

Azienda Casa Emilia- Romagna  
Provincia di RIMINI

**BILANCIO  
D'ESERCIZIO  
ANNO 2022**



# COMPOSIZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE E DEL COLLEGIO SINDACALE

## CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

**Arlotti Tiziano**  
(Presidente)

**Corsini Claudia**  
(Vice Presidente)

**Stramandinoli Fortunato**  
(Consigliere)

## COLLEGIO SINDACALE

**Fidelibus Federico**  
(Presidente)

**Montemaggi Meris**  
(Componente)

**Cedrini Massimiliano**  
(Componente)

---

## DIRETTORE GENERALE

Alessandra Atzei

## RESPONSABILE UFFICIO RAGIONERIA E PERSONALE

Massimiliano Coli



# AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA PROVINCIA DI RIMINI

## BILANCIO D'ESERCIZIO 2022

### SOMMARIO

Relazione sulla Gestione	Pag.	1
Stato Patrimoniale e Conto Economico	Pag.	16
Rendiconto Finanziario	Pag.	19
Nota Integrativa	Pag.	21
Allegato A: Prospetto alloggi gestiti	Pag.	51
Allegato B: Rendiconto gestione alloggi di proprietà comunale	Pag.	55
Allegato C: Canone medio di locazione	Pag.	103
Allegato D: Occupazioni senza titolo	Pag.	107
Allegato E: Mobilità dell'utenza	Pag.	111
Allegato F: Morosità canoni ERP	Pag.	115
Allegato G: Sistemazione alloggi di risulta	Pag.	121
Allegato H: Interventi di manutenzione ordinaria	Pag.	125
Allegato I: Servizio di Emergenza Abitativa	Pag.	129
Allegato L: Servizio di Amministrazione Condominiale	Pag.	133
Relazione del Collegio Sindacale	Pag.	137
Relazione della Società di Revisione	Pag.	143



# RELAZIONE SULLA GESTIONE

Il Consiglio di Amministrazione, nel sottoporre all'approvazione della Conferenza degli Enti il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, 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. 1.956 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 2.447 unità immobiliari ai quali si sommano 71 alloggi privati reperiti attraverso l'Agenzia per la locazione di ACER.

Nel corso del 2022, 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, risolvendo situazioni anche

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

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

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

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

## **ANDAMENTO DEI CANONI ERP**

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

Il 2022 si chiude con una media provinciale di Euro 146,19 rispetto ai 144,03 Euro del 2021. 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 2022.

La variazione media dei canoni di locazione è pari al + 1,50% 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 2022 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 2022 su 141 procedimenti ERP in corso, sono stati conclusi 21 procedimenti di sfratto per morosità in alloggi ERP, di cui 2 conclusi con sfratti giudiziari, 8 per riconsegna dall'alloggio (decesso, trasferimento, riconsegna chiavi) ed 11 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 2022, in riferimento a tali alloggi si sono conclusi 10 procedimenti, di cui 3 con sfratto esecutivo, 3 per cessazione dell'utente ed 4 per estinzione del debito. Come si evince dai dati, ACER ed i Comuni stanno procedendo all'esecuzione degli sfratti per i nuclei non seguiti dai Servizi Sociali che, nonostante tutte le possibilità date, non pagano canoni ed oneri accessori.

Per quanto concerne la morosità consolidata ERP, ACER ha effettuato nel corso dell'anno 2022 il recupero di € 529.016 in diminuzione del 14% rispetto ai 611.375 euro del 2021.

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 € 4.332.423 di cui € 3.929.843 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.

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

Nell'anno 2022, negli alloggi a canone sociale la morosità dei canoni di locazione si attesta su una percentuale del 9,00% rispetto al 9,40% del 2021 e al 11,46% del 2020. La morosità è più elevata (13,99%) 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 2021 (15,90%) e del 2020 (17,75%), anche in questo comparto si è registrato un trend in diminuzione della morosità.

## OCCUPAZIONI SENZA TITOLO

Nel corso del 2022, in ambito provinciale, su 27 procedimenti in corso si sono concluse bonariamente 2 procedure di rilascio attivate nei confronti di assegnatari occupanti senza titolo e sono state eseguite 3 procedure forzose di rilascio dell'immobile di ERP detenuto senza titolo. A fine anno sono ancora pendenti 22 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. 13 nuclei familiari (vedi allegato E).

## TURNOVER E ALLOGGI DI RISULTA

Nel 2022 sono stati ripristinati complessivamente 115 alloggi di risulta (il 5% sullo stock complessivo) di cui 71 nel Comune di Rimini, mentre dal 2005 ad oggi ACER ha reintrodotta nella disponibilità, per la riassegnazione n. 1785 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

Nell'anno 2022 sono stati sostituiti gli infissi nell'edificio sito in Santarcangelo di Romagna, Via A. Moro 26-28 utilizzando allo scopo i residui dei canoni attivi propri del Comune. La spesa per la sostituzione degli infissi è stata pari ad € 66.395,28.

Attraverso il "Programma di recupero e razionalizzazione degli immobili e degli alloggi di edilizia residenziale pubblica di cui al D.M. n. 189 del 13.11.2020. Riprogrammazione disponibilità residue D.I. 16.03.2015 - interventi linea a)" è stato realizzato e concluso n. 1 intervento di ripristino di alloggi di risulta e più precisamente l'alloggio sito in Rimini, via dell'Abete, 4 - codice ACER 026700-0004.

L'importo totale del finanziamento è stato pari ad € 16.149,27 (€ 15.000,00 a carico del finanziamento D.I. 16.03.2015 + € 1.149,27 a carico dei residui attivi canoni Comune di Rimini).

Con il "Programma Straordinario 2020-2022 - Recupero ed assegnazione di alloggi di ERP - Annualità 2021" si sono conclusi gli interventi di ripristino di n. 16 alloggi di risulta che interessano i Comuni di Bellaria - Igea Marina, Cattolica, Coriano, Montescudo - Monte Colombo, Rimini e Saludecio. La spesa sostenuta è stata pari ad € 347.259,23 (€ 297.819,06 finanziamento regionale + € 49.440,17 residui canoni attivi Comune proprietario). Più precisamente la spesa è stata la seguente:

- \* Bellaria - Igea Marina: € 21.487,34 (€ 16.487,34 finanziamento regionale + € 5.000,00 residui canoni attivi Comune di Bellaria - Igea Marina);
- \* Cattolica: € 33.000,00 (€ 25.000,00 finanziamento regionale + € 8.000,00 residui canoni attivi Comune di Cattolica);
- \* Coriano: € 21.288,34 (€ 12.254,72 finanziamento regionale + € 9.033,62 residui canoni attivi Comune di Coriano);
- \* Montescudo - Monte Colombo: € 16.227,97 (€ 12.928,65 finanziamento regionale + €

3.299,32 residui canoni attivi Comune di Montescudo - Monte Colombo);

\* Rimini: € 231.167,51 (€ 212.658,93 finanziamento regionale + € 18.508,58 residui canoni attivi Comune di Rimini);

\* Saludecio: € 24.088,07 (€ 18.489,42 finanziamento regionale + € 5.598,65 residui canoni attivi Comune di Saludecio).

Con il "Programma Straordinario 2020-2022 - Recupero ed assegnazione di alloggi di ERP - Annualità 2023" inizieranno entro la fine della primavera gli interventi di ripristino di n. 16 alloggi di risulta che interessano i Comuni di Bellaria - Igea Marina, Cattolica, Gemmano, Misano Adriatico, San Clemente, San Giovanni in Marignano, Novafeltria e Rimini per un finanziamento pari ad € 306.474,15.

Nel 2022, inoltre, per quanto riguarda le manutenzioni straordinarie e nuove costruzioni:

- Programma di recupero e razionalizzazione degli immobili e degli alloggi di ERP di cui all'art. 2, comma 1, lett. b), del DL 16/03/2015 - Intervento Tipo B.

Lavori di Manutenzione straordinaria, realizzazione di isolamento a cappotto, nell'edificio sito in Comune di Bellaria - Igea Marina via Ravizza 27-29 - Finanziamento derivante dal programma sopra richiamato e dai residui attivi dei canoni ERP per un importo equivalente di € 188.000,00. Intervento in corso di realizzazione che si concluderà nel 2023.

- Programma di recupero e razionalizzazione degli immobili e degli alloggi di e.r.p. di cui all'art. 2, comma 1, lett. b), del D.l. 16/03/2015 - Intervento Tipo B.

Lavori di Manutenzione straordinaria, realizzazione di isolamento a cappotto, nell'edificio sito in Comune di Cattolica via Francesca da Rimini 107-109 - Finanziamento derivante dal programma sopra richiamato e dai residui attivi dei canoni ERP per un importo equivalente di € 184.556,40 - Intervento completato ed in corso di rendicontazione per l'erogazione del finanziamento.

- Programma 'Verde, Sicuro, Sociale' di cui alla DGR 1851 del 08/11/21.

Lavori di ristrutturazione edilizia e miglioramento sismico di un edificio di proprietà comunale situato in Comune di Gemmano Località Marazzino Via Marazzino 36/38 per un importo equivalente di € 736.000,00. Nel 2022 è stata bandita la gara.

- Lavori di Manutenzione ordinaria, ripristino e messa in sicurezza dei balconi, nell'edificio sito in Comune di Montefiore Conca via Garibaldi 15 - 25 - Finanziamento dai residui attivi dei canoni ERP per un importo equivalente di € 12.301,47 per l'edificio di via Garibaldi 25 e di € 12.293,05 per l'edificio di via Garibaldi 15. Intervento completato nel 2022.

- Attuazione del programma integrato di edilizia residenziale sociale (PIERS) area ex questura di Rimini, approvato con delibera di giunta comunale n. 46 del 17/02/2020.

Importo totale QTE € 8.476.816,84. Nel 2022 è terminato il concorso di progettazione e sono in corso le successive fasi.

- Lavori di manutenzione ordinaria relativi al ripristino strutturale della pensilina di ingresso e pensilina laterale oltre ad indagini di monitoraggio strutturali della scuola sita in Rimini Via Orsini per un importo di € 10.280,00 €.

Finanziamento coperto da ACER Rimini. Intervento completato nel 2022.

- Lavori di manutenzione ordinaria relativi al ripristino strutturale del muro laterale della scuola sita in Rimini Via Pagliarani per un importo di € 8.180,00 €.

Finanziamento coperto da ACER Rimini. Intervento completato nel 2022.

## **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 2022 ha consolidato l'attività svolta a favore dei Comuni.

Nel corso dell'anno 2022 è leggermente diminuita l'attività di reperimento di alloggi sul mercato privato, in adempimento alle diverse convenzioni stipulate con i Comuni della Provincia, da destinare a nuclei familiari in stato di disagio abitativo. Il numero di alloggi gestiti è passato da 72 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 ancora molto positivi.

## **AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE DIRETTA**

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

Nel corso del 2022, l'ACER ha proseguito l'attività di amministrazione condominiale esistente. Anche nel 2022 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 31/12/2022 erano gestiti 101 condomini per un totale di 1.734 unità immobiliari, di cui 488 inquilini e 1.266 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 2022**

Nel corso del 2022 ACER ha svolto la propria attività per tutti i Comuni della provincia di Rimini, con la sola eccezione del Comune di Riccione, nonché ad altri Enti presenti sul territorio quali AUSL Romagna, ASP Valloni Marecchia e Unioni di Comuni.

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

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

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

2022 su € 1.144.248, 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 2022 ha raggiunto risultati positivi nonostante la situazione di emergenza determinata dal caro materiali e dalla crisi energetica mondiale. La necessità di aprire nuovi campi di attività e diversificare le fonti di entrata, di affrontare le sfide del futuro con un certo dinamismo ed investimenti, non ha lasciato scoperta l'esigenza di garantirsi una gestione sana ed equilibrata del bilancio.

Si sono potenziati i canali di entrata per i servizi innovativi, si consolida la raccolta delle competenze tecniche, in relazione ad un accresciuta autonomia dell'Ente ed ai numerosi lavori sopra richiamati, a cui si sono aggiunte le attività manutentive e di recupero proposte dai Comuni e dall'ASP Valloni Marecchia, che si sono concluse nel 2022.

Il valore della produzione è di € 7.245.630 ed il rapporto tra il costo del personale ed il valore della produzione è pari al 20,85%, in aumento rispetto all'esercizio precedente (19,25%) principalmente a causa dell'aumento del costo del personale dovuto al rinnovo del CCNL Federcasa ed all'elevato importo della rivalutazione del Fondo TFR dovuta all'inflazione.

Il patrimonio netto è pari ad € 13.678.880 con un incremento sul 2021 di € 18.790.

Si conferma anche per il 2022, 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 35,27%.

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 2022 è stata mantenuta senza interventi. In particolare, la partecipata eroga ad ACER Rimini ed alle altre aziende casa regionali il servizio di customer satisfaction finalizzata a monitorare il livello di soddisfazione degli utenti, rilevando ed analizzando i livelli di qualità percepita e attesa relativi a differenti aspetti dell'erogazione dei servizi. L'indagine è svolta ogni tre anni, in accordo col Sistema per la Gestione della Qualità aziendale.

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

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

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

### **RISULTATO D'ESERCIZIO E SUA DESTINAZIONE**

Il Conto Economico evidenzia un utile, prima delle imposte, di € 226.441 mentre l'avanzo netto, dopo le imposte, è stato pari ad € 70.002.

Si evidenzia come nel 2022 l'azienda abbia sostenuto € 156.439 per imposte dirette sul reddito (IRES e IRAP). L'IMU su negozi e altri locali è stata pari ad Euro 56.124 mentre il costo per IVA indetraibile è stato pari ad Euro 339.850.

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.

<b>DESCRIZIONE</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ricavi delle vendite e delle prestazioni (A1)	7.093.777	7.270.808
Ricavi da Produzione interna (A2+A3+A4)	-	-
<b>VALORE DELLA PRODUZIONE OPERATIVA (VP)</b>	<b>7.093.777</b>	<b>7.270.808</b>
Costi esterni operativi (B6+B7+B8+B11)	3.225.380	3.137.022
<b>VALORE AGGIUNTO (VA)</b>	<b>3.868.397</b>	<b>4.133.786</b>
Costi del personale (B9)	1.510.949	1.421.603
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO (MOL)</b>	<b>2.357.448</b>	<b>2.712.183</b>
Ammortamenti ed accantonamenti (B10+B12+B13)	2.117.723	2.260.362
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>239.725</b>	<b>451.821</b>
Risultato dell'area accessoria (A5-B14)	- 164.753	- 167.291
Risultato dell'area finanziaria, al netto degli oneri finanziari (C15+C16)	156.545	89.722
<b>EBIT NORMALIZZATO</b>	<b>231.517</b>	<b>374.252</b>
Risultato dell'area straordinaria (non più prevista negli schemi ex art. 2425 c.c.)	-	-
<b>EBIT INTEGRALE</b>	<b>231.517</b>	<b>374.252</b>
Oneri finanziari (C17)	5.076	8.944
<b>RISULTATO LORDO</b>	<b>226.441</b>	<b>365.308</b>
Imposte sul reddito (20)	156.439	187.024
<b>RISULTATO NETTO</b>	<b>70.002</b>	<b>178.284</b>

<b>INDICI DI BILANCIO</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
ROE (Risultato Netto / Patrimonio Netto)	0,51%	1,31%
ROI (Reddito operativo / Capitale Investito)	0,69%	0,92%
ROS (Reddito operativo / Ricavi di Vendita)	3,38%	6,21%
Incidenza del MOL sui Ricavi delle vendite	33,23%	37,30%
Incidenza Oneri Finanziari (Oneri Finanziari / Fatturato)	0,07%	0,12%
Indice di Struttura (Capitale Netto / Capitale Fisso)	245,06%	238,33%
Rigidità Impieghi (Capitale Fisso / Totale Impieghi)	39,25%	27,89%
Quoziente Disponibilità (Capitale Circolante / Passivo Corrente)	1,90	1,46
Quoziente di indebitamento (Totale passività / Patrimonio Netto)	2,55	3,59
Margine di Struttura (Patrimonio netto – Attivo immobilizzato)	8.097.086	7.928.457
Capitale Circolante Netto (Attività Circolanti - Passività Correnti)	13.786.581	13.673.795

## CONCLUSIONI

Ad oggi non si registrano eventi, in data successiva al 31 dicembre 2022, tali da rendere l'attuale situazione patrimoniale/finanziaria sostanzialmente diversa.

In base all'art. 21 del vigente Statuto ed in considerazione del fatto che non vi sono perdite di esercizi precedenti da ripianare, si propone di destinare il 5% dell'utile netto, pari a Euro 3.500, all'incremento della riserva ordinaria prevista dallo Statuto, e il restante 95%, pari a Euro 66.502, alla riserva straordinaria.

Egredi Soci, sottoponiamo quindi alla Vostra approvazione il bilancio dell'ACER al 31 dicembre 2022, così come è stato predisposto, comprensivo della Nota integrativa e della Relazione sulla Gestione.

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

Per quanto riguarda l'analisi delle poste iscritte nel bilancio d'esercizio 2022 si rinvia a quanto esposto nella nota integrativa.

