE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2020 - 31/12/2020 (A - B) **60.666,30**

RIEPILOGO MOROSITA'	RIPORTO MOROSITA' GLOBALE AL 31/12/2019	20.195,21
	+ MOROSITA' ANNO 2020 SU CANONI E ALTRI ONERI (FATT - INC)	23.497,42
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI INCASSATA NEL 2020	-10.678,37
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI SGRAVATA NEL 2020	0,00
	= MOROSITA' GLOBALE ESISTENTE AL 31/12/2020	33.014,26

RIEPILOGO SOMME A DISPOSIZIONE PER MANUTENZIONI	RISULTATO DELLA GESTIONE DELL'ANNO CORRENTE (A - B)	60.666,30
	+ INCASSI NEL 2020 DI MOROSITA' ANNI PREGRESSI	10.678,37
	+ SOMME DISPONIBILI AL TERMINE DELLE GESTIONI PRECEDENTI	214.148,56
	- UTILIZZI RESIDUI GESTIONI PRECEDENTI NEL CORSO DEL 2020	-85.336,07
	= DISPONIBILITA' GLOBALE AL 31/12/2020	200.157,16



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

PERIODO DI GESTIONE: DA 01/01/2020 A 31/12/2020

ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2020

42

ENTRATE	FATTURATO	INCASSATO
Canoni di locazione relativi al periodo in oggetto	84.548,05	82.488,65
Altri oneri di gestione relativi al periodo in oggetto	7.905,54	7.602,56
TOTALE ENTRATE (A)	92.453,59	90.091,21

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	26.208,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	10.324,82
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	4.254,47
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	2.080,61
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	9.757,95
Spese di assicurazione degli stabili	1.918,57
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	4,89
TOTALE USCITE (B)	54.549,31

RISULTATO DELLA GESTIONE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2020 - 31/12/2020 (A - B) **35.541,90**

RIEPILOGO MOROSITA'	RIPORTO MOROSITA' GLOBALE AL 31/12/2019	12.416,56
	+ MOROSITA' ANNO 2020 SU CANONI E ALTRI ONERI (FATT - INC)	2.362,38
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI INCASSATA NEL 2020	-1.299,97
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI SGRAVATA NEL 2020	-8.077,71
	= MOROSITA' GLOBALE ESISTENTE AL 31/12/2020	5.401,26

RIEPILOGO SOMME A DISPOSIZIONE PER MANUTENZIONI	RISULTATO DELLA GESTIONE DELL'ANNO CORRENTE (A - B)	35.541,90
	+ INCASSI NEL 2020 DI MOROSITA' ANNI PREGRESSI	1.299,97
	+ SOMME DISPONIBILI AL TERMINE DELLE GESTIONI PRECEDENTI	16.867,50
	- UTILIZZI RESIDUI GESTIONI PRECEDENTI NEL CORSO DEL 2020	-6.419,74
	= DISPONIBILITA' GLOBALE AL 31/12/2020	47.289,63

ALLEGATO "C"

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	2020
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	€ 168,47
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	€ 162,93
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	€ 148,09
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	€ 140,29
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	€ 108,84
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	€ 157,45
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	€ 130,09
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	€ 149,10
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	€ 145,62
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	€ 138,74
S. GIOVANNI IN MARIGNANO	€ 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	€ 146,83
SALUDECIO	€ 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	€ 134,60
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	€ 158,86
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	€ 156,15
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	€ 177,24
CASTELDELCI							€ 100,00	€ 124,95	€ 130,75	€ 126,53	€ 112,23	€ 113,60	€ 116,68	€ 104,17	€ 108,07	€ 108,94
MAIOLO							€ 160,72	€ 145,23	€ 143,26	€ 151,64	€ 129,18	€ 131,83	€ 129,56	€ 140,42	€ 137,35	€ 134,00
NOVAFELTRIA							€ 151,42	€ 161,71	€ 158,61	€ 147,76	€ 145,82	€ 140,34	€ 140,71	€ 117,68	€ 106,65	€ 107,29
PENNABILLI							€ 104,08	€ 122,34	€ 120,18	€ 124,53	€ 127,46	€ 130,25	€ 118,67	€ 110,78	€ 112,45	€ 117,38
S. LEO							€ 139,61	€ 134,23	€ 130,78	€ 149,82	€ 148,17	€ 145,50	€ 143,34	€ 150,46	€ 140,77	€ 127,27
S. AGATA FELTRIA							€ 143,26	€ 168,83	€ 168,40	€ 162,89	€ 151,17	€ 150,92	€ 157,26	€ 148,60	€ 171,96	€ 164,38
POGGIO TORRIANA										€ 137,88	€ 149,57	€ 154,54	€ 155,23	€ 170,96	€ 148,04	€ 157,62
MONTESCUDO- MONTE COLOMBO												€ 144,77	€ 152,95	€ 157,03	€ 162,69	€ 162,04
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 €	143,87 €

Andamento canoni ERP nella Provincia di Rimini



ALLEGATO “D”

OCCUPAZIONI SENZA TITOLO

OCCUPAZIONI SENZA TITOLO 2020

Comune	In essere (31 dic 2020)	Concluse bonariamente	Sfratti
Bellaria			
Cattolica	1		
Coriano	1		
Misano Adriatico	1		
Montegridolfo	2		
Poggio Berni			
Riccione			
Rimini	18	2	
San Clemente		1	
Santarcangelo di Romagna			
Verucchio			
Totale	23	3	0

Totale occupazioni risolte dal 1999 al 2020

Comune	Nr. Occupazioni
Bellaria	3
Cattolica	8
Coriano	4
Misano Adriatico	3
Mondaino	0
Montescudo	1
Poggio Berni	1
Riccione	13
Rimini	100
Saludecio	1
San Clemente	4
San Giovanni in Marignano	1
Santarcangelo di Romagna	3
Verucchio	2

