

ACER

Azienda Casa Emilia-Romagna
Provincia di Rimini

BILANCIO D'ESERCIZIO ANNO 2017

COMPOSIZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE E DEL COLLEGIO SINDACALE

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Fabbri Riccardo
(Presidente)

Corsini Claudia
(Vice Presidente)

Eusebi Davide
(Consigliere)

COLLEGIO SINDACALE

Fidelibus Federico
(Presidente)

Montemaggi Meris
(Componente)

Cedrini Massimiliano
(Componente)

DIRETTORE GENERALE

Alessandra Atzei

RESPONSABILE UFFICIO RAGIONERIA E PERSONALE

Massimiliano Coli

AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA PROVINCIA DI RIMINI

BILANCIO D'ESERCIZIO 2017

SOMMARIO

Relazione sulla Gestione	Pag.	7
Stato Patrimoniale e Conto Economico	Pag.	23
Nota Integrativa	Pag.	27
Rendiconto Finanziario	Pag.	56
Allegato A: Prospetto alloggi gestiti	Pag.	58
Allegato B: Rendiconto gestione alloggi di proprietà comunale	Pag.	60
Allegato C: Canone medio di locazione	Pag.	85
Allegato D: Occupazioni senza titolo	Pag.	87
Allegato E: Mobilità dell'utenza	Pag.	89
Allegato F: Morosità canoni ERP	Pag.	91
Allegato G: Sistemazione alloggi di risulta	Pag.	94
Allegato H: Interventi di manutenzione ordinaria	Pag.	96
Allegato I: Servizio di Emergenza Abitativa	Pag.	98
Allegato L: Servizio di Amministrazione Condominiale	Pag.	100
Relazione del Collegio Sindacale	Pag.	102
Relazione della Società di Revisione	Pag.	108

BILANCIO D'ESERCIZIO ANNO 2017

RELAZIONE SULLA GESTIONE

DEL PRESIDENTE

RICCARDO FABBRI

Il 2017 si chiude con un risultato molto positivo per l'ACER di Rimini ed i Comuni della provincia; un esito che non era certo scontato, vista la grave crisi economica tutt'ora in corso. Nonostante le difficoltà economiche che tutti gli enti locali ben conoscono, infatti, ACER Rimini chiude l'anno 2017 con un utile, al netto delle imposte, pari ad € 288.613,00.

Si tratta, con tutta evidenza, di una ottima performance che ci qualifica come Azienda sana, caratterizzata da una gestione sempre oculata e prudente.

Per quanto riguarda il piano delle attività, si è trattato, per grande parte, di un anno di consolidamento al pari degli ultimi anni, nel quale sono venuti a maturazione interventi ed iniziative programmate negli anni scorsi. Permane, infatti, uno scenario con scarse prospettive sul fronte dell'edilizia sociale per la mancanza di risorse ed investimenti da parte dello Stato e della Regione. Tuttavia non si può che mostrare apprezzamento per le diverse misure assunte dalla Regione Emilia Romagna a sostegno delle fasce più deboli, tra le quali va sottolineato il supporto economico indirizzato alla cosiddetta "morosità incolpevole" ed al fondo affitti se pur con risorse limitate.

Si è trattato però anche di un anno di rafforzamento delle prospettive di ACER con l'avvio di diversi interventi di riqualificazione energetica degli edifici al fine di contenere i costi e garantire minore impatto sull'ambiente nonché con l'ampliamento della propria sfera di azione nei confronti di Enti quali l'ASP Valloni Marecchia ed il Fondo ICCREA Banca Impresa che si occupa di gestione sociale.

In particolare, nel corso del 2017, l'ACER ha partecipato alla richiesta di contributi regionali di cui all'Asse 4 (promozione della low carbon economy) - FESR 2014 - 2020 per lavori di riqualificazione energetica di un fabbricato di proprietà di ACER, composto da n° 12 alloggi di ERP, situato in Comune di Bellaria - Igea Marina, Via Bellini, 2 - 2/a - 2/b per una spesa complessiva pari ad € 170.679,30. La Regione Emilia - Romagna ha premiato il progetto di ACER, progetto, tra l'altro, realizzato esclusivamente con il personale tecnico interno all'Azienda, concedendo, con la determinazione n° 13643 del 29/08/2017, un contributo pari ad € 45.429,75.

Analoghi progetti di riqualificazione energetica per ottenere il contributo regionale sono stati presentati in Regione lo scorso 30/03/2018 per edifici situati nel Comune di San Giovanni in Marignano, Via Ferrara ed nel Comune di Santarcangelo di Romagna, Via Ugo Bassi. Entrambi gli edifici sono di proprietà dei Comuni ed auspichiamo che i fondi regionali consentano una adeguata riqualificazione energetica degli stessi consentendo di soddisfare contestualmente la tutela dell'ambiente ed il risparmio a favore degli assegnatari.

L'ACER sta svolgendo e continuerà a svolgere per gli Enti locali il prezioso ruolo di "facilitatore" nello studio e nella preparazione di progetti che possano, con le pur scarse risorse economiche disponibili, attuare una concreta politica di aiuto alle fasce più deboli della popolazione, rivolgendo la propria azione verso determinate fasce come quelle più giovani per i quali il problema casa rappresenta un forte ostacolo alla creazione di una famiglia con tutte le conseguenze negative che si ripercuotono a livello sociale.

Lo scorso 30/03/2018, l'ACER ha sottoscritto, sulla base dell'art. 41, comma 2, della L.R. 24/2001 e successive modifiche, una convenzione con l'ASP Valloni Marecchia, in virtù della quale gli sono stati attribuiti i compiti e le funzioni tecniche sull'intero patrimonio di proprietà dell'ASP.

Si tratta di un importante rafforzamento delle attività proprie di ACER al servizio degli Enti del territorio; ACER non è più solo l'ente strumentale dei Comuni ma di tutti gli Enti che operano sul territorio in stretta sinergia tra di loro, mettendo a disposizione le proprie competenze e la propria professionalità. L'ASP Valloni Marecchia con cui la collaborazione era già partita nel 2016, ha affidato ad ACER il ruolo di stazione appaltante per i lavori di ripristino di Palazzo Palloni ove verranno a breve trasferiti gli Uffici del centro per l'impiego. Vi è stata una intensa attività di collaborazione tra ASP Valloni, ACER e Comune di Rimini che ha consentito di avviare i lavori con assoluta tempestività, già lo scorso 31/03/2018. La collaborazione con l'ASP Valloni, nei prossimi mesi, si estenderà ad altri lavori che sono necessari sul patrimonio dell'Azienda e che ACER seguirà sulla base della citata convenzione.

ACER - ben conoscendo le difficoltà, dovute ai tagli di risorse economiche ed umane, che i Comuni, in particolare quelli di piccole dimensioni, hanno nello svolgere le attività di progettazione, affidamento ed esecuzione di opere pubbliche - mette a disposizione il proprio personale tecnico ed amministrativo per svolgere i compiti e le funzioni di Stazione appaltante e di consulenza tecnico - amministrativa a favore degli enti pubblici del nostro territorio. Tutto ciò con lo scopo di svolgere sempre al meglio il proprio ruolo di ente strumentale posto al servizio degli enti locali e di fornire un concreto ausilio alle politiche sociali oggi sempre più in difficoltà per la mancanza di risorse.

L'ACER di Rimini, unica in Regione con l'ACER di Reggio Emilia, sta avviando un progetto di gestione sociale per circa 40 nuovi appartamenti realizzati dal fondo ICCREA Banca Impresa in Comune di Rimini, Località Corpolo. Ad ACER verrà affidato il compito di gestore sociale di tali alloggi cominciando dalla scelta degli occupanti e successivamente proseguendo con la gestione del rapporto locativo. Si tratta di un progetto molto interessante ed innovativo che consente ad ACER di ampliare la sfera dell'attività di gestione di patrimoni immobiliari.

Cogliamo l'occasione, per ricordare come nell'anno appena trascorso ed in questi primi mesi del 2018 ACER si stia continuando ad occupare in maniera incisiva della questione degli alloggi di proprietà ERAP Marche: ottenendo attenzione e ascolto dalle istituzioni locali e nazionali.

Infatti, in riferimento agli alloggi di proprietà di ERAP ubicati nei Comuni di Casteldelci (6), Novafeltria (23 + 8 di nuova costruzione in località Cà Fusino), Pennabilli (6), San Leo (5) e Sant'Agata Feltria (11) per un totale complessivo di 59 alloggi dopo il parere interlocutorio del Consiglio di Stato, la Regione Marche non ha espresso alcuna posizione come richiesto dal supremo giudice amministrativo.

Dal 01/07/2017 l'intera gestione tecnico - amministrativa degli alloggi in oggetto è tornata in capo ad ERAP Marche, con tutti i disagi ed i ritardi che ciò ha determinato per gli assegnatari (basti pensare che dal 01/10/2017 ERAP Marche non ha applicato le nuove modalità di calcolo dei canoni introdotte dalla Regione Emilia - Romagna).

La Regione Emilia - Romagna sta effettuando in questi giorni un ultimo tentativo di incontro con la Regione Marche; qualora l'esito fosse negativo i Comuni interessati, con il pieno supporto anche economico di ACER, promuoveranno azione legale contro ERAP Marche per vedere riconosciuto il diritto alla proprietà degli alloggi a favore dei Comuni stessi.

ACER, nel corso del 2017, ha prestato molta attenzione e dato rilevanza al contenimento delle spese aziendali con risultati molto positivi. I costi per spese di trasferta e rimborsi del Consiglio di Amministrazione sono stati nel corso dell'anno 2017 completamente azzerati.

Inoltre, occorre ricordare che, dallo scorso 01/01/2018, sono in vigore i costi di gestione (corrispettivo di ACER), pari ad € 52,00 mensili a seguito del completo azzeramento da parte di ACER di qualsiasi onere gravante sugli assegnatari. Infatti, con una operazione congiunta, concertata con i Comuni, lo scorso 14/12/2017, la Conferenza degli Enti ha portato i costi di gestione di ACER ad € 52,00 (come previsti nella deliberazione regionale 391/2002) e ha abolito qualsivoglia costo gravante sugli assegnatari con riferimento all'espletamento di pratiche tecnico - amministrative da parte di ACER Rimini. In un momento di gravi difficoltà economiche per tante famiglie l'eliminazione completa di oneri e spese aggiuntive gravanti sugli assegnatari rappresenta un considerevole aiuto da parte delle istituzioni e contestualmente il rientro dei costi di ACER, nell'ambito dei massimali determinati dalla Regione (che rappresentano tra l'altro anche il limite al di sotto del quale non può scendere il canone minimo applicato agli assegnatari di ERP), consente un sostanziale equilibrio dei bilanci di ACER garantendone efficacia ed efficienza.

Nella medesima seduta della Conferenza degli Enti, in data 14/12/2017, l'ACER ha consegnato ai Comuni lo schema di concessione per la gestione del patrimonio immobiliare di ERP, concessione che andrà in scadenza per molti Comuni il prossimo 30/06/2018 e per altri il prossimo 31/12/2018.

Attualmente diversi Comuni tra cui il Comune di Morciano di Romagna ed il Comune di Coriano hanno già deliberato in Consiglio Comunale l'approvazione della nuova concessione con ACER e gli altri Comuni stanno sottoponendo la concessione all'esame dei propri organi istituzionali per addivenire entro la scadenza al rinnovo della stessa.

Pertanto, nel corso dei prossimi mesi i Comuni ed ACER lavoreranno insieme per consolidare il rapporto che li lega nella gestione del patrimonio immobiliare pubblico.

E' in corso l'indagine di Customer Satisfaction da parte della società regionale ERVET che vedrà a breve le risultanze per l'anno 2018. Dall'ultima indagine di Customer Satisfaction realizzata nel 2016 emergeva un dato molto positivo e confortante con un gradimento pari al 79,65% per l'attività di ACER.

Venendo agli aspetti che attengono più propriamente il consuntivo di gestione, al 31/12/2017, risultava la seguente situazione:

PATRIMONIO GESTITO

Il patrimonio gestito è così riassunto:

n. 2.108 alloggi di ERP di proprietà comunale;

n. 407 alloggi di Edilizia agevolata di proprietà comunale;

n. 116 alloggi di proprietà ACER e AUSL di Rimini;

n. 58 unità immobiliari per usi diversi (negozi, garage, centri sociali, uffici, ecc.)

per un totale di 2.689 unità immobiliari ai quali si sommano i 90 alloggi privati reperiti attraverso l'Agenzia per la locazione di ACER.

Ciò conferma il trend positivo di crescita negli ultimi anni, in virtù del programma di nuove costruzioni realizzato.

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

Nel corso del 2017, in un'ottica di continuo miglioramento della gestione patrimoniale ERP, ACER ha usufruito, implementandolo, del servizio di mediazione sociale programmando, in collaborazione con una cooperativa di settore, una serie di interventi su nuclei familiari particolarmente difficili e conflittuali.

Tale attività di mediazione sociale sta dando ottimi risultati 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 nei mesi scorsi frequentato un corso finanziato dalla Regione per l'abilitazione di agenti accertatori e pertanto ACER Rimini che già svolgeva tale attività da tempo proseguirà con ancora più efficacia nell'azione di controllo sul rispetto delle regole alle quali ogni assegnatario si deve uniformare.

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

ACER ed il Comune di Rimini stanno lavorando, altresì, ad una revisione del 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.

Entrambi i regolamenti verranno a breve sottoposti al Tavolo di concertazione delle politiche abitative affinché una volta approvati consentano ad ACER di svolgere a pieno titolo l'attività di ispezione e controllo nonché di attivazione del procedimento sanzionatorio nei confronti di coloro che violano le regole in esso contenute.

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 2017 si chiude con una media provinciale di Euro 140,16 rispetto ai 139,08 Euro del 2016.

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, il Comune di Rimini ha aumentato il canone minimo ad € 90,00 mensili ed il Comune di Riccione ad € 80,00 mensili come il Comune di San Giovanni in Marignano; 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 un leggero aumento del monte canoni che si attesta sul 4,40%.

L'attenzione dei Comuni alle problematiche manutentive del patrimonio di ERP hanno 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 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.

Nel 2017 ACER, Comuni e Regione insieme hanno lavorato per apportare al sistema di calcolo dei canoni gli idonei correttivi che hanno consentito un equilibrio ed una omogeneità dei canoni garantendo contestualmente la tenuta del sistema ERP con le risorse necessarie per la manutenzione del patrimonio esistente.

Una scelta oculata, da parte dei Comuni, degli strumenti di flessibilità offerti loro dalla Regione,

nell'ambito delle regole generali determinate per i canoni di locazione, ha consentito di mettere l'ERP al riparo dal rischio di una carenza di risorse che potrebbe avere effetti negativi sul bilancio dei Comuni.

La riforma dei canoni, entrata in vigore nel 2017, si è posta alcuni obiettivi precisi: costruire un sistema caratterizzato da una forte componente di oggettività; comporre un metodo di calcolo semplice e snello; prevedere un sistema di sconti da applicare al canone oggettivo sociale solamente nella fascia dell'accesso ove è collocata l'utenza più debole meritevole di protezione; abbassare notevolmente il limite per la permanenza ove è applicato un canone oggettivo e prevedere maggiorazioni per l'area della decadenza.

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.

La Regione ha stabilito quali requisiti per la permanenza nell'ERP il limite ISEE pari ad € 24.016,00 ed un patrimonio mobiliare non superiore ad € 49.000,00; dall'entrata in vigore di tali limiti (giugno 2016) ad oggi i nuclei che hanno perso il diritto a rimanere nell'ERP sono in totale n° 37 in tutta la provincia di cui n° 26 residenti nel Comune di Rimini; certamente l'abbassamento dei precedenti limite ISE/ISEE ha determinato un maggiore turnover che però nei fatti non ha determinato l'uscita dall'ERP di un numero considerevole di assegnatari che consentisse un reale cambiamento destinato a soddisfare i tanti che ancora, pur trovandosi in situazione di bisogno, non riescono ad entrare negli alloggi pubblici.

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.

Con la deliberazione 1417 dello scorso 25/09/2017 la Regione ha stabilito i criteri per l'anno 2017, il riparto e la concessione delle risorse finanziarie per il Fondo per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione assegnando al Comune di Rimini una somma pari ad € 275.581. Sicuramente le risorse sono poche ma unitamente a quelle destinate alla morosità colpevole consentono di dare un po' di respiro a famiglie in grave difficoltà economica.

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 riforma regionale ha solamente in parte fornito una risposta a tale necessità con l'abbassamento

dei limiti reddituali per la permanenza nell'ERP.

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

Nel corso dell'anno di riferimento l'Azienda, come sta facendo da diversi anni, ha potenziato sempre più la lotta alla morosità. Infatti, in ottemperanza all'art. 32 della L.R. 24/2013, ACER effettua controlli sulla regolarità dei pagamenti dei canoni e degli oneri accessori degli assegnatari con cadenza trimestrale. Questo controllo ravvicinato, consistente in continui solleciti scritti e verbali, sta producendo effetti positivi in quanto gli assegnatari, sentendosi pungolati con maggiore frequenza, stanno provvedendo a regolarizzare la propria posizione debitoria.

Rimane ancora la presenza di una morosità consolidata dovuta a crediti non riscossi fondamentalmente legata ad assegnatari che non abitano più gli alloggi pubblici, occupanti senza titolo, soggetti di cui non è più possibile reperire il domicilio, ecc.

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

Dal 1 gennaio al 31 dicembre 2017 su 203 procedimenti in corso sono stati conclusi 33 procedimenti di sfratto per morosità in alloggi ERP, di cui 7 conclusi con sfratti giudiziari, 7 per cessazione dell'utente (decesso, trasferimento, riconsegna chiavi) ed i restanti 19 per estinzione del debito (numero in aumento rispetto all'anno scorso). Negli alloggi in locazione permanente a canone calmierato sono in corso 56 procedimenti di sfratto per morosità. Nel corso dell'anno 2017 in riferimento a tali alloggi, 14 procedimenti di sfratto per morosità si sono conclusi, tra cui 4 conclusi con sfratti esecutivi, 5 per cessazione dell'utente e i restanti 5 per estinzione del debito. Come si evince dai dati, ACER ed i Comuni stanno precedendo all'esecuzione degli sfratti per i nuclei non seguiti dai Servizi Sociali che, nonostante tutte le possibilità date, non pagano canoni ed oneri accessori.

Per quanto concerne la morosità consolidata ERP, ACER ha effettuato nel corso dell'anno 2017 il

recupero di € 527.879. 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 € 4.245.606, di cui € 3.490.668 imputabili agli immobili comunali. Una parte di questa morosità è dovuta ad un ritardo nei pagamenti ed è quindi recuperabile, come dimostra il trend degli anni scorsi, ma per quella cronica e ormai consolidata, prima di procedere materialmente all'eventuale cassazione, si ricorrerà al tentativo di recupero attraverso una società di riscossione crediti con la quale è stata predisposta un'apposita convenzione.