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

# AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA PROVINCIA DI RIMINI

## Bilancio di esercizio al 31-12-2022

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

	31-12-2022	31-12-2021
<b>Stato patrimoniale</b>		
<b>Attivo</b>		
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
<b>I - Immobilizzazioni immateriali</b>		
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	6.280	10.633
Totale immobilizzazioni immateriali	6.280	10.633
<b>II - Immobilizzazioni materiali</b>		
1) terreni e fabbricati	5.491.077	5.657.262
2) impianti e macchinario	33.102	-
4) altri beni	50.253	39.294
5) immobilizzazioni in corso e acconti	0	0
Totale immobilizzazioni materiali	5.574.432	5.696.556
<b>III - Immobilizzazioni finanziarie</b>		
1) partecipazioni in		
d-bis) altre imprese	152	152
Totale partecipazioni	152	152
2) crediti		
d-bis) verso altri		
esigibili oltre l'esercizio successivo	930	24.292
Totale crediti verso altri	930	24.292
Totale crediti	930	24.292
Totale immobilizzazioni finanziarie	1.082	24.444
<b>Totale immobilizzazioni (B)</b>	<b>5.581.794</b>	<b>5.731.633</b>
<b>C) Attivo circolante</b>		
<b>II - Crediti</b>		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.008.957	2.007.110
Totale crediti verso clienti	2.008.957	2.007.110
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	149.797	14.422
Totale crediti tributari	149.797	14.422
5-ter) imposte anticipate	247.579	290.024
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	11.607.057	25.353.511
Totale crediti verso altri	11.607.057	25.353.511
Totale crediti	14.013.390	27.665.067
<b>III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</b>		
6) altri titoli	4.428.878	4.428.878
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	4.428.878	4.428.878
<b>IV - Disponibilità liquide</b>		
1) depositi bancari e postali	10.744.833	11.091.457
2) assegni	0	0
3) danaro e valori in cassa	1.509	1.961
Totale disponibilità liquide	10.746.342	11.093.418
<b>Totale attivo circolante (C)</b>	<b>29.188.610</b>	<b>43.187.363</b>
<b>D) Ratei e risconti</b>	<b>76.962</b>	<b>64.784</b>
<b>Totale attivo</b>	<b>34.847.366</b>	<b>48.983.780</b>

Passivo		
<b>A) Patrimonio netto</b>		
I - Capitale	9.392.340	9.392.340
IV - Riserva legale	193.486	184.572
V - Riserve statutarie	4.023.052	3.853.682
<b>VI - Altre riserve, distintamente indicate</b>		
Varie altre riserve	0	51.212
<b>Totale altre riserve</b>	<b>0</b>	<b>51.212</b>
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	70.002	178.284
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>13.678.880</b>	<b>13.660.090</b>
<b>B) Fondi per rischi e oneri</b>		
4) altri	3.581.236	3.686.539
<b>Totale fondi per rischi ed oneri</b>	<b>3.581.236</b>	<b>3.686.539</b>
<b>C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>	<b>951.610</b>	<b>829.045</b>
<b>D) Debiti</b>		
<b>4) debiti verso banche</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
<b>5) debiti verso altri finanziatori</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	51.808	47.165
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	54.075
<b>Totale debiti verso altri finanziatori</b>	<b>51.808</b>	<b>101.240</b>
<b>7) debiti verso fornitori</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	534.369	597.111
<b>Totale debiti verso fornitori</b>	<b>534.369</b>	<b>597.111</b>
<b>12) debiti tributari</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	61.408	121.973
<b>Totale debiti tributari</b>	<b>61.408</b>	<b>121.973</b>
<b>13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	52.452	44.619
<b>Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b>	<b>52.452</b>	<b>44.619</b>
<b>14) altri debiti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	14.701.992	28.702.700
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.161.713	1.159.579
<b>Totale altri debiti</b>	<b>15.863.705</b>	<b>29.862.279</b>
<b>Totale debiti</b>	<b>16.563.742</b>	<b>30.727.222</b>
<b>E) Ratei e risconti</b>	<b>71.898</b>	<b>80.884</b>
<b>Totale passivo</b>	<b>34.847.366</b>	<b>48.983.780</b>

## Conto economico

	31-12-2022	31-12-2021
<b>Conto economico</b>		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	7.093.777	7.270.808
5) altri ricavi e proventi		
altri	151.853	112.327
Totale altri ricavi e proventi	151.853	112.327
Totale valore della produzione	7.245.630	7.383.135
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	9.327	10.494
7) per servizi	3.208.395	2.918.067
8) per godimento di beni di terzi	7.658	7.908
9) per il personale		
a) salari e stipendi	1.080.045	1.049.767
b) oneri sociali	282.278	270.515
c) trattamento di fine rapporto	147.373	99.981
e) altri costi	1.253	1.340
Totale costi per il personale	1.510.949	1.421.603
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	5.953	6.178
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	183.067	176.610
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	784.455	810.947
Totale ammortamenti e svalutazioni	973.475	993.735
12) accantonamenti per rischi	0	150.000
13) altri accantonamenti	1.144.248	1.317.180
14) oneri diversi di gestione	316.606	279.618
Totale costi della produzione	7.170.658	7.098.605
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	74.972	284.530
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	68.582	66.472
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	87.963	23.250
Totale proventi diversi dai precedenti	87.963	23.250
Totale altri proventi finanziari	156.545	89.722
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	5.076	8.944
Totale interessi e altri oneri finanziari	5.076	8.944
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	151.469	80.778
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	226.441	365.308
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	338.374	396.490
imposte relative a esercizi precedenti	0	0
imposte differite e anticipate	(181.935)	(209.466)
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	156.439	187.024
21) Utile (perdita) dell'esercizio	70.002	178.284

## Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2022	31-12-2021
<b>Rendiconto finanziario, metodo indiretto</b>		
<b>A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)</b>		
Utile (perdita) dell'esercizio	70.002	178.284
Imposte sul reddito	156.439	187.024
Interessi passivi/(attivi)	(151.469)	(80.778)
(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	74.972	284.530
<b>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</b>		
Accantonamenti ai fondi	1.291.621	1.567.161
Ammortamenti delle immobilizzazioni	189.020	182.788
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	784.455	810.947
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
<b>Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</b>	<b>2.265.096</b>	<b>2.560.896</b>
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	2.340.068	2.845.426
<b>Variazioni del capitale circolante netto</b>		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	0	0
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(1.847)	232.762
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(62.742)	112.951
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(12.178)	17.077
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(8.986)	2.832
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	(447.214)	(125.273)
<b>Totale variazioni del capitale circolante netto</b>	<b>(532.967)</b>	<b>240.349</b>
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	1.807.101	3.085.775
<b>Altre rettifiche</b>		
Interessi incassati/(pagati)	151.469	80.778
(Imposte sul reddito pagate)	(156.439)	(187.024)
Dividendi incassati	0	0
(Utilizzo dei fondi)	(2.490.603)	(2.400.284)
Altri incassi/(pagamenti)	453.371	746.529
<b>Totale altre rettifiche</b>	<b>(2.042.202)</b>	<b>(1.760.001)</b>
<b>Flusso finanziario dell'attività operativa (A)</b>	<b>(235.101)</b>	<b>1.325.774</b>
<b>B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento</b>		
<b>Immobilizzazioni materiali</b>		
(Investimenti)	(60.943)	(142.189)
Disinvestimenti	0	186.024
<b>Immobilizzazioni immateriali</b>		
(Investimenti)	(1.600)	(15.638)
Disinvestimenti	0	0
<b>Immobilizzazioni finanziarie</b>		
(Investimenti)	0	0
Disinvestimenti	0	0
<b>Attività finanziarie non immobilizzate</b>		
(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)	(62.543)	28.197
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)	(49.432)	(47.165)
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)	(49.432)	(47.165)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(347.076)	1.306.806
Effetto cambi sulle disponibilità liquide	0	0
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	11.091.457	9.783.854
Assegni	0	0
Danaro e valori in cassa	1.961	2.758
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	11.093.418	9.786.612
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	10.744.833	11.091.457
Assegni	0	0
Danaro e valori in cassa	1.509	1.961
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	10.746.342	11.093.418
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0

# NOTA INTEGRATIVA

## PREMESSA

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, 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 2022, 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 31/12/2022 (costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico e dal rendiconto finanziario) di cui la presente nota integrativa costituisce parte integrante ai sensi dell'art. 2423, primo comma del Codice Civile, corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto conformemente agli articoli 2423, 2423 ter, 2424, 2424 bis, 2425, 2425 bis, 2425 ter del Codice Civile, secondo principi di redazione conformi a quanto stabilito dall'art. 2423 bis e criteri di valutazione di cui all'art. 2426 c.c.

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

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

Si evidenzia che il presente bilancio d'esercizio 2022, 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 2022 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 2022 sono ispirati ai criteri generali della prudenza, della competenza, della valutazione separata degli elementi eterogenei, ancorché ricompresi in un'unica voce, e della prospettiva di continuazione dell'attività. Non sono state effettuate deroghe alle norme previste dal Codice Civile e dai principi contabili.

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

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

### **Immobilizzazioni immateriali**

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte al costo di produzione o di acquisto da terzi, comprensivo degli oneri accessori. Tali costi sono stati assoggettati ad ammortamento in misura costante, a partire dall'anno in cui il costo stesso è stato sostenuto, in funzione al periodo di prevista utilità futura.

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

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

### **Immobilizzazioni materiali**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Impianti e Macchinari

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

#### Altre immobilizzazioni materiali

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

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

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

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

Le aliquote ordinarie di ammortamento utilizzate sono state le seguenti:

<b>Categoria</b>	<b>Aliquota</b>
Macchine elettromeccaniche ed elettroniche	20%
Attrezzature varie	15%
Autofurgoni, motofurgoni	20%
Mobili e macchine ordinarie d'ufficio	12%
Autovetture, motocicli	25%

### **Immobilizzazioni finanziarie**

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

Nell'esercizio 2022 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 13.000.891

Importo delle spese sostenute per la costruzione di immobili pubblici - Euro 10.825.096

Differenza tra finanziamenti e spese sostenute - Euro 2.175.795.

### **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 2022.

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 2022.

VOCE	Valore al 31.12.2021			Variazioni 2022			Valore al 31.12.2022		
	Costo storico	F.do amm.to	Valore contabile	Incrementi 2022	Cessioni 2022	Amm.to 2022	Costo storico	F.do amm.to	Valore contabile
Software	248.754	238.121	10.633	1.600	0	5.953	250.354	244.074	6.280
<b>Totale</b>	<b>248.754</b>	<b>238.121</b>	<b>10.633</b>	<b>1.600</b>	<b>0</b>	<b>5.953</b>	<b>250.354</b>	<b>244.074</b>	<b>6.280</b>

##### 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 2022.

VOCE	Valore al 31.12.2021			Variazioni 2022				Valore al 31.12.2022		
	Costo storico	F.do amm.to	Valore contabile	Incrementi 2022	Decr. 2022	Amm.to 2022	Decr. Fondi 2022	Costo storico	F.do amm.to	Valore contabile
Terreni e fabbricati	8.192.855	2.535.593	5.657.262	0	0	166.185	0	8.192.855	2.701.778	5.491.077
Impianti	0	0	0	35.268	0	2.166	0	35.268	2.166	33.102
Mobili e arredi	177.268	168.070	9.198	410	0	2.205	0	177.678	170.275	7.403
Attrezzature elettroniche	166.685	151.611	15.074	25.177	0	9.092	0	191.862	160.703	31.159
Mezzi di locomozione	57.616	46.462	11.154	0	18.403	3.187	18.403	39.213	31.246	7.967
Altri beni e Attrezz.	38.516	34.648	3.868	88	0	232	0	38.604	34.880	3.724
Imm.ni in corso	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>8.632.940</b>	<b>2.936.384</b>	<b>5.696.556</b>	<b>60.943</b>	<b>18.403</b>	<b>183.067</b>	<b>18.403</b>	<b>8.675.480</b>	<b>3.101.048</b>	<b>5.574.432</b>

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

##### B.III) Immobilizzazioni finanziarie

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

## C) ATTIVO CIRCOLANTE

### C II) Crediti

La voce "Crediti", pari ad € 14.013.390 articolata per macro-categorie, risulta così composta:

Descrizione	Crediti al 31/12/2021	Crediti al 31/12/2022	Variazione
<u>Crediti verso clienti/utenti</u>	<b>2.007.110</b>	<b>2.008.957</b>	<b>1.847</b>
- per canoni e oneri accessori	5.737.509	5.814.267	76.758
- cessionari di alloggi	0	0	0
- verso enti, imprese e condomini	518.678	527.113	8.435
- F.do svalutazione crediti	-4.249.077	-4.332.423	-83.346
<u>Crediti verso altri</u>	<b>1.119.406</b>	<b>1.178.529</b>	<b>59.123</b>
- crediti per imposte anticipate	290.024	247.579	-42.445
- erario ed enti previdenziali	14.422	149.797	135.375
- condomini con amm.re esterno	1.376	38	-1.338
- cassa depositi e prestiti	0	0	0
- proprietari servizio "Emergenza Abitativa"	867	867	0
- crediti diversi	812.717	780.248	-32.469
<u>Crediti verso Gestione Speciale</u>	<b>1.095</b>	<b>808</b>	<b>-287</b>
<u>Interventi alloggi proprietà comunale in corso di realizzazione con finanz. pubblici</u>	<b>24.537.456</b>	<b>10.825.096</b>	<b>-13.712.360</b>
<b>Totale</b>	<b>27.665.067</b>	<b>14.013.390</b>	<b>-13.651.677</b>

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 € 2.008.957 e leggermente superiori all'esercizio precedente. Tale importo include i crediti verso utenti per canoni di locazione e oneri accessori, per € 5.814.267 al lordo del fondo svalutazione crediti. Per far fronte alla morosità difficilmente recuperabile è presente un fondo svalutazione crediti pari ad euro 4.332.423; la variazione in aumento del fondo rispetto all'esercizio precedente è pari ad € 83.346.

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 122.407 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 31/12/2021	Aumenti	Diminuzioni	Valore al 31/12/2022
Fondo svalutazione crediti	4.249.077	784.456	701.110	4.332.423

Le variazioni in diminuzione del fondo derivano dall'utilizzazione dello stesso per lo storno di crediti ritenuti inesigibili ma recuperati nell'anno 2022.

I crediti per Gestione Speciale riguardano i proventi derivanti dalla gestione degli incassi delle alienazioni di alloggi o dei diritti di prelazione da versare alla Tesoreria Provinciale dello Stato.

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

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

INCASSI	SOMME VERSATE	SOMME DA VERSARE
Incassi vendite alloggi Acer e Comuni dal 2001 al 2022	17.720.332,44	
Incassi vendite alloggi Acer da 01/01/2022 al 31/12/2022 da versare in B.I. conto 2710		53.052,93

#### 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
<b>SOMMA GIA' PROGRAMMATA</b>	<b>18.155.882,01</b>
<b>ECONOMIE GIA' ACCERTATE</b>	<b>1.383.392,80</b>
<b>TOTALE COMPLESSIVO DA PROGRAMMARE AL 31.12.2022</b>	<b>947.843,23</b>

I crediti per interventi di proprietà del Comune in corso di realizzazione si riferiscono agli interventi di ristrutturazione e nuova costruzione di alloggi di proprietà comunale o che saranno intestati direttamente al comune una volta ultimati. Essi sono realizzati con finanziamenti pubblici (esposti in apposita voce del passivo) erogati direttamente al Comune ma depositati nei conti di tesoreria Acer.

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

Descrizione	Crediti al 31/12/2021	Crediti al 31/12/2022	Variazione
<u>Crediti verso erario</u>	<b>14.346</b>	<b>149.797</b>	<b>135.451</b>
Erario c/IVA	0	16.637	16.637
Regioni c/credito IRAP	0	30.897	30.897
Erario c/credito IRES	0	82.828	82.828
Altri crediti verso Erario	14.346	19.435	5.089
<u>Crediti verso enti previdenziali</u>	<b>76</b>	<b>0</b>	<b>-76</b>
<b>Totale</b>	<b>14.422</b>	<b>149.797</b>	<b>135.375</b>

La composizione dei Crediti Diversi è riportata nella tabella seguente:

Descrizione	Valore al 31/12/2021	Valore al 31/12/2022	Variazione
Crediti v/Comuni per convenzioni Emergenza Abitativa	213.199	202.277	-10.922
Crediti per interessi attivi di tesoreria e investimenti in titoli	300.288	368.870	68.582
Crediti per Anticipazioni per acquisto aree	125.460	5.460	-120.000
Crediti per rimborsi spese diversi	754	976	222
Crediti per fatture da emettere e note di accredito da ricevere	173.016	202.665	29.649
<b>Totale</b>	<b>812.717</b>	<b>780.248</b>	<b>-32.469</b>

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 247.579 è ridotto di euro 42.445 fino a giungere all'importo finale di euro 247.579. Nel corso del 2022 l'utilizzo del credito è stato pari ad euro 224.380 mentre l'incremento dovuto allo storno delle imposte anticipate relative al 2022 è stato pari ad euro 181.935. Maggiori informazioni sono riportate nel paragrafo riguardante le imposte sul reddito.

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

Al 31.12.2022 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 2022, 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 368.870 e su tale importo matureranno altri interessi nel corso degli esercizi successivi.

#### C IV) Disponibilità liquide

Tale voce presenta un saldo al 31.12.2022 di € 10.746.342.

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

Descrizione	Crediti al 31/12/2021	Crediti al 31/12/2022	Variazione
Depositi bancari e postali	9.167.215	8.942.890	-224.325
Depositi presso Banca d'Italia	1.924.242	1.801.943	-122.299
Assegni	0	0	0
Denaro e valori in cassa	1.961	1.509	-452
<b>Totale</b>	<b>11.093.418</b>	<b>10.746.342</b>	<b>-347.076</b>

Il decremento della liquidità nel conto corrente di Tesoreria è dovuto all'operatività ordinaria ed al rimborso nel corso dell'esercizio delle anticipazioni effettuate dal comune di Rimini per i programmi di investimento finanziati da contributi regionali.

I depositi bancari presso la Banca d'Italia sui quali ACER ha la traenza sono diminuiti a causa del prelievo di somme necessarie per interventi finanziati con i fondi ex Legge 457/78 e 560/93.

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

#### D) RATEI E RISCONTI ATTIVI

I ratei e i risconti attivi al 31.12.2022 sono pari a € 76.962 e sono così composti:

Descrizione	Crediti al 31/12/2021	Crediti al 31/12/2022	Variazione
Costi Anticipati	0	0	0
Risconti Attivi	14.274	9.899	-4.375
Ratei Attivi	50.510	67.063	16.553
<b>Totale</b>	<b>64.784</b>	<b>76.962</b>	<b>12.178</b>

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 2022 il Patrimonio Netto dell'Azienda ha subito le seguenti variazioni:

Descrizione	Valore al 31/12/2021	Aumenti	Diminuzioni	Utile d'esercizio	Valore al 31/12/2022
Capitale di dotazione	9.392.340	0	0	0	9.392.340
Fondo di riserva legale	184.572	8.914	0	0	193.486
Riserve statutarie	3.853.682	169.370	0	0	4.023.052
Altre riserve	51.212	0	51.212	0	0
Utili (perdite) portati a nuovo	0	0	0	0	0
Utile dell'esercizio	178.284	0	178.284	70.002	70.002
<b>Totale</b>	<b>13.660.090</b>	<b>178.284</b>	<b>229.496</b>	<b>70.002</b>	<b>13.678.880</b>

La riserva legale include l'accantonamento di € 8.914 della parte dell'utile dell'esercizio 2021 non imputato ad Altre Riserve. La riduzione 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	193.846	A - B	193.846
Riserva Statutaria	4.023.052	A - B	4.023.052

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

### B) FONDI PER RISCHI ED ONERI

L'importo di € 3.581.236 si riferisce in parte (euro 355.000) 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 6.915) per far fronte alle esigenze manutentive dei comuni senza risorse finanziarie, in parte (euro 220.995) per far fronte ad imprevisti manutentivi riguardanti immobili di proprietà ACER ed in parte (euro 220.000) per gli oneri potenziali derivanti dal piano di interventi finalizzati al risparmio energetico da svolgere nel corso del 2023 e 2024 usufruendo delle agevolazioni fiscali in vigore (ecobonus 110%). La differenza pari ad Euro 2.778.326 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.