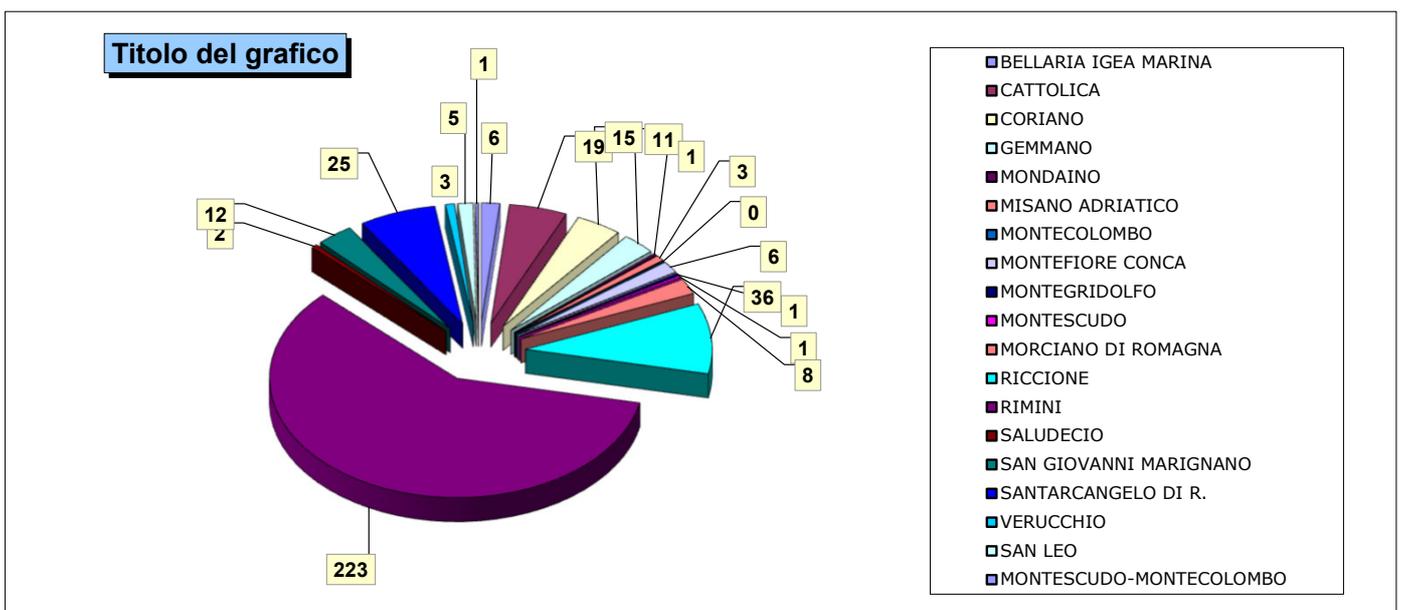


ALLEGATO "E"