Si assiste comunque ad una stabilizzazione della morosità, in linea con quella del 2016. La quotidiana e capillare attenzione che ACER pone nel combattere il fenomeno della morosità ha dato i suoi frutti; infatti, nell'anno 2017, negli alloggi a canone sociale la morosità dei canoni di locazione risulta in aumento rispetto all'anno precedente, attestandosi su una percentuale dell'11,27% rispetto al 10,90% del 2016. La morosità è invece abbastanza elevata (19,13%) e gestibile con maggior problemi 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.

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

OCCUPAZIONI SENZA TITOLO

Nel corso del 2017, in ambito provinciale, su 8 procedimenti in corso si sono concluse bonariamente 3 procedure di rilascio attivate nei confronti di assegnatari occupanti senza titolo e 5 sono state eseguite con la procedura forzata di rilascio dell'immobile di ERP detenuto senza titolo.

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

MOBILITÀ

La mobilità da casa a casa, per sovraffollamento e sottoaffollamento, conflittualità, per portatori di handicap e superamento delle barriere architettoniche ha interessato nel corso dell'anno n. 19 nuclei familiari (vedi allegato E).

TURNOVER E ALLOGGI DI RISULTA

Nel 2017 sono stati ripristinati complessivamente 132 alloggi di risulta (il 4,91% sullo stock complessivo) di cui 73 nel solo Comune di Rimini, mentre dal 1998 ad oggi ACER ha reintrodotta nella disponibilità, per la riassegnazione n. 1.541 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.

LAVORI IN CORSO: NUOVE COSTRUZIONI E MANUTENZIONI

L'ACER, nel corso del 2017, ha concluso i lavori di riqualificazione energetica di cui alla Tipologia B) del DM 15/03/2015 rispettivamente nel Comune di Santarcangelo di Romagna, Via Casalegno, 1/3, nel Comune di Coriano, Via Cà Tintori, n° 6/8, nel Comune di Rimini, Via Delle Cascine, 6/L-M-N e nel Comune di Bellaria - Igea Marina, Via Ravizza 27/29.

Sono attualmente in corso i lavori di sdoppiamento degli alloggi nel Comune di Cattolica, Via Longo, n° 18 ed i lavori di riqualificazione energetica nel Comune di Bellaria - Igea Marina. Via Pastore, 2/4.

Entro il prossimo mese di Settembre 2018 inizieranno i lavori di riqualificazione energetica con particolare riferimento alla sostituzione di infissi previsti dal DM 15/03/2018 (Tipologia B) nei Comuni Bellaria - Igea Marina, Via Pastore 6/8, Cattolica, Via F. da Rimini, 107/109, Verucchio, Via Terracini, 10/12 e Via Banfi, 31/33, Riccione, Via Bernini, 30 e Via Alberti 5, Comune di Rimini, Via Padre Iginio Lega 1/3; 9/11 e 5/7.

A tutt'oggi si è in attesa della deliberazione regionale di finanziamento per i lavori di cui alla Tipologia B nei Comuni di Riccione, Via Enna 25/26, Cattolica Piazzale Kennedy 2/3 e Rimini, Via Di Mezzo 24.

L'ACER, come sopra ricordato, ha partecipato alla richiesta di contributi regionali di cui all'Asse 4 (promozione della low carbon economy) - FESR 2014 - 2020 per lavori di riqualificazione energetica di un fabbricato di proprietà di ACER composto da n° 12 alloggi di ERP, situato in Comune di Bellaria - Igea Marina, Via Bellini, 2 - 2/a - 2/b per una spesa complessiva pari ad € 170.679,30. La Regione Emilia - Romagna ha premiato il progetto di ACER, progetto, tra l'altro, realizzato esclusivamente con il personale tecnico interno all'Azienda, concedendo, con determinazione n° 13643 del 29/08/2017, un contributo pari ad € 45.429,75. Nel corso del corrente anno inizieranno i suddetti lavori nel Comune di Bellaria - Igea Marina con l'auspicio che la Regione finanzi gli altri due progetti presentati lo scorso 30/03/2018 per il Comune di San Giovanni in Marignano, Via Ferrara ed il Comune di Santarcangelo di Romagna, Via Ugo Bassi.

Sono in fase avanzata di realizzazione gli interventi di manutenzione straordinaria nel Comune di Rimini, Via Brisighella e Via Villalta finanziato con le economie derivanti dai fondi per l'edilizia sovvenzionata ex lege 457/1978 - 8° e 9° biennio e con i proventi della L. 560/1193 (alienazioni alloggi ERP), già programmati.

Per quanto riguarda la manutenzione finanziata con le risorse dei canoni del 2017 e dei residui di gestione degli anni precedenti, per il pronto intervento ed il ripristino degli alloggi di risulta, parti comuni condominiali, sono stati impegnati complessivamente € 2.308.763 di cui € 136.476 per manutenzioni su immobili di proprietà ACER e 2.172.287 per manutenzioni su immobili di proprietà comunale.

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 2017 ha consolidato la sola attività svolta in convenzione con i Comuni; mentre, al contrario, l'attività di Agenzia per la locazione ha completamente dismesso il servizio con l'azzeramento nel 2016 della morosità che gravava sull'Azienda.

Infatti, nel corso dell'anno 2017, si è ridotta l'attività di reperimento di alloggi sul mercato privato, in adempimento alle diverse convenzioni stipulate con i Comuni della Provincia, da destinare a nuclei familiari in stato di disagio abitativo. Il numero di alloggi gestiti è passato da 110 a 90.

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

Tuttavia sul fronte delle attività in convenzione con i Comuni, finalizzate al governo dell'emergenza abitativa, gli esiti sin qui ottenuti sono molto positivi e fanno ben sperare per il proseguimento dell'attività. Peraltro si sta registrando un abbassamento dei prezzi che ci ha

permesso in molti casi di ottenere canoni interessanti intorno ad Euro 400/450 mensili per bilocali anche arredati, mentre la media complessiva si attesta su Euro 500, significativamente sotto i prezzi di mercato correnti di almeno il 20/25%.

Dei tre alloggi acquistati dall'ACER all'asta del Tribunale solamente uno è stato utilizzato dal Comune quale emergenza abitativa; gli altri due, nel corso del 2017, con asta pubblica, sono stati alienati con un notevole risparmio di spese da parte di ACER, dal momento che non era facile collocarli sul mercato dell'emergenza abitativa.

Anche l'IMU ha prodotto un effetto calmierante sui prezzi ed un offerta crescente degli alloggi in locazione, che tempera le tensioni sul mercato. A questa principale finalità sociale, che motiva la presenza di questo strumento operativo (l'Agenzia per la locazione), si aggiunge l'esigenza di trasparenza e regolarizzazione di un mercato dove è ancora molto diffusa una cultura dell'illegalità, fatta di elusione fiscale, contratti in nero o simulati, falsi comodati gratuiti e richieste di garanzie fideiussorie, per alloggi privi di impianti a norma e sovente in cattivo stato manutentivo.

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

E' sempre più importante che i diversi protagonisti della vita politica-istituzionale e sociale mettano in campo tutti gli strumenti necessari per potenziare e facilitare il ricorso al canone concertato; in questo contesto l'ACER intende fare la sua parte mettendo in campo esperienze e capacità d'iniziativa.

AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE DIRETTA

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

Nel corso del 2017, l'ACER ha proseguito l'attività di amministrazione condominiale esistente. Anche nel 2017 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 31/12/2017 erano gestiti 128 condomini per un totale di 2.082 unità immobiliari, di cui 525 inquilini e 1.557 proprietari.

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

Una volta consolidato l'esistente, ACER è sempre attenta a valutare l'opportunità di assumere la gestione di nuovi condomini funzionali sia dal punto di vista gestionale che economico.

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

CONSIDERAZIONI SULL'ATTIVITÀ COMPLESSIVA DELL'AZIENDA NEL 2017

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

Rinnoveremo entro l'anno 2018 le concessioni con i Comuni; già molti Comuni hanno espresso il parere favorevole ad un rinnovo decennale delle concessioni, dando così ad ACER la possibilità di operare con ampio margine per investimenti e nuovi progetti.

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

Nel contempo l'avanzo di gestione dei Comuni, che chiudono tutti in attivo, si attesta, per il 2017, su € 1.316.585 che verrà reinvestito in manutenzioni o versati ai Comuni nel caso si debbano rimborsare dei finanziamenti contratti per la costruzione di nuovi alloggi.

Complessivamente la gestione dell'Azienda durante l'anno 2017, nonostante il perdurare della crisi economica, raggiunge risultati positivi. La necessità di aprire nuovi campi di attività e diversificare le fonti di entrata, di affrontare le sfide del futuro con un certo dinamismo ed investimenti, non ha lasciato scoperta l'esigenza di garantirsi una gestione sana ed equilibrata del bilancio. È stato prodotto un utile, prima delle imposte, di € 558.087 mentre l'avanzo netto, dopo le imposte, è stato pari ad € 288.613.

Si evidenzia come nel 2017 l'azienda abbia sostenuto € 269.474 per imposte dirette sul reddito (IRES e IRAP) che si aggiungono ad € 293.490 sostenuti per imposte indirette (tra cui IVA indetraibile) ed ad € 57.600 per imposte patrimoniali (IMU).

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

Il valore della produzione è di € 7.753.160 ed il costo del lavoro sul valore della produzione è del 18,72%, in linea con l'esercizio precedente (18,82%). Il tasso di presenza dei dipendenti ACER,

nell'anno 2017, è pari all'85,89%, segno di un'ottima performance aziendale.

Il patrimonio netto è pari ad € 12.952.118 con un incremento sul 2017 di € 277.334.

Si conferma, anche per il 2017, 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 35,21%.

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 un tempistica ben definita per pagamenti ed incassi.

ALTRE INFORMAZIONI EX ART. 2428 C.C.

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

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

CONCLUSIONI

Ad oggi non si registrano eventi, in data successiva al 31 dicembre 2017, tali da rendere l'attuale situazione patrimoniale/finanziaria sostanzialmente diversa.

Per quanto riguarda l'esercizio 2017 si confermano sostanzialmente le previsioni riportate nel bilancio di previsione approvato dalla Conferenza degli Enti nel mese di dicembre 2016.

Egredi Soci, sottoponiamo quindi alla Vostra approvazione il bilancio dell'ACER al 31 dicembre 2017, così come è stato predisposto, comprensivo della Nota integrativa e del Rendiconto di Gestione.

Ci auguriamo che l'anno in corso proceda nel segno del consolidamento delle attività aziendali

e fornisca nuove occasioni di crescita per lo sviluppo delle politiche abitative a favore dei Comuni.

Per quanto riguarda l'analisi delle poste iscritte nel bilancio d'esercizio 2017 si rinvia a quanto esposto nella nota integrativa.

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



AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA

PROVINCIA DI RIMINI

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

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

N. Iscrizione Repertorio Economico Amministrativa CCIAA di Rimini: 280276

Bilancio d'Esercizio al 31/12/2017

Stato patrimoniale attivo	31-dic-17	31-dic-16
B) Immobilizzazioni		
I. <i>Immateriali</i>		
3) brevetti e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	9.975	10.038
Totale	9.975	10.038
II. <i>Materiali</i>		
1) terreni e fabbricati	6.304.854	6.565.643
4) mobili e arredi	3.654	5.205
5) attrezzature elettroniche d'ufficio	15.001	6.780
6) automezzi	0	0
7) altri beni	4.404	4.150
8) immobilizzazioni in corso e acconti	0	0
Totale	6.327.913	6.581.778
III. <i>Finanziarie</i>		
1) partecipazioni in:		
d-bis) altre imprese	508	508
2) crediti verso:		
d-bis) altri - oltre 12 mesi	27.310	27.182
Totale	27.818	27.690
Totale immobilizzazioni	6.365.706	6.619.506
C) Attivo circolante		
I. <i>Rimanenze</i>		
Totale	0	0
II. <i>Crediti</i>		
1) verso clienti/utenti - entro 12 mesi	2.842.768	3.139.517
5-bis) crediti tributari	7.485	33.050
5-ter) imposte anticipate	306.184	286.538
5) verso altri - entro 12 mesi	1.034.437	1.000.211
6) verso Tesoreria dello Stato per Gestione Speciale	2.531.508	2.685.420
7) per Interventi su stabili di proprietà comunale	41.563.778	42.133.103
Totale	48.286.160	49.277.839
III. <i>Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</i>		
6) altri titoli	3.800.000	3.800.000
Totale	3.800.000	3.800.000
IV. <i>Disponibilità liquide</i>		
1) depositi bancari e postali	7.526.308	6.688.405
3) denaro e valori in cassa	1.448	3.227
Totale	7.527.756	6.691.632
Totale attivo circolante	59.613.916	59.769.471
D) Ratei e risconti attivi		
1) Ratei Attivi	36.554	21.470
2) Risconti Attivi	20.710	9.584
Totale	57.264	31.054
TOTALE ATTIVO PATRIMONIALE	66.036.886	66.420.031

Stato patrimoniale passivo	31-dic-17	31-dic-16
A) Patrimonio netto		
I. Capitale	9.392.340	9.392.340
IV. Riserva legale	139.072	121.075
V. Riserve statutarie	2.989.200	2.647.256
VII. Altre Riserve	142.893	154.173
IX. Utile (perdita) dell'esercizio	288.613	359.940
Totale patrimonio netto	12.952.118	12.674.784
B) Fondi rischi e oneri		
4) altri	3.424.218	3.221.021
Totale Fondi Rischi e Oneri	3.424.218	3.221.021
C) Trattamento di fine rapporto lavoro subordinato	665.937	604.482
Totale Fondo TFR	665.937	604.482
D) Debiti		
4) debiti verso banche - entro 12 mesi	0	18.272
4) debiti verso banche - oltre 12 mesi	0	283.904
5) debiti verso altri finanziatori - entro 12 mesi	39.090	37.298
5) debiti verso altri finanziatori - oltre 12 mesi	238.225	279.107
7) debiti verso fornitori - entro 12 mesi	464.923	584.595
12) debiti tributari - entro 12 mesi	77.666	46.470
13) debiti verso istituti di previdenza - entro 12 mesi	46.667	47.253
14) altri debiti - entro 12 mesi	2.734.609	2.648.667
14) altri debiti - oltre 12 mesi	1.205.264	1.195.175
15) debiti per Gestione Speciale	44.077.368	44.692.963
Totale Debiti	48.883.812	49.833.704
E) Ratei e risconti passivi		
1) Ratei Passivi	106.801	79.448
2) Risconti Passivi	4.000	6.592
Totale	110.801	86.040
TOTALE PASSIVO PATRIMONIALE	66.036.886	66.420.031

Conto Economico	31-dic-17	31-dic-16
A) Valore della produzione		
1) <i>Ricavi delle vendite e delle prestazioni</i>	7.559.419	7.477.650
5) <i>Altri ricavi e proventi:</i>	193.741	151.226
Totale valore della produzione	7.753.160	7.628.876
B) Costi della produzione		
6) <i>Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci</i>	11.993	14.199
7) <i>Per servizi</i>	3.032.985	2.930.581
8) <i>Per godimento di beni di terzi</i>	47.205	62.884
9) <i>Per il personale:</i>		
a) Salari e Stipendi	1.098.665	1.056.389
b) Oneri sociali	270.123	265.730
c) Trattamento di fine rapporto	80.562	76.843
e) Altri costi	2.080	36.741
Totale Spese per il Personale	1.451.430	1.435.703
10) <i>Ammortamenti e svalutazioni:</i>		
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	14.007	11.525
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	174.096	176.894
d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e nelle disponibilità liquide	1.021.932	923.672
Totale Ammortamenti e Svalutazioni	1.210.035	1.112.091
12) <i>Accantonamento per rischi e oneri</i>	-	40.979
13) <i>Altri accantonamenti</i>	1.316.585	1.269.978
14) <i>Oneri diversi di gestione</i>	275.351	326.798
Totale costi della produzione	7.345.584	7.193.213
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)	407.576	435.663
C) Proventi e oneri finanziari		
15) <i>Proventi da partecipazioni:</i>		
Totale Proventi da Partecipazioni	-	-
16) <i>Altri proventi finanziari:</i>		
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante	101.586	109.151
d) da proventi diversi dai precedenti		
- altri	73.908	146.778
Totale Altri Proventi Finanziari	175.494	255.929

	31-dic-17	31-dic-16
17) <i>Interessi e altri oneri finanziari</i>		
- altri	24.983	26.584
Totale Interessi e Oneri Finanziari	24.983	26.584
<i>Totale proventi e oneri finanziari</i>	150.511	229.345
Risultato prima delle imposte	558.087	665.008
22) <i>Imposte sul reddito d'esercizio di cui:</i>	269.474	305.068
a) imposte correnti	478.811	507.022
b) imposte differite (anticipate)	- 209.337	- 201.954
23) Utile (Perdita) d'esercizio	288.613	359.940

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

Per il C.d.A.
Il Presidente
Dott. Riccardo Fabbri

NOTA INTEGRATIVA

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017, di cui la presente Nota Integrativa costituisce parte integrante e sostanziale, è stato redatto in conformità alle norme di legge che disciplinano i bilanci societari, in quanto compatibili con la natura giuridica dell'Ente, nonché al vigente Regolamento di amministrazione e contabilità, e nel rispetto dei principi contabili applicabili ad un'impresa in funzionamento, elaborati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC), allo scopo di garantire, sia sul piano formale che su quello sostanziale, la dovuta chiarezza nonché la veritiera e corretta rappresentazione della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica dell'Azienda.

I criteri di formazione del bilancio tengono in considerazione il nuovo principio contabile OIC 12.

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 2017, oggetto del presente bilancio, sono indicati quelli relativi all'esercizio precedente.

CRITERI DI VALUTAZIONE E PRINCIPI DI REDAZIONE DEL BILANCIO

Il bilancio chiuso al 31/12/2017 (costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico e dal rendiconto finanziario) di cui la presente nota integrativa costituisce parte integrante ai sensi dell'art. 2423, primo comma del Codice Civile, corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto conformemente agli articoli 2423, 2423 ter, 2424, 2424 bis, 2425, 2425 bis, 2425 ter del Codice Civile, secondo principi di redazione conformi a quanto stabilito dall'art. 2423 bis e criteri di valutazione di cui all'art. 2426 c.c.

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

Le modifiche hanno riguardato n.10 OIC, non è invece stato ancora emendato e rimesso l'OIC 11 relativo a finalità e postulati del bilancio d'esercizio.