<b>Saldo al 31/12/2021</b>	<b>3.686.539</b>
+ Accantonamenti di competenza 2022	1.144.248
+ Incrementi per recupero crediti anni pregressi nel corso del 2022	529.016
- Utilizzi per manutenzioni anno 2022	1.752.833
- Altri utilizzi anno 2022	25.734
<b>Saldo al 31/12/2022</b>	<b>3.581.236</b>

### C) FONDO TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO

Il fondo per trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato, al 31 dicembre 2022, è pari ad € 951.610, con un incremento rispetto al precedente esercizio di € 122.565.

Nel corso dell'anno sono state accantonate a tale fondo le quote maturate nel 2022 e la rivalutazione calcolata sul saldo dell'anno precedente, in conformità alle previsioni di legge. Non sono state concesse anticipazioni a dipendenti ancora in servizio ed è stato liquidato il TFR ai dipendenti che hanno cessato il servizio.

<b>Saldo al 31/12/2021</b>	<b>829.045</b>
+ Accantonamenti e Rivalutazioni 2022 (al netto di imposta sostitutiva)	133.491
- Utilizzo 2022 per anticipi e liquidazioni	10.926
<b>Saldo al 31/12/2022</b>	<b>951.610</b>

## D) DEBITI

I debiti al 31 dicembre 2022 sono pari ad € 16.563.742 e sono sintetizzati nella seguente tabella:

Descrizione	Valore al 31/12/2021	Valore al 31/12/2022	Esigibili oltre l'esercizio 2023	Variazione
Mutui Cassa Depositi e Prestiti	101.240	51.808	0	-49.432
Debiti verso fornitori e fatture da ric.	597.111	534.369	0	-62.742
Debiti per Gestione Speciale	27.015.619	13.000.891	0	-14.014.728
Debiti tributari	121.973	61.408	0	-60.565
Debiti v/istituti di previdenza	44.619	52.452	0	7.833
Altri debiti	2.846.660	2.862.814	1.161.713	16.154
<b>Totale</b>	<b>30.727.222</b>	<b>16.563.742</b>	<b>1.161.713</b>	<b>-14.163.480</b>

I mutui espongono un saldo di € 51.808 di cui euro zero esigibili oltre l'esercizio successivo in quanto il mutuo verrà interamente rimborsato nel corso del 2023. La variazione negativa di € 49.432 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
Interventi in realizzazione per conto terzi	10.825.096
Crediti v/tesoreria provinciale dello Stato	1.801.943
Altre somme in c/c di Tesoreria o per lavori ancora da sostenere	373.852
<b>Totale</b>	<b>13.000.891</b>

I debiti tributari sono pari ad € 61.408 e sono così composti:

Descrizione	Valore al 31/12/2021	Valore al 31/12/2022	Variazione
IRES	35.167	0	-35.167
IRAP	1.382	0	-1.382
Imposta sostitutiva TFR	5.619	13.828	8.209
Ritenute da versare	43.088	35.117	-7.971
IVA Mese di Dicembre e IVA Annuale	36.717	12.463	-24.254
<b>Totale</b>	<b>121.973</b>	<b>61.408</b>	<b>-60.565</b>

Gli Altri Debiti, esigibili entro ed oltre 12 mesi, sono pari ad € 2.862.814, e sono di seguito dettagliati:

Descrizione	Valore al 31/12/2021	Valore al 31/12/2022	Variazione
Debiti per canoni e altri oneri di gestione "Emergenza Abitativa"	1.370.084	1.411.535	41.451
Assegnatari vari per somme da rimborsare	5.173	3.952	-1.221
Depositi cauzionali e Somme a garanzia esigibili oltre l'esercizio successivo	1.159.579	1.161.713	2.134
Debiti v/ personale dipendente e amministratori	122.924	135.599	12.675
Debiti per canoni ed oneri ancora da incassare da utenti di alloggi gestiti per conto dei comuni	122.407	122.407	0
Altri debiti	66.493	27.608	-38.885
<b>Totale</b>	<b>2.846.660</b>	<b>2.862.814</b>	<b>16.154</b>

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

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

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

Un resoconto dettagliato dei rendiconti dei singoli comuni, con la situazione consolidata dei fondi utilizzati è riportato nell'allegato A alla relazione del Presidente del CdA.

I debiti per la realizzazione degli interventi con finanziamento pubblici del comune sono stati inclusi nei debiti per gestione speciale.

I mutui passivi 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 31.12.2022 sono pari a € 71.898 e sono composti da ratei passivi per l'imputazione per competenza di costi non ancora sostenuti nell'esercizio.

Descrizione	Valore al 31/12/2021	Valore al 31/12/2022	Variazione
Ratei Passivi	19.684	69.533	49.849
Risconti Passivi	61.200	2.365	-58.835
<b>Totale</b>	<b>80.884</b>	<b>71.898</b>	<b>-8.986</b>

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 € 7.245.630 ed è composto dalle seguenti voci:

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

Nel suo complesso, la voce, pari ad 7.093.777 risulta così composta:

Descrizione	Valore al 31/12/2021	Valore al 31/12/2022	Variazione
Canoni di locazione alloggi Acer	272.862	272.035	-827
Canoni di locazione locali ad uso non abitativo	231.935	239.014	7.079
Canoni locazione per emergenza abitativa studenti e lavoratori in capo ad Acer	0	0	0
Corrispettivi e rimborsi di amm.ne stabili	45.750	46.196	446
Corrispettivi e rimborsi di manutenzione	121.697	8.635	-113.062
Compensi e contributi per convenzioni emergenza abitativa	38.727	39.209	482
Compenso amministrazione condomini	178.559	175.434	-3.125
Recupero spese varie emergenza abitativa di competenza Acer	0	0	0
Competenze per Attività costruttiva	282.414	198.475	-83.939
Ricavi da gestione alloggi comunali in Concessione	6.098.864	6.114.779	15.915
<b>Totale ricavi vendite e prestazioni</b>	<b>7.270.808</b>	<b>7.093.777</b>	<b>-177.031</b>

La riduzione dei ricavi rispetto all'esercizio precedente è essenzialmente dovuto ai minori corrispettivi e rimborsi di manutenzione ed alle minori entrate per competenze tecniche da 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 31/12/2021	Valore al 31/12/2022	Variazione
Alloggi di proprietà costruiti con il contrib. statale	91.774	89.884	-1.890
Alloggi di proprietà costruiti senza contributo Stato	168.344	168.804	460
Alloggi di proprietà di altri enti diversi dai Comuni	12.744	13.347	603
<b>Totale canoni di locazione alloggi</b>	<b>272.862</b>	<b>272.035</b>	<b>-827</b>
Altri canoni di locazione	0	0	0
Canoni locali di proprietà ad uso comm.le e box	231.935	239.014	7.079
Canoni locazione emergenza abitativa ACER	0	0	0
<b>Totale canoni di locazione altri locali</b>	<b>231.935</b>	<b>239.014</b>	<b>7.079</b>
<b>Totale canoni di locazione</b>	<b>504.797</b>	<b>511.049</b>	<b>6.252</b>

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

Gli altri ricavi e proventi sono pari a € 151.853 e risultano composti come dalla seguente tabella:

Descrizione	Valore al 31/12/2021	Valore al 31/12/2022	Variazione
Plusvalenze da alienazione beni patrimoniali	451	0	-451
Recupero spese istruttoria pratiche diverse	3.570	3.150	-420
Altri rimborsi e proventi diversi	78.200	107.452	29.252
Sopravvenienze attive e Crediti d'imposta	30.106	41.251	11.145
<b>Totale altri ricavi e proventi</b>	<b>112.327</b>	<b>151.853</b>	<b>39.526</b>

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".

## B) COSTI DELLA PRODUZIONE

I costi della produzione nel 2022 ammontano ad € 7.170.658 e sono così composti:

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

La presente voce riguarda gli acquisti del 2022 ed è pari a € 9.327.

Descrizione	Valore al 31/12/2021	Valore al 31/12/2022	Variazione
Stampati e Cancelleria	6.686	5.498	-1.188
Libri e pubblicazioni	3.808	3.829	21
<b>Totale costi per acquisti</b>	<b>10.494</b>	<b>9.327</b>	<b>-1.167</b>

### B.7) Costi per servizi

I costi per servizi esposti in bilancio sono pari a € 3.208.395 e sono così composti:

Descrizione	Valore al 31/12/2021	Valore al 31/12/2022	Variazione
<i>Spese generali</i>	<i>368.802</i>	<i>364.541</i>	<i>-4.261</i>
Indennità e compensi amministratori e sindaci	91.588	124.820	33.232
Spese di rappresentanza e promozionali	4.391	616	-3.775
Spese per servizi e manutenzione uffici	37.300	49.606	12.306
Spese postali, bancarie e telefoniche	44.309	35.889	-8.420
Gestione mezzi di trasporto	8.323	9.066	743
Manutenzione uffici e macchine d'ufficio	1.060	1.483	423
Gestione sistema informativo	43.359	45.472	2.113
Convegni, seminari e aggiornamento prof.le	440	832	392
Consulenze e prestazioni professionali	89.269	46.701	-42.568
Elaborazione paghe	5.187	5.187	0
Assicurazioni ed Altri costi	43.576	44.869	1.293
<i>Spese della gestione immobiliare</i>	<i>2.530.656</i>	<i>2.739.826</i>	<i>209.170</i>
Spese di amministrazione	36.822	45.778	8.956
Spese di manutenzione	175.269	126.690	-48.579
Spese per la gestione dei servizi	6.969	7.182	213
Costo gestione alloggi comunali in Concessione	2.311.596	2.560.176	248.580
<i>Spese dell'attività costruttiva</i>	<i>18.609</i>	<i>104.028</i>	<i>85.419</i>
<b>Totale costi per servizi</b>	<b>2.918.067</b>	<b>3.208.395</b>	<b>290.328</b>

Nella voce “Indennità, compensi e rimborsi amministratori e sindaci” sono compresi i costi per gli organi sociali posti a carico dell'esercizio 2022 per un importo complessivo di € 124.820, di cui € 20.303 per compensi ai componenti del Collegio dei sindaci Revisori e € 104.517 per compensi ed altri

costi relativi agli amministratori, inclusi i rimborsi spese analitici. L'incremento è dovuto al maggior costo del Consiglio di Amministrazione dovuto all'aumento del compenso spettante al Sindaco del Comune Capoluogo a cui è parametrato il compenso del Consiglio di Amministrazione di ACER. Si evidenzia come, per scelta autonoma del CDA stesso, non si darà seguito ad ulteriori aumenti del compenso a decorrere dal 2023.

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

La voce presenta per l'esercizio 2022, un importo di € 7.658 e corrisponde ai noleggi di beni di terzi.

Descrizione	Valore al 31/12/2021	Valore al 31/12/2022	Variazione
Altri noleggi (fotocopiatrici)	7.908	7.658	-250
<b>Totale costi per godimento beni di terzi</b>	<b>7.908</b>	<b>7.658</b>	<b>-250</b>

#### 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 31/12/2021	Valore al 31/12/2022	Variazione
Retribuzioni al personale	929.767	940.673	10.906
Contributi assicurativi e previdenziali	270.515	282.278	11.763
Incentivo produttività e Merloni	120.000	139.372	19.372
Accantonamento al TFR	99.981	147.373	47.392
Altri oneri e rimborsi	1.340	1.253	-87
<b>Totale</b>	<b>1.421.603</b>	<b>1.510.949</b>	<b>89.346</b>

L'ammontare del costo per premi di produttività è pari ad Euro 120.000.

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.

L'aumento del costo del personale è dovuto principalmente al rinnovo del contratto Federcasa e dalla rivalutazione del TFR.

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

SETTORE	DIR	AS	A2	A3	BS	B1	B2	B3	TOTALE
AMMINISTRATIVO	1	2	1	2	5	1	4	1	17
TECNICO	0	2	1	3	1	0	2	1	10
<b>TOTALE</b>	<b>1</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>1</b>	<b>6</b>	<b>2</b>	<b>27</b>

#### B.10) Ammortamenti e svalutazioni

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

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali, pari ad € 5.953, sono relativi alle licenze software acquisite in proprietà. Gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali, per un totale di € 183.067, si riferiscono per € 166.185 a stabili di proprietà in locazione o ad uso diretto e ad immobili di edilizia residenziale convenzionata e per i rimanenti € 16.882 ad impianti, macchine d'ufficio, automezzi ed altri beni mobili ammortizzabili. Tale voce comprende anche l'accantonamento di € 784.455 al fondo svalutazione crediti. Si precisa che sono stati effettuati accantonamenti per euro 30.000 al fondo relativo ai crediti ritenuti inesigibili che fanno capo ad immobili di proprietà Acer e per euro 754.455 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. Non sono stati effettuati accantonamenti nel 2022 in quanto i fondi rischi disponibili sono reputati adeguati.

#### B.13) Altri Accantonamenti

Tale voce comprende l'accantonamento di € 1.144.248 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 2022, di € 316.606, risulta composta nelle sue componenti più rilevanti nel modo seguente:

Descrizione	Valore al 31/12/2021	Valore al 31/12/2022	Variazione
<i>Somme ricavate da alienaz.ex L.560/93</i>	0	0	0
<i>Costi ed oneri diversi</i>	33.019	50.036	17.017
Contributi associativi	14.868	14.599	-269
Costi fiscalmente non deducibili	169	6	-163
Tributi consorziali e Registrazione Contratti	9.576	8.154	-1.422
Altre perdite e spese diverse	0	7	7
Sopravvenienze ordinarie e Minusvalenze	8.406	27.270	18.864
<i>Imposte indirette, tasse e contributi</i>	246.599	266.570	19.971
Imposta di bollo	3.574	3.246	-328
IMU e TARI	56.133	58.852	2.719
IVA Indetraibile e altre imposte e tributi	186.892	204.472	17.580
<b>Totale</b>	<b>279.618</b>	<b>316.606</b>	<b>36.988</b>

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

##### C.16) Altri proventi finanziari

I proventi finanziari da titoli iscritti nell'attivo circolante (C.16.c), per € 68.585 sono costituiti da interessi attivi maturati sulle polizze di capitalizzazione.

I proventi finanziari diversi (C.16.d), per € 87.963 sono costituiti da interessi attivi maturati su conti e depositi bancari per € 60.134 e dagli interessi su crediti verso assegnatari per € 27.829.

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

Gli interessi e gli altri oneri finanziari sostenuti da ACER Rimini nell'esercizio 2022 ammontano complessivamente ad € 5.076. 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 2022 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 € 338.374 di cui IRES pari ad € 250.032 ed Irap per € 88.342. L'importo comprende IRES e IRAP stornata in precedenti esercizi pari ad Euro 224.380 e ripresa nel corso del 2022 a seguito della riduzione del Credito per Imposte Anticipate.

Le imposte anticipate riguardano l'accantonamento al fondo manutenzione per interventi manutentivi sul patrimonio Erp di proprietà dei comuni, la cui deducibilità fiscale si verificherà solo al momento dell'effettivo utilizzo. L'importo stanziato, pari ad euro 181.935, è calcolato applicando le aliquote fiscali (12,00% IRES e 3,90% IRAP) all'ammontare degli accantonamenti effettuati nel 2022.

DETTAGLIO DIFFERENZE TEMPORANEE DEDUCIBILI	
Accantonamento al fondo manutenzioni differite su alloggi di proprietà comunale	
Variazioni dell'esercizio	1.144.248
Aliquota IRES	12,00%
Effetto Fiscale IRES	137.310
Aliquota IRAP	3,90%
Effetto Fiscale IRAP	44.625
Effetto Fiscale IRES + IRAP	181.935

La seguente tabella illustra la composizione delle imposte anticipate.

Nel corso del 2022 l'utilizzo del credito è stato pari ad euro 224.380 mentre l'incremento dovuto allo storno delle imposte anticipate relative al 2022 è stato pari ad euro 181.935.

ATTIVITA' PER IMPOSTE ANTICIPATE			
Importo iniziale	Credito per imposte anticipate iscritto al	01/01/2021	290.024
Aumenti:	Imposte anticipate sorte nell'esercizio		181.935
	Altri aumenti		0
Diminuzioni:	Imposte anticipate annullate nell'esercizio		224.380
	Altre diminuzioni (Variazioni aliquote fiscali)		0
Importo finale	Credito per imposte anticipate iscritto al	31/12/2022	247.579

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

COMPOSIZIONE IMPOSTE SUL REDDITO D'ESERCIZIO			
Imposte Correnti	IRES		80.689
Imposte Correnti	IRAP		33.305
Imposte Correnti	IRES/IRAP rinviate da precedenti esercizi		224.380
Imposte Correnti	IRES/IRAP rinviate a futuri esercizi		0
	Totale		338.374
Imposte Differite	IRES/IRAP di competenza esercizi successivi		0
	Totale		0
Imposte Anticipate	IRES/IRAP di competenza esercizi successivi		- 181.935
	Totale		- 181.935
Imposte Es. Prec.	IRES/IRAP di competenza esercizi precedenti		0
	Totale		0
Totale imposte			156.439

#### AMMONTARE DEI COMPENSI SPETTANTI AD AMMINISTRATORI, SINDACI E REVISORI

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

DESCRIZIONE	AMMINISTRATORI	SINDACI	REVISORI
Compensi di competenza	104.473	20.303	10.167

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 non si sono verificati eventi intervenuti tra la data di chiusura dell'esercizio e la data di formazione del bilancio, tali avere un effetto rilevante sullo stesso.

## **ALTRE INFORMAZIONI**

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

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

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

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

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

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

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

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

## CONCLUSIONI

Egredi componenti della Conferenza degli Enti della Provincia di Rimini, nel ringraziarVi per la fiducia accordata, Vi invito ad approvare il presente bilancio d'esercizio al 31.12.2022, la Nota Integrativa ed il Rendiconto Finanziario così come predisposti, invitandoVi fin da ora a deliberare l'accantonamento dell'utile d'esercizio pari ad € 70.002 con le seguenti modalità:

a) Accantonamento a fondo di riserva legale:

RISERVA LEGALE	3.500
----------------	-------

b) Accantonamento a fondo di riserva straordinaria:

RISERVA STRAORDINARIA	66.502
-----------------------	--------

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

Per il C.d.A.