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

MOBILITA' DELL'UTENZA

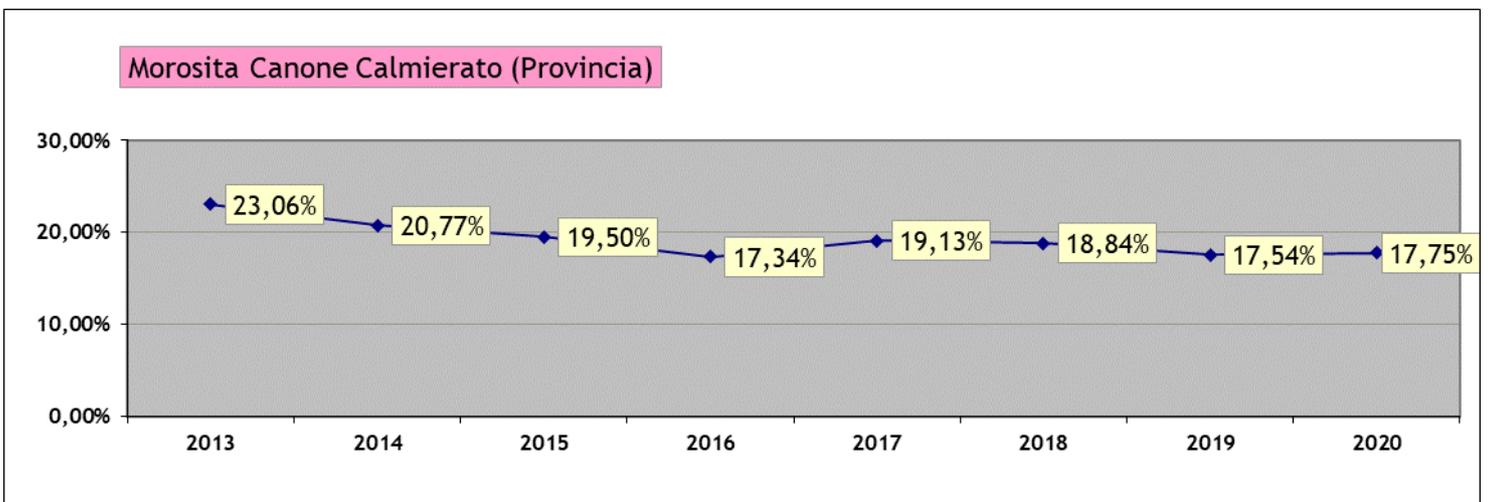
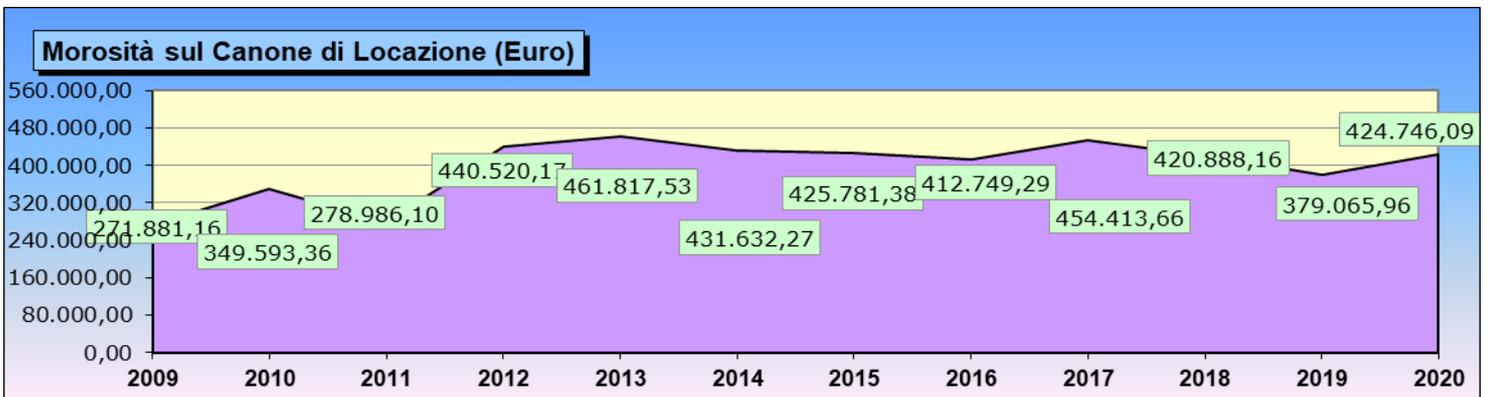
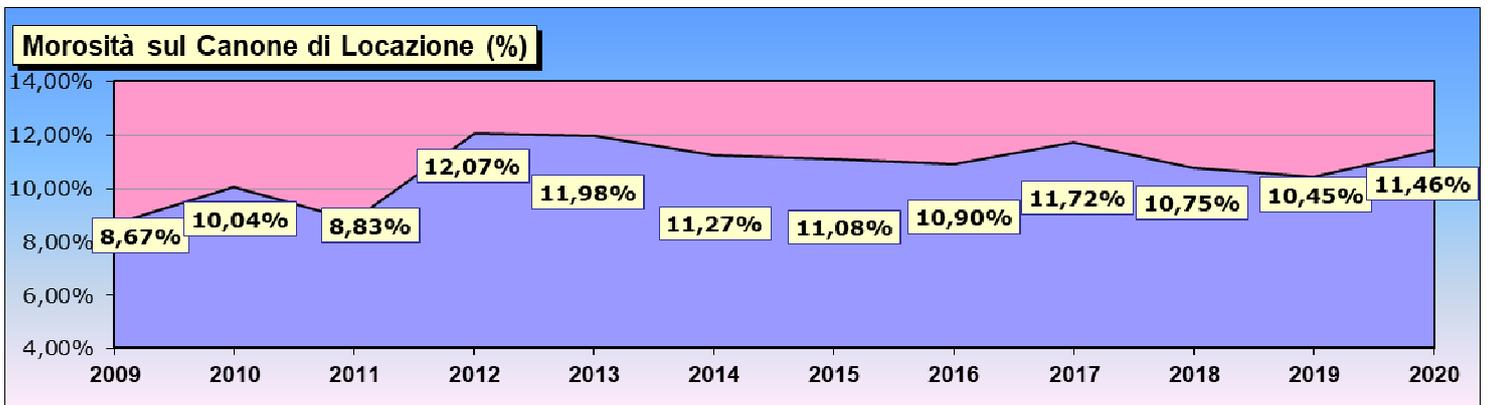
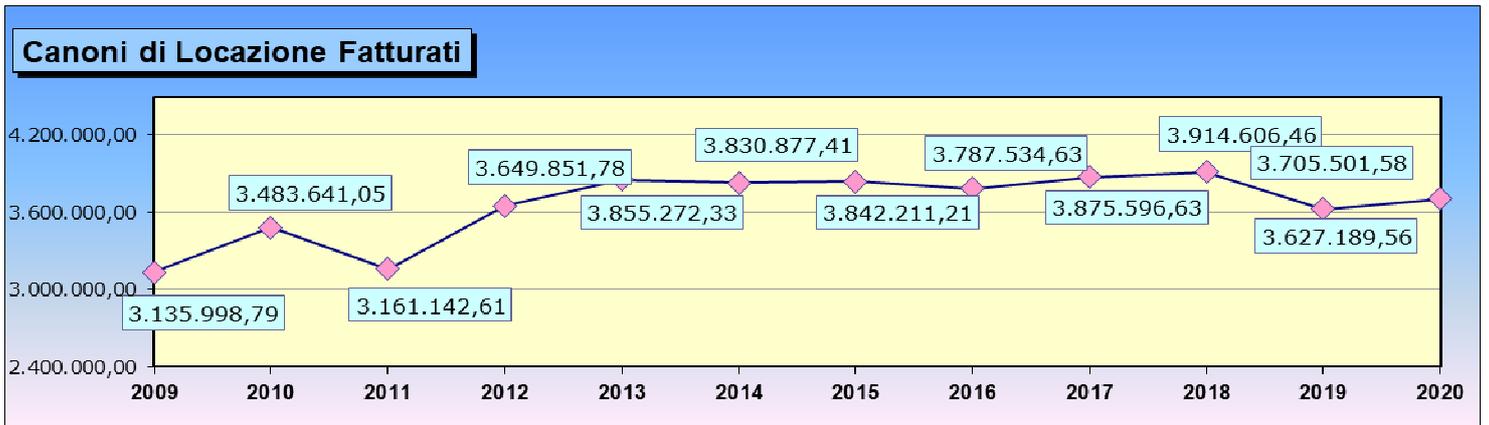
Comune	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Totale
BELLARIA IGEEA MARINA								1		1		1	2					1	6
CATTOLICA		1	1	1			1	1		1	2	3		3	1	4			19
CORIANO	1	1		1			5						1				4	2	15
GEMMANO			4	2		1	1				1		2						11
MONDAINO														1					1
MISANO ADRIATICO							1		1									1	3
MONTECOLOMBO																			0
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	8	8	5	45	14	3	3	11	16	11	7	16	11	12	13	16	13	11	223
SALUDECIO																1	1		2
SAN GIOVANNI MARIGNANO							1	2		2	1		2				1	3	12
SANTARCANGELO DI R.				1	4	3	1		2		2	3		1	2	3	1	2	25
VERUCCHIO					1											2			3
SAN LEO									3				2						5
MONTESCUDO-MONTECOLOMBO														1					1
Totale	14	11	11	50	23	10	14	17	25	17	21	26	26	26	19	28	20	20	378



ALLEGATO "F"