Si evidenzia che il presente bilancio d'esercizio 2017, 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 2017 trovano applicazione per la seconda volta anche le ricadute fiscali dei nuovi principi contabili; si evidenzia tuttavia che la modifica del Dm. N.48/2009, è avvenuta solo a seguito del DM 3 agosto 2017 e tale modifica ha stabilito che anche per le imprese OIC adopter (diverse dalle microimprese) trova applicazione il principio della derivazione rafforzata, già vigente per le imprese IAS adopter, secondo cui trovano riconoscimento fiscale i "diversi criteri di qualificazione, imputazione temporale e classificazione previsti dai principi contabili"; lo stesso decreto ha stabilito la salvaguardia di eventuali comportamenti non coerenti tenuti nel bilancio 2016, sicché l'applicazione inderogabile delle norme di coordinamento fiscale con i nuovi OIC si ha di fatto a partire dal bilancio 2017.

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 2017 sono ispirati ai criteri generali della prudenza, della competenza, della valutazione separata degli elementi eterogenei, ancorché ricompresi in un'unica voce, e della prospettiva di continuazione dell'attività. Non sono state effettuate deroghe alle norme previste dal Codice Civile e dai principi contabili.

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

Immobilizzazioni immateriali

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

L'aliquota di ammortamento applicata al software è del 33,33% in quanto il processo di ammortamento dura 3 anni.

Immobilizzazioni materiali

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

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

I beni in questione sono valutati al costo di acquisizione o di produzione interna, comprensivo degli oneri accessori. 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.

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

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

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

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

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

C) Altre immobilizzazioni materiali

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

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

Gli ammortamenti sono calcolati a quote costanti, ridotte al 50% per i beni acquisiti nell'esercizio.

Le aliquote applicate sono state quelle ritenute congrue in relazione alla residua possibilità di utilizzazione; le spese di manutenzione e riparazione, ricorrenti ed ordinarie, sono imputate direttamente al conto economico nell'esercizio di sostenimento.

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

Le aliquote ordinarie di ammortamento utilizzate sono state le seguenti:

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

Immobilizzazioni finanziarie

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

Nell'esercizio 2017 si evidenzia la presenza di una sola partecipazione nella società Ervet SPA (società a prevalente partecipazione della Regione Emilia Romagna), cui Acer Rimini detiene 74 azioni equivalenti allo 0,004% del capitale sociale.

Crediti e debiti

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

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

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

Importo dei finanziamenti per la costruzione di immobili pubblici - Euro 44.077.368

Importo delle spese sostenute per la costruzione di immobili pubblici - Euro 41.563.778

Differenza tra finanziamenti e spese sostenute - Euro 2.513.590.

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

È 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 2017. 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.

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

COMMENTO ALLE VOCI DELLO STATO PATRIMONIALE

ATTIVO

B) IMMOBILIZZAZIONI

B.1) Immobilizzazioni immateriali

Di seguito sono riportati, per ciascuna voce i dati alla conclusione dell'esercizio precedente ed i movimenti verificatisi nel corso del 2017.

VOCE	Valore al 31.12.2016			Variazioni 2017			Valore al 31.12.2017		
	Costo storico	F.do amm.to	Valore contabile	Incrementi 2017	Cessioni 2017	Amm.to 2017	Costo storico	F.do amm.to	Valore contabile
Software	195.127	185.089	10.038	13.944	0	14.007	209.071	199.096	9.975
Totale	195.127	185.089	10.038	13.944	0	14.007	209.071	199.096	9.975

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 2017.

VOCE	Valore al 31.12.2016			Variazioni 2017				Valore al 31.12.2017		
	Costo storico	F.do amm.to	Valore contabile	Incrementi 2017	Decr. 2017	Amm.to 2017	Decr. Fondi 2017	Costo storico	F.do amm.to	Valore contabile
Terreni e fabbricati	8.322.354	1.756.711	6.565.643	36.215	135.835	166.616	5.447	8.222.734	1.917.880	6.304.854
Mobili e arredi	174.032	168.827	5.205	429	0	1.980	0	174.461	170.807	3.654
Attrezzature elettroniche	171.565	164.785	6.780	13.750	35.651	5.500	35.622	149.664	134.663	15.001
Mezzi di locomozione	53.591	53.591	0	0	0	0	0	53.591	53.591	0
Altri beni e Attrezz.	40.376	36.226	4.150	254	0	0	0	40.630	36.226	4.404
Imm.ni in corso	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale	8.761.918	2.180.140	6.581.778	50.648	171.486	174.096	41.069	8.641.080	2.313.167	6.327.913

L'incremento di Terreni e Fabbricati è dovuto alle spese di completamento di n. 3 immobili abitativi siti nel Comune di Rimini in località Sant'Aquilina mentre il decremento è dovuto alla cessione nel corso dell'esercizio di n. 1 immobile ad uso abitativo sito sempre nel comune di Rimini in Loc. Sant'Aquilina.

B.III) Immobilizzazioni finanziarie

Sono rappresentate dai depositi cauzionali per € 27.310 e dalla partecipazione minoritaria nella società Ervet SPA per € 508.

C) ATTIVO CIRCOLANTE

C II) Crediti

La voce "Crediti", pari ad € 48.286.160 articolata per macro-categorie, risulta così composta:

Descrizione	Crediti al 31/12/2016	Crediti al 31/12/2017	Variazione
<u>Crediti verso clienti/utenti</u>	3.139.517	2.842.768	-296.749
- per canoni e oneri accessori	6.023.396	6.516.077	492.681
- cessionari di alloggi	6.591	4.000	-2.591
- verso enti, imprese e condomini	962.279	568.297	-393.982
- F.do svalutazione crediti	-3.852.749	-4.245.606	-392.857
<u>Crediti verso altri</u>	1.319.799	1.348.106	28.307
- crediti per imposte anticipate	286.538	306.184	19.646
- erario ed enti previdenziali	33.050	7.485	-25.565
- condomini con amm.re esterno	0	0	0
- cassa depositi e prestiti	0	0	0
- proprietari servizio "Emergenza Abitativa"	5.675	4.564	-1.111
- crediti diversi	994.536	1.029.873	35.337
<u>Crediti verso Gestione Speciale</u>	2.685.420	2.531.508	-153.912
<u>Interventi alloggi proprietà comunale in corso di realizzazione con finanz. pubblici</u>	42.133.103	41.563.778	-569.325
Totale	49.277.839	48.286.160	-991.679

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

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

I crediti verso i clienti/utenti, al netto del fondo svalutazione crediti, sono tutti esigibili entro i 12 mesi e sono pari a € 2.842.768. Tale importo include i crediti verso utenti per canoni di locazione e oneri accessori, per € 6.516.077 al lordo del fondo svalutazione crediti. Per far fronte alla morosità difficilmente recuperabile è presente un fondo svalutazione crediti pari ad euro 4.245.606; la variazione in aumento del fondo rispetto all'esercizio precedente è pari ad € 392.857.

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 189.355 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 31/12/2016	Aumenti	Diminuzioni	Valore al 31/12/2017
Fondo svalutazione crediti	3.852.749	1.021.931	629.074	4.245.606

Le variazioni in diminuzione del fondo derivano dall'utilizzazione dello stesso per lo storno di crediti ritenuti inesigibili ma recuperati nell'anno 2017.

I crediti per Gestione Speciale rappresentano i saldi dei conti presso la Banca d'Italia e presso la C.D.P. nei quali confluiscono i finanziamenti erogati da Enti pubblici per la realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica. Ai sensi del comma 13, dell'art. 1, della L. 560/93 e della Legge 457/78 "i proventi (delle alienazioni di alloggi da versare obbligatoriamente alla Tesoreria Provinciale dello Stato) rimangono nelle disponibilità degli enti proprietari", con la condizione però che gli importi possano essere richiesti e utilizzati dalla stessa ACER per le sole finalità indicate nel comma 5 dell'articolo 1 citato.

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

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

INCASSI	SOMME VERSATE	SOMME DA VERSARE
Incassi vendite alloggi Acer già versati in Banca d'Italia al 30/9/2001	9.601.126,08	
Incassi vendite alloggi Acer 2001 versati in Banca d'Italia il 30/6/2002	2.425.153,60	
Incassi vendite alloggi Acer da 1/1/2002 a 31/12/2002 versati in B.I. il 30/6/2003	1.075.420,64	
Incassi da Comune Riccione versati in Banca d'Italia il 22/5/1998	349.330,32	
Incassi da Comune Rimini versati in Banca d'Italia il 18/09/2001	196.483,91	
Incassi da Comune Rimini vendita all. Comune 2002 versati in B.I gennaio 2003	38.024,64	
Incassi da Comune Rimini vendita all. Comune 2002 versati in B.I. in data 15/4/2003	41.697,86	
Incassi da Comune Rimini vendita all. Comune 2003 versati in B.I. il 28/1/2004	82.474,08	
Incassi da Comune Gemmano vendita all. Comune 2003 versati in B.I. il 13/03/2008	18.229,86	
Incassi vendite alloggi Acer da 01/01/2003 al 31/12/2003 versati in B.I. il 30/6/2004	681.041,46	
Incassi da Comune Rimini da 1/1/2004 a 31/12/2004 versati in B.I. il 29/12/2004	1.366.076,00	
Incassi vendite alloggi Acer da 01/01/2004 al 31/12/2004 versati in B.I. il 28/6/2005	271.726,54	
Incassi da Comune di Rimini da 01/01/2005 al 31/12/2005 versati in B.I. il 30/6/2006	269.409,08	
Incassi vendite alloggi Acer da 01/01/2005 al 31/12/2005 versati in B.I. il 30/6/2006	119.779,97	
Incassi vendite alloggi Acer da 01/01/2006 al 31/12/2006 versati in B.I. il 30/6/2007	19.152,51	
Incassi da Comune di Rimini da 01/01/2006 al 31/12/2006 versati in B.I. il 30/6/2007	246.192,44	
Incassi da Comune di Santarc. da 01/01/2006 al 31/12/2006 versati in B.I. il 28/7/2009	23.426,64	
Incassi vendite alloggi Acer da 01/01/2007 al 31/12/2007 versati in B.I. il 30/6/2008	49.147,21	
Incassi da Comune di Rimini da 01/01/2007 al 31/12/2007 versati in B.I. il 30/6/2008	44.641,62	
Incassi vendite alloggi Acer da 01/01/2008 al 31/12/2008 versati in B.I. il 30/6/2009	40.735,61	
Incassi da Comune di Rimini da 01/01/2008 al 31/12/2008 versati in B.I. il 30/6/2009	24.112,15	
Incassi vendite alloggi Acer da 01/01/2009 al 31/12/2009 versati in B.I. il 30/6/2010	49.694,35	
Incassi vendite alloggi Acer da 01/01/2010 al 31/12/2010 versati in B.I. il 30/6/2011	26.637,73	
Incassi vendite alloggi Acer da 01/01/2011 al 31/12/2011 versati in B.I. il 30/6/2012	84.567,69	
Incassi vendite alloggi Acer da 01/01/2012 al 31/12/2012 versati in B.I. il 07/8/2013	57.397,27	
Incassi vendite alloggi Acer da 01/01/2013 al 31/12/2013 versati in B.I. il 20/06/2014	66.682,21	
Incassi vendite alloggi Acer da 01/01/2014 al 31/12/2014 versati in B.I. il 23/03/2015	48.834,44	
Incassi vendite alloggi Acer da 01/01/2015 al 31/12/2015 versati in B.I. il 30/06/2016	57.217,33	
Incassi vendite alloggi Acer da 01/01/2016 al 31/12/2016 versati in B.I. il 30.11.2017	52.459,90	
Incassi vendite alloggi Acer da 01/01/2017 al 31/12/2017 da versare in B.I. conto 2710	62.392,63	
SOMMA A DISPOSIZIONE DA REINVESTIRE NELL'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA	17.426.873,14	

PROGRAMMI DI REINVESTIMENTO LEGGE 560/93

	PARZIALI	TOTALI
1° Programma reinvestimento		
CORPOLO' - N.C.	- 2.141.746,76	
CONTRATTO DI QUARTIERE - R.E.	- 2.084.754,06	- 4.226.500,82
2° Programma reinvestimento:		

TORRIANA - 6 ALLOGGI - N.C.	-	495.798,62	
CATTOLICA - 6 ALLOGGI - N.C.	-	495.798,62	
BELLARIA IGEA MARINA - 6 ALLOGGI - N.C.	-	495.798,62	
RIMINI PEEP MARECCHIESE - 30 ALLOGGI - N.C.	-	2.478.993,12	
RIMINI VIA NOVELLI - 12 ALLOGGI - N.C.	-	619.748,28	
RIMINI LOCALITA' ORSOLETO - 8 ALLOGGI - N.C.	-	412.132,61	
RICCIONE VIA VENETO - 10 ALLOGGI - N.C.	-	826.331,03	
CORIANO - 6 ALLOGGI - N.C.	-	495.798,62	- 6.320.399,52
3° Programma reinvestimento			
GEMMANO VIA DON MARIOTTI - 3 ALLOGGI - M.S.	-	27.847,36	
MORCIANO VIA FORLANI - 4 ALLOGGI - M.S.	-	33.879,57	
MONTEFIORE VIA XX SETTEMBRE - 4 ALLOGGI - M.S.	-	47.204,16	
MONDAINO - 4 ALLOGGI - N.C.	-	52.007,21	
MONTEGRIDOLFO VIA BORGO - 6 ALLOGGI - M.S.	-	33.093,01	
RICCIONE VIA PORTOFERRAIO - 4 ALLOGGI - M.S.	-	7.230,40	
S.ARCANGELO - 8 ALLOGGI - N.C.	-	99.934,40	
VISERBA - 80 ALLOGGI - N.C.	-	1.861.104,08	
SALUDECIO CERRETO - 3 ALLOGGI - M.S.	-	151.766,02	
MANUTENZIONE STRAORDINARIA ALLOGGI VARI - M.S.	-	146.080,09	- 2.460.146,30
(Saludecio 30.000 - Montecolombo 58.080,09 - Montefiore 30.000 - Gemmano 30.000)			
4° Programma reinvestimento			
GAIOFANA - 56 ALLOGGI - N.C.	-	240.350,00	
ORSOLETO 1 - 24 ALLOGGI - N.C.	-	103.000,00	
ORSOLETO 2 - 24 ALLOGGI - N.C.	-	103.000,00	
TOMBANUOVA - 58 ALLOGGI - N.C.	-	255.900,00	
TORRE PEDRERA - 42 ALLOGGI - N.C.	-	179.350,00	
VISERBA - 14 ALLOGGI - N.C.	-	61.250,00	
VISERBELLA - 89 ALLOGGI - N.C.	-	387.100,00	
RICCIONE - VIA VENETO 32 ALLOGGI - N.C.	-	122.200,00	
RICCIONE - VIA BERLINGUER 32 ALLOGGI - N.C.	-	132.200,00	
RICCIONE - URBANIZZAZIONI - N.C.	-	10.000,00	- 1.594.350,00
5° Programma reinvestimento			
SAN GIOVANNI IN MARIGNANO - 6 ALLOGGI - N.C.	-	159.170,00	
RICCIONE - 5 ALLOGGI - N.C.	-	345.000,00	
MONTEFIORE - 4 ALLOGGI - N.C.	-	469.659,00	- 973.829,00
6° Programma reinvestimento			
MONTEFIORE - VIA EUROPA - GARIBALDI M.S.	-	109.900,01	
MONTEFIORE - VIA PROVINCIALE - M.S. II STRALCIO (VEDI VII REINV.)	-	18.229,86	- 128.129,87
7° Programma reinvestimento			
CATTOLICA VIA F. DA RIMINI 8/12 - M.S. - 3 ALLOGGI	-	75.000,00	

CATTOLICA VIA F. DA RIMINI 10 - M.S.	-	45.000,00	
CATTOLICA VIA FRANCESCA DA RIMINI 8 - 1 ALLOGGIO - M.S.	-	39.000,00	
MONTESCUDO LOC. ALBERETO VIA POGGIO DI SOTTO - M.S.	-	21.079,55	
MONTECOLOMBO PIAZZA MALATESTA - M.S. - 6 ALLOGGI	-	80.000,00	
MONTEFIORE CONCA VIA PROVINCIALE - M.S.	-	70.695,42	
MONTEFIORE CONCA VIA GARIBALDI, EUROPA, XX SETTEMBRE - M.S. - 10 ALLOGGI	-	30.000,00	
MONTEGRIDOLFO - VIA SAN GIOVANNI 2 - M.S. - 10 ALLOGGI	-	109.856,02	
CORIANO - VIA PIAN DELLA PIEVE - M.S. - 3 ALLOGGI	-	32.000,00	
GEMMANO - VIA MILANO 2 - M.S. - 1 ALLOGGIO	-	45.000,00	
MONTECOLOMBO - VIA BELVEDERE 2/4/6 - M.S. - 6 ALLOGGI	-	65.300,00	
VERUCCHIO VIA MARCONI 2 - M.S. - 4 ALLOGGI	-	117.000,00	
RIMINI VIA TONI EX MACELLO - N.C. - 27 ALLOGGI	-	250.000,00	
GEMMANO VIA CA' MANZO - M.S. - 4 ALLOGGI	-	123.487,96	
SAN LEO VIA MICHELE ROSA - M.S. - EX CASERMA	-	51.060,90	- 1.154.479,85
8° Programma reinvestimento - 1° Stralcio			
POGGIO TORRIANA VIA SANTARCANGIOLESE 26-26A - 218,28,2	-	120.000,00	
POGGIO TORRIANA VIA ROMA 117 CONDOMINIO - 218,28,3	-	60.000,00	- 180.000,00
8° Programma reinvestimento - 2° Stralcio			
RIMINI VIA VILLALTA 21-21/A - VIA BRISIGHELLA 36-38 - 24 ALLOGGI	-	93.808,59	
CATTOLICA VIA LONGO 18 - 3 ALLOGGI	-	137.056,00	
RIMINI VIA GRADIZZA 9/11/13/15/12/14 LOC. CORPOLO' - 36 ALLOGGI	-	50.000,00	
RIMINI VIA MORETTI 5/7/9/11 - 25 ALLOGGI	-	50.000,00	
RIMINI VIA G. DA RIMINI 9 - 1 ALLOGGIO	-	34.280,00	
RIMINI VIA NICOLO' 12 - 1 ALLOGGIO	-	10.133,08	
SAN LEO VIA MICHELE ROSA 1 - 1 ALLOGGIO	-	60.690,81	
SAN LEO VIA BORGO ORSINI, VIA MICHELE ROSA, VIA CAVALLOTTI, VIA MONTEFELTRO	-	46.114,96	
RIMINI VIA ERATO 1, VIA MATTEOTTI 45, VIA G. DA RIMINI 11, VIA DEI PARTIGIANI 7	-	10.586,92	- 492.670,36
SOMMA GIA' PROGRAMMATA	-	17.530.505,72	
TOTALE COMPLESSIVO DA PROGRAMMARE		1.213.837,47	

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

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

Descrizione	Crediti al 31/12/2016	Crediti al 31/12/2017	Variazione
<u>Crediti verso erario</u>	33.050	7.485	-25.565
Erario c/IVA	24.624	0	-24.624
Regioni c/credito IRAP	3.997	0	-3.997
Erario c/credito IRES	0	0	0
Altri crediti verso Erario	4.429	7.485	3.056
<u>Crediti verso enti previdenziali</u>	0	0	0
Totale	33.050	7.485	-25.565

La composizione degli altri crediti è riportata nella tabella seguente:

Descrizione	Valore al 31/12/2016	Valore al 31/12/2017	Variazione
Crediti v/Comuni per convenzioni Emergenza Abitativa	403.529	347.143	-56.386
Crediti per interessi attivi di tesoreria e investimenti in titoli	491.960	593.546	101.586
Crediti per rimborsi spese diversi	3.175	6.899	3.724
Crediti per fatture da emettere e note di accredito da ricevere	95.872	82.285	-13.587
Totale	994.536	1.029.873	35.337

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 286.538 è stato aumentato di euro 19.646 fino a giungere all'importo finale di euro 306.164. Nel corso del 2017 l'utilizzo del credito è stato pari ad euro 189.691 mentre l'incremento dovuto allo storno delle imposte anticipate relative al 2017 è stato pari ad euro 209.337. Maggiori informazioni sono riportate nel paragrafo riguardante le imposte sul reddito.