Il Presidente

Dott. Tiziano Arlotti



**ALLEGATO "A"**

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



## IMMOBILI GESTITI DA ACER RIMINI AL 31 DICEMBRE 2022

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		130	14		145
CORIANO	6				22		36		1	65
GEMMANO							38			38
MISANO			8		7		17			32
MONDAINO							17			17
MONTEFIORE							34		1	35
MONTEGRIDOLFO	6						14		1	21
MONTESCUDO-MONTECOLOMBO					6		30		1	37
MORCIANO							43			43
POGGIO TORRIANA							23			23
RIMINI	22	6	1	2		2	1194	318		1545
SAN GIOVANNI IN MARIGNANO							61	10		71
SALUDECIO							19		3	22
SAN CLEMENTE							17			17
SANTARCANGELO						4	143			147
VERUCCHIO							42			42
CASTELDELICI	1						1			2
MAIOLO							9			9
NOVAFELTRIA	3						14			17
PENNABILLI							9			9
SAN LEO							12		2	14
SANT'AGATA FELTRIA	1						5			6
TALAMELLO	1									1
FORLI'		12	7							19
CESENA		8								8
BAGNO DI ROMAGNA		1								1
<b>TOTALE</b>	<b>52</b>	<b>27</b>	<b>16</b>	<b>3</b>	<b>36</b>	<b>6</b>	<b>1956</b>	<b>342</b>	<b>9</b>	<b>2447</b>



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 01/01/2022 A 31/12/2022

ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2022

48

ENTRATE	FATTURATO	INCASSATO
Canoni di locazione relativi al periodo in oggetto	89.137,32	83.187,01
Altri oneri di gestione relativi al periodo in oggetto	11.293,43	10.725,03
<b>TOTALE ENTRATE (A)</b>	<b>100.430,75</b>	<b>93.912,04</b>

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	29.952,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	12.079,55
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	2.966,08
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	2.054,73
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	11.346,04
Spese di assicurazione degli stabili	2.162,73
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	502,38
<b>TOTALE USCITE (B)</b>	<b>61.063,51</b>

**RISULTATO DELLA GESTIONE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2022 - 31/12/2022 (A - B)** **32.848,53**

RIEPILOGO MOROSITA'	RIPORTO MOROSITA' GLOBALE AL 31/12/2021	50.469,62
	+ MOROSITA' ANNO 2022 SU CANONI E ALTRI ONERI (FATT - INC)	6.518,71
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI INCASSATA NEL 2022	-2.138,34
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI SGRAVATA NEL 2022	0,00
	= MOROSITA' GLOBALE ESISTENTE AL 31/12/2022	54.849,99

RIEPILOGO SOMME	RISULTATO DELLA GESTIONE DELL'ANNO CORRENTE (A - B)	32.848,53
A DISPOSIZIONE PER	+ INCASSI NEL 2022 DI MOROSITA' ANNI PREGRESSI	2.138,34
MANUTENZIONI	+ SOMME DISPONIBILI AL TERMINE DELLE GESTIONI PRECEDENTI	83.951,04
	- UTILIZZI RESIDUI GESTIONI PRECEDENTI NEL CORSO DEL 2022	-73.157,41
	= DISPONIBILITA' GLOBALE AL 31/12/2022	45.780,49





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

PERIODO DI GESTIONE: DA 01/01/2022 A 31/12/2022

ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2022

1

ENTRATE	FATTURATO	INCASSATO
Canoni di locazione relativi al periodo in oggetto	1.650,90	1.650,90
Altri oneri di gestione relativi al periodo in oggetto	24,00	24,00
<b>TOTALE ENTRATE (A)</b>	<b>1.674,90</b>	<b>1.674,90</b>

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	180,11
Spese di assicurazione degli stabili	45,06
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	-
<b>TOTALE USCITE (B)</b>	<b>849,17</b>

**RISULTATO DELLA GESTIONE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2022 - 31/12/2022 (A - B)** **825,73**

RIEPILOGO MOROSITA'	RIPORTO MOROSITA' GLOBALE AL 31/12/2021	140,43
	+ MOROSITA' ANNO 2022 SU CANONI E ALTRI ONERI (FATT - INC)	-
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI INCASSATA NEL 2022	-140,43
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI SGRAVATA NEL 2022	-
	= MOROSITA' GLOBALE ESISTENTE AL 31/12/2022	-

RIEPILOGO SOMME A DISPOSIZIONE PER MANUTENZIONI	RISULTATO DELLA GESTIONE DELL'ANNO CORRENTE (A - B)	825,73
	+ INCASSI NEL 2022 DI MOROSITA' ANNI PREGRESSI	140,43
	+ SOMME DISPONIBILI AL TERMINE DELLE GESTIONI PRECEDENTI	8.541,33
	- UTILIZZI RESIDUI GESTIONI PRECEDENTI NEL CORSO DEL 2022	0,00
	= DISPONIBILITA' GLOBALE AL 31/12/2022	9.507,48





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

PERIODO DI GESTIONE: DA 01/01/2022 A 31/12/2022

ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2022

144

ENTRATE	FATTURATO	INCASSATO
Canoni di locazione relativi al periodo in oggetto	326.050,81	293.031,74
Altri oneri di gestione relativi al periodo in oggetto	79.983,01	72.666,22
<b>TOTALE ENTRATE (A)</b>	<b>406.033,82</b>	<b>365.697,96</b>

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	89.856,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	21.008,60
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	39.514,65
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	16.818,59
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	42.992,58
Spese di assicurazione degli stabili	6.488,18
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	10.631,81
<b>TOTALE USCITE (B)</b>	<b>227.310,41</b>

**RISULTATO DELLA GESTIONE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2022 - 31/12/2022 (A - B)** **138.387,55**

RIEPILOGO MOROSITA'	RIPORTO MOROSITA' GLOBALE AL 31/12/2021	131.129,61
	+ MOROSITA' ANNO 2022 SU CANONI E ALTRI ONERI (FATT - INC)	40.335,86
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI INCASSATA NEL 2022	-14.348,57
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI SGRAVATA NEL 2022	0,00
	= MOROSITA' GLOBALE ESISTENTE AL 31/12/2022	157.116,90

RIEPILOGO SOMME A DISPOSIZIONE PER MANUTENZIONI	RISULTATO DELLA GESTIONE DELL'ANNO CORRENTE (A - B)	138.387,55
	+ INCASSI NEL 2022 DI MOROSITA' ANNI PREGRESSI	14.348,57
	+ SOMME DISPONIBILI AL TERMINE DELLE GESTIONI PRECEDENTI	176.096,15
	- UTILIZZI RESIDUI GESTIONI PRECEDENTI NEL CORSO DEL 2022	-146.422,21
	= DISPONIBILITA' GLOBALE AL 31/12/2022	182.410,06





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

PERIODO DI GESTIONE: DA 01/01/2022 A 31/12/2022

ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2022

37

ENTRATE	FATTURATO	INCASSATO
Canoni di locazione relativi al periodo in oggetto	73.661,68	67.199,73
Altri oneri di gestione relativi al periodo in oggetto	7.647,86	6.808,62
<b>TOTALE ENTRATE (A)</b>	<b>81.309,54</b>	<b>74.008,35</b>

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	23.088,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	18.617,36
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	522,16
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	8.536,09
Spese di assicurazione degli stabili	1.667,10
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	703,17
<b>TOTALE USCITE (B)</b>	<b>53.133,88</b>

**RISULTATO DELLA GESTIONE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2022 - 31/12/2022 (A - B)** **20.874,47**

RIEPILOGO MOROSITA'	RIPORTO MOROSITA' GLOBALE AL 31/12/2021	51.191,46
	+ MOROSITA' ANNO 2022 SU CANONI E ALTRI ONERI (FATT - INC)	7.301,19
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI INCASSATA NEL 2022	-5.291,17
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI SGRAVATA NEL 2022	0,00
	= MOROSITA' GLOBALE ESISTENTE AL 31/12/2022	53.201,48

RIEPILOGO SOMME A DISPOSIZIONE PER MANUTENZIONI	RISULTATO DELLA GESTIONE DELL'ANNO CORRENTE (A - B)	20.874,47
	+ INCASSI NEL 2022 DI MOROSITA' ANNI PREGRESSI	5.291,17
	+ SOMME DISPONIBILI AL TERMINE DELLE GESTIONI PRECEDENTI	149.059,12
	- UTILIZZI RESIDUI GESTIONI PRECEDENTI NEL CORSO DEL 2022	-28.239,26
	= DISPONIBILITA' GLOBALE AL 31/12/2022	146.985,50





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

PERIODO DI GESTIONE: DA 01/01/2022 A 31/12/2022

ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2022

38

ENTRATE	FATTURATO	INCASSATO
Canoni di locazione relativi al periodo in oggetto	57.706,75	54.986,94
Altri oneri di gestione relativi al periodo in oggetto	7.399,14	7.160,73
<b>TOTALE ENTRATE (A)</b>	<b>65.105,89</b>	<b>62.147,67</b>

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	23.712,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	10.558,91
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	1.554,26
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	567,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	6.169,90
Spese di assicurazione degli stabili	1.712,16
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	233,52
<b>TOTALE USCITE (B)</b>	<b>44.507,75</b>

**RISULTATO DELLA GESTIONE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2022 - 31/12/2022 (A - B)** **17.639,92**

RIEPILOGO MOROSITA'	RIPORTO MOROSITA' GLOBALE AL 31/12/2021	36.153,10
	+ MOROSITA' ANNO 2022 SU CANONI E ALTRI ONERI (FATT - INC)	2.958,22
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI INCASSATA NEL 2022	-3.970,37
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI SGRAVATA NEL 2022	- 5.667,59
	= MOROSITA' GLOBALE ESISTENTE AL 31/12/2022	29.473,36

RIEPILOGO SOMME A DISPOSIZIONE PER MANUTENZIONI	RISULTATO DELLA GESTIONE DELL'ANNO CORRENTE (A - B)	17.639,92
	+ INCASSI NEL 2022 DI MOROSITA' ANNI PREGRESSI	3.970,37
	+ SOMME DISPONIBILI AL TERMINE DELLE GESTIONI PRECEDENTI	47.607,51
	- UTILIZZI RESIDUI GESTIONI PRECEDENTI NEL CORSO DEL 2022	-42.213,17
	= DISPONIBILITA' GLOBALE AL 31/12/2022	27.004,63





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

PERIODO DI GESTIONE: DA 01/01/2022 A 31/12/2022

ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2022

9

ENTRATE	FATTURATO	INCASSATO
Canoni di locazione relativi al periodo in oggetto	14.373,84	12.420,25
Altri oneri di gestione relativi al periodo in oggetto	3.560,54	3.532,54
<b>TOTALE ENTRATE (A)</b>	<b>17.934,38</b>	<b>15.952,79</b>

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	5.616,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	2.470,00
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	-
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	1.569,08
Spese di assicurazione degli stabili	405,51
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	32,68
<b>TOTALE USCITE (B)</b>	<b>10.093,27</b>

**RISULTATO DELLA GESTIONE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2022 - 31/12/2022 (A - B)** **5.859,52**

RIEPILOGO MOROSITA'	RIPORTO MOROSITA' GLOBALE AL 31/12/2021	4.658,43
	+ MOROSITA' ANNO 2022 SU CANONI E ALTRI ONERI (FATT - INC)	1.981,59
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI INCASSATA NEL 2022	-443,70
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI SGRAVATA NEL 2022	-
	= MOROSITA' GLOBALE ESISTENTE AL 31/12/2022	6.196,32

RIEPILOGO SOMME A DISPOSIZIONE PER MANUTENZIONI	RISULTATO DELLA GESTIONE DELL'ANNO CORRENTE (A - B)	5.859,52
	+ INCASSI NEL 2022 DI MOROSITA' ANNI PREGRESSI	443,70
	+ SOMME DISPONIBILI AL TERMINE DELLE GESTIONI PRECEDENTI	8.827,67
	- UTILIZZI RESIDUI GESTIONI PRECEDENTI NEL CORSO DEL 2022	-5.575,00
	= DISPONIBILITA' GLOBALE AL 31/12/2022	9.555,89





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

PERIODO DI GESTIONE: DA 01/01/2022 A 31/12/2022

ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2022

17

ENTRATE	FATTURATO	INCASSATO
Canoni di locazione relativi al periodo in oggetto	28.139,60	25.203,66
Altri oneri di gestione relativi al periodo in oggetto	7.038,28	6.667,79
<b>TOTALE ENTRATE (A)</b>	<b>35.177,88</b>	<b>31.871,45</b>

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	10.608,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	1.331,24
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	4.198,23
Spese di assicurazione degli stabili	765,97
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	2.432,36
<b>TOTALE USCITE (B)</b>	<b>19.335,80</b>

**RISULTATO DELLA GESTIONE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2022 - 31/12/2022 (A - B)** **12.535,65**

RIEPILOGO MOROSITA'	RIPORTO MOROSITA' GLOBALE AL 31/12/2021	23.800,62
	+ MOROSITA' ANNO 2022 SU CANONI E ALTRI ONERI (FATT - INC)	3.306,43
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI INCASSATA NEL 2022	-1.846,64
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI SGRAVATA NEL 2022	0,00
	= MOROSITA' GLOBALE ESISTENTE AL 31/12/2022	25.260,41

RIEPILOGO SOMME A DISPOSIZIONE PER MANUTENZIONI	RISULTATO DELLA GESTIONE DELL'ANNO CORRENTE (A - B)	12.535,65
	+ INCASSI NEL 2022 DI MOROSITA' ANNI PREGRESSI	1.846,64
	+ SOMME DISPONIBILI AL TERMINE DELLE GESTIONI PRECEDENTI	7.174,56
	- UTILIZZI RESIDUI GESTIONI PRECEDENTI NEL CORSO DEL 2022	-3.143,14
	= DISPONIBILITA' GLOBALE AL 31/12/2022	18.413,72





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

PERIODO DI GESTIONE: DA 01/01/2022 A 31/12/2022

ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2022

17

ENTRATE	FATTURATO	INCASSATO
Canoni di locazione relativi al periodo in oggetto	31.594,35	29.532,82
Altri oneri di gestione relativi al periodo in oggetto	4.049,16	3.817,66
<b>TOTALE ENTRATE (A)</b>	<b>35.643,51</b>	<b>33.350,48</b>

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	10.608,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	3.778,42
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	2.635,30
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	3.670,98
Spese di assicurazione degli stabili	765,97
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	32,00
<b>TOTALE USCITE (B)</b>	<b>21.490,67</b>

**RISULTATO DELLA GESTIONE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2022 - 31/12/2022 (A - B)** **11.859,81**

RIEPILOGO MOROSITA'	RIPORTO MOROSITA' GLOBALE AL 31/12/2021	8.288,76
	+ MOROSITA' ANNO 2022 SU CANONI E ALTRI ONERI (FATT - INC)	2.293,03
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI INCASSATA NEL 2022	-2.443,24
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI SGRAVATA NEL 2022	-
	= MOROSITA' GLOBALE ESISTENTE AL 31/12/2022	8.138,55

RIEPILOGO SOMME A DISPOSIZIONE PER MANUTENZIONI	RISULTATO DELLA GESTIONE DELL'ANNO CORRENTE (A - B)	11.859,81
	+ INCASSI NEL 2022 DI MOROSITA' ANNI PREGRESSI	2.443,24
	+ SOMME DISPONIBILI AL TERMINE DELLE GESTIONI PRECEDENTI	63.968,86
	- UTILIZZI RESIDUI GESTIONI PRECEDENTI NEL CORSO DEL 2022	-18.729,66
	= DISPONIBILITA' GLOBALE AL 31/12/2022	59.542,24





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

PERIODO DI GESTIONE: DA 01/01/2022 A 31/12/2022

ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2022

35

ENTRATE	FATTURATO	INCASSATO
Canoni di locazione relativi al periodo in oggetto	60.698,93	50.690,59
Altri oneri di gestione relativi al periodo in oggetto	11.183,35	8.696,50
<b>TOTALE ENTRATE (A)</b>	<b>71.882,28</b>	<b>59.387,09</b>

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	21.840,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	6.687,89
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	10.575,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	5.962,65
Spese di assicurazione degli stabili	1.576,99
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	363,89
<b>TOTALE USCITE (B)</b>	<b>47.006,42</b>

**RISULTATO DELLA GESTIONE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2022 - 31/12/2022 (A - B)** **12.380,67**

RIEPILOGO MOROSITA'	RIPORTO MOROSITA' GLOBALE AL 31/12/2021	51.367,09
	+ MOROSITA' ANNO 2022 SU CANONI E ALTRI ONERI (FATT - INC)	12.495,19
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI INCASSATA NEL 2022	-7.030,67
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI SGRAVATA NEL 2022	-
	= MOROSITA' GLOBALE ESISTENTE AL 31/12/2022	56.831,61

RIEPILOGO SOMME A DISPOSIZIONE PER MANUTENZIONI	RISULTATO DELLA GESTIONE DELL'ANNO CORRENTE (A - B)	12.380,67
	+ INCASSI NEL 2022 DI MOROSITA' ANNI PREGRESSI	7.030,67
	+ SOMME DISPONIBILI AL TERMINE DELLE GESTIONI PRECEDENTI	68.394,67
	- UTILIZZI RESIDUI GESTIONI PRECEDENTI NEL CORSO DEL 2022	-28.666,34
	= DISPONIBILITA' GLOBALE AL 31/12/2022	59.139,67





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

PERIODO DI GESTIONE: DA 01/01/2022 A 31/12/2022

ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2022

15

ENTRATE	FATTURATO	INCASSATO
Canoni di locazione relativi al periodo in oggetto	16.281,98	13.711,80
Altri oneri di gestione relativi al periodo in oggetto	2.025,50	478,48
<b>TOTALE ENTRATE (A)</b>	<b>18.307,48</b>	<b>14.190,28</b>

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	9.360,00
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	1.074,06
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	1.407,29
Spese di assicurazione degli stabili	675,85
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	447,31
<b>TOTALE USCITE (B)</b>	<b>12.964,51</b>

**RISULTATO DELLA GESTIONE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2022 - 31/12/2022 (A - B)** **1.225,77**

RIEPILOGO MOROSITA'	RIPORTO MOROSITA' GLOBALE AL 31/12/2021	50.850,59
	+ MOROSITA' ANNO 2022 SU CANONI E ALTRI ONERI (FATT - INC)	4.117,20
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI INCASSATA NEL 2022	-968,22
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI SGRAVATA NEL 2022	-
	= MOROSITA' GLOBALE ESISTENTE AL 31/12/2022	53.999,57