MOROSITA' CANONI ERP

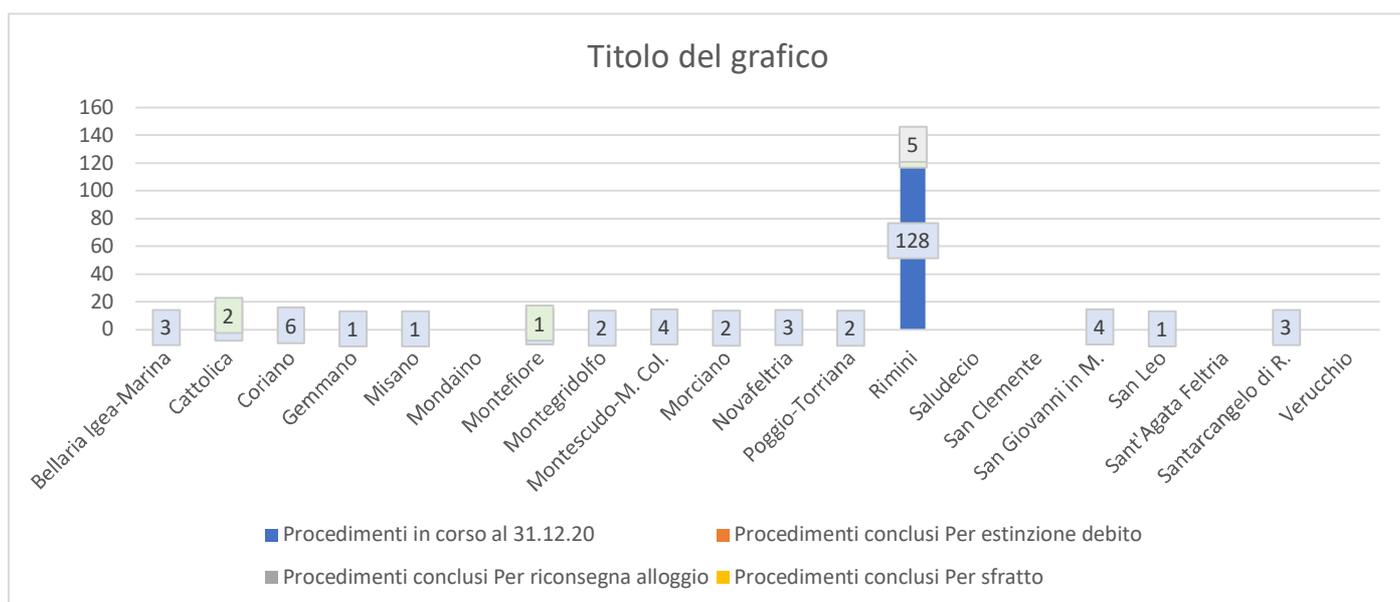
MOROSITA': GRAFICI 2009-2020



SFRATTI PER MOROSITA' ALLOGGI ERP 2020

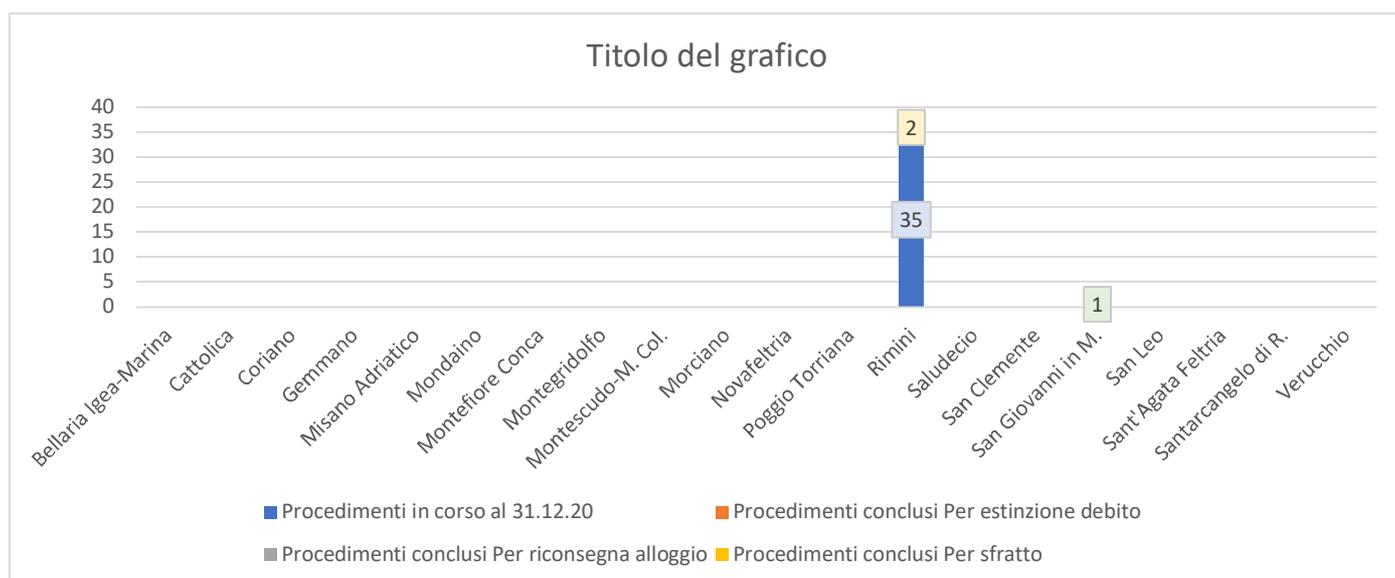
Dal 1 gennaio al 31 dicembre 2020 sono stati conclusi x procedimenti di sfratto per morosità, di cui x conclusi con sfratto giudiziario, x per cessazione dell'utente (decesso, trasferimento, riconsegna chiavi) e i restanti x per estinzione debito.

Comune	Procedimenti in corso al 31.12.20	Procedimenti conclusi		
		Per estinzione debito	Per riconsegna alloggio	Per sfratto
Bellaria Igea-Marina	3			
Cattolica	9	2		
Coriano	6			
Gemmano	1			
Misano	1			
Mondaino				
Montefiore	4	1		
Montegridolfo	2			
Montescudo-M. Col.	4			
Morciano	2			
Novafeltria	3			
Poggio-Torriana	2			
Rimini	128	3	5	
Saludecio				
San Clemente				
San Giovanni in M.	4			
San Leo	1			
Sant'Agata Feltria				
Santarcangelo di R.	3			
Verucchio				
Totali:	173	6	5	0



SFRATTI PER MOROSITA' ALLOGGI ERS 2020

Comune	Procedimenti in corso al 31.12.20	Procedimenti conclusi		
		Per estinzione debito	Per riconsegna alloggio	Per sfratto
Bellaria Igea-Marina				
Cattolica				
Coriano				
Gemmano				
Misano Adriatico				
Mondaino				
Montefiore Conca				
Montegridolfo				
Montescudo-M. Col.				
Morciano				
Novafeltria				
Poggio Torriana				
Rimini	35		2	
Saludecio				
San Clemente				
San Giovanni in M.		1		
San Leo				
Sant'Agata Feltria				
Santarcangelo di R.				
Verucchio				
Totali:	35	1	2	0