C.III) Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Al 31.12.2017 il saldo di € 3.800.000 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 2017, 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 593.546 e su tale importo matureranno altri interessi nel corso degli esercizi successivi.

C IV) Disponibilità liquide

Tale voce presenta un saldo al 31.12.2017 di € 7.527.756.

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

Descrizione	Crediti al 31/12/2016	Crediti al 31/12/2017	Variazione
Depositi bancari e postali	6.688.405	7.526.308	837.903
Assegni	0	0	0
Denaro e valori in cassa	3.227	1.448	-1.779
Totale	6.691.632	7.527.756	836.124

D) RATEI E RISCONTI ATTIVI

I ratei e i risconti attivi al 31.12.2017 sono pari a € 57.264 e sono così composti:

Descrizione	Crediti al 31/12/2016	Crediti al 31/12/2017	Variazione
Costi Anticipati	0	0	0
Risconti Attivi	9.584	20.710	11.126
Ratei Attivi	21.470	36.554	15.084
Totale	31.054	57.264	26.210

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

**COMMENTO ALLE VOCI DELLO STATO PATRIMONIALE
PASSIVO**

A) PATRIMONIO NETTO

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017 il Patrimonio Netto dell'Azienda ha subito le seguenti variazioni:

Descrizione	Valore al 31/12/2016	Aumenti	Diminuzioni	Utile d'esercizio	Valore al 31/12/2017
Capitale di dotazione	9.392.340	0	0	0	9.392.340
Fondo di riserva legale	121.075	17.997	0	0	139.072
Riserve statutarie	2.647.256	341.944	0	0	2.989.200
Altre riserve	154.173	0	11.280	0	142.893
Utili (perdite) portati a nuovo	0	0	0	0	0
Utile dell'esercizio	359.940	0	359.940	288.613	288.613
Totale	12.674.784	359.941	371.220	288.613	12.952.118

La riserva legale include l'accantonamento per € 17.997 della parte dell'utile dell'esercizio 2016 non imputato ad Altre Riserve. L'eventuale diminuzione delle Altre Riserve, il cui utilizzo è vincolato alle manutenzioni su immobili di proprietà comunale, dipende dagli impieghi effettuati nel corso dell'esercizio.

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

Natura	Importo	Possibilità di utilizzo*	Quota disponibile
Capitale di Dotazione	9.392.340	B	-
Riserva Legale	139.072	A - B	139.072
Riserva Statutaria	2.989.200	A - B	2.989.200
Altre Riserve	142.893	A - B	142.893

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

B) FONDI PER RISCHI ED ONERI

L'importo di € 3.424.218 si riferisce in parte (euro 105.000) a fondi accantonati per rischi dovuti a cause 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 e per la differenza (euro 3.319.218) alle somme

accantonate per manutenzioni future degli alloggi ERP.

Saldo al 31/12/2016	3.221.021
+ Accantonamenti di competenza 2017	1.316.585
+ Incrementi per recupero crediti anni pregressi nel corso del 2017	527.879
- Utilizzi per manutenzioni anno 2017	- 1.641.267
- Altri utilizzi anno 2017	0
Saldo al 31/12/2017	3.424.218

C) FONDO TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO

Il fondo per trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato, al 31 dicembre 2017, è pari ad € 665.937, con un incremento rispetto al precedente esercizio di € 61.455.

Nel corso dell'anno sono state accantonate a tale fondo le quote maturate nel 2017 e la rivalutazione calcolata sul saldo dell'anno precedente, in conformità alle previsioni di legge. Inoltre sono state concesse anticipazioni a dipendenti ancora in servizio ed è stato liquidato il TFR ai dipendenti che hanno cessato il servizio.

Saldo al 31/12/2016	604.482
+ Accantonamenti e Rivalutazioni 2017 (al netto di imposta sostitutiva)	79.155
- Utilizzo 2017 per anticipi e liquidazioni	17.700
Saldo al 31/12/2017	665.937

D) DEBITI

I debiti a carico dell'Azienda al 31 dicembre 2017 sono pari ad € 48.883.812.

Descrizione	Valore al 31/12/2016	Valore al 31/12/2017	Esigibili oltre l'esercizio 2018	Variazione
Mutui Cassa Depositi e Prestiti	316.405	277.315	238.225	-39.090
Mutui Rimini Banca	302.176	0	0	-302.176
Debiti verso fornitori e fatture da ric.	584.595	464.923	0	-119.672
Debiti rappresentati da titoli di credito	0	0	0	0
Debiti verso imprese controllate	0	0	0	0
Debiti verso imprese collegate	0	0	0	0
Debiti per Gestione Speciale	44.692.963	44.077.368	0	-615.595
Debiti tributari	46.470	77.666	0	31.196
Debiti v/istituti di previdenza	47.253	46.667	0	-586
Altri debiti	3.843.842	3.939.873	1.205.264	96.031
Totale	49.833.704	48.883.812	1.443.489	-949.892

I mutui espongono un saldo di € 277.315 di cui euro 238.225 esigibili oltre l'esercizio successivo. La variazione negativa di € 341.266 deriva dal pagamento delle rate di ammortamento in scadenza nell'esercizio e dall'estinzione del Mutuo presso Rimini Banca. 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 Orsoleto (cofinanziati in parte con le somme derivanti dalla vendita di alloggi ex L. 560/93). Il mutuo acceso presso Rimini Banca per il finanziamento dell'acquisto e della ristrutturazione di n. 3 immobili ad uso abitativo siti nel comune di Rimini in località Sant'Aquilina è stato estinto nel corso dell'esercizio.

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

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

Descrizione	Importo in migliaia di €
Interventi in realizzazione per conto terzi	41.564
Crediti v/tesoreria provinciale dello Stato	2.531
Crediti per cessione alloggi L. 560/93	4
Somme in c/c ordinario per gestione rientri e cofinanziamenti	23
Altre somme a credito o a debito relative a Gestione Speciale	-45
Totale	44.077

I debiti tributari sono iscritti per € 77.666 e sono così composti:

Descrizione	Valore al 31/12/2016	Valore al 31/12/2017	Variazione
IRES	5.706	20.009	14.303
IRAP	0	12.716	12.716
Imposta sostitutiva TFR	1.676	2.130	454
Ritenute da versare	39.088	26.043	-13.045
IVA Mese di Dicembre e IVA Annuale	0	16.768	16.768
Totale	46.470	77.666	31.196

Gli altri debiti, esigibili entro ed oltre 12 mesi, sono pari ad € 3.939.873, e sono di seguito dettagliati:

Descrizione	Valore al 31/12/2016	Valore al 31/12/2017	Variazione
Debiti per canoni e altri oneri di gestione "Emergenza Abitativa"	1.960.011	2.037.456	77.445
Assegnatari vari per somme da rimborsare	6.456	6.024	-432
Depositi cauzionali e Somme a garanzia esigibili oltre l'esercizio successivo	1.195.175	1.205.264	10.089
Debiti v/ personale dipendente e amministratori	136.778	125.792	-10.986
Fondi accantonati per manutenzioni da effettuare su alloggi gestiti per conto dei comuni	275.148	282.780	7.632
Debiti per canoni ed altri oneri ancora da incassare da utenti di alloggi gestiti per conto dei comuni	205.585	189.355	-16.230
Altri debiti	64.689	93.202	28.513
Totale	3.843.842	3.939.873	96.031

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.

L'importo di € 282.780, corrisponde alle somme ancora da utilizzare per la manutenzione del patrimonio di proprietà dei Comuni. Tale importo è determinato dagli introiti dei canoni di locazione degli alloggi di proprietà comunale e gestiti dall'Acer, dedotte le quote relative alla manutenzione ordinaria, al compenso per la gestione ed alle altre spese a piè di lista.

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

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

Gli unici debiti aventi scadenza oltre i 5 anni sono rappresentati dai Mutui Passivi sopra illustrati.

E) RATEI E RISCONTI PASSIVI

I ratei e i risconti passivi al 31.12.2017 sono pari a € 110.801 e sono composti da risconti passivi pluriennali per plusvalenze relative alla vendita rateale di alloggi ai sensi della L. 560/93 e da ratei passivi per l'imputazione per competenza di costi non ancora sostenuti nell'esercizio, tra cui le ferie non godute del personale dipendente.

Descrizione	Valore al 31/12/2016	Valore al 31/12/2017	Variazione
Ratei Passivi	79.448	106.801	27.353
Risconti Passivi	6.592	4.000	-2.592
Totale	86.040	110.801	24.761

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 € 7.753.160 ed è formato dalle seguenti voci:

A.1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni

Nel suo complesso, la voce, pari ad € 7.559.419 risulta così composta:

Descrizione	Valore al 31/12/2016	Valore al 31/12/2017	Variazione
Canoni di locazione alloggi Acer	347.921	292.662	-55.259
Canoni di locazione locali ad uso non abitativo	264.481	260.376	-4.105
Canoni locazione per emergenza abitativa studenti e lavoratori in capo ad Acer	24.974	3.000	-21.974
Corrispettivi e rimborsi di amm.ne stabili	100.713	96.779	-3.934
Corrispettivi e rimborsi di manutenzione	51.484	71.223	19.739
Compensi e contributi per convenzioni emergenza abitativa	63.641	60.048	-3.593
Compenso amministrazione condomini	193.303	196.507	3.204
Recupero spese varie emergenza abitativa lavoratori e studenti in capo ad Acer	5.005	3.724	-1.281
Competenze per Attività costruttiva	224.795	122.314	-102.481
Ricavi da gestione alloggi comunali in Concessione	6.201.333	6.452.786	251.453
Totale ricavi vendite e prestazioni	7.477.650	7.559.419	81.769

L'incremento dei ricavi è essenzialmente dovuto ai maggiori canoni di locazione relativi agli immobili residenziali di proprietà comunale. L'incremento rispetto al 2016 è stato possibile sia grazie all'incremento del numero di alloggi gestiti sia grazie all'aumento del canone di locazione medio deliberato da alcuni comuni della provincia. Il servizio di emergenza abitativa ha generato una contrazione dei canoni di locazione pari ad Euro 21.974.

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

Descrizione	Valore al 31/12/2016	Valore al 31/12/2017	Variazione
All. di proprietà costruiti con il contributo statale	79.719	100.253	20.534
Alloggi di proprietà costruiti senza contributo Stato	174.824	180.380	5.556
Alloggi di proprietà di altri enti diversi dai Comuni	93.378	12.029	-81.349
Totale canoni di locazione alloggi	347.921	292.662	-55.259
Altri canoni di locazione	0	0	0
Canoni locali di proprietà ad uso comm.le e box	264.481	260.376	-4.105
Canoni locazione emergenza abitativa ACER	24.974	3.000	-21.974
Totale canoni di locazione altri locali	289.455	263.376	-26.079
Totale canoni di locazione	637.376	556.038	-81.338

A.5) Altri ricavi e proventi

Gli altri ricavi e proventi sono pari a € 193.741 e risultano composti nel seguente modo:

Descrizione	Valore al 31/12/2016	Valore al 31/12/2017	Variazione
Plusvalenze da alienazione beni patrimoniali	28.646	35.202	6.556
Recupero spese istruttoria pratiche diverse	2.730	3.150	420
Altri rimborsi e proventi diversi	106.753	107.212	459
Sopravvenienze e altri ricavi da interventi edilizi	13.097	48.177	35.080
Totale altri ricavi e proventi	151.226	193.741	42.515

Le plusvalenze da alienazione di beni patrimoniali riguardano la vendita di n. 1 immobile abitativo sito nel comune di Rimini (Loc. Sant'Aquilina).

Gli altri rimborsi e proventi diversi includono i rimborsi assicurativi ed i compensi per certificazione energetica.

B) COSTI DELLA PRODUZIONE

I costi della produzione nel 2017 ammontano ad € 7.345.584 e sono così composti:

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

La presente voce riguarda gli acquisti del 2017 ed è pari a € 11.993.

Descrizione	Valore al 31/12/2016	Valore al 31/12/2017	Variazione
Stampati e Cancelleria	7.399	6.740	-659
Libri e pubblicazioni	6.800	5.253	-1.547
Totale costi per acquisti	14.199	11.993	-2.206

B.7) Costi per servizi

I costi per servizi esposti in bilancio sono pari a € 3.032.985 e sono così composti:

Descrizione	Valore al 31/12/2016	Valore al 31/12/2017	Variazione
<i>Spese generali</i>	283.645	288.504	4.859
Indennità, amm.ri e sindaci e assicurazioni	114.370	105.650	-8.720
Spese di rappresentanza e promozionali	5.443	3.043	-2.400
Spese per servizi e manutenzione uffici	30.270	33.312	3.042
Spese postali, bancarie e telefoniche	33.380	39.421	6.041
Gestione mezzi di trasporto	14.494	11.306	-3.188
Manutenzione uffici e macchine d'ufficio	2.636	1.645	-991
Gestione sistema informativo	637	1.833	1.196
Convegni, seminari e aggiornamento prof.le	1.011	937	-74
Consulenze e prestazioni professionali	70.388	47.644	-22.744
Elaborazione paghe	4.736	4.988	252
Altri costi	6.280	38.725	32.445
<i>Spese della gestione immobiliare</i>	2.551.987	2.709.919	157.932
Spese di amministrazione	110.643	79.484	-31.159
Spese di manutenzione	111.495	175.293	63.798
Spese per la gestione dei servizi	10.348	14.402	4.054
Costo gestione alloggi comunali in Concessione	2.319.501	2.440.740	121.239
<i>Spese dell'attività costruttiva</i>	94.949	34.562	-60.387
Totale costi per servizi	2.930.581	3.032.985	102.404

Nella voce “Indennità, compensi e rimborsi amministratori e sindaci” sono compresi i costi per gli organi sociali posti a carico dell’esercizio 2017 per un importo complessivo di € 105.650, di cui € 20.303 per compensi ai componenti del Collegio dei sindaci Revisori e € 85.347 per compensi ed altri costi relativi agli amministratori, inclusi i rimborsi spese analitici.

B.8) Costi per godimento di beni terzi

Detta voce presenta per l’esercizio 2017, un importo di € 47.205 e corrisponde ai canoni di locazione pagati a terzi ed ai noleggi di beni di terzi.

Descrizione	Valore al 31/12/2016	Valore al 31/12/2017	Variazione
Canoni sublocazione alloggi E.A. competenza Acer	36.554	20.615	-15.939
Canone di locazione sede	17.098	17.128	30
Altri noleggi	9.232	9.462	230
Totale costi per godimento beni di terzi	62.884	47.205	-15.679

La riduzione dei canoni di sublocazione dipende dal fatto che il servizio di emergenza abitativa gestito in autonomia da ACER Rimini ha subito un ulteriore forte ridimensionamento nel corso dell'esercizio.

B.9) Costi per il personale

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

Descrizione	Valore al 31/12/2016	Valore al 31/12/2017	Variazione
Retribuzioni al personale	966.389	993.665	27.276
Contributi assicurativi e previdenziali	265.730	270.123	4.393
Incentivo produttività e Merloni	90.000	105.000	15.000
Accantonamento al TFR	76.843	80.562	3.719
Altri oneri	36.741	2.080	-34.661
Totale	1.435.703	1.451.430	15.727

L'ammontare dei premi di produttività ed incentivo Merloni relativi al 2017, pari ad Euro 105.000, seppure non ancora messi in pagamento alla data della stesura del presente bilancio, sono stati contabilmente rilevati, come prescritto dal principio della competenza.

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

SETTORE	DIR	QUA	AS	A2	BS	B2	B3	C1	D2	TOTALE
AMMINISTRATIVO	1	0	2	1	6	1	7	1	1	20
TECNICO	0	1	0	1	7	1	0	1	0	11
TOTALE	1	1	2	2	13	2	7	2	1	31

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 € 14.007, sono relativi alle licenze software acquisite in proprietà. Gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali, per un totale di € 174.096, si riferiscono per € 166.616 a stabili di proprietà in locazione o ad uso diretto e ad immobili di edilizia residenziale convenzionata e per i rimanenti € 7.480 ad impianti, macchine d'ufficio, automezzi ed altri beni mobili ammortizzabili.

Tale voce comprende anche l'accantonamento di € 1.021.932 al fondo svalutazione crediti. Si precisa che sono stati effettuati accantonamenti per euro 17.191 al fondo relativo ai crediti

ritenuti inesigibili che fanno capo ad immobili di proprietà Acer e per euro 1.004.741 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, se presente in bilancio, 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 2017 rispetto ai 40.979 Euro del 2016.

B.13) Altri Accantonamenti

Tale voce comprende l'accantonamento di € 1.316.585 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 2017, di € 275.351, risulta composta nelle sue componenti più rilevanti nel modo seguente:

Descrizione	Valore al 31/12/2016	Valore al 31/12/2017	Variazione
<i>Somme ricavate da alienaz.ex L.560/93</i>	2.528	2.591	63
<i>Costi ed oneri diversi</i>	33.179	23.688	-9.491
Contributi associativi	1.900	12.380	10.480
Costi non deducibili	130	386	256
Tributi consorziali e Registrazione Contratti	12.601	9.681	-2.920
Altre perdite e spese diverse	4	10	6
Sopravvenienze ordinarie e Minusvalenze	18.544	1.231	-17.313
<i>Imposte indirette, tasse e contributi</i>	291.091	249.072	-42.019
Imposta di bollo	4.674	3.691	-983
IMU, TASI, TARI	61.496	60.977	-519
Altre imposte indirette ed altri tributi locali	224.921	184.404	-40.517
Totale	326.798	275.351	-51.447

Le somme ricavate dalle alienazioni degli immobili di proprietà Acer, poste in essere nel 2017, ai sensi della Legge 560/1993 compaiono fra i costi diversi di gestione, in quanto l'ACER è tenuta a versare tale importo sul c/c della Tesoreria Provinciale a favore della Gestione Speciale nel corso dell'anno successivo.