RIEPILOGO SOMME A DISPOSIZIONE PER MANUTENZIONI	RISULTATO DELLA GESTIONE DELL'ANNO CORRENTE (A - B)	1.225,77
	+ INCASSI NEL 2022 DI MOROSITA' ANNI PREGRESSI	968,22
	+ SOMME DISPONIBILI AL TERMINE DELLE GESTIONI PRECEDENTI	73.317,90
	- UTILIZZI RESIDUI GESTIONI PRECEDENTI NEL CORSO DEL 2022	-31.369,00
	= DISPONIBILITA' GLOBALE AL 31/12/2022	44.142,89





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

PERIODO DI GESTIONE: DA 01/01/2022 A 31/12/2022

ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2022

31

ENTRATE	FATTURATO	INCASSATO
Canoni di locazione relativi al periodo in oggetto	53.148,39	46.920,57
Altri oneri di gestione relativi al periodo in oggetto	9.807,02	7.685,66
<b>TOTALE ENTRATE (A)</b>	<b>62.955,41</b>	<b>54.606,23</b>

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	19.344,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	11.738,83
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	2.789,46
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	8.275,34
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	4.864,97
Spese di assicurazione degli stabili	1.396,76
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	614,00
<b>TOTALE USCITE (B)</b>	<b>49.023,36</b>

**RISULTATO DELLA GESTIONE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2022 - 31/12/2022 (A - B)** **5.582,87**

RIEPILOGO MOROSITA'	RIPORTO MOROSITA' GLOBALE AL 31/12/2021	29.182,79
	+ MOROSITA' ANNO 2022 SU CANONI E ALTRI ONERI (FATT - INC)	8.349,18
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI INCASSATA NEL 2022	-8.143,21
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI SGRAVATA NEL 2022	- 622,47
	= MOROSITA' GLOBALE ESISTENTE AL 31/12/2022	28.766,29

RIEPILOGO SOMME A DISPOSIZIONE PER MANUTENZIONI	RISULTATO DELLA GESTIONE DELL'ANNO CORRENTE (A - B)	5.582,87
	+ INCASSI NEL 2022 DI MOROSITA' ANNI PREGRESSI	8.143,21
	+ SOMME DISPONIBILI AL TERMINE DELLE GESTIONI PRECEDENTI	52.650,58
	- UTILIZZI RESIDUI GESTIONI PRECEDENTI NEL CORSO DEL 2022	-19.760,53
	= DISPONIBILITA' GLOBALE AL 31/12/2022	46.616,13





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

PERIODO DI GESTIONE: DA 01/01/2022 A 31/12/2022

ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2022

43

ENTRATE	FATTURATO	INCASSATO
Canoni di locazione relativi al periodo in oggetto	72.381,72	67.286,32
Altri oneri di gestione relativi al periodo in oggetto	16.403,39	15.072,03
<b>TOTALE ENTRATE (A)</b>	<b>88.785,11</b>	<b>82.358,35</b>

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	26.832,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	20.466,44
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	3.000,83
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	3.612,58
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	8.625,77
Spese di assicurazione degli stabili	1.937,44
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	825,35
<b>TOTALE USCITE (B)</b>	<b>65.300,41</b>

**RISULTATO DELLA GESTIONE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2022 - 31/12/2022 (A - B)** **17.057,94**

RIEPILOGO MOROSITA'	RIPORTO MOROSITA' GLOBALE AL 31/12/2021	44.250,01
	+ MOROSITA' ANNO 2022 SU CANONI E ALTRI ONERI (FATT - INC)	6.426,76
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI INCASSATA NEL 2022	-5.428,87
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI SGRAVATA NEL 2022	0,00
	= MOROSITA' GLOBALE ESISTENTE AL 31/12/2022	45.247,90

RIEPILOGO SOMME A DISPOSIZIONE PER MANUTENZIONI	RISULTATO DELLA GESTIONE DELL'ANNO CORRENTE (A - B)	17.057,94
	+ INCASSI NEL 2022 DI MOROSITA' ANNI PREGRESSI	5.428,87
	+ SOMME DISPONIBILI AL TERMINE DELLE GESTIONI PRECEDENTI	23.551,21
	- UTILIZZI RESIDUI GESTIONI PRECEDENTI NEL CORSO DEL 2022	-8.548,85
	= DISPONIBILITA' GLOBALE AL 31/12/2022	37.489,16





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

PERIODO DI GESTIONE: DA 01/01/2022 A 31/12/2022

ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2022

14

ENTRATE	FATTURATO	INCASSATO
Canoni di locazione relativi al periodo in oggetto	17.458,45	13.076,98
Altri oneri di gestione relativi al periodo in oggetto	1.938,52	1.781,53
<b>TOTALE ENTRATE (A)</b>	<b>19.396,97</b>	<b>14.858,51</b>

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	8.736,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	1.479,14
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	1.372,07
Spese di assicurazione degli stabili	630,80
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	86,91
<b>TOTALE USCITE (B)</b>	<b>12.304,93</b>

**RISULTATO DELLA GESTIONE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2022 - 31/12/2022 (A - B)** **2.553,58**

RIEPILOGO MOROSITA'	RIPORTO MOROSITA' GLOBALE AL 31/12/2021	15.342,43
	+ MOROSITA' ANNO 2022 SU CANONI E ALTRI ONERI (FATT - INC)	4.538,46
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI INCASSATA NEL 2022	-2.459,98
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI SGRAVATA NEL 2022	-
	= MOROSITA' GLOBALE ESISTENTE AL 31/12/2022	17.420,91

RIEPILOGO SOMME A DISPOSIZIONE PER MANUTENZIONI	RISULTATO DELLA GESTIONE DELL'ANNO CORRENTE (A - B)	2.553,58
	+ INCASSI NEL 2022 DI MOROSITA' ANNI PREGRESSI	2.459,98
	+ SOMME DISPONIBILI AL TERMINE DELLE GESTIONI PRECEDENTI	20.733,74
	- UTILIZZI RESIDUI GESTIONI PRECEDENTI NEL CORSO DEL 2022	-6.874,54
	= DISPONIBILITA' GLOBALE AL 31/12/2022	18.872,76





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

PERIODO DI GESTIONE: DA 01/01/2022 A 31/12/2022

ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2022

9

ENTRATE	FATTURATO	INCASSATO
Canoni di locazione relativi al periodo in oggetto	13.656,05	13.431,05
Altri oneri di gestione relativi al periodo in oggetto	279,12	273,12
<b>TOTALE ENTRATE (A)</b>	<b>13.935,17</b>	<b>13.704,17</b>

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	5.616,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	387,00
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	-
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	1.484,32
Spese di assicurazione degli stabili	405,51
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	32,00
<b>TOTALE USCITE (B)</b>	<b>7.924,83</b>

**RISULTATO DELLA GESTIONE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2022 - 31/12/2022 (A - B)** **5.779,34**

RIEPILOGO MOROSITA'	RIPORTO MOROSITA' GLOBALE AL 31/12/2021	3.221,97
	+ MOROSITA' ANNO 2022 SU CANONI E ALTRI ONERI (FATT - INC)	231,00
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI INCASSATA NEL 2022	-331,00
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI SGRAVATA NEL 2022	-
	= MOROSITA' GLOBALE ESISTENTE AL 31/12/2022	3.121,97

RIEPILOGO SOMME A DISPOSIZIONE PER MANUTENZIONI	RISULTATO DELLA GESTIONE DELL'ANNO CORRENTE (A - B)	5.779,34
	+ INCASSI NEL 2022 DI MOROSITA' ANNI PREGRESSI	331,00
	+ SOMME DISPONIBILI AL TERMINE DELLE GESTIONI PRECEDENTI	11.249,81
	- UTILIZZI RESIDUI GESTIONI PRECEDENTI NEL CORSO DEL 2022	-3.571,96
	= DISPONIBILITA' GLOBALE AL 31/12/2022	13.788,19





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

PERIODO DI GESTIONE: DA 01/01/2022 A 31/12/2022

ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2022

23

ENTRATE	FATTURATO	INCASSATO
Canoni di locazione relativi al periodo in oggetto	37.254,22	34.542,69
Altri oneri di gestione relativi al periodo in oggetto	5.012,70	3.784,79
<b>TOTALE ENTRATE (A)</b>	<b>42.266,92</b>	<b>38.327,48</b>

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	14.352,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	6.264,67
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	2.358,88
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	366,18
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	3.583,31
Spese di assicurazione degli stabili	1.036,31
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	1.530,12
<b>TOTALE USCITE (B)</b>	<b>29.491,47</b>

**RISULTATO DELLA GESTIONE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2022 - 31/12/2022 (A - B)** **8.836,01**

RIEPILOGO MOROSITA'	RIPORTO MOROSITA' GLOBALE AL 31/12/2021	19.128,12
	+ MOROSITA' ANNO 2022 SU CANONI E ALTRI ONERI (FATT - INC)	3.939,44
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI INCASSATA NEL 2022	-3.268,29
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI SGRAVATA NEL 2022	0,00
	= MOROSITA' GLOBALE ESISTENTE AL 31/12/2022	19.799,27

RIEPILOGO SOMME A DISPOSIZIONE PER MANUTENZIONI	RISULTATO DELLA GESTIONE DELL'ANNO CORRENTE (A - B)	8.836,01
	+ INCASSI NEL 2022 DI MOROSITA' ANNI PREGRESSI	3.268,29
	+ SOMME DISPONIBILI AL TERMINE DELLE GESTIONI PRECEDENTI	26.386,76
	- UTILIZZI RESIDUI GESTIONI PRECEDENTI NEL CORSO DEL 2022	-4.591,90
	= DISPONIBILITA' GLOBALE AL 31/12/2022	33.899,16





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

PERIODO DI GESTIONE: DA 01/01/2022 A 31/12/2022

ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2022

1512

ENTRATE	FATTURATO	INCASSATO
Canoni di locazione relativi al periodo in oggetto	3.366.080,16	2.911.784,65
Altri oneri di gestione relativi al periodo in oggetto	925.565,79	778.339,01
<b>TOTALE ENTRATE (A)</b>	<b>4.291.645,95</b>	<b>3.690.123,66</b>

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	943.488,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	679.166,99
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	398.562,20
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	532.038,97
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	336.485,75
Spese di assicurazione degli stabili	68.125,88
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	81.563,72
<b>TOTALE USCITE (B)</b>	<b>3.039.431,51</b>

**RISULTATO DELLA GESTIONE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2022 - 31/12/2022 (A - B)** **650.692,15**

RIEPILOGO MOROSITA'	RIPORTO MOROSITA' GLOBALE AL 31/12/2021	3.113.235,07
	+ MOROSITA' ANNO 2022 SU CANONI E ALTRI ONERI (FATT - INC)	601.522,29
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI INCASSATA NEL 2022	-435.435,33
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI SGRAVATA NEL 2022	-102.232,25
	= MOROSITA' GLOBALE ESISTENTE AL 31/12/2022	3.177.089,78

RIEPILOGO SOMME A DISPOSIZIONE PER MANUTENZIONI	RISULTATO DELLA GESTIONE DELL'ANNO CORRENTE (A - B)	650.692,15
	+ INCASSI NEL 2022 DI MOROSITA' ANNI PREGRESSI	435.435,33
	+ SOMME DISPONIBILI AL TERMINE DELLE GESTIONI PRECEDENTI	1.051.374,94
	- UTILIZZI RESIDUI GESTIONI PRECEDENTI NEL CORSO DEL 2022	-1.116.431,14
	= DISPONIBILITA' GLOBALE AL 31/12/2022	1.021.071,28





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

PERIODO DI GESTIONE: DA 01/01/2022 A 31/12/2022

ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2022

22

ENTRATE	FATTURATO	INCASSATO
Canoni di locazione relativi al periodo in oggetto	44.754,50	40.540,43
Altri oneri di gestione relativi al periodo in oggetto	3.764,31	3.495,54
<b>TOTALE ENTRATE (A)</b>	<b>48.518,81</b>	<b>44.035,97</b>

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	13.728,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	9.023,03
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	309,56
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	4.373,99
Spese di assicurazione degli stabili	991,25
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	69,49
<b>TOTALE USCITE (B)</b>	<b>28.495,32</b>

**RISULTATO DELLA GESTIONE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2022 - 31/12/2022 (A - B)** **15.540,65**

RIEPILOGO MOROSITA'	RIPORTO MOROSITA' GLOBALE AL 31/12/2021	8.628,48
	+ MOROSITA' ANNO 2022 SU CANONI E ALTRI ONERI (FATT - INC)	4.482,84
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI INCASSATA NEL 2022	-7.273,02
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI SGRAVATA NEL 2022	-
	= MOROSITA' GLOBALE ESISTENTE AL 31/12/2022	5.838,30

RIEPILOGO SOMME A DISPOSIZIONE PER MANUTENZIONI	RISULTATO DELLA GESTIONE DELL'ANNO CORRENTE (A - B)	15.540,65
	+ INCASSI NEL 2022 DI MOROSITA' ANNI PREGRESSI	7.273,02
	+ SOMME DISPONIBILI AL TERMINE DELLE GESTIONI PRECEDENTI	109.564,52
	- UTILIZZI RESIDUI GESTIONI PRECEDENTI NEL CORSO DEL 2022	-18.452,73
	= DISPONIBILITA' GLOBALE AL 31/12/2022	113.925,45





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

PERIODO DI GESTIONE: DA 01/01/2022 A 31/12/2022

ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2022

17

ENTRATE	FATTURATO	INCASSATO
Canoni di locazione relativi al periodo in oggetto	37.906,79	33.986,63
Altri oneri di gestione relativi al periodo in oggetto	6.723,08	5.713,64
<b>TOTALE ENTRATE (A)</b>	<b>44.629,87</b>	<b>39.700,27</b>

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	10.608,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	8.021,33
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	4.184,33
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	4.778,27
Spese di assicurazione degli stabili	765,97
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	353,58
<b>TOTALE USCITE (B)</b>	<b>28.711,48</b>

<b>RISULTATO DELLA GESTIONE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2022 - 31/12/2022 (A - B)</b>	<b>10.988,79</b>
---	------------------

RIEPILOGO MOROSITA'	RIPORTO MOROSITA' GLOBALE AL 31/12/2021	21.070,47
	+ MOROSITA' ANNO 2022 SU CANONI E ALTRI ONERI (FATT - INC)	4.929,60
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI INCASSATA NEL 2022	-1.828,61
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI SGRAVATA NEL 2022	-
	= MOROSITA' GLOBALE ESISTENTE AL 31/12/2022	24.171,46

RIEPILOGO SOMME A DISPOSIZIONE PER MANUTENZIONI	RISULTATO DELLA GESTIONE DELL'ANNO CORRENTE (A - B)	10.988,79
	+ INCASSI NEL 2022 DI MOROSITA' ANNI PREGRESSI	1.828,61
	+ SOMME DISPONIBILI AL TERMINE DELLE GESTIONI PRECEDENTI	45.693,75
	- UTILIZZI RESIDUI GESTIONI PRECEDENTI NEL CORSO DEL 2022	-30.098,22
	= DISPONIBILITA' GLOBALE AL 31/12/2022	28.412,93





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

PERIODO DI GESTIONE: DA 01/01/2022 A 31/12/2022

ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2022

71

ENTRATE	FATTURATO	INCASSATO
Canoni di locazione relativi al periodo in oggetto	154.969,19	145.932,19
Altri oneri di gestione relativi al periodo in oggetto	36.727,79	35.004,78
<b>TOTALE ENTRATE (A)</b>	<b>191.696,98</b>	<b>180.936,97</b>

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	44.304,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	34.673,91
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	2.670,10
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	15.031,60
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	21.741,03
Spese di assicurazione degli stabili	3.199,03
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	1.292,44
<b>TOTALE USCITE (B)</b>	<b>122.912,11</b>

**RISULTATO DELLA GESTIONE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2022 - 31/12/2022 (A - B)** **58.024,86**

RIEPILOGO MOROSITA'	RIPORTO MOROSITA' GLOBALE AL 31/12/2021	27.790,47
	+ MOROSITA' ANNO 2022 SU CANONI E ALTRI ONERI (FATT - INC)	10.760,01
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI INCASSATA NEL 2022	-14.261,28
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI SGRAVATA NEL 2022	-2,58
	= MOROSITA' GLOBALE ESISTENTE AL 31/12/2022	24.286,62

RIEPILOGO SOMME A DISPOSIZIONE PER MANUTENZIONI	RISULTATO DELLA GESTIONE DELL'ANNO CORRENTE (A - B)	58.024,86
	+ INCASSI NEL 2022 DI MOROSITA' ANNI PREGRESSI	14.261,28
	+ SOMME DISPONIBILI AL TERMINE DELLE GESTIONI PRECEDENTI	175.753,33
	- UTILIZZI RESIDUI GESTIONI PRECEDENTI NEL CORSO DEL 2022	-60.099,58
	= DISPONIBILITA' GLOBALE AL 31/12/2022	187.939,89





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

PERIODO DI GESTIONE: DA 01/01/2022 A 31/12/2022

ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2022

14

ENTRATE	FATTURATO	INCASSATO
Canoni di locazione relativi al periodo in oggetto	33.412,19	30.298,25
Altri oneri di gestione relativi al periodo in oggetto	1.707,86	1.383,22
<b>TOTALE ENTRATE (A)</b>	<b>35.120,05</b>	<b>31.681,47</b>

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	8.736,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	1.713,33
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	998,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	3.653,89
Spese di assicurazione degli stabili	630,80
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	-
<b>TOTALE USCITE (B)</b>	<b>15.732,02</b>

**RISULTATO DELLA GESTIONE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2022 - 31/12/2022 (A - B)** **15.949,45**

RIEPILOGO MOROSITA'	RIPORTO MOROSITA' GLOBALE AL 31/12/2021	5.893,25
	+ MOROSITA' ANNO 2022 SU CANONI E ALTRI ONERI (FATT - INC)	3.438,58
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI INCASSATA NEL 2022	-574,31
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI SGRAVATA NEL 2022	- 2.171,48
	= MOROSITA' GLOBALE ESISTENTE AL 31/12/2022	6.586,04

RIEPILOGO SOMME A DISPOSIZIONE PER MANUTENZIONI	RISULTATO DELLA GESTIONE DELL'ANNO CORRENTE (A - B)	15.949,45
	+ INCASSI NEL 2022 DI MOROSITA' ANNI PREGRESSI	574,31
	+ SOMME DISPONIBILI AL TERMINE DELLE GESTIONI PRECEDENTI	60.656,25
	- UTILIZZI RESIDUI GESTIONI PRECEDENTI NEL CORSO DEL 2022	0,00
	= DISPONIBILITA' GLOBALE AL 31/12/2022	77.180,01