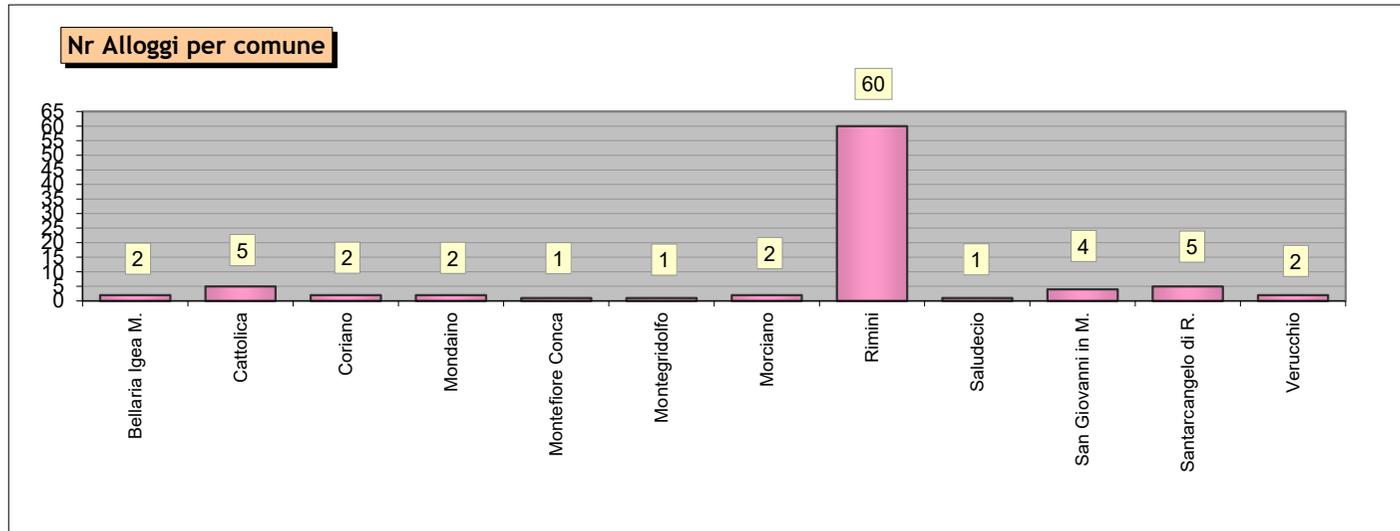


ALLEGATO "G"

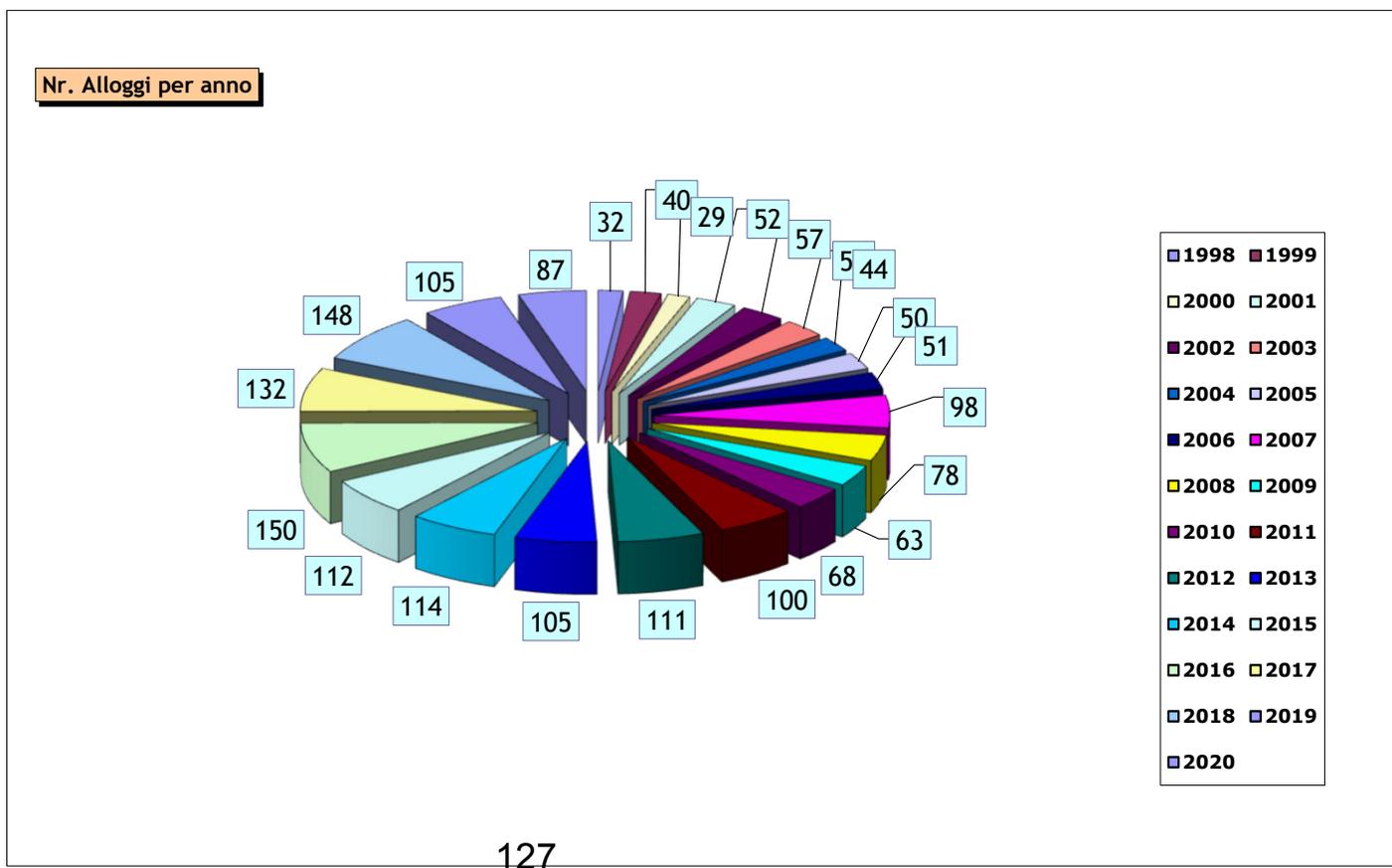
TOURNOVER ALLOGGI DI RISULTA ERP

TURNOVER ERP ALLOGGI DI RISULTA

Comune	Anno 2020 Nr. Interventi
Bellaria Igea M.	2
Cattolica	5
Coriano	2
Mondaino	2
Montefiore Conca	1
Montegridolfo	1
Morciano	2
Rimini	60
Saludecio	1
San Giovanni in M.	4
Santarcangelo di R.	5
Verucchio	2
Totale	87