C) PROVENTI ED ONERI FINANZIARI

C.16) Altri proventi finanziari

I proventi finanziari da titoli iscritti nell'attivo circolante (C.16.c), per € 101.586 sono costituiti da interessi attivi maturati sulle polizze di capitalizzazione.

I proventi finanziari diversi (C.16.d), per € 73.908 sono costituiti da interessi attivi maturati su conti e depositi bancari per € 60.532 e dagli interessi su crediti verso assegnatari per € 13.376.

C.17) Interessi ed altri oneri finanziari

Gli interessi e gli altri oneri finanziari sostenuti da ACER Rimini nell'esercizio 2017 ammontano complessivamente ad € 24.983. 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 2017 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 € 478.811 di cui Ires per € 353.394 ed Irap per € 125.417.

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 209.337, è calcolato applicando le aliquote fiscali (12,00% IRES e 3,90% IRAP) all'ammontare degli accantonamenti effettuati nel 2017.

La seguente tabella illustra la composizione delle imposte anticipate.

Nel corso del 2017 l'utilizzo del credito è stato pari ad euro 189.691 mentre l'incremento dovuto allo storno delle imposte anticipate relative al 2017 è stato pari ad euro 209.337

ATTIVITA' PER IMPOSTE ANTICIPATE			
Importo iniziale	Credito per imposte anticipate iscritto al	01/01/2017	286.538
Aumenti:	Imposte anticipate sorte nell'esercizio		209.337
	Altri aumenti		0
Diminuzioni:	Imposte anticipate annullate nell'esercizio		189.691
	Altre diminuzioni (Variazioni aliquote fiscali)		0
Importo finale	Credito per imposte anticipate iscritto al	31/12/2017	306.184

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

COMPOSIZIONE IMPOSTE SUL REDDITO D'ESERCIZIO			
Imposte Correnti	IRES		210.231
Imposte Correnti	IRAP		78.889
Imposte Correnti	IRES/IRAP rinviate da precedenti esercizi		189.691
Imposte Correnti	IRES/IRAP rinviate a futuri esercizi		0
	Totale		478.811
Imposte Differite	IRES/IRAP di competenza esercizi successivi		0
	Totale		0
Imposte Anticipate	IRES/IRAP di competenza esercizi successivi		- 209.337
	Totale		- 209.337
Totale imposte			269.474

AMMONTARE DEI COMPENSI SPETTANTI AD AMMINISTRATORI, SINDACI E REVISORI

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

DESCRIZIONE	AMMINISTRATORI	SINDACI	REVISORI
Compensi di competenza	73.700	19.522	11.700

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.

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.

Ai sensi del comma 1, n. 13 dell'articolo 2427 c.c. che richiede l'inserimento nella nota integrativa di tutte le informazioni inerenti i singoli elementi di costo o ricavo di entità ed incidenza eccezionale, si informa che non sussistono elementi aventi tali natura.

CONTRATTI DI LOCAZIONE FINANZIARIA

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

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

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

ATTIVITA' DI DIREZIONE E COORDINAMENTO

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

INFORMATIVA SULLA PRIVACY

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

OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE E ACCORDI FUORI BILANCIO

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

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

FATTI DI RILIEVO INTERVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

Come previsto dal principio OIC 29, si comunica che 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.

CONCLUSIONI

Egregi 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 31.12.2017, la Nota Integrativa ed il Rendiconto Finanziario così come predisposti, invitandoVi fin da ora a deliberare l'accantonamento dell'utile d'esercizio pari ad € 288.613 con le seguenti modalità:

a) Accantonamento a fondo di riserva legale:

RISERVA LEGALE	14.431
----------------	--------

b) Accantonamento a fondo di riserva straordinario:

RISERVA STRAORDINARIA	274.182
-----------------------	---------

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

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

Per il C.d.A.

Il Presidente

Dott. Riccardo Fabbri

RENDICONTO FINANZIARIO - METODO INDIRETTO

	31-12-2017	31-12-2016
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	288.613	359.940
Imposte sul reddito	269.474	305.068
Interessi passivi/(attivi)	(150.511)	(229.345)
(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	407.576	435.663
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	1.397.147	1.387.800
Ammortamenti delle immobilizzazioni	188.103	188.419
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	1.021.932	923.672
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazione monetarie	0	0
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	0	0
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	2.607.182	2.499.891
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	3.014.758	2.935.554
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	0	0
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	296.749	(477.149)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(119.672)	(324.678)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(26.210)	(4.464)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	24.761	16.143
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	(135.290)	761.493
Totale variazioni del capitale circolante netto	40.338	(28.655)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	3.055.096	2.906.899
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	150.511	229.345
(Imposte sul reddito pagate)	(269.474)	(305.068)
Dividendi incassati	0	0
(Utilizzo dei fondi)	(2.252.641)	(2.689.969)
Altri incassi/(pagamenti)	387.004	142.186
Totale altre rettifiche	(1.984.600)	(2.623.506)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	1.070.496	283.393
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(50.648)	(58.999)
Disinvestimenti	171.486	212.204
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(13.944)	(2.189)
Disinvestimenti	0	0
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	0	0
Disinvestimenti	0	0
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	0	0

Disinvestimenti	0	0
(Acquisizione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide)	0	0
Cessione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide	0	0
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	106.894	151.016
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)	(341.266)	(55.122)
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)	(341.266)	(55.122)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	836.124	379.287
Effetto cambi sulle disponibilità liquide	0	0
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	6.688.405	6.307.296
Assegni	0	0
Danaro e valori in cassa	3.227	5.049
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	6.691.632	6.312.345
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	7.526.308	6.688.405
Assegni	0	0
Danaro e valori in cassa	1.448	3.227
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	7.527.756	6.691.632
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0

ALLEGATO “A”

PROSPETTO ALLOGGI GESTITI DALL’ACER DI RIMINI

IMMOBILI GESTITI DA ACER RIMINI AL 31 DICEMBRE 2017

COMUNE	IMMOBILI CON COSTI/RICAVI DI COMPETENZA ACER RIMINI						IMMOBILI DI COMPETENZA COMUNI				TOTALE GENERALE
	ALLOGGI	NEGOZI	BOX	C. SOCIALI	EX. DEMANIO	AUSL	ERP	ED. AGEV.	ALTRI USI		
BELLARIA	12			1			48			61	
CATTOLICA					1		126	14		141	
CORIANO	6				26		36		1	69	
GEMMANO							38			38	
MISANO			8		7		17			32	
MONDAINO							18			18	
MONTEFIORE	4						33	1	1	39	
MONTEGRIDOLFO	6						14		1	21	
MONTESCUDO-MONTECOLOMBO					6		30		1	37	
MORCIANO							43			43	
POGGIO TORRIANA							23			23	
RICCIONE							177	64		241	
RIMINI	23	7	1	2		2	1194	318		1547	
SAN GIOVANNI IN MARIIGNANO							63	10		73	
SALUDECIO							19		3	22	
SAN CLEMENTE	5						12			17	
SANTARCANGELO						4	131			135	
VERUCCHIO	8						34			42	
CASTELDELICI	1						1			2	
MAIOLO							9			9	
NOVAFELTRIA	3						13			16	
PENNABILLI							9			9	
SAN LEO							15		3	18	
SANT'AGATA FELTRIA	1						5			6	
TALAMELLO	1									1	
FORLÌ		13	7							20	
CESENA		8								8	
BAGNO DI ROMAGNA		1								1	
TOTALE	70	29	16	3	40	6	2108	407	10	2689	

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

COMUNE DI BELLARIA - IGEA MARINA

COMUNE DI CASTELDELICI

COMUNE DI CATTOLICA

COMUNE DI CORIANO

COMUNE DI GEMMANO

COMUNE DI MAIOLO

COMUNE DI MISANO ADRIATICO

COMUNE DI MONDAINO

COMUNE DI MONTEFIORE

COMUNE DI MONTEGRIDOLFO

COMUNE DI MONTESCUDO-MONTECOLOMBO

COMUNE DI MORCIANO DI ROMAGNA

COMUNE DI NOVAFLETRIA

COMUNE DI PENNABILLI

COMUNE DI POGGIO TORRIANA

COMUNE DI RICCIONE

COMUNE DI RIMINI

COMUNE DI SALUDECIO

COMUNE DI SAN CLEMENTE

COMUNE DI SAN GIOVANNI IN MARIGNANO

COMUNE DI SAN LEO

COMUNE DI SANT'AGATA FELTRIA

COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA

COMUNE DI VERUCCHIO



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

PERIODO DI GESTIONE: DA 01/01/2017 A 31/12/2017

ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2017

48

ENTRATE	FATTURATO	INCASSATO
Canoni di locazione relativi al periodo in oggetto	91.684,79	90.187,36
Altri oneri di gestione relativi al periodo in oggetto	7.838,27	7.670,30
TOTALE ENTRATE (A)	99.523,06	97.857,66

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	27.072,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	27.364,31
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	3.540,36
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	1.931,39
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	9.900,18
Spese di assicurazione degli stabili	1.994,54
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	98,90
TOTALE USCITE (B)	71.901,68

RISULTATO DELLA GESTIONE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2017 - 31/12/2017 (A - B) **25.955,98**

RIEPILOGO MOROSITA'	RIPORTO MOROSITA' GLOBALE AL 31/12/2016	43.211,31
	+ MOROSITA' ANNO 2017 SU CANONI E ALTRI ONERI (FATT - INC)	1.665,40
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI INCASSATA NEL 2017	-3.197,10
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI SGRAVATA NEL 2017	0,00
	= MOROSITA' GLOBALE ESISTENTE AL 31/12/2017	41.679,61

RIEPILOGO SOMME A DISPOSIZIONE PER MANUTENZIONI	RISULTATO DELLA GESTIONE DELL'ANNO CORRENTE (A - B)	25.955,98
	+ INCASSI NEL 2017 DI MOROSITA' ANNI PREGRESSI	3.197,10
	+ SOMME DISPONIBILI AL TERMINE DELLE GESTIONI PRECEDENTI	38.418,56
	- UTILIZZI RESIDUI GESTIONI PRECEDENTI NEL CORSO DEL 2017	-40.012,65
	= DISPONIBILITA' GLOBALE AL 31/12/2017	27.558,99



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

PERIODO DI GESTIONE: DA 01/01/2017 A 31/12/2017

ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2017

1

ENTRATE	FATTURATO	INCASSATO
Canoni di locazione relativi al periodo in oggetto	1.400,00	1.400,00
Altri oneri di gestione relativi al periodo in oggetto	64,00	64,00
TOTALE ENTRATE (A)	1.464,00	1.464,00

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	564,00
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	220,59
Spese di assicurazione degli stabili	41,55
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	-
TOTALE USCITE (B)	826,14

RISULTATO DELLA GESTIONE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2017 - 31/12/2017 (A - B)	637,86
---	---------------

RIEPILOGO MOROSITA'	RIPORTO MOROSITA' GLOBALE AL 31/12/2016	-
	+ MOROSITA' ANNO 2017 SU CANONI E ALTRI ONERI (FATT - INC)	-
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI INCASSATA NEL 2017	0,00
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI SGRAVATA NEL 2017	-
	= MOROSITA' GLOBALE ESISTENTE AL 31/12/2017	-

RIEPILOGO SOMME A DISPOSIZIONE PER MANUTENZIONI	RISULTATO DELLA GESTIONE DELL'ANNO CORRENTE (A - B)	637,86
	+ INCASSI NEL 2017 DI MOROSITA' ANNI PREGRESSI	-
	+ SOMME DISPONIBILI AL TERMINE DELLE GESTIONI PRECEDENTI	5.563,91
	- UTILIZZI RESIDUI GESTIONI PRECEDENTI NEL CORSO DEL 2017	0,00
	= DISPONIBILITA' GLOBALE AL 31/12/2017	6.201,77



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

PERIODO DI GESTIONE: DA 01/01/2017 A 31/12/2017

ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2017

140

ENTRATE	FATTURATO	INCASSATO
Canoni di locazione relativi al periodo in oggetto	296.349,14	256.514,25
Altri oneri di gestione relativi al periodo in oggetto	61.931,79	51.374,61
TOTALE ENTRATE (A)	358.280,93	307.888,86

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	78.960,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	26.216,73
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	33.128,80
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	11.574,01
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	33.801,04
Spese di assicurazione degli stabili	5.817,40
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	4.345,87
TOTALE USCITE (B)	193.843,85

RISULTATO DELLA GESTIONE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2017 - 31/12/2017 (A - B) **114.045,01**

RIEPILOGO MOROSITA'	RIPORTO MOROSITA' GLOBALE AL 31/12/2016	168.208,25
	+ MOROSITA' ANNO 2017 SU CANONI E ALTRI ONERI (FATT - INC)	50.392,07
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI INCASSATA NEL 2017	-27.124,97
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI SGRAVATA NEL 2017	-3.963,21
	= MOROSITA' GLOBALE ESISTENTE AL 31/12/2017	187.512,14

RIEPILOGO SOMME A DISPOSIZIONE PER MANUTENZIONI	RISULTATO DELLA GESTIONE DELL'ANNO CORRENTE (A - B)	114.045,01
	+ INCASSI NEL 2017 DI MOROSITA' ANNI PREGRESSI	27.124,97
	+ SOMME DISPONIBILI AL TERMINE DELLE GESTIONI PRECEDENTI	205.801,09
	- UTILIZZI RESIDUI GESTIONI PRECEDENTI NEL CORSO DEL 2017	-147.584,54
	= DISPONIBILITA' GLOBALE AL 31/12/2017	199.386,53



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

PERIODO DI GESTIONE: DA 01/01/2017 A 31/12/2017

ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2017

37

ENTRATE	FATTURATO	INCASSATO
Canoni di locazione relativi al periodo in oggetto	83.900,57	79.787,44
Altri oneri di gestione relativi al periodo in oggetto	3.387,95	2.644,58
TOTALE ENTRATE (A)	87.288,52	82.432,02

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	20.868,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	18.222,49
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	467,74
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	8.615,44
Spese di assicurazione degli stabili	1.537,46
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	345,42
TOTALE USCITE (B)	50.056,55

RISULTATO DELLA GESTIONE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2017 - 31/12/2017 (A - B) **32.375,47**

RIEPILOGO MOROSITA'	RIPORTO MOROSITA' GLOBALE AL 31/12/2016	56.504,08
	+ MOROSITA' ANNO 2017 SU CANONI E ALTRI ONERI (FATT - INC)	4.856,50
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI INCASSATA NEL 2017	-2.271,76
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI SGRAVATA NEL 2017	-392,49
	= MOROSITA' GLOBALE ESISTENTE AL 31/12/2017	58.696,33

RIEPILOGO SOMME A DISPOSIZIONE PER MANUTENZIONI	RISULTATO DELLA GESTIONE DELL'ANNO CORRENTE (A - B)	32.375,47
	+ INCASSI NEL 2017 DI MOROSITA' ANNI PREGRESSI	2.271,76
	+ SOMME DISPONIBILI AL TERMINE DELLE GESTIONI PRECEDENTI	50.523,17
	- UTILIZZI RESIDUI GESTIONI PRECEDENTI NEL CORSO DEL 2017	-8.807,10
	= DISPONIBILITA' GLOBALE AL 31/12/2017	76.363,30



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

PERIODO DI GESTIONE: DA 01/01/2017 A 31/12/2017

ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2017

38

ENTRATE	FATTURATO	INCASSATO
Canoni di locazione relativi al periodo in oggetto	54.712,84	44.984,00
Altri oneri di gestione relativi al periodo in oggetto	4.586,95	3.593,75
TOTALE ENTRATE (A)	59.299,79	48.577,75

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	21.432,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	17.395,39
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	1.203,19
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	1.199,31
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	3.887,20
Spese di assicurazione degli stabili	1.579,01
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	290,20
TOTALE USCITE (B)	46.986,30

RISULTATO DELLA GESTIONE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2017 - 31/12/2017 (A - B)

1.591,45

RIEPILOGO MOROSITA'	RIPORTO MOROSITA' GLOBALE AL 31/12/2016	38.317,52
	+ MOROSITA' ANNO 2017 SU CANONI E ALTRI ONERI (FATT - INC)	10.722,04
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI INCASSATA NEL 2017	-129,72
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI SGRAVATA NEL 2017	- 354,17
	= MOROSITA' GLOBALE ESISTENTE AL 31/12/2017	48.555,67

RIEPILOGO SOMME A DISPOSIZIONE PER MANUTENZIONI	RISULTATO DELLA GESTIONE DELL'ANNO CORRENTE (A - B)	1.591,45
	+ INCASSI NEL 2017 DI MOROSITA' ANNI PREGRESSI	129,72
	+ SOMME DISPONIBILI AL TERMINE DELLE GESTIONI PRECEDENTI	25.845,33
	- UTILIZZI RESIDUI GESTIONI PRECEDENTI NEL CORSO DEL 2017	-18.796,32
	= DISPONIBILITA' GLOBALE AL 31/12/2017	8.770,18



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

PERIODO DI GESTIONE: DA 01/01/2017 A 31/12/2017

ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2017

9

ENTRATE	FATTURATO	INCASSATO
Canoni di locazione relativi al periodo in oggetto	11.265,81	11.104,50
Altri oneri di gestione relativi al periodo in oggetto	484,96	484,96
TOTALE ENTRATE (A)	11.750,77	11.589,46

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	5.076,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	2.728,00
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	1.368,25
Spese di assicurazione degli stabili	373,98
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	-
TOTALE USCITE (B)	9.546,23

RISULTATO DELLA GESTIONE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2017 - 31/12/2017 (A - B) **2.043,23**

RIEPILOGO MOROSITA'	RIPORTO MOROSITA' GLOBALE AL 31/12/2016	163,23
	+ MOROSITA' ANNO 2017 SU CANONI E ALTRI ONERI (FATT - INC)	161,31
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI INCASSATA NEL 2017	-133,23
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI SGRAVATA NEL 2017	-
	= MOROSITA' GLOBALE ESISTENTE AL 31/12/2017	191,31

RIEPILOGO SOMME A DISPOSIZIONE PER MANUTENZIONI	RISULTATO DELLA GESTIONE DELL'ANNO CORRENTE (A - B)	2.043,23
	+ INCASSI NEL 2017 DI MOROSITA' ANNI PREGRESSI	133,23
	+ SOMME DISPONIBILI AL TERMINE DELLE GESTIONI PRECEDENTI	13.079,78
	- UTILIZZI RESIDUI GESTIONI PRECEDENTI NEL CORSO DEL 2017	-250,00
	= DISPONIBILITA' GLOBALE AL 31/12/2017	15.006,24



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

PERIODO DI GESTIONE: DA 01/01/2017 A 31/12/2017

ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2017

17

ENTRATE	FATTURATO	INCASSATO
Canoni di locazione relativi al periodo in oggetto	25.060,07	21.842,12
Altri oneri di gestione relativi al periodo in oggetto	4.942,49	4.379,27
TOTALE ENTRATE (A)	30.002,56	26.221,39