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

PERIODO DI GESTIONE: DA 01/01/2022 A 31/12/2022

ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2022

5

ENTRATE	FATTURATO	INCASSATO
Canoni di locazione relativi al periodo in oggetto	6.657,14	6.657,14
Altri oneri di gestione relativi al periodo in oggetto	467,75	465,75
<b>TOTALE ENTRATE (A)</b>	<b>7.124,89</b>	<b>7.122,89</b>

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	3.120,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	1.111,97
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	231,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	610,13
Spese di assicurazione degli stabili	225,28
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	32,00
<b>TOTALE USCITE (B)</b>	<b>5.330,38</b>

**RISULTATO DELLA GESTIONE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2022 - 31/12/2022 (A - B)** **1.792,51**

RIEPILOGO MOROSITA'	RIPORTO MOROSITA' GLOBALE AL 31/12/2021	481,34
	+ MOROSITA' ANNO 2022 SU CANONI E ALTRI ONERI (FATT - INC)	2,00
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI INCASSATA NEL 2022	-104,50
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI SGRAVATA NEL 2022	-
	= MOROSITA' GLOBALE ESISTENTE AL 31/12/2022	378,84

RIEPILOGO SOMME A DISPOSIZIONE PER MANUTENZIONI	RISULTATO DELLA GESTIONE DELL'ANNO CORRENTE (A - B)	1.792,51
	+ INCASSI NEL 2022 DI MOROSITA' ANNI PREGRESSI	104,50
	+ SOMME DISPONIBILI AL TERMINE DELLE GESTIONI PRECEDENTI	18.473,66
	- UTILIZZI RESIDUI GESTIONI PRECEDENTI NEL CORSO DEL 2022	0,00
	= DISPONIBILITA' GLOBALE AL 31/12/2022	20.370,67





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

PERIODO DI GESTIONE: DA 01/01/2022 A 31/12/2022

ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2022

143

ENTRATE	FATTURATO	INCASSATO
Canoni di locazione relativi al periodo in oggetto	254.822,40	237.894,76
Altri oneri di gestione relativi al periodo in oggetto	79.605,06	73.421,12
<b>TOTALE ENTRATE (A)</b>	<b>334.427,46</b>	<b>311.315,88</b>

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	89.232,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	60.059,77
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	18.731,15
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	43.376,51
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	31.756,26
Spese di assicurazione degli stabili	6.443,12
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	2.407,97
<b>TOTALE USCITE (B)</b>	<b>252.006,78</b>

**RISULTATO DELLA GESTIONE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2022 - 31/12/2022 (A - B)** **59.309,10**

RIEPILOGO MOROSITA'	RIPORTO MOROSITA' GLOBALE AL 31/12/2021	41.750,17
	+ MOROSITA' ANNO 2022 SU CANONI E ALTRI ONERI (FATT - INC)	23.111,58
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI INCASSATA NEL 2022	-7.695,29
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI SGRAVATA NEL 2022	-51,04
	= MOROSITA' GLOBALE ESISTENTE AL 31/12/2022	57.115,42

RIEPILOGO SOMME A DISPOSIZIONE PER MANUTENZIONI	RISULTATO DELLA GESTIONE DELL'ANNO CORRENTE (A - B)	59.309,10
	+ INCASSI NEL 2022 DI MOROSITA' ANNI PREGRESSI	7.695,29
	+ SOMME DISPONIBILI AL TERMINE DELLE GESTIONI PRECEDENTI	173.641,67
	- UTILIZZI RESIDUI GESTIONI PRECEDENTI NEL CORSO DEL 2022	-142.646,92
	= DISPONIBILITA' GLOBALE AL 31/12/2022	97.999,14





# ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA  
PROVINCIA DI RIMINI

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

PERIODO DI GESTIONE: DA 01/01/2022 A 31/12/2022

ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2022

42

ENTRATE	FATTURATO	INCASSATO
Canoni di locazione relativi al periodo in oggetto	89.765,56	88.594,30
Altri oneri di gestione relativi al periodo in oggetto	11.009,25	10.764,72
<b>TOTALE ENTRATE (A)</b>	<b>100.774,81</b>	<b>99.359,02</b>

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	26.208,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	16.411,53
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	2.863,21
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	1.961,61
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	12.314,14
Spese di assicurazione degli stabili	1.892,39
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	4,99
<b>TOTALE USCITE (B)</b>	<b>61.655,87</b>

**RISULTATO DELLA GESTIONE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2022 - 31/12/2022 (A - B)** **37.703,15**

RIEPILOGO MOROSITA'	RIPORTO MOROSITA' GLOBALE AL 31/12/2021	6.556,43
	+ MOROSITA' ANNO 2022 SU CANONI E ALTRI ONERI (FATT - INC)	1.415,79
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI INCASSATA NEL 2022	-3.447,09
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI SGRAVATA NEL 2022	0,00
	= MOROSITA' GLOBALE ESISTENTE AL 31/12/2022	4.525,13

RIEPILOGO SOMME A DISPOSIZIONE PER MANUTENZIONI	RISULTATO DELLA GESTIONE DELL'ANNO CORRENTE (A - B)	37.703,15
	+ INCASSI NEL 2022 DI MOROSITA' ANNI PREGRESSI	3.447,09
	+ SOMME DISPONIBILI AL TERMINE DELLE GESTIONI PRECEDENTI	77.112,40
	- UTILIZZI RESIDUI GESTIONI PRECEDENTI NEL CORSO DEL 2022	-15.130,99
	= DISPONIBILITA' GLOBALE AL 31/12/2022	103.131,65



**ALLEGATO "C"**

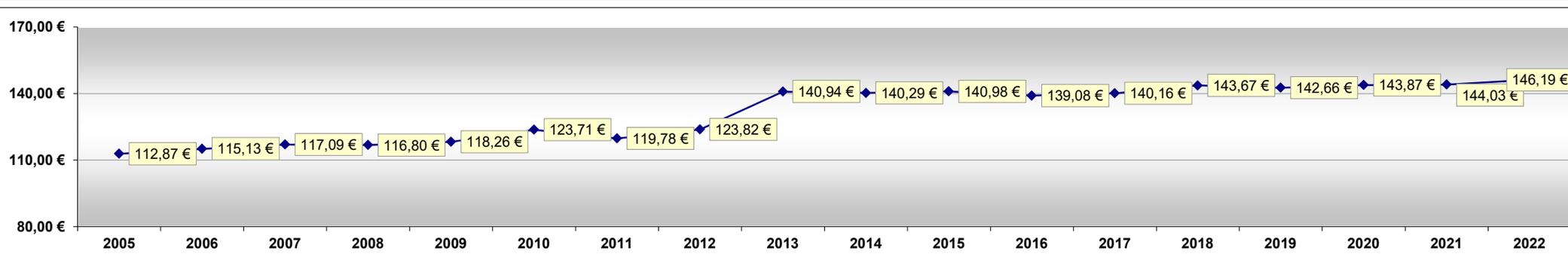
**CANONE MEDIO DI LOCAZIONE**



## CANONE MEDIO DI LOCAZIONE (ERP)

Comune	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
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	€ 165,52	€ 159,48
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	€ 175,02	€ 170,60
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	€ 131,30	€ 141,89
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	€ 143,82	€ 150,44
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	€ 113,33	€ 111,68
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	€ 142,70	€ 149,76
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	€ 132,49	€ 145,52
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	€ 143,37	€ 154,14
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	€ 141,19	€ 135,61
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	€ 139,44	€ 142,90
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	€ 138,02	€ 133,19
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	€ 140,38	€ 144,19
SAN 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	€ 148,40	€ 141,86
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	€ 151,13	€ 147,41
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	€ 171,50	€ 184,16
CASTELDELICI							€ 100,00	€ 124,95	€ 130,75	€ 126,53	€ 112,23	€ 113,60	€ 116,68	€ 104,17	€ 108,07	€ 108,94	€ 117,80	€ 119,81
MAIOLO							€ 160,72	€ 145,23	€ 143,26	€ 151,64	€ 129,18	€ 131,83	€ 129,56	€ 140,42	€ 137,35	€ 134,00	€ 136,98	€ 149,74
NOVAFELTRIA							€ 151,42	€ 161,71	€ 158,61	€ 147,76	€ 145,82	€ 140,34	€ 140,71	€ 117,68	€ 106,65	€ 107,29	€ 111,78	€ 112,58
PENNABILLI							€ 104,08	€ 122,34	€ 120,18	€ 124,53	€ 127,46	€ 130,25	€ 118,67	€ 110,78	€ 112,45	€ 117,38	€ 126,80	€ 130,61
S.LEO							€ 139,61	€ 134,23	€ 130,78	€ 149,82	€ 148,17	€ 145,50	€ 143,34	€ 150,46	€ 140,77	€ 127,27	€ 132,12	€ 142,96
S.AGATA FELTRIA							€ 143,26	€ 168,83	€ 168,40	€ 162,89	€ 151,17	€ 150,92	€ 157,26	€ 148,60	€ 171,96	€ 164,38	€ 160,87	€ 147,88
POGGIO TORRIANA										€ 137,88	€ 149,57	€ 154,54	€ 155,23	€ 170,96	€ 148,04	€ 157,62	€ 159,74	€ 159,24
MONTESCUDO- MONTE COLOMBO												€ 144,77	€ 152,95	€ 157,03	€ 162,69	€ 162,04	€ 152,55	€ 155,08
<b>Provincia</b>	<b>112,87 €</b>	<b>115,13 €</b>	<b>117,09 €</b>	<b>116,80 €</b>	<b>118,26 €</b>	<b>123,71 €</b>	<b>119,78 €</b>	<b>123,82 €</b>	<b>140,94 €</b>	<b>140,29 €</b>	<b>140,98 €</b>	<b>139,08 €</b>	<b>140,16 €</b>	<b>143,67 €</b>	<b>142,66 €</b>	<b>143,87 €</b>	<b>144,03 €</b>	<b>146,19 €</b>

### Andamento canoni ERP nella Provincia di Rimini





**ALLEGATO "D"**

## **OCCUPAZIONI SENZA TITOLO**



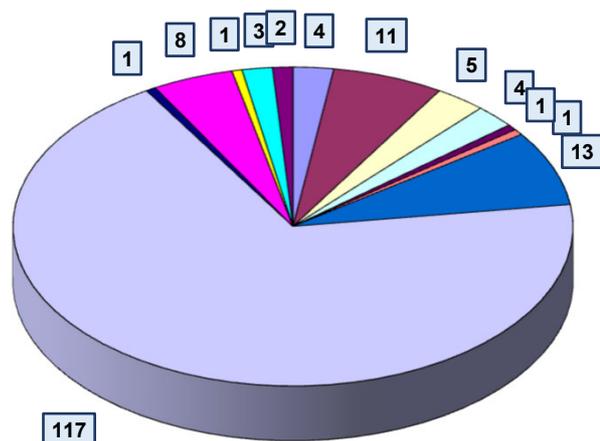
## OCCUPAZIONI SENZA TITOLO 2022

Comune	In essere (31 dic 2022)	Concluse bonariamente	Sfratti
Bellaria	1		
Cattolica	1		2
Coriano	1	1	
Misano Adriatico	1		
Montegridolfo			
Poggio Berni			
Riccione			
Rimini	17		1
San Clemente	1	1	
Santarcangelo di Romagna			
Verucchio			
<b>Totale</b>	<b>22</b>	<b>2</b>	<b>3</b>

### Totale occupazioni risolte dal 1999 al 2022

Comune	Nr. Occupazioni
Bellaria	4
Cattolica	11
Coriano	5
Misano Adriatico	4
Montescudo	1
Poggio Berni	1
Riccione	13
Rimini	117
Saludecio	1
San Clemente	8
San Giovanni in Marignano	1
Santarcangelo di Romagna	3
Verucchio	2

### Totale occupazioni risolte dal 1999 al 2022





**ALLEGATO "E"**

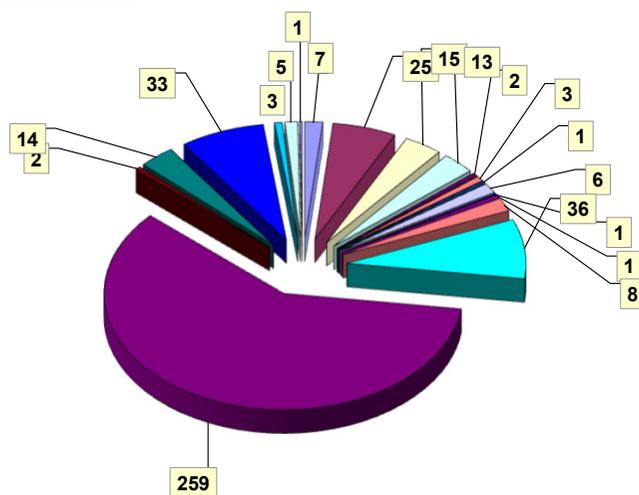
**ANALISI DELLA MOBILITA' DELL'UTENZA SUDDIVISA PER  
SINGOLI COMUNI**



## MOBILITA' DELL'UTENZA

Comune	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Tot.
BELLARIA IGEA MARINA	1								1		1		1	2					1			7
CATTOLICA	2		1	1	1			1	1		1	2	3		3	1	4			4		25
CORIANO		1	1		1			5						1				4	2			15
GEMMANO	2			4	2		1	1				1		2								13
MONDAINO															1						1	2
MISANO ADRIATICO								1		1										1		3
MONTECOLOMBO	1																					1
MONTEFIORE CONCA				1				1				4										6
MONTEGRIDOLFO							1															1
MONTESCUDO		1																				1
MORCIANO DI ROMAGNA			1			3								1	2		1					8
RICCIONE		4				1	2		2	3	2	4	3	5	6	3	1					36
RIMINI	12	8	8	5	45	14	3	3	11	16	11	7	16	11	12	13	16	13	11	16	8	259
SALUDECIO																	1	1				2
SAN GIOVANNI MARIGNANO								1	2		2	1		2				1	3	1	1	14
SANTARCANGELO DI R.	3				1	4	3	1		2		2	3		1	2	3	1	2	2	3	33
VERUCCHIO						1											2					3
SAN LEO										3				2								5
MONTESCUDO-MONTECOLOMBO															1							1
<b>Totale</b>	<b>21</b>	<b>14</b>	<b>11</b>	<b>11</b>	<b>50</b>	<b>23</b>	<b>10</b>	<b>14</b>	<b>17</b>	<b>25</b>	<b>17</b>	<b>21</b>	<b>26</b>	<b>26</b>	<b>26</b>	<b>19</b>	<b>28</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>23</b>	<b>13</b>	<b>435</b>

**Titolo del grafico**



- BELLARIA IGEA MARINA
- CATTOLICA
- CORIANO
- GEMMANO
- MONDAINO
- MISANO ADRIATICO
- MONTECOLOMBO
- MONTEFIORE CONCA
- MONTEGRIDOLFO
- MONTESCUDO
- MORCIANO DI ROMAGNA
- RICCIONE
- RIMINI
- SALUDECIO
- SAN GIOVANNI MARIGNANO
- SANTARCANGELO DI R.
- VERUCCHIO
- SAN LEO
- MONTESCUDO-MONTECOLOMBO