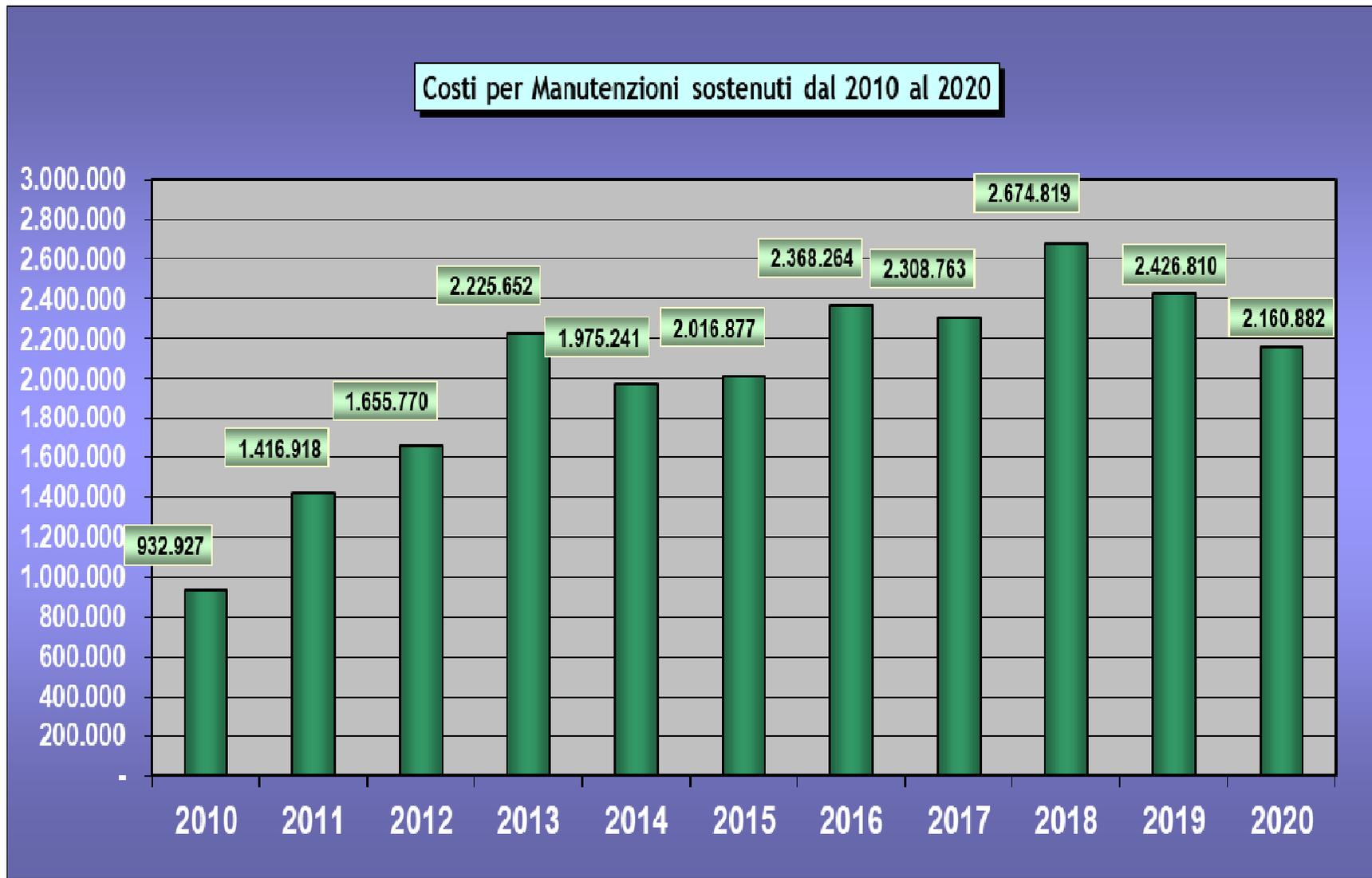
Anno di consegna	Nr. Alloggi
1998	32
1999	40
2000	29
2001	52
2002	57
2003	55
2004	44
2005	50
2006	51
2007	98
2008	78
2009	63
2010	68
2011	100
2012	111
2013	105
2014	114
2015	112
2016	150
2017	132
2018	148
2019	105
2020	87
Totale	1881



ALLEGATO "H"

INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA

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

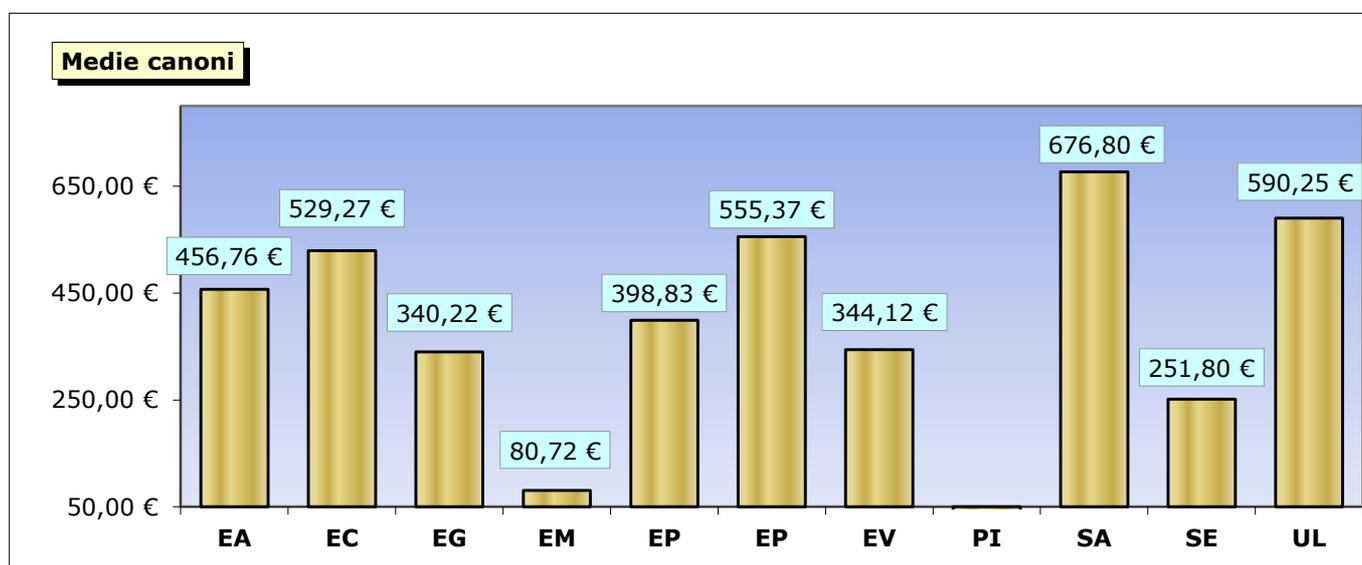
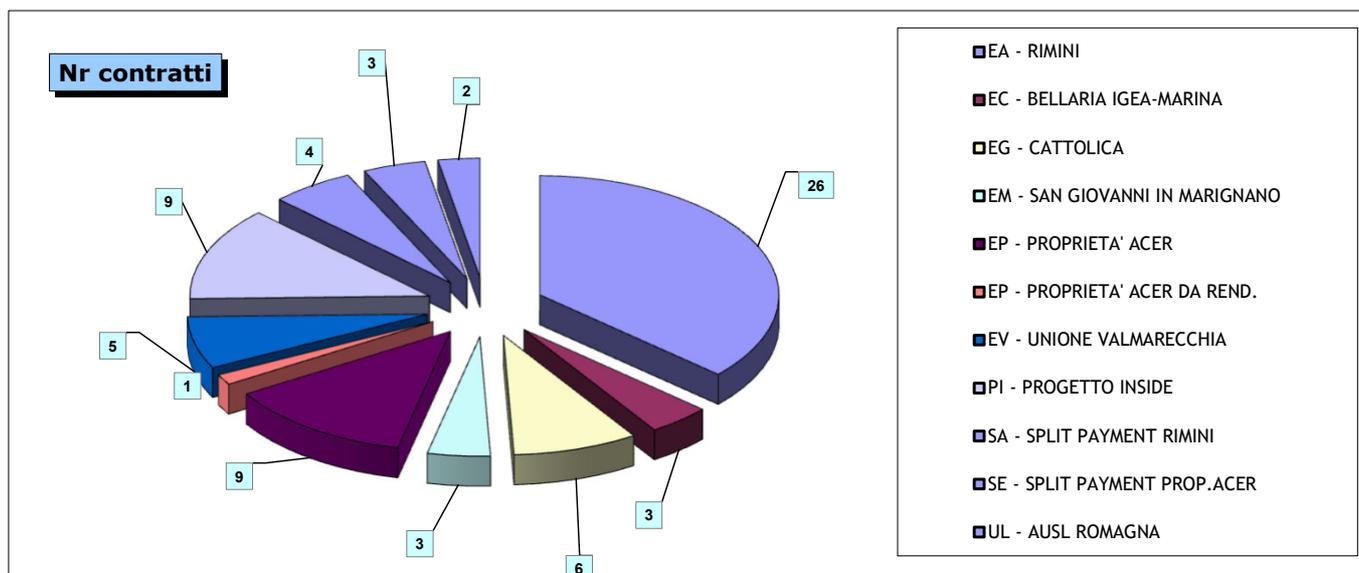