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	9.588,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	1.493,35
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	7.318,95
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	1.979,70
Spese di assicurazione degli stabili	706,40
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	18,74
TOTALE USCITE (B)	21.105,14

RISULTATO DELLA GESTIONE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2017 - 31/12/2017 (A - B) **5.116,25**

RIEPILOGO MOROSITA'	RIPORTO MOROSITA' GLOBALE AL 31/12/2016	25.353,74
	+ MOROSITA' ANNO 2017 SU CANONI E ALTRI ONERI (FATT - INC)	3.781,17
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI INCASSATA NEL 2017	-3.661,90
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI SGRAVATA NEL 2017	-8.944,30
	= MOROSITA' GLOBALE ESISTENTE AL 31/12/2017	16.528,71

RIEPILOGO SOMME A DISPOSIZIONE PER MANUTENZIONI	RISULTATO DELLA GESTIONE DELL'ANNO CORRENTE (A - B)	5.116,25
	+ INCASSI NEL 2017 DI MOROSITA' ANNI PREGRESSI	3.661,90
	+ SOMME DISPONIBILI AL TERMINE DELLE GESTIONI PRECEDENTI	26.395,56
	- UTILIZZI RESIDUI GESTIONI PRECEDENTI NEL CORSO DEL 2017	-20.095,03
	= DISPONIBILITA' GLOBALE AL 31/12/2017	15.078,68



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

PERIODO DI GESTIONE: DA 01/01/2017 A 31/12/2017

ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2017

18

ENTRATE	FATTURATO	INCASSATO
Canoni di locazione relativi al periodo in oggetto	31.257,53	29.821,96
Altri oneri di gestione relativi al periodo in oggetto	4.427,82	4.307,30
TOTALE ENTRATE (A)	35.685,35	34.129,26

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	10.152,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	1.417,27
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	3.964,68
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	3.417,27
Spese di assicurazione degli stabili	747,95
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	217,67
TOTALE USCITE (B)	19.916,84

RISULTATO DELLA GESTIONE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2017 - 31/12/2017 (A - B) **14.212,42**

RIEPILOGO MOROSITA'	RIPORTO MOROSITA' GLOBALE AL 31/12/2016	9.923,03
	+ MOROSITA' ANNO 2017 SU CANONI E ALTRI ONERI (FATT - INC)	1.556,09
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI INCASSATA NEL 2017	-4.025,79
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI SGRAVATA NEL 2017	-
	= MOROSITA' GLOBALE ESISTENTE AL 31/12/2017	7.453,33

RIEPILOGO SOMME A DISPOSIZIONE PER MANUTENZIONI	RISULTATO DELLA GESTIONE DELL'ANNO CORRENTE (A - B)	14.212,42
	+ INCASSI NEL 2017 DI MOROSITA' ANNI PREGRESSI	4.025,79
	+ SOMME DISPONIBILI AL TERMINE DELLE GESTIONI PRECEDENTI	36.113,72
	- UTILIZZI RESIDUI GESTIONI PRECEDENTI NEL CORSO DEL 2017	-4.967,00
	= DISPONIBILITA' GLOBALE AL 31/12/2017	49.384,93



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

PERIODO DI GESTIONE: DA 01/01/2017 A 31/12/2017

ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2017

35

ENTRATE	FATTURATO	INCASSATO
Canoni di locazione relativi al periodo in oggetto	47.330,41	41.662,39
Altri oneri di gestione relativi al periodo in oggetto	3.175,67	2.795,85
TOTALE ENTRATE (A)	50.506,08	44.458,24

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	19.740,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	6.737,23
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	259,82
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	5.086,84
Spese di assicurazione degli stabili	1.454,35
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	475,05
TOTALE USCITE (B)	33.753,29

RISULTATO DELLA GESTIONE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2017 - 31/12/2017 (A - B) **10.704,95**

RIEPILOGO MOROSITA'	RIPORTO MOROSITA' GLOBALE AL 31/12/2016	36.189,23
	+ MOROSITA' ANNO 2017 SU CANONI E ALTRI ONERI (FATT - INC)	6.047,84
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI INCASSATA NEL 2017	-9.604,17
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI SGRAVATA NEL 2017	- 267,98
	= MOROSITA' GLOBALE ESISTENTE AL 31/12/2017	32.364,92

RIEPILOGO SOMME A DISPOSIZIONE PER MANUTENZIONI	RISULTATO DELLA GESTIONE DELL'ANNO CORRENTE (A - B)	10.704,95
	+ INCASSI NEL 2017 DI MOROSITA' ANNI PREGRESSI	9.604,17
	+ SOMME DISPONIBILI AL TERMINE DELLE GESTIONI PRECEDENTI	29.349,80
	- UTILIZZI RESIDUI GESTIONI PRECEDENTI NEL CORSO DEL 2017	-14.143,90
	= DISPONIBILITA' GLOBALE AL 31/12/2017	35.515,02



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

PERIODO DI GESTIONE: DA 01/01/2017 A 31/12/2017

ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2017

15

ENTRATE	FATTURATO	INCASSATO
Canoni di locazione relativi al periodo in oggetto	23.885,30	20.185,03
Altri oneri di gestione relativi al periodo in oggetto	728,12	455,47
TOTALE ENTRATE (A)	24.613,42	20.640,50

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	8.460,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	2.002,64
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	2.155,35
Spese di assicurazione degli stabili	623,29
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	334,82
TOTALE USCITE (B)	13.576,10

RISULTATO DELLA GESTIONE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2017 - 31/12/2017 (A - B) **7.064,40**

RIEPILOGO MOROSITA'	RIPORTO MOROSITA' GLOBALE AL 31/12/2016	14.325,22
	+ MOROSITA' ANNO 2017 SU CANONI E ALTRI ONERI (FATT - INC)	3.972,92
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI INCASSATA NEL 2017	-1.127,63
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI SGRAVATA NEL 2017	- 104,00
	= MOROSITA' GLOBALE ESISTENTE AL 31/12/2017	17.066,51

RIEPILOGO SOMME A DISPOSIZIONE PER MANUTENZIONI	RISULTATO DELLA GESTIONE DELL'ANNO CORRENTE (A - B)	7.064,40
	+ INCASSI NEL 2017 DI MOROSITA' ANNI PREGRESSI	1.127,63
	+ SOMME DISPONIBILI AL TERMINE DELLE GESTIONI PRECEDENTI	71.791,73
	- UTILIZZI RESIDUI GESTIONI PRECEDENTI NEL CORSO DEL 2017	-6.881,05
	= DISPONIBILITA' GLOBALE AL 31/12/2017	73.102,71



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

PERIODO DI GESTIONE: DA 01/01/2017 A 31/12/2017

ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2017

31

ENTRATE	FATTURATO	INCASSATO
Canoni di locazione relativi al periodo in oggetto	54.253,34	48.605,70
Altri oneri di gestione relativi al periodo in oggetto	7.177,69	6.835,20
TOTALE ENTRATE (A)	61.431,03	55.440,90

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	17.484,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	8.869,56
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	3.386,19
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	3.607,50
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	5.100,10
Spese di assicurazione degli stabili	1.288,14
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	358,50
TOTALE USCITE (B)	40.093,99

RISULTATO DELLA GESTIONE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2017 - 31/12/2017 (A - B) **15.346,91**

RIEPILOGO MOROSITA'	RIPORTO MOROSITA' GLOBALE AL 31/12/2016	34.209,18
	+ MOROSITA' ANNO 2017 SU CANONI E ALTRI ONERI (FATT - INC)	5.990,13
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI INCASSATA NEL 2017	-3.335,03
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI SGRAVATA NEL 2017	-
	= MOROSITA' GLOBALE ESISTENTE AL 31/12/2017	36.864,28

RIEPILOGO SOMME A DISPOSIZIONE PER MANUTENZIONI	RISULTATO DELLA GESTIONE DELL'ANNO CORRENTE (A - B)	15.346,91
	+ INCASSI NEL 2017 DI MOROSITA' ANNI PREGRESSI	3.335,03
	+ SOMME DISPONIBILI AL TERMINE DELLE GESTIONI PRECEDENTI	23.789,00
	- UTILIZZI RESIDUI GESTIONI PRECEDENTI NEL CORSO DEL 2017	-19.565,75
	= DISPONIBILITA' GLOBALE AL 31/12/2017	22.905,19



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

PERIODO DI GESTIONE: DA 01/01/2017 A 31/12/2017

ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2017

43

ENTRATE	FATTURATO	INCASSATO
Canoni di locazione relativi al periodo in oggetto	73.451,19	68.722,52
Altri oneri di gestione relativi al periodo in oggetto	7.578,94	6.893,27
TOTALE ENTRATE (A)	81.030,13	75.615,79

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	24.252,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	14.127,36
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	2.117,71
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	2.104,30
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	7.765,48
Spese di assicurazione degli stabili	1.786,77
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	784,55
TOTALE USCITE (B)	52.938,17

RISULTATO DELLA GESTIONE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2017 - 31/12/2017 (A - B) **22.677,62**

RIEPILOGO MOROSITA'	RIPORTO MOROSITA' GLOBALE AL 31/12/2016	41.515,66
	+ MOROSITA' ANNO 2017 SU CANONI E ALTRI ONERI (FATT - INC)	5.414,34
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI INCASSATA NEL 2017	-1.390,51
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI SGRAVATA NEL 2017	0,00
	= MOROSITA' GLOBALE ESISTENTE AL 31/12/2017	45.539,49

RIEPILOGO SOMME A DISPOSIZIONE PER MANUTENZIONI	RISULTATO DELLA GESTIONE DELL'ANNO CORRENTE (A - B)	22.677,62
	+ INCASSI NEL 2017 DI MOROSITA' ANNI PREGRESSI	1.390,51
	+ SOMME DISPONIBILI AL TERMINE DELLE GESTIONI PRECEDENTI	81.093,64
	- UTILIZZI RESIDUI GESTIONI PRECEDENTI NEL CORSO DEL 2017	-38.718,66
	= DISPONIBILITA' GLOBALE AL 31/12/2017	66.443,11



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

PERIODO DI GESTIONE: DA 01/01/2017 A 31/12/2017

ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2017

13

ENTRATE	FATTURATO	INCASSATO
Canoni di locazione relativi al periodo in oggetto	18.375,44	11.559,22
Altri oneri di gestione relativi al periodo in oggetto	882,95	527,75
TOTALE ENTRATE (A)	19.258,39	12.086,97

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	7.332,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	2.297,05
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	68,08
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	1.067,75
Spese di assicurazione degli stabili	540,19
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	217,67
TOTALE USCITE (B)	11.522,74

RISULTATO DELLA GESTIONE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2017 - 31/12/2017 (A - B)

564,23

RIEPILOGO MOROSITA'	RIPORTO MOROSITA' GLOBALE AL 31/12/2016	7.222,26
	+ MOROSITA' ANNO 2017 SU CANONI E ALTRI ONERI (FATT - INC)	7.171,42
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI INCASSATA NEL 2017	-1.153,36
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI SGRAVATA NEL 2017	-
	= MOROSITA' GLOBALE ESISTENTE AL 31/12/2017	13.240,32

RIEPILOGO SOMME A DISPOSIZIONE PER MANUTENZIONI	RISULTATO DELLA GESTIONE DELL'ANNO CORRENTE (A - B)	564,23
	+ INCASSI NEL 2017 DI MOROSITA' ANNI PREGRESSI	1.153,36
	+ SOMME DISPONIBILI AL TERMINE DELLE GESTIONI PRECEDENTI	7.087,09
	- UTILIZZI RESIDUI GESTIONI PRECEDENTI NEL CORSO DEL 2017	-4.767,00
	= DISPONIBILITA' GLOBALE AL 31/12/2017	4.037,68



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

PERIODO DI GESTIONE: DA 01/01/2017 A 31/12/2017

ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2017

9

ENTRATE	FATTURATO	INCASSATO
Canoni di locazione relativi al periodo in oggetto	8.100,24	6.630,75
Altri oneri di gestione relativi al periodo in oggetto	636,18	542,11
TOTALE ENTRATE (A)	8.736,42	7.172,86

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	5.076,00
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	697,60
Spese di assicurazione degli stabili	373,98
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	64,00
TOTALE USCITE (B)	6.211,58

RISULTATO DELLA GESTIONE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2017 - 31/12/2017 (A - B)

961,28

RIEPILOGO MOROSITA'	RIPORTO MOROSITA' GLOBALE AL 31/12/2016	242,33
	+ MOROSITA' ANNO 2017 SU CANONI E ALTRI ONERI (FATT - INC)	1.563,56
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI INCASSATA NEL 2017	-242,32
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI SGRAVATA NEL 2017	-
	= MOROSITA' GLOBALE ESISTENTE AL 31/12/2017	1.563,57

RIEPILOGO SOMME A DISPOSIZIONE PER MANUTENZIONI	RISULTATO DELLA GESTIONE DELL'ANNO CORRENTE (A - B)	961,28
	+ INCASSI NEL 2017 DI MOROSITA' ANNI PREGRESSI	242,32
	+ SOMME DISPONIBILI AL TERMINE DELLE GESTIONI PRECEDENTI	1.886,44
	- UTILIZZI RESIDUI GESTIONI PRECEDENTI NEL CORSO DEL 2017	0,00
	= DISPONIBILITA' GLOBALE AL 31/12/2017	3.090,04



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

PERIODO DI GESTIONE: DA 01/01/2017 A 31/12/2017

ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2017

23

ENTRATE	FATTURATO	INCASSATO
Canoni di locazione relativi al periodo in oggetto	37.215,57	35.789,36
Altri oneri di gestione relativi al periodo in oggetto	1.562,86	1.322,71
TOTALE ENTRATE (A)	38.778,43	37.112,07

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	12.972,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	14.339,84
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	593,31
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	3.044,51
Spese di assicurazione degli stabili	955,72
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	148,00
TOTALE USCITE (B)	32.053,38

RISULTATO DELLA GESTIONE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2017 - 31/12/2017 (A - B) **5.058,69**

RIEPILOGO MOROSITA'	RIPORTO MOROSITA' GLOBALE AL 31/12/2016	25.365,59
	+ MOROSITA' ANNO 2017 SU CANONI E ALTRI ONERI (FATT - INC)	1.666,36
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI INCASSATA NEL 2017	-3.184,44
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI SGRAVATA NEL 2017	0,00
	= MOROSITA' GLOBALE ESISTENTE AL 31/12/2017	23.847,51

RIEPILOGO SOMME A DISPOSIZIONE PER MANUTENZIONI	RISULTATO DELLA GESTIONE DELL'ANNO CORRENTE (A - B)	5.058,69
	+ INCASSI NEL 2017 DI MOROSITA' ANNI PREGRESSI	3.184,44
	+ SOMME DISPONIBILI AL TERMINE DELLE GESTIONI PRECEDENTI	22.704,91
	- UTILIZZI RESIDUI GESTIONI PRECEDENTI NEL CORSO DEL 2017	-16.730,21
	= DISPONIBILITA' GLOBALE AL 31/12/2017	14.217,83



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

PERIODO DI GESTIONE: DA 01/01/2017 A 31/12/2017

ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2017

241

ENTRATE	FATTURATO	INCASSATO
Canoni di locazione relativi al periodo in oggetto	553.366,58	455.066,59
Altri oneri di gestione relativi al periodo in oggetto	161.141,55	133.137,96
TOTALE ENTRATE (A)	714.508,13	588.204,55

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	135.924,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	128.168,00
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	55.832,30
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	75.486,33
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	57.041,84
Spese di assicurazione degli stabili	10.014,24
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	5.334,59
TOTALE USCITE (B)	467.801,30

RISULTATO DELLA GESTIONE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2017 - 31/12/2017 (A - B) 120.403,25

RIEPILOGO MOROSITA'	RIPORTO MOROSITA' GLOBALE AL 31/12/2016	411.803,21
	+ MOROSITA' ANNO 2017 SU CANONI E ALTRI ONERI (FATT - INC)	126.303,58
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI INCASSATA NEL 2017	-79.336,88
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI SGRAVATA NEL 2017	-408,74
	= MOROSITA' GLOBALE ESISTENTE AL 31/12/2017	458.361,17

RIEPILOGO SOMME A DISPOSIZIONE PER MANUTENZIONI	RISULTATO DELLA GESTIONE DELL'ANNO CORRENTE (A - B)	120.403,25
	+ INCASSI NEL 2017 DI MOROSITA' ANNI PREGRESSI	79.336,88
	+ SOMME DISPONIBILI AL TERMINE DELLE GESTIONI PRECEDENTI	269.831,58
	- UTILIZZI RESIDUI GESTIONI PRECEDENTI NEL CORSO DEL 2017	-205.930,96
	= DISPONIBILITA' GLOBALE AL 31/12/2017	263.640,75



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

PERIODO DI GESTIONE: DA 01/01/2017 A 31/12/2017

ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2017

1512

ENTRATE	FATTURATO	INCASSATO
Canoni di locazione relativi al periodo in oggetto	3.364.184,50	2.783.197,57
Altri oneri di gestione relativi al periodo in oggetto	773.650,71	628.268,50
TOTALE ENTRATE (A)	4.137.835,21	3.411.466,07

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	852.768,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	642.210,25
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	302.078,77
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	56.860,10
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	381.894,94
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	318.824,90
Spese di assicurazione degli stabili	62.827,93
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	35.601,16
TOTALE USCITE (B)	2.653.066,05

RISULTATO DELLA GESTIONE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2017 - 31/12/2017 (A - B) **758.400,02**

RIEPILOGO MOROSITA'	RIPORTO MOROSITA' GLOBALE AL 31/12/2016	2.254.293,46
	+ MOROSITA' ANNO 2017 SU CANONI E ALTRI ONERI (FATT - INC)	726.369,14
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI INCASSATA NEL 2017	-343.401,95
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI SGRAVATA NEL 2017	-51.012,82
	= MOROSITA' GLOBALE ESISTENTE AL 31/12/2017	2.586.247,83

RIEPILOGO SOMME A DISPOSIZIONE PER MANUTENZIONI	RISULTATO DELLA GESTIONE DELL'ANNO CORRENTE (A - B)	758.400,02
	+ INCASSI NEL 2017 DI MOROSITA' ANNI PREGRESSI	343.401,95
	+ SOMME DISPONIBILI AL TERMINE DELLE GESTIONI PRECEDENTI	1.580.688,03
	- UTILIZZI RESIDUI GESTIONI PRECEDENTI NEL CORSO DEL 2017	-1.098.151,10
	= DISPONIBILITA' GLOBALE AL 31/12/2017	1.584.338,90



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

PERIODO DI GESTIONE: DA 01/01/2017 A 31/12/2017

ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2017

22

ENTRATE	FATTURATO	INCASSATO
Canoni di locazione relativi al periodo in oggetto	42.124,52	38.428,33
Altri oneri di gestione relativi al periodo in oggetto	1.362,97	1.316,97
TOTALE ENTRATE (A)	43.487,49	39.745,30