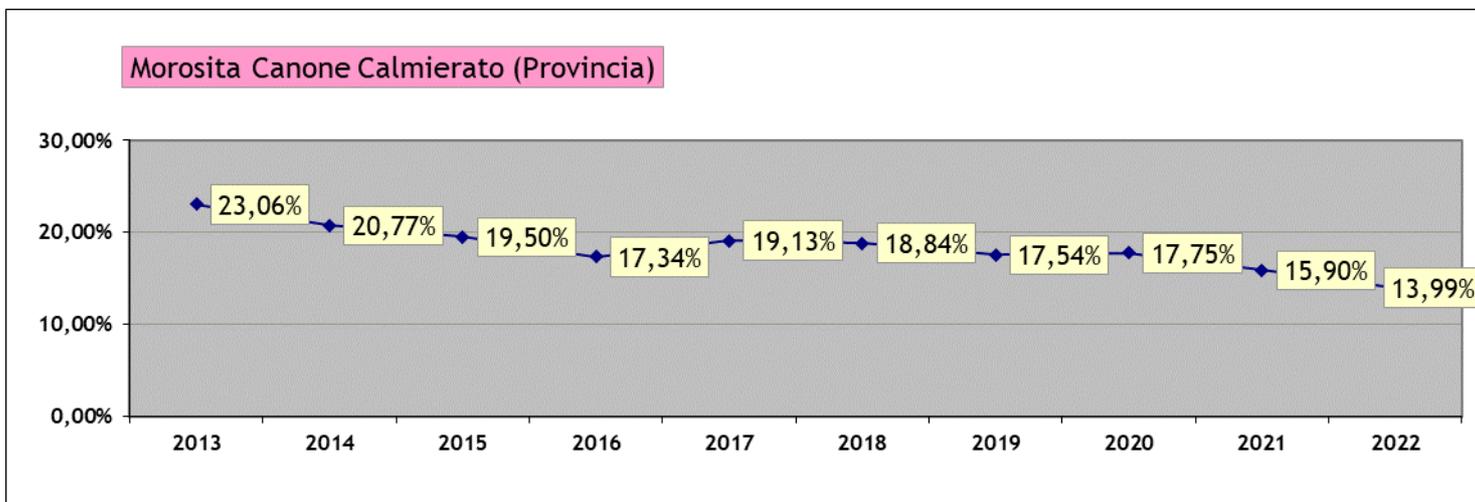
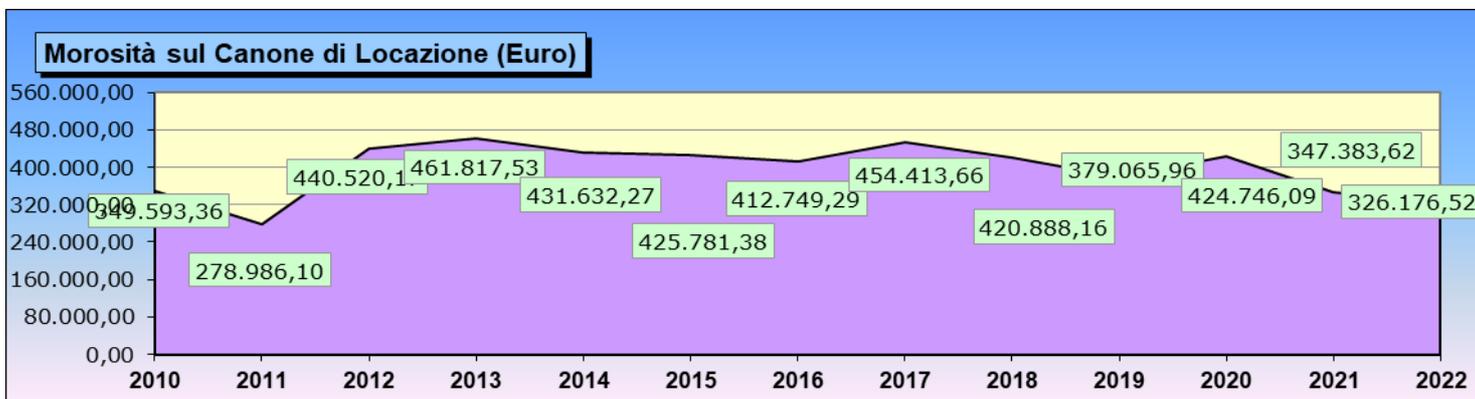
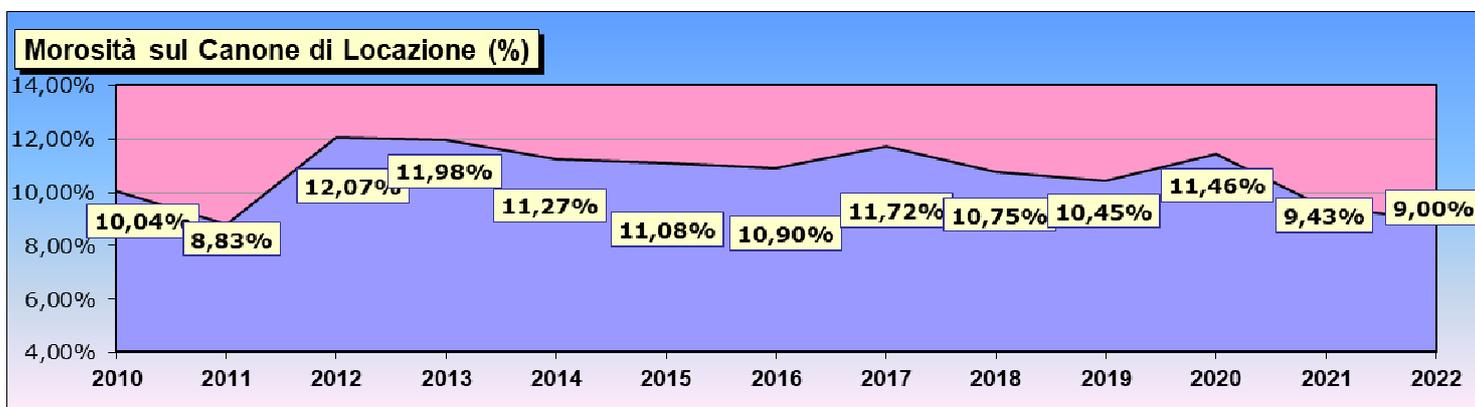
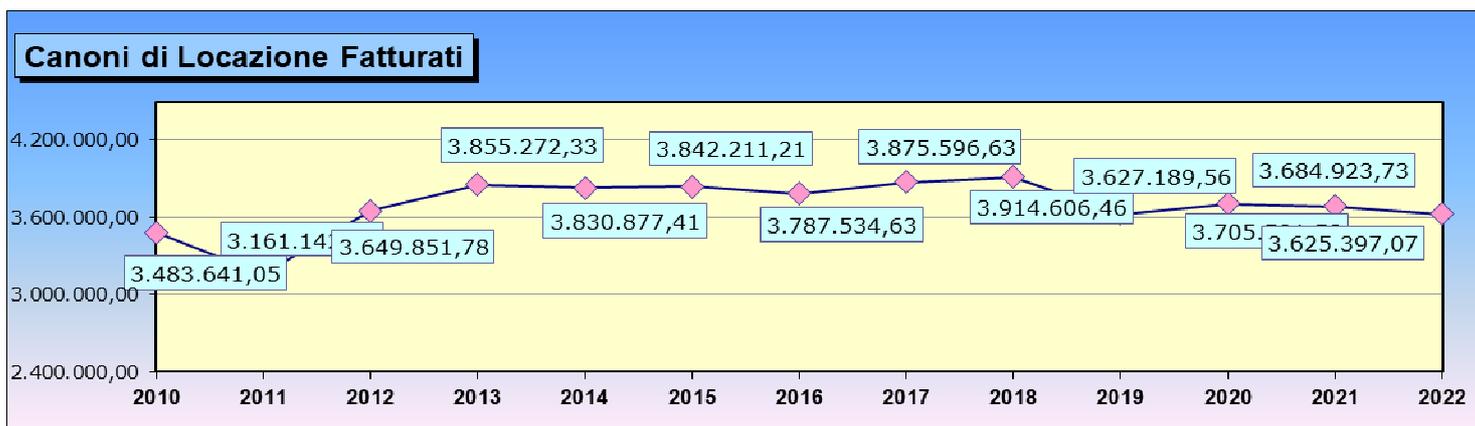


**ALLEGATO "F"**

**MOROSITA' E SFRATTI**



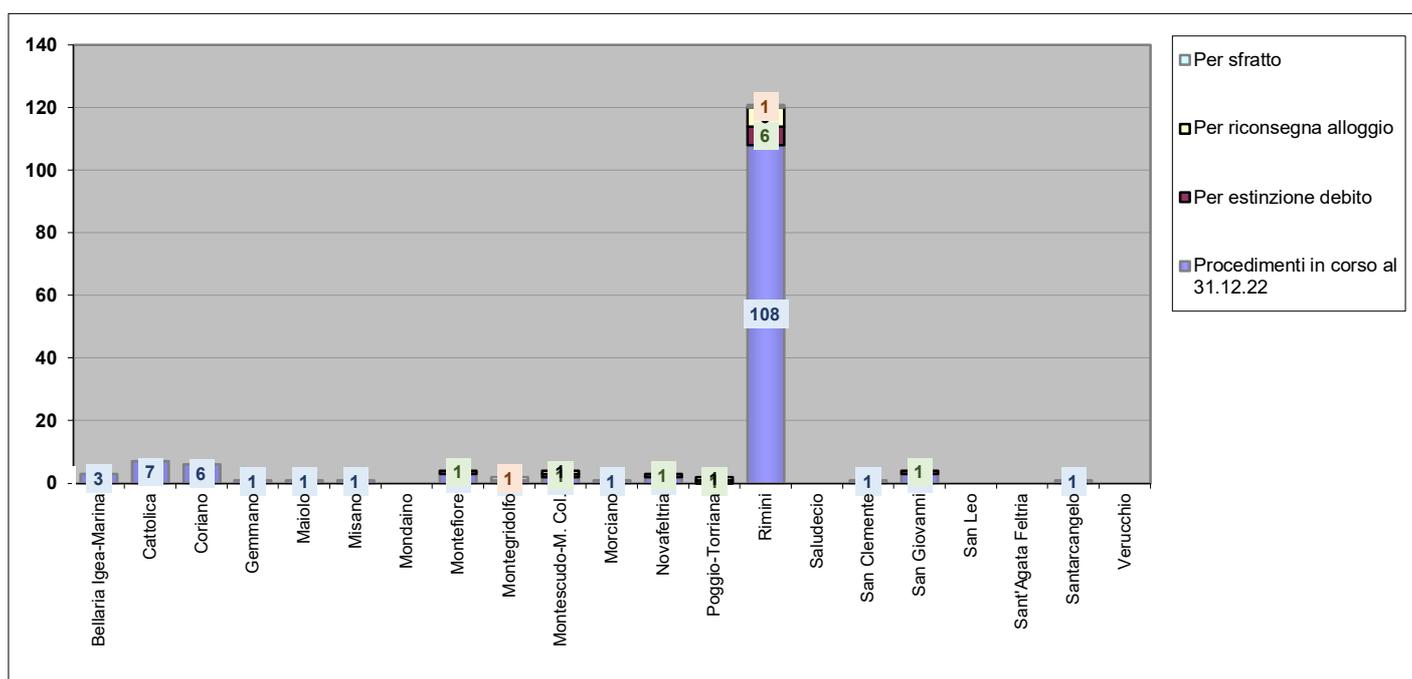
# MOROSITA'



## SFRATTI PER MOROSITA' ALLOGGI ERP 2022

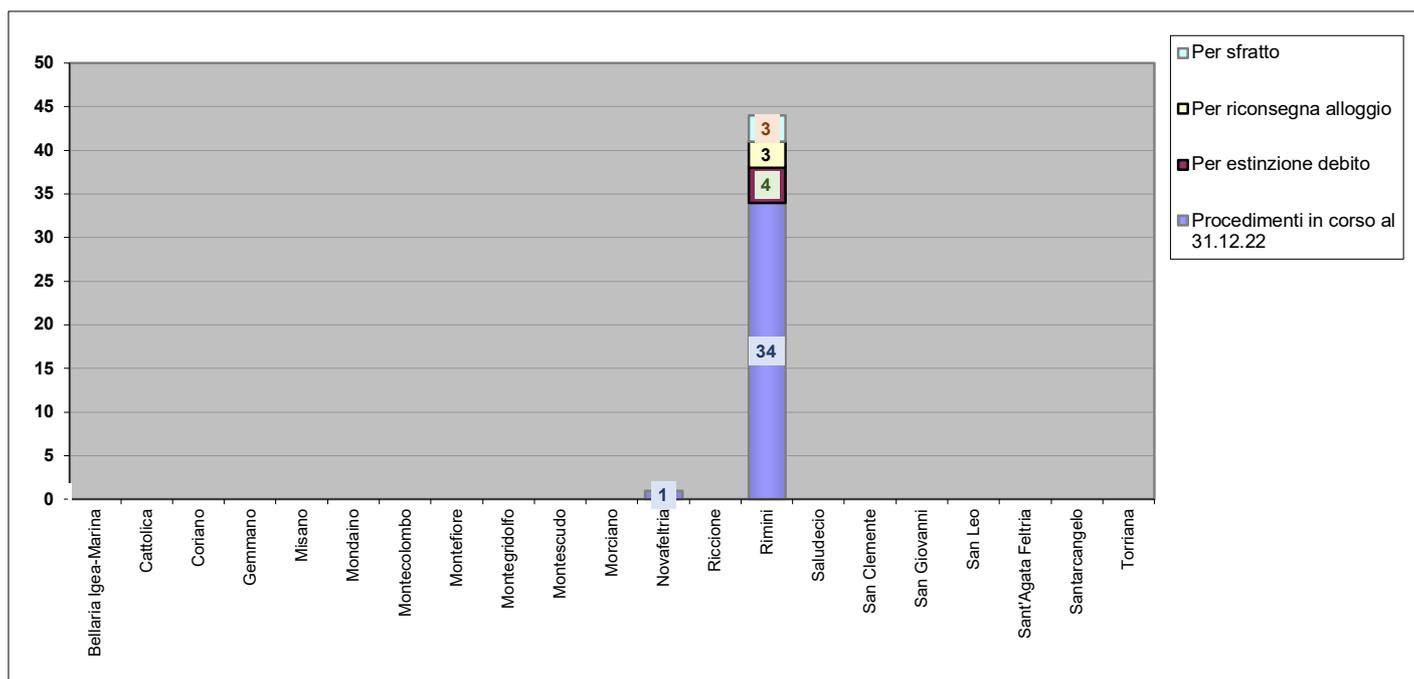
Dal 1 gennaio al 31 dicembre 2022 sono stati conclusi x procedimenti di sfratto per morosità, di cui x conclusi con sfratto giudiziario, x per cessazione dell'utente (decesso, trasferimento, riconsegna chiavi) e i restanti x per estinzione debito.

Comune	Procedimenti in corso al 31.12.22	Procedimenti conclusi		
		Per estinzione debito	Per riconsegna alloggio	Per sfratto
Bellaria Igea-Marina	3			
Cattolica	7			
Coriano	6			
Gemmano	1			
Maiolo	1			
Misano	1			
Mondaino				
Montefiore	3	1		
Montegridolfo	1			1
Montescudo-M. Col.	2	1	1	
Morciano	1			
Novafeltria	2	1		
Poggio-Torriana		1	1	
Rimini	108	6	6	1
Saludecio				
San Clemente	1			
San Giovanni	3	1		
San Leo				
Sant'Agata Feltria				
Santarcangelo	1			
Verucchio				
<b>Totale:</b>	<b>141</b>	<b>11</b>	<b>8</b>	<b>2</b>



## SFRATTI PER MOROSITA' ALLOGGI ERS 2022

Comune	Procedimenti in corso al 31.12.22	Procedimenti conclusi		
		Per estinzione debito	Per riconsegna alloggio	Per sfratto
Bellaria Igea-Marina				
Cattolica				
Coriano				
Gemmano				
Misano				
Mondaino				
Montecolombo				
Montefiore				
Montegridolfo				
Montescudo				
Morciano				
Novafeltria	1			
Riccione				
Rimini	34	4	3	3
Saludecio				
San Clemente				
San Giovanni				
San Leo				
Sant'Agata Feltria				
Santarcangelo				
Torriana				
<b>Totali:</b>	<b>35</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>3</b>





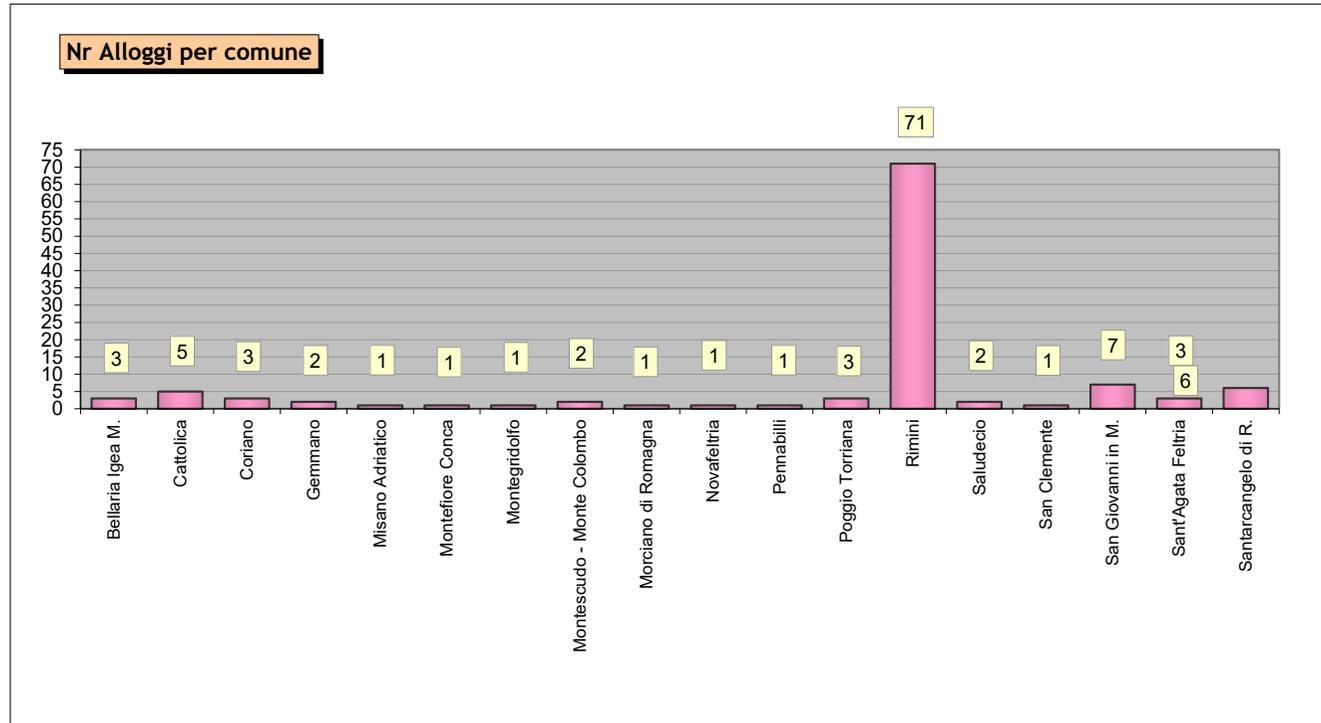
**ALLEGATO "G"**

**TOURNOVER ALLOGGI DI RISULTA ERP**

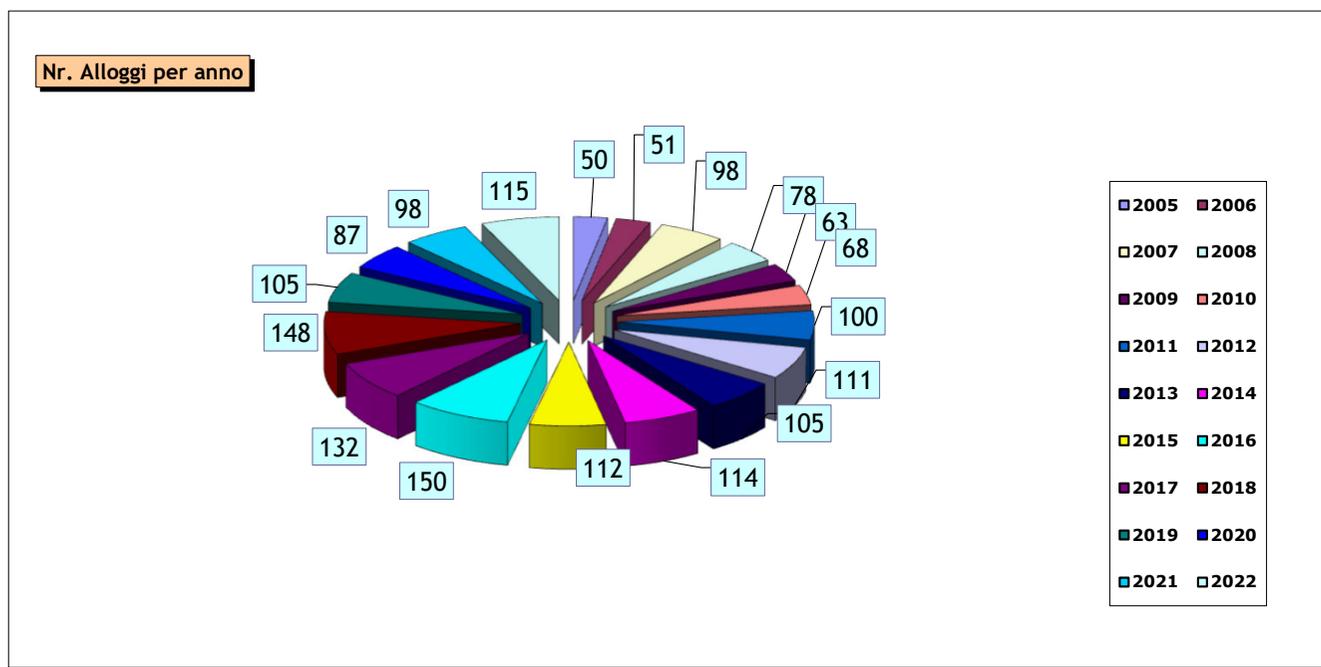


## TURNOVER ERP ALLOGGI DI RISULTA

Comune	Anno 2022 Nr. Interventi
Bellaria Igea M.	3
Cattolica	5
Coriano	3
Gemmano	2
Misano Adriatico	1
Montefiore Conca	1
Montegridolfo	1
Montescudo - Monte C	2
Morciano di Romagna	1
Novafeltria	1
Pennabilli	1
Poggio Torriana	3
Rimini	71
Saludecio	2
San Clemente	1
San Giovanni in M.	7
Sant'Agata Feltria	3
Santarcangelo di R.	6
Verucchio	1
<b>Totale</b>	<b>115</b>