ALLEGATO "I"

SERVIZIO DI EMERGENZA ABITATIVA

SERVIZIO DI EMERGENZA ABITATIVA E AGENZIA PER LA LOCAZIONE

CONVENZIONE	NUMERO	MEDIE CANONI
EA - RIMINI	26	456,76 €
EC - BELLARIA IGEEA-MARINA	3	529,27 €
EG - CATTOLICA	6	340,22 €
EM - SAN GIOVANNI IN MARIGNANO	3	80,72 €
EP - PROPRIETA' ACER	9	398,83 €
EP - PROPRIETA' ACER DA REND.	1	555,37 €
EV - UNIONE VALMARECCHIA	5	344,12 €
PI - PROGETTO INSIDE	9	0,00 €
SA - SPLIT PAYMENT RIMINI	4	676,80 €
SE - SPLIT PAYMENT PROP.ACER	3	251,80 €
UL - AUSL ROMAGNA	2	590,25 €
TOTALE AL 31/12/2020	71	



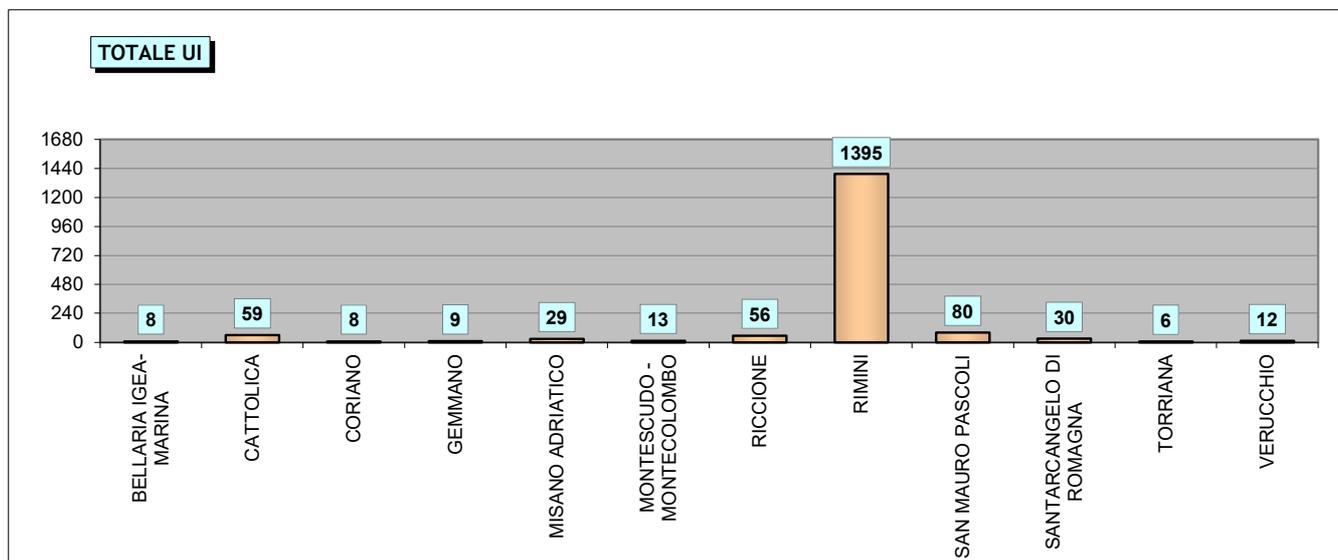
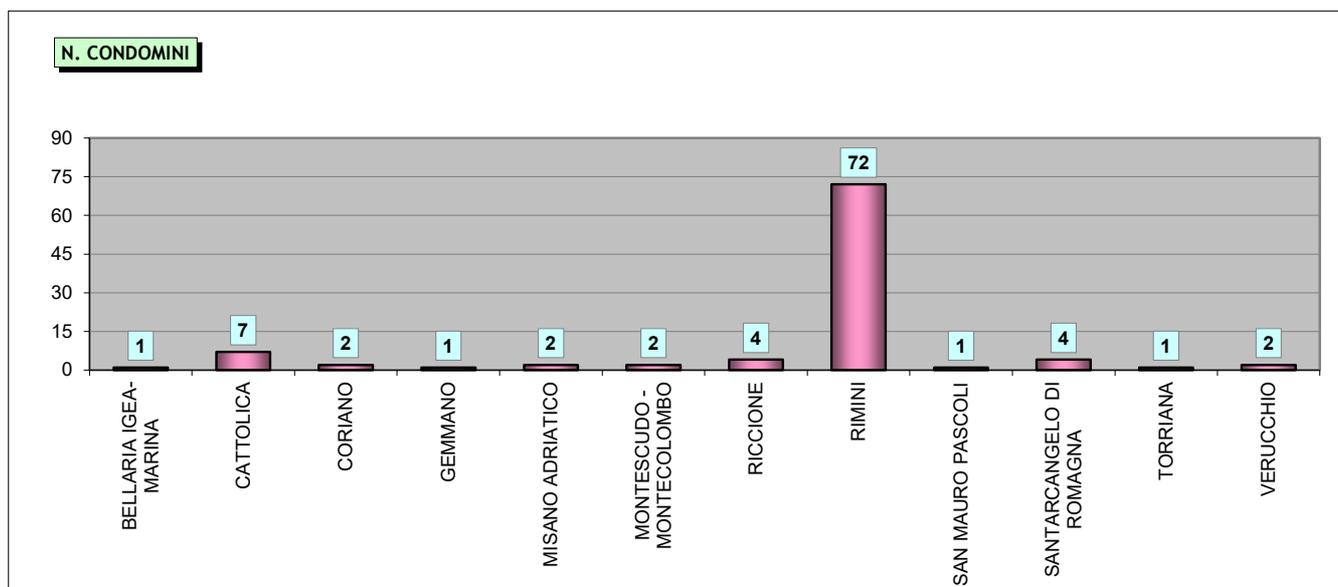
ALLEGATO "L"