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	12.408,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	9.565,85
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	-
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	3.995,13
Spese di assicurazione degli stabili	914,16
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	576,54
TOTALE USCITE (B)	27.459,68

RISULTATO DELLA GESTIONE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2017 - 31/12/2017 (A - B) **12.285,62**

RIEPILOGO MOROSITA'	RIPORTO MOROSITA' GLOBALE AL 31/12/2016	9.369,04
	+ MOROSITA' ANNO 2017 SU CANONI E ALTRI ONERI (FATT - INC)	3.742,19
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI INCASSATA NEL 2017	-4.535,16
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI SGRAVATA NEL 2017	- 622,18
	= MOROSITA' GLOBALE ESISTENTE AL 31/12/2017	7.953,89

RIEPILOGO SOMME A DISPOSIZIONE PER MANUTENZIONI	RISULTATO DELLA GESTIONE DELL'ANNO CORRENTE (A - B)	12.285,62
	+ INCASSI NEL 2017 DI MOROSITA' ANNI PREGRESSI	4.535,16
	+ SOMME DISPONIBILI AL TERMINE DELLE GESTIONI PRECEDENTI	121.442,73
	- UTILIZZI RESIDUI GESTIONI PRECEDENTI NEL CORSO DEL 2017	-22.128,55
	= DISPONIBILITA' GLOBALE AL 31/12/2017	116.134,96



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

PERIODO DI GESTIONE: DA 01/01/2017 A 31/12/2017

ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2017

12

ENTRATE	FATTURATO	INCASSATO
Canoni di locazione relativi al periodo in oggetto	23.802,84	21.976,26
Altri oneri di gestione relativi al periodo in oggetto	691,79	447,01
TOTALE ENTRATE (A)	24.494,63	22.423,27

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	6.768,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	2.284,00
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	2.493,54
Spese di assicurazione degli stabili	498,63
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	217,50
TOTALE USCITE (B)	12.261,67

RISULTATO DELLA GESTIONE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2017 - 31/12/2017 (A - B) **10.161,60**

RIEPILOGO MOROSITA'	RIPORTO MOROSITA' GLOBALE AL 31/12/2016	21.746,35
	+ MOROSITA' ANNO 2017 SU CANONI E ALTRI ONERI (FATT - INC)	2.071,36
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI INCASSATA NEL 2017	-1.061,85
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI SGRAVATA NEL 2017	-
	= MOROSITA' GLOBALE ESISTENTE AL 31/12/2017	22.755,86

RIEPILOGO SOMME A DISPOSIZIONE PER MANUTENZIONI	RISULTATO DELLA GESTIONE DELL'ANNO CORRENTE (A - B)	10.161,60
	+ INCASSI NEL 2017 DI MOROSITA' ANNI PREGRESSI	1.061,85
	+ SOMME DISPONIBILI AL TERMINE DELLE GESTIONI PRECEDENTI	28.405,36
	- UTILIZZI RESIDUI GESTIONI PRECEDENTI NEL CORSO DEL 2017	0,00
	= DISPONIBILITA' GLOBALE AL 31/12/2017	39.628,81



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

PERIODO DI GESTIONE: DA 01/01/2017 A 31/12/2017

ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2017

73

ENTRATE	FATTURATO	INCASSATO
Canoni di locazione relativi al periodo in oggetto	140.665,63	131.740,00
Altri oneri di gestione relativi al periodo in oggetto	16.038,85	14.577,59
TOTALE ENTRATE (A)	156.704,48	146.317,59

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	41.172,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	24.512,60
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	3.963,14
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	8.679,46
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	15.904,80
Spese di assicurazione degli stabili	3.033,36
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	128,10
TOTALE USCITE (B)	97.393,46

RISULTATO DELLA GESTIONE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2017 - 31/12/2017 (A - B) **48.924,13**

RIEPILOGO MOROSITA'	RIPORTO MOROSITA' GLOBALE AL 31/12/2016	24.467,17
	+ MOROSITA' ANNO 2017 SU CANONI E ALTRI ONERI (FATT - INC)	10.386,89
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI INCASSATA NEL 2017	-11.329,20
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI SGRAVATA NEL 2017	-2.973,20
	= MOROSITA' GLOBALE ESISTENTE AL 31/12/2017	20.551,66

RIEPILOGO SOMME A DISPOSIZIONE PER MANUTENZIONI	RISULTATO DELLA GESTIONE DELL'ANNO CORRENTE (A - B)	48.924,13
	+ INCASSI NEL 2017 DI MOROSITA' ANNI PREGRESSI	11.329,20
	+ SOMME DISPONIBILI AL TERMINE DELLE GESTIONI PRECEDENTI	70.531,09
	- UTILIZZI RESIDUI GESTIONI PRECEDENTI NEL CORSO DEL 2017	127.322,12
	= DISPONIBILITA' GLOBALE AL 31/12/2017	258.106,54



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

PERIODO DI GESTIONE: DA 01/01/2017 A 31/12/2017

ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2017

18

ENTRATE	FATTURATO	INCASSATO
Canoni di locazione relativi al periodo in oggetto	38.614,59	29.254,74
Altri oneri di gestione relativi al periodo in oggetto	1.087,02	820,68
TOTALE ENTRATE (A)	39.701,61	30.075,42

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	10.152,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	4.620,50
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	326,88
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	3.777,82
Spese di assicurazione degli stabili	747,95
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	92,00
TOTALE USCITE (B)	19.717,15

RISULTATO DELLA GESTIONE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2017 - 31/12/2017 (A - B)

10.358,27

RIEPILOGO MOROSITA'	RIPORTO MOROSITA' GLOBALE AL 31/12/2016	14.890,43
	+ MOROSITA' ANNO 2017 SU CANONI E ALTRI ONERI (FATT - INC)	9.626,19
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI INCASSATA NEL 2017	-10.885,51
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI SGRAVATA NEL 2017	-
	= MOROSITA' GLOBALE ESISTENTE AL 31/12/2017	13.631,11

RIEPILOGO SOMME A DISPOSIZIONE PER MANUTENZIONI	RISULTATO DELLA GESTIONE DELL'ANNO CORRENTE (A - B)	10.358,27
	+ INCASSI NEL 2017 DI MOROSITA' ANNI PREGRESSI	10.885,51
	+ SOMME DISPONIBILI AL TERMINE DELLE GESTIONI PRECEDENTI	27.407,04
	- UTILIZZI RESIDUI GESTIONI PRECEDENTI NEL CORSO DEL 2017	-2.275,00
	= DISPONIBILITA' GLOBALE AL 31/12/2017	46.375,82



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

PERIODO DI GESTIONE: DA 01/01/2017 A 31/12/2017

ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2017

5

ENTRATE	FATTURATO	INCASSATO
Canoni di locazione relativi al periodo in oggetto	9.489,80	9.489,80
Altri oneri di gestione relativi al periodo in oggetto	499,30	499,30
TOTALE ENTRATE (A)	9.989,10	9.989,10

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	2.820,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	534,10
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	356,20
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	1.549,11
Spese di assicurazione degli stabili	207,76
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	32,00
TOTALE USCITE (B)	5.499,17

RISULTATO DELLA GESTIONE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2017 - 31/12/2017 (A - B) **4.489,93**

RIEPILOGO MOROSITA'	RIPORTO MOROSITA' GLOBALE AL 31/12/2016	8.793,01
	+ MOROSITA' ANNO 2017 SU CANONI E ALTRI ONERI (FATT - INC) -	0,00
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI INCASSATA NEL 2017	-512,15
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI SGRAVATA NEL 2017	-
	= MOROSITA' GLOBALE ESISTENTE AL 31/12/2017	8.280,86

RIEPILOGO SOMME A DISPOSIZIONE PER MANUTENZIONI	RISULTATO DELLA GESTIONE DELL'ANNO CORRENTE (A - B)	4.489,93
	+ INCASSI NEL 2017 DI MOROSITA' ANNI PREGRESSI	512,15
	+ SOMME DISPONIBILI AL TERMINE DELLE GESTIONI PRECEDENTI	10.890,38
	- UTILIZZI RESIDUI GESTIONI PRECEDENTI NEL CORSO DEL 2017	0,00
	= DISPONIBILITA' GLOBALE AL 31/12/2017	15.892,46



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

PERIODO DI GESTIONE: DA 01/01/2017 A 31/12/2017

ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2017

131

ENTRATE	FATTURATO	INCASSATO
Canoni di locazione relativi al periodo in oggetto	250.594,31	235.361,34
Altri oneri di gestione relativi al periodo in oggetto	34.814,92	33.217,88
TOTALE ENTRATE (A)	285.409,23	268.579,22

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	73.884,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	60.748,80
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	11.975,30
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	13.650,94
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	27.068,16
Spese di assicurazione degli stabili	5.443,43
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	1.176,36
TOTALE USCITE (B)	193.946,99

RISULTATO DELLA GESTIONE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2017 - 31/12/2017 (A - B) **74.632,23**

RIEPILOGO MOROSITA'	RIPORTO MOROSITA' GLOBALE AL 31/12/2016	18.617,77
	+ MOROSITA' ANNO 2017 SU CANONI E ALTRI ONERI (FATT - INC)	16.830,01
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI INCASSATA NEL 2017	-15.368,06
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI SGRAVATA NEL 2017	0,00
	= MOROSITA' GLOBALE ESISTENTE AL 31/12/2017	20.079,72

RIEPILOGO SOMME A DISPOSIZIONE PER MANUTENZIONI	RISULTATO DELLA GESTIONE DELL'ANNO CORRENTE (A - B)	74.632,23
	+ INCASSI NEL 2017 DI MOROSITA' ANNI PREGRESSI	15.368,06
	+ SOMME DISPONIBILI AL TERMINE DELLE GESTIONI PRECEDENTI	496.103,35
	- UTILIZZI RESIDUI GESTIONI PRECEDENTI NEL CORSO DEL 2017	-65.022,33
	= DISPONIBILITA' GLOBALE AL 31/12/2017	521.081,31



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

PERIODO DI GESTIONE: DA 01/01/2017 A 31/12/2017

ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2017

34

ENTRATE	FATTURATO	INCASSATO
Canoni di locazione relativi al periodo in oggetto	67.873,08	63.676,88
Altri oneri di gestione relativi al periodo in oggetto	5.134,57	4.880,01
TOTALE ENTRATE (A)	73.007,65	68.556,89

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	19.176,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	15.230,87
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	5.521,80
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	2.121,38
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	6.517,64
Spese di assicurazione degli stabili	1.412,80
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	2,28
TOTALE USCITE (B)	49.982,77

RISULTATO DELLA GESTIONE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2017 - 31/12/2017 (A - B) **18.574,12**

RIEPILOGO MOROSITA'	RIPORTO MOROSITA' GLOBALE AL 31/12/2016	8.330,37
	+ MOROSITA' ANNO 2017 SU CANONI E ALTRI ONERI (FATT - INC)	4.450,76
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI INCASSATA NEL 2017	-1.723,62
	- MOROSITA' ANNI PRECEDENTI SGRAVATA NEL 2017	0,00
	= MOROSITA' GLOBALE ESISTENTE AL 31/12/2017	11.057,51

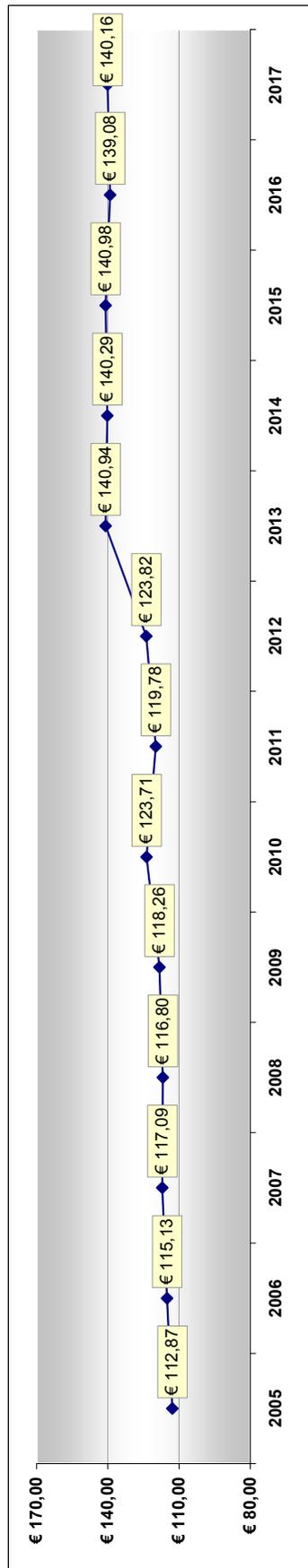
RIEPILOGO SOMME A DISPOSIZIONE PER MANUTENZIONI	RISULTATO DELLA GESTIONE DELL'ANNO CORRENTE (A - B)	18.574,12
	+ INCASSI NEL 2017 DI MOROSITA' ANNI PREGRESSI	1.723,62
	+ SOMME DISPONIBILI AL TERMINE DELLE GESTIONI PRECEDENTI	79.604,04
	- UTILIZZI RESIDUI GESTIONI PRECEDENTI NEL CORSO DEL 2017	-38.268,49
	= DISPONIBILITA' GLOBALE AL 31/12/2017	61.633,29

CANONE MEDIO DI LOCAZIONE

CANONE MEDIO DI LOCAZIONE (ERP)

Comune	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
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
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
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
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
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
MONDAINO		€ 102,56	€ 137,49	€ 91,06	€ 111,41	€ 115,25	€ 110,32	€ 126,47	€ 137,59	€ 130,91	€ 142,83	€ 145,33	€ 161,72
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
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
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
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
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
S.GIOVANNI IN MARIGNANO	€ 135,27	€ 103,24	€ 112,31	€ 109,90	€ 108,16	€ 109,47	€ 128,71	€ 131,77	€ 109,63	€ 118,44	€ 145,75	€ 153,14	€ 149,47
SALUDEGIO	€ 92,93	€ 108,91	€ 133,26	€ 149,72	€ 141,67	€ 132,18	€ 114,17	€ 108,86	€ 151,56	€ 167,61	€ 110,49	€ 123,87	€ 112,09
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
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
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
CASTELDELCI							€ 100,00	€ 124,95	€ 130,75	€ 126,53	€ 112,23	€ 113,60	€ 116,68
MAIOLO							€ 160,72	€ 145,23	€ 143,26	€ 151,64	€ 129,18	€ 131,83	€ 129,56
NOVAFELTRIA							€ 151,42	€ 161,71	€ 158,61	€ 147,76	€ 145,82	€ 140,34	€ 140,71
PENNABILLI							€ 104,08	€ 122,34	€ 120,18	€ 124,53	€ 127,46	€ 130,25	€ 118,67
S.LEO							€ 139,61	€ 134,23	€ 130,78	€ 149,82	€ 148,17	€ 145,50	€ 143,34
S.AGATA FELTRIA							€ 143,26	€ 168,83	€ 168,40	€ 162,89	€ 151,17	€ 150,92	€ 157,26
POGGIO TORRIANA										€ 137,88	€ 149,57	€ 154,54	€ 155,23
MONTESCUDO- MONTE COLOMBO												€ 144,77	€ 152,95
Provincia	€ 112,87	€ 115,13	€ 117,09	€ 116,80	€ 118,26	€ 123,71	€ 119,78	€ 123,82	€ 140,94	€ 140,29	€ 140,98	€ 139,08	€ 140,16

Andamento canoni ERP nella Provincia di Rimini



OCCUPAZIONI SENZA TITOLO



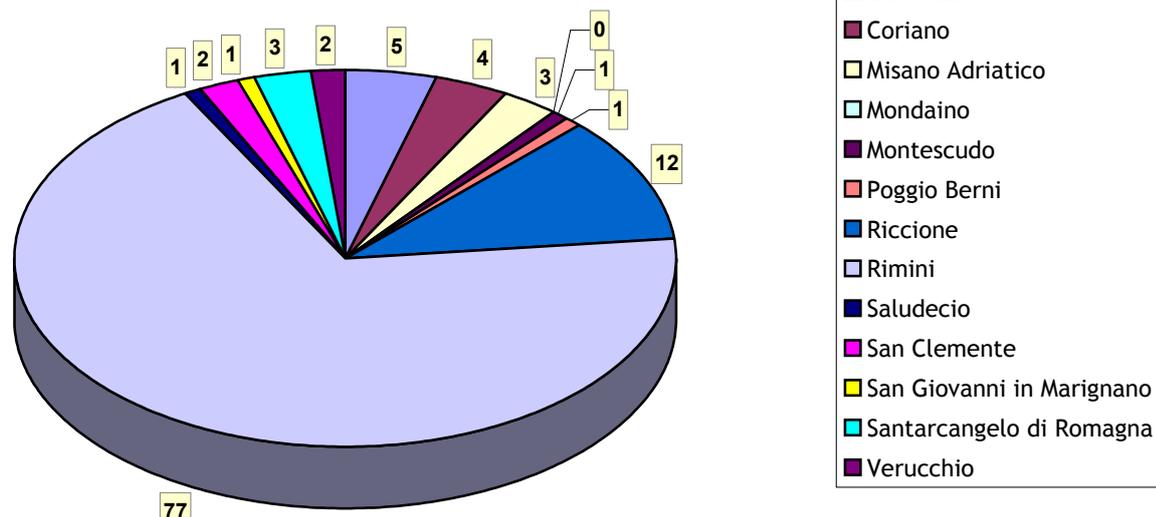
OCCUPAZIONI SENZA TITOLO

Comune	In essere (31 dic 2017)	Concluse bonariamente (31 dic 2017)	Sfratti (31 dic 2017)
Bellaria			
Cattolica		1	
Coriano			
Poggio Berni			
Riccione			
Rimini		2	4
San Clemente			
Santarcangelo di Romagna			1
Verucchio			
Totale	0	3	5

Totale occupazioni risolte dal 1999 al 2017

Comune	Nr. Occupazioni
Bellaria	2
Cattolica	5
Coriano	4
Misano Adriatico	3
Mondaino	0
Montescudo	1
Poggio Berni	1
Riccione	12
Rimini	77
Saludecio	1
San Clemente	2
San Giovanni in Marignano	1
Santarcangelo di Romagna	3
Verucchio	2