Anno di consegna	Nr. Alloggi
2005	50
2006	51
2007	98
2008	78
2009	63
2010	68
2011	100
2012	111
2013	105
2014	114
2015	112
2016	150
2017	132
2018	148
2019	105
2020	87
2021	98
2022	115
<b>Totale</b>	<b>1785</b>





**ALLEGATO “H”**

## **INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA**



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





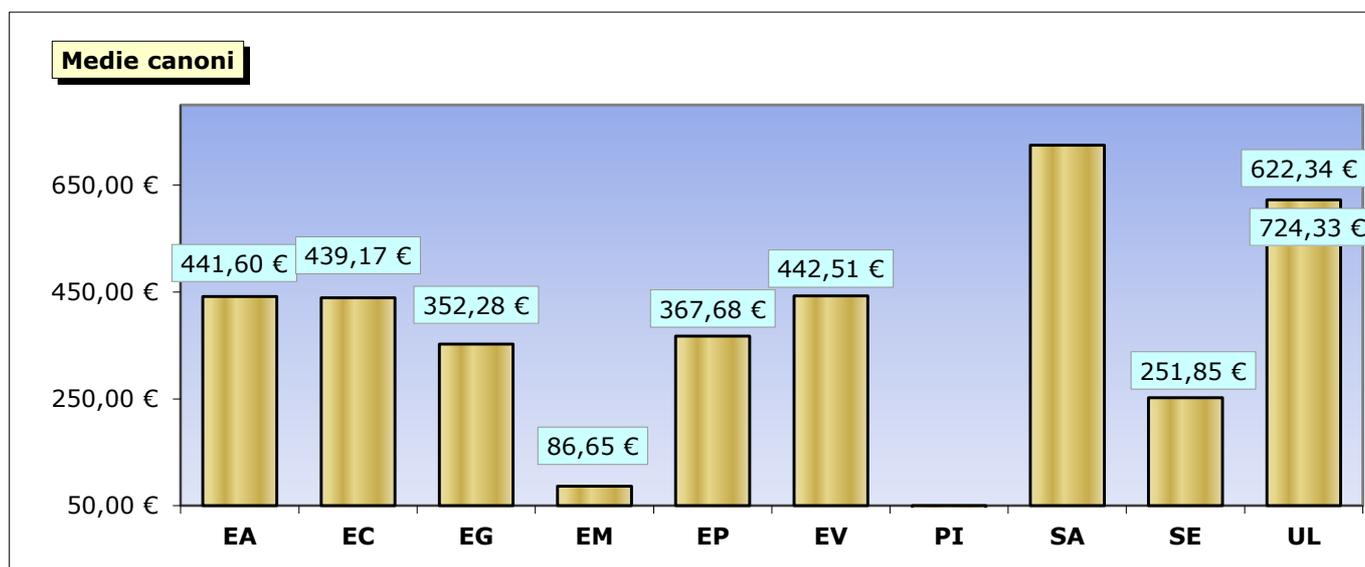
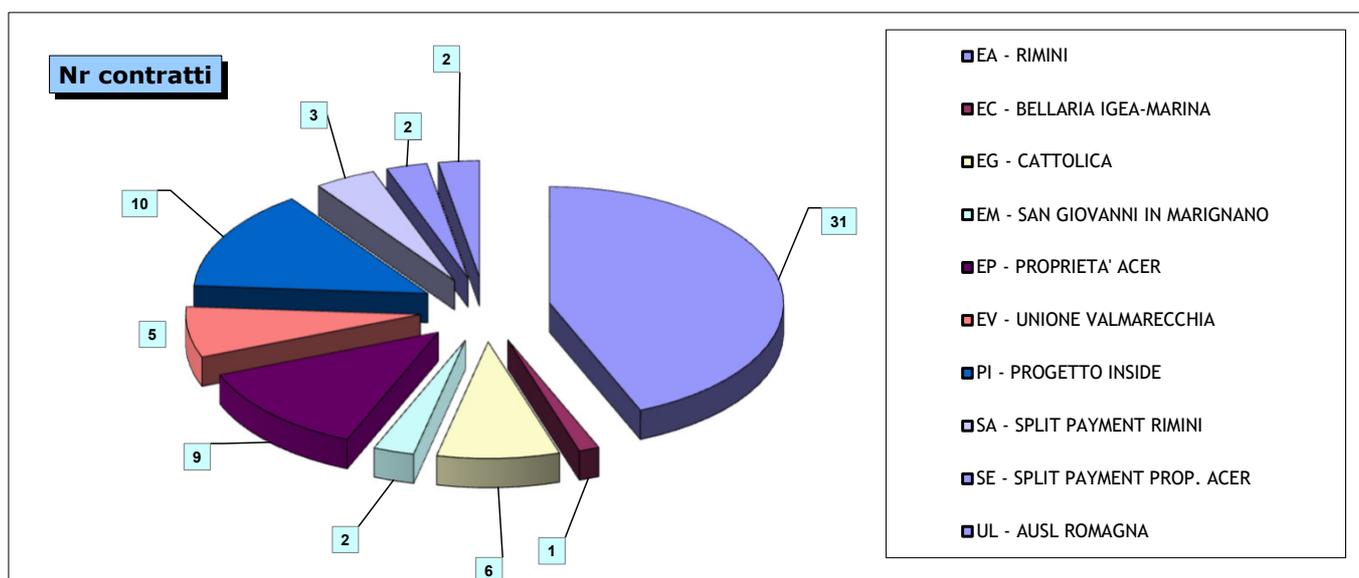
**ALLEGATO "I"**

## **SERVIZIO DI EMERGENZA ABITATIVA**



## SERVIZIO DI EMERGENZA ABITATIVA E AGENZIA PER LA LOCAZIONE

CONVENZIONE	NUMERO	MEDIE CANONI
EA - RIMINI	31	441,60 €
EC - BELLARIA IGEA-MARINA	1	439,17 €
EG - CATTOLICA	6	352,28 €
EM - SAN GIOVANNI IN MARIGNANO	2	86,65 €
EP - PROPRIETA' ACER	9	367,68 €
EV - UNIONE VALMARECCHIA	5	442,51 €
PI - PROGETTO INSIDE	10	0,00 €
SA - SPLIT PAYMENT RIMINI	3	724,33 €
SE - SPLIT PAYMENT PROP. ACER	2	251,85 €
UL - AUSL ROMAGNA	2	622,34 €
<b>TOTALE AL 31/12/2022</b>	<b>71</b>	





**ALLEGATO “L”**

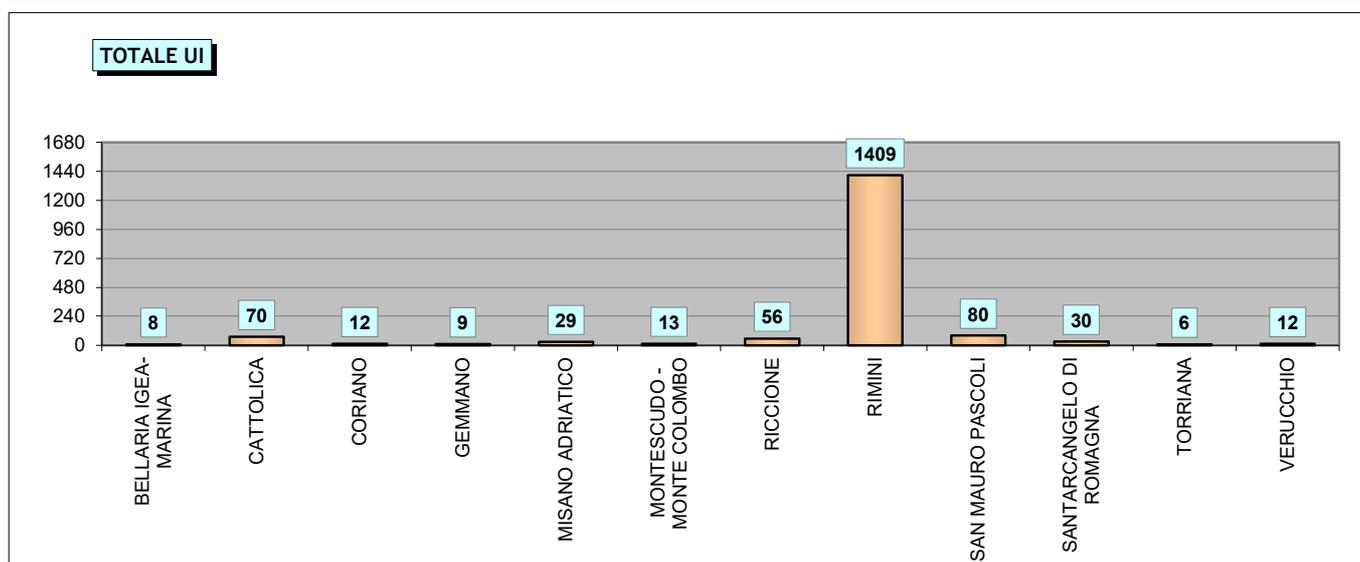
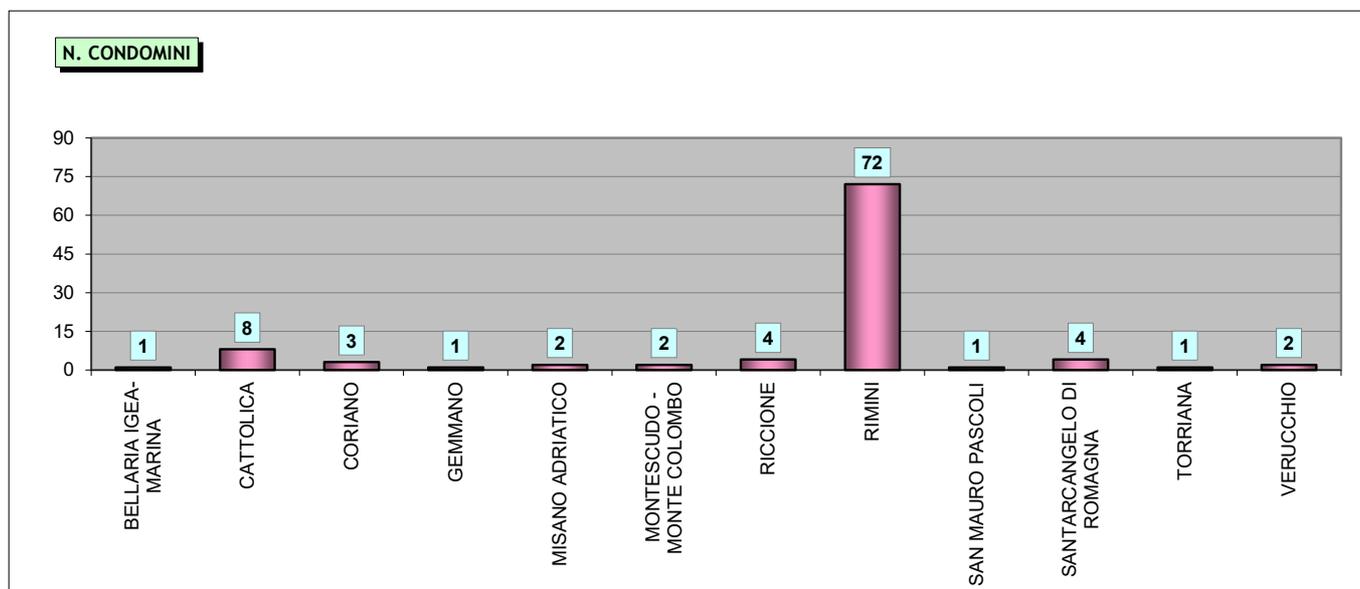
**SERVIZIO DI AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE**



## SERVIZIO DI AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

COMUNE	UNITA IMMOBILIARI GESTITE			
	N. CONDOMINI	N. INQUILINI	N. PROPRIETARI	TOTALE UI
BELLARIA IGEA-MARINA	1	6	2	8
CATTOLICA	8	31	39	70
CORIANO	3	4	8	12
GEMMANO	1	6	3	9
MISANO ADRIATICO	2	24	5	29
MONTESCUDO - MONTE COLOMBO	2	8	5	13
RICCIONE	4	0	56	56
RIMINI	72	360	1049	1409
SAN MAURO PASCOLI	1	0	80	80
SANTARCANGELO DI ROMAGNA	4	22	8	30
TORRIANA	1	3	3	6
VERUCCHIO	2	4	8	12
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>	<b>101</b>	<b>468</b>	<b>1266</b>	<b>1734</b>

DATI RIFERITI ALL'ANNO 2022 (DAL 01/01/2022 AL 31/12/2022)





## **RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE AL BILANCIO**

### **CHIUSO AL 31/12/2022 REDATTA AI SENSI DELL'ART. 2429, CO. 2, C.C.**

Nell'espore alla Conferenza degli Enti della Provincia di Rimini, nel contesto della presente relazione, le nostre osservazioni e le nostre conclusioni sul Bilancio che viene sottoposto alla Vostra attenzione per l'esame e l'approvazione, ci corre l'obbligo di darVi contezza dell'attività che questo Collegio ha svolto nel corso dell'esercizio concluso il 31 dicembre 2022.

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

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

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

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

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

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

## **VERIFICA DELLA REGOLARE TENUTA DELLA CONTABILITA'.**

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

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

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

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

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

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

**ESAME DEL BILANCIO PREVISIONALE.** Il Collegio nel corso del 2022 ha altresì preso in esame il bilancio di previsione per l'esercizio 2023 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 2022, 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 2022, 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	5.581.794	
Attivo circolante	29.188.610	
Ratei e risconti	76.962	
<b>Totale attivo</b>		<b>34.847.366</b>

### PASSIVO

Patrimonio netto	13.678.880	
Fondi per rischi e oneri	3.581.236	
Trattamento fine rapporto	951.610	
Debiti	16.563.742	
Ratei e risconti	71.898	
<b>Totale passivo</b>		<b>34.847.366</b>

## CONTO ECONOMICO

Valore della produzione	7.245.630	
Costi della produzione	-7.170.658	
<b>Differenza tra valore e costi della produzione</b>		<b>74.972</b>
Proventi ed oneri finanziari	151.469	
<b>Risultato prima delle imposte</b>		<b>226.441</b>
Imposte sul reddito dell'esercizio	-156.439	
<b>Utile dell'esercizio</b>		<b>70.002</b>

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

In merito al suddetto bilancio Vi riferiamo inoltre:

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

## **PARERE CONCLUSIVO**

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

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

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

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

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

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

Il Collegio dei Revisori esprime pertanto parere favorevole in merito alla approvazione del bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022.

Pertanto, proponiamo alla Conferenza degli Enti di approvare il bilancio d'esercizio chiuso il 31 dicembre 2022, 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, 5 maggio 2023*

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 2022

## 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 2022, 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 2022, 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

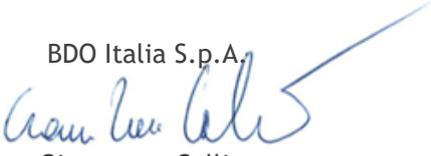
o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

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, 5 maggio 2023

BDO Italia S.p.A.  
  
Gianmarco Collico  
Socio



Nr	Comune	Superficie km2	Densità abitanti/km <sup>2</sup>	Altitudine m s.l.m.	Popolazione residenti al 01/01/2019	in %	Popolazione residente ponderata con 20% attribuito alla Provincia	% di proprietà ACER
1	RIMINI	135,79	1.099	5	149.169	44,08	119.335	35,27
2	Riccione	17,52	1.975	12	34.603	10,23	27.682	8,18
3	Santarcangelo di R.	45,06	492	42	22.184	6,56	17.747	5,24
4	Bellaria-Igea Marina	18,17	1.073	3	19.495	5,76	15.596	4,61
5	Cattolica	6,20	2.674	12	16.569	4,90	13.255	3,92
6	Misano Adriatico	22,35	623	3	13.913	4,11	11.130	3,29
7	Coriano	46,77	223	102	10.441	3,09	8.353	2,47
8	Verucchio	27,30	368	300	10.045	2,97	8.036	2,37
9	San Giovanni in M.	21,37	442	29	9.451	2,79	7.561	2,23
10	Novafeltria	5,44	1312	83	7.139	2,11	5.711	1,69
11	Morciano di Romagna	41,84	166	275	6.962	2,06	5.570	1,65
12	Montescudo-Monte C.	32,35	210	328	6.782	2,00	5.426	1,60
13	San Clemente	20,70	274	179	5.671	1,68	4.537	1,34
14	Poggio Torriana	34,74	149	155	5.161	1,53	4.129	1,22
15	Saludecio	34,26	89	343	3.048	0,90	2.438	0,72
16	San Leo	53,14	53	589	2.818	0,83	2.254	0,67
17	Pennabilli	69,80	38	629	2.629	0,78	2.103	0,62
18	Montefiore Conca	22,32	100	385	2.237	0,66	1.790	0,53
19	Sant'Agata Feltria	79,74	25	607	1.998	0,59	1.598	0,47
20	Mondaino	21,08	65	466	1.366	0,40	1.093	0,32
21	Gemmano	19,84	66	400	1.319	0,39	1.055	0,31
22	Talamello	18,85	59	404	1.121	0,33	897	0,27
23	Montegridolfo	10,59	101	386	1.067	0,32	854	0,25
24	Maiolo	35,81	29	915	1.035	0,31	828	0,24
25	Casteldelci	6,94	143	290	991	0,29	793	0,23
26	Montecopiolo	24,28	32	590	785	0,23	628	0,19
27	Sassofeltrio	49,68	7,45	618	370	0,11	296	0,09
		<b>921,93</b>			<b>338.369</b>	<b>100,00</b>	<b>270.695</b>	<b>80,00</b>
	<b>Provincia</b>						<b>67.674</b>	<b>20,00</b>
							<b>338.369</b>	<b>100,00</b>