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
CATTOLICA	7	31	28	59
CORIANO	2	3	5	8
GEMMANO	1	6	3	9
MISANO ADRIATICO	2	24	5	29
MONTESCUDO - MONTECOLOMBO	2	8	5	13
RICCIONE	4	0	56	56
RIMINI	72	351	1044	1395
SAN MAURO PASCOLI	1	0	80	80
SANTARCANGELO DI ROMAGNA	4	22	8	30
TORRIANA	1	3	3	6
VERUCCHIO	2	4	8	12
TOTALE COMPLESSIVO	99	458	1247	1705

DATI RIFERITI ALL'ANNO 2020 (DAL 01/01/2020 AL 31/12/2020)



RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE AL BILANCIO CHIUSO AL 31/12/2020 REDATTA AI SENSI DELL'ART. 2429, CO. 2, C.C.

Nell'espone alla Conferenza degli Enti della Provincia di Rimini, nel contesto della presente relazione, le nostre osservazioni e le nostre conclusioni sul Bilancio che viene sottoposto alla Vostra attenzione per l'esame e l'approvazione, ci corre l'obbligo di darVi contezza dell'attività che questo Collegio ha svolto nel corso dell'esercizio concluso il 31 dicembre 2020.

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

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

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

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

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

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

VERIFICA DELLA REGOLARE TENUTA DELLA CONTABILITA'.

Abbiamo valutato e vigilato sull'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile e sulla sua affidabilità a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni da parte dei responsabili delle funzioni, dalla Società esterna incaricata ai sensi

dell'art. 41, 5° comma, della L.R. n. 24/2001 e ss.mm.ii della revisione contabile per la certificazione del bilancio. A tale riguardo, non si rilevano anomalie.

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

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

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

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

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

Si rappresenta che con nota del 30 dicembre 2020 il Collegio ha segnalato una violazione della Legge (art. 43, comma 1° L.R. 24/2001 e ss.mm.ii) e del vigente Statuto (art. 6, comma 4°).

ESAME DEL BILANCIO PREVISIONALE.

Il Collegio nel corso del 2020 ha altresì preso in esame il bilancio di previsione per l'esercizio 2021 senza nulla rilevare.

VERIFICHE DI CASSA.

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

CORRISPONDENZA DEL RENDICONTO GENERALE ALLE RISULTANZE DELLE SCRITTURE CONTABILI.

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

- 1) di avere esaminato il bilancio della società relativo alla gestione dell'intero esercizio chiuso al 31 dicembre 2020, esercizio coincidente con l'anno solare e non interrotto da alcun evento di natura straordinaria.
- 2) che i controlli sono stati pianificati e svolti al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio di esercizio sia eventualmente viziato da errori significativi, affinché

possa essere assunta la sua corrispondenza alle scritture contabili e nel suo complesso possa essere considerato "attendibile". Lo stato patrimoniale e il conto economico presentano -ai soli fini comparativi - anche i valori corrispondenti dell'esercizio precedente;

3) che la società di revisione BDO Italia Spa è incaricata di esprimere un giudizio professionale sul bilancio d'esercizio della società, emettendo certificazione obbligatoria ai sensi dell'art. 41 Legge Regionale n. 24/2001. Detta società, ha svolto la propria attività in conformità ai principi di revisione ISA Italia e, in data odierna, ha emesso la propria relazione ex art. 14 D.Lgs. 27 gennaio 2010 n. 39, attestando che: *"A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della ACER Rimini al 31 dicembre 2020, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione."*

4) che i Sindaci hanno riscontrato:

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

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

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

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

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

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

STATO PATRIMONIALE

ATTIVO

Immobilizzazioni nette	5.943.895	
Attivo circolante	43.575.905	
Ratei e risconti	81.861	
Totale attivo		49.601.661

PASSIVO

Patrimonio netto	13.481.806	
------------------	------------	--

Fondi per rischi e oneri	3.081.506	
Trattamento fine rapporto	758.167	
Debiti	32.202.130	
Ratei e risconti	78.052	
Totale passivo		49.601.661

CONTO ECONOMICO

Valore della produzione	7.285.010	
Costi della produzione	-7.104.405	
Differenza tra valore e costi della produzione		180.605
Proventi ed oneri finanziari	142.129	
Risultato prima delle imposte		322.734
Imposte sul reddito dell'esercizio	-161.574	
Utile dell'esercizio		161.160

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 prudenziale 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, le misure adottate nel corso dell'anno 2020 e proseguite nel 2021 a seguito dell'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 regolamenti di contabilità; esse non sono manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto d'interesse o in contrasto con le delibere assunte dalla Conferenza degli Enti o tali da compromettere il patrimonio sociale o le finalità istituzionali.

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

Il Collegio raccomanda di monitorare l'andamento della morosità atteso, che l'intervenuta straordinaria emergenza pandemica del Covid-19 ha acuito la già delicata situazione economica delle fasce sociali più deboli e non solo, pertanto questo potrebbe avere effetti anche sul trend delle morosità future, stante anche i dati registrati nell'esercizio in esame.

Come già evidenziato dagli Amministratori nei documenti di bilancio, malgrado il perdurare per gran parte dell'esercizio in commento della pandemia da "coronavirus" l'attività della Società si è svolta regolarmente e, in particolare, non si sono verificati fatti che abbiano modificato in modo significativo l'andamento gestionale ed a causa dei quali si sia dovuto ricorrere a deroghe di legge in riferimento alla rappresentazione in bilancio dei fatti di gestione.

Il Collegio dei Revisori esprime pertanto parere favorevole in merito alla approvazione del bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020.

Pertanto, proponiamo alla Conferenza degli Enti di approvare il bilancio d'esercizio chiuso il 31 dicembre 2020, 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.

Rimini, 20 maggio 2021

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 2020

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 2020, 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 2020, 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, 6 maggio 2021

BDO Italia S.p.A.

Gianmarco Collico
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	CASTELDELCI	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