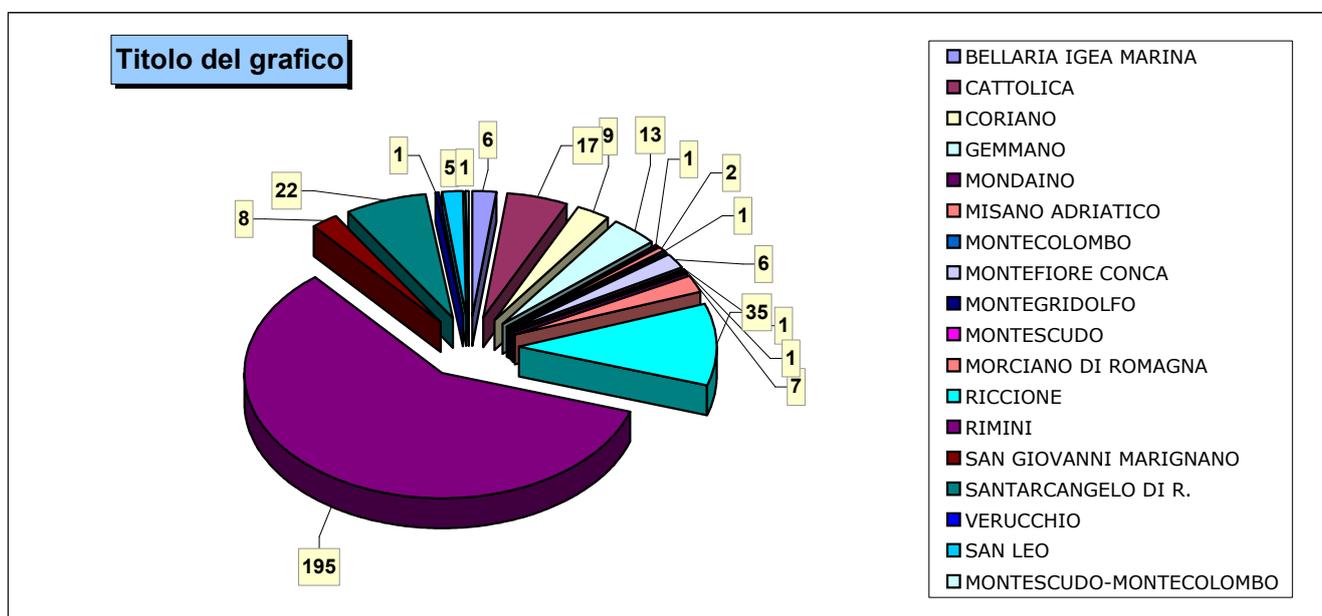
Totale occupazioni risolte dal 1999 al 2017



**ANALISI DELLA MOBILITÀ DELL’UTENZA DAL 2000 AL 2017
SUDDIVISA PER SINGOLI COMUNI**

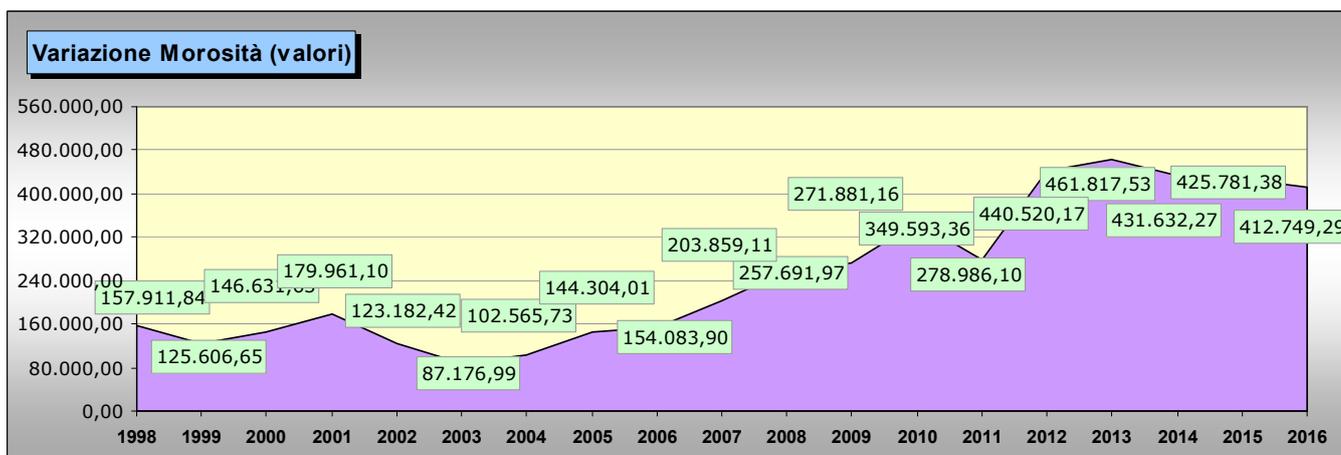
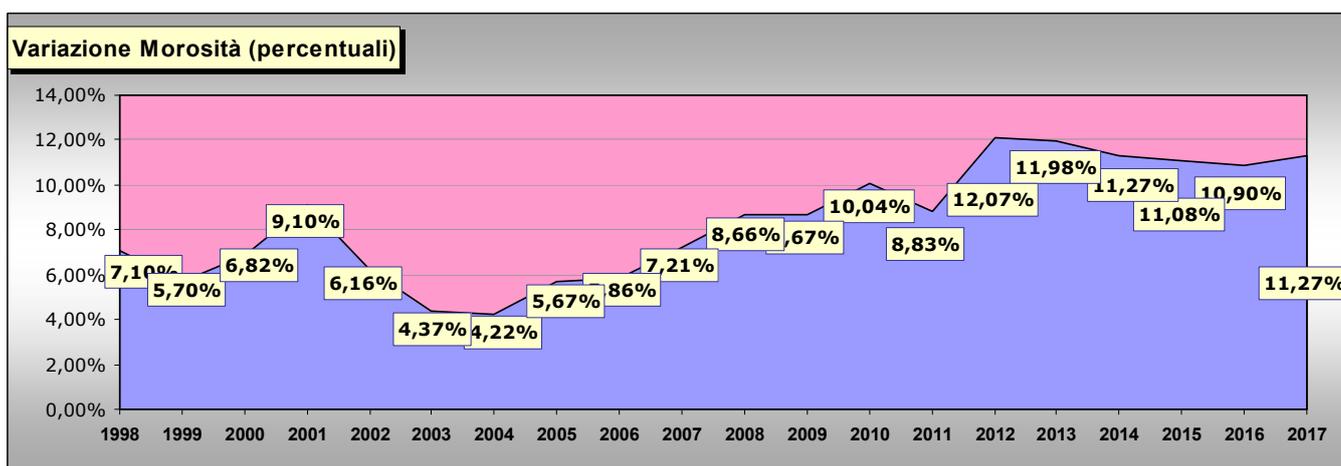
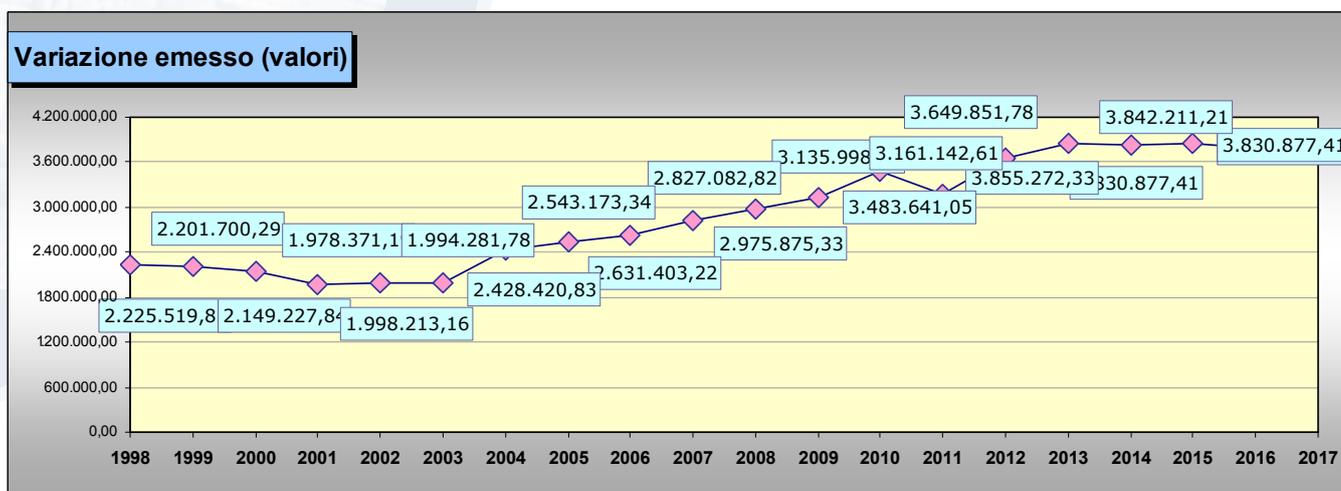
MOBILITA' DELL'UTENZA

Comune	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Totale
BELLARIA IGEA MARINA	1								1		1		1	2			6
CATTOLICA	2		1	1	1			1	1		1	2	3		3	1	17
CORIANO		1	1		1			5						1			9
GEMMANO	2			4	2		1	1				1		2			13
MONDAINO															1		1
MISANO ADRIATICO								1		1							2
MONTECOLOMBO	1																1
MONTEFIORE CONCA				1				1				4					6
MONTEGRIDOLFO							1										1
MONTESCUDO		1															1
MORCIANO DI ROMAGNA			1			3								1	2		7
RICCIONE		4				1	2		2	3	2	4	3	5	6	3	35
RIMINI	12	8	8	5	45	14	3	3	11	16	11	7	16	11	12	13	195
SAN GIOVANNI MARIGNANO								1	2		2	1		2			8
SANTARCANGELO DI R.	3				1	4	3	1		2		2	3		1	2	22
VERUCCHIO						1											1
SAN LEO										3				2			5
MONTESCUDO-MONTECOLOMBO															1		1
Totale	21	14	11	11	50	23	10	14	17	25	17	21	26	26	26	19	331



MOROSITÀ CANONI ERP

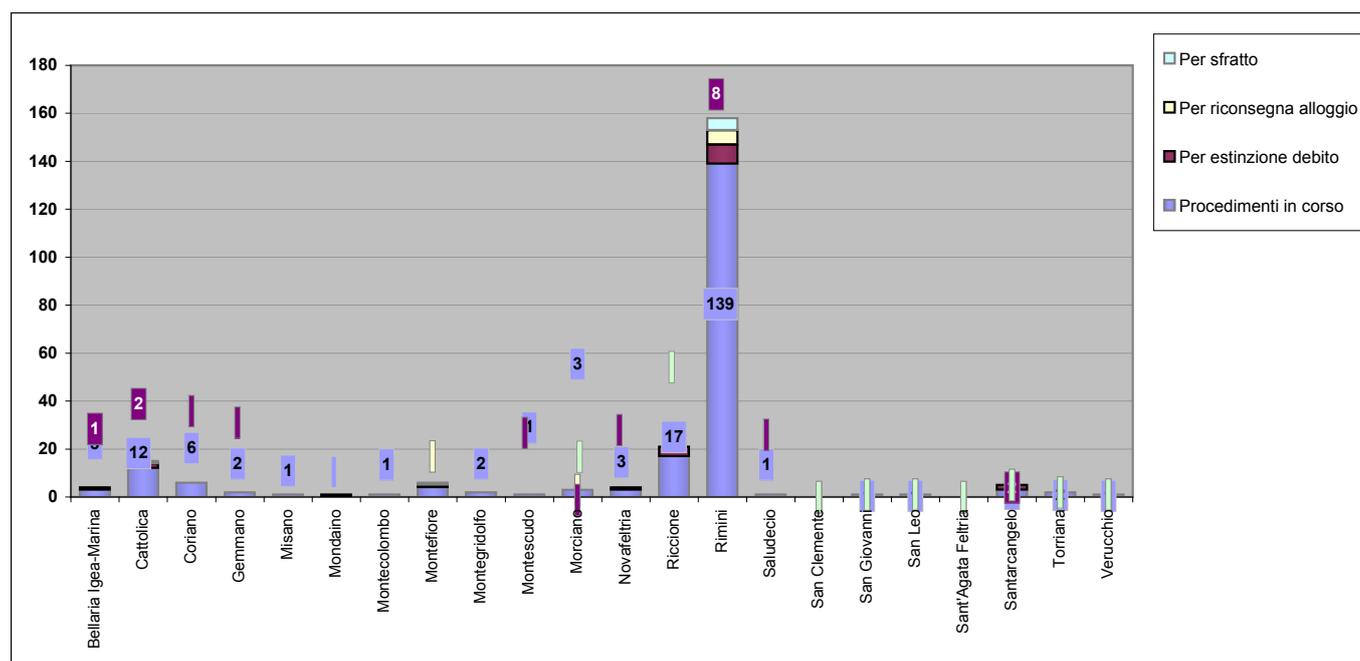
MOROSITA': GRAFICI 1998-2017



SFRATTI PER MOROSITA' ALLOGGI ERP

Dal 1 gennaio al 31 dicembre 2017 sono stati conclusi xx procedimenti di sfratto per morosità, di cui xx conclusi con sfratto giudiziario, xx per cessazione dell'utente (decesso, trasferimento, riconsegna chiavi) e i restanti xx per estinzione debito.

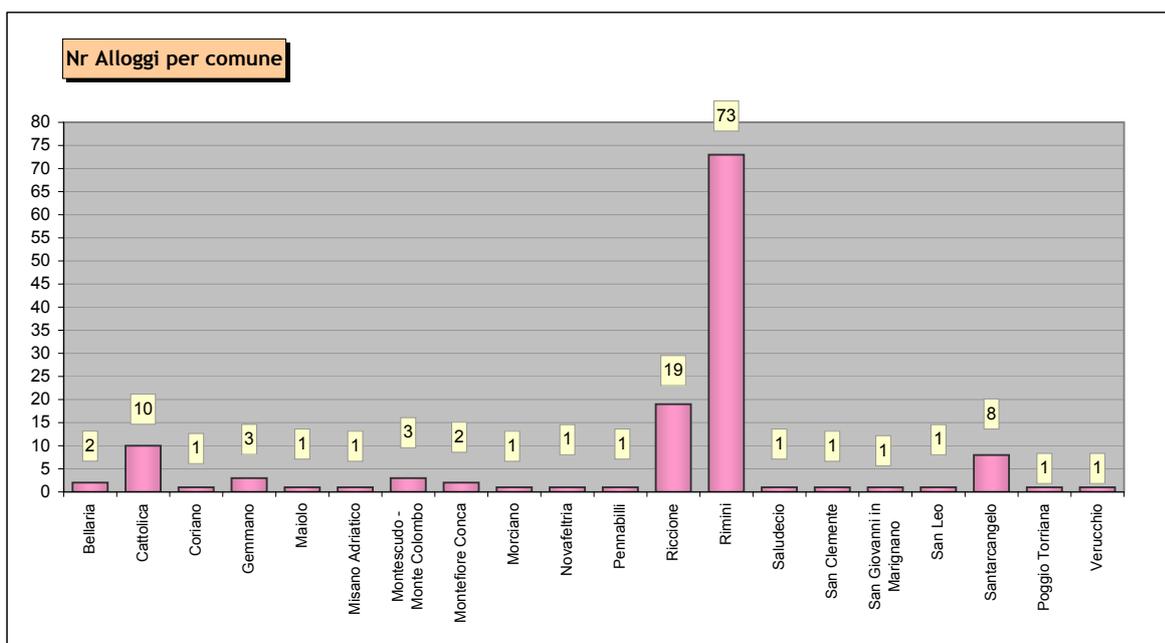
Comune	Procedimenti in corso	Procedimenti conclusi		
		Per estinzione debito	Per riconsegna alloggio	Per sfratto
Bellaria Igea-Marina	3	1		
Cattolica	12	2		1
Coriano	6			
Gemmano	2			
Misano	1			
Mondaino		1		
Montecolombo	1			
Montefiore	4	1		1
Montegridolfo	2			
Montescudo	1			
Morciano	3			
Novafeltria	3		1	
Riccione	17	4		
Rimini	139	8	6	5
Saludecio	1			
San Clemente				
San Giovanni	1			
San Leo	1			
Sant'Agata Feltria				
Santarcangelo	3	2		
Torriana	2			
Verucchio	1			
Totale:	203	19	7	7



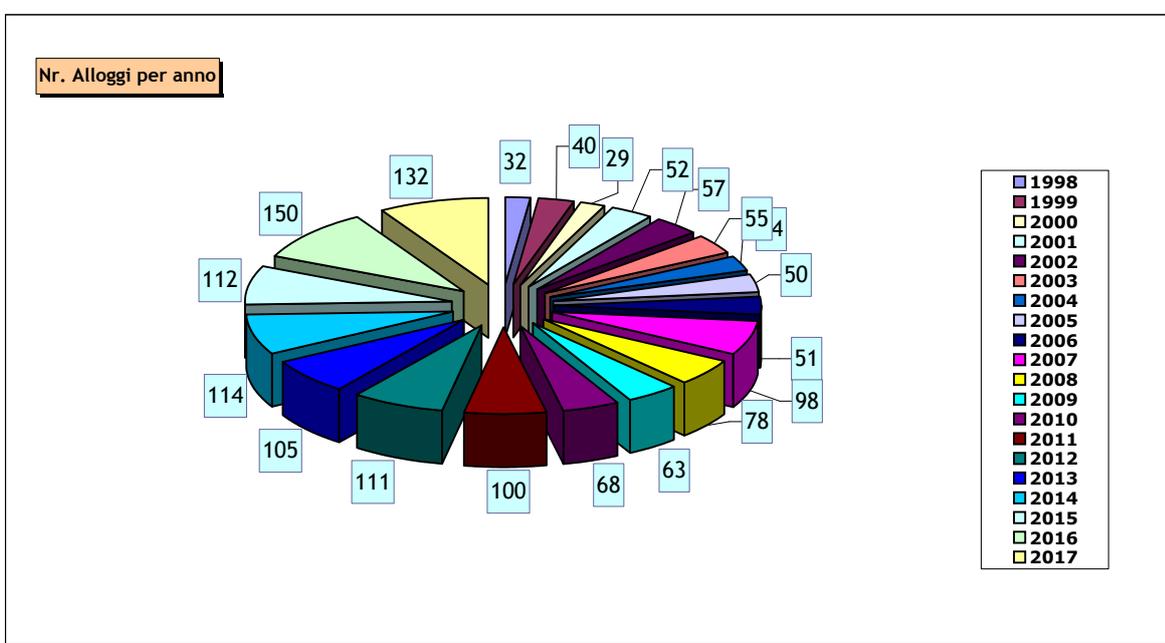
SISTEMAZIONE ALLOGGI DI RISULTA DAL 2000 AL 2017

TURNOVER ERP ALLOGGI DI RISULTA

Comune	Anno 2017 Nr. Interventi
Bellaria	2
Cattolica	10
Coriano	1
Gemmano	3
Maiolo	1
Misano Adriatico	1
Montescudo - Montefiore Conca	3
Montefiore Conca	2
Morciano	1
Novafeltria	1
Pennabilli	1
Riccione	19
Rimini	73
Saludecio	1
San Clemente	1
San Giovanni in Marignano	1
San Leo	1
Santarcangelo	8
Poggio Torriana	1
Verucchio	1
Totale	132



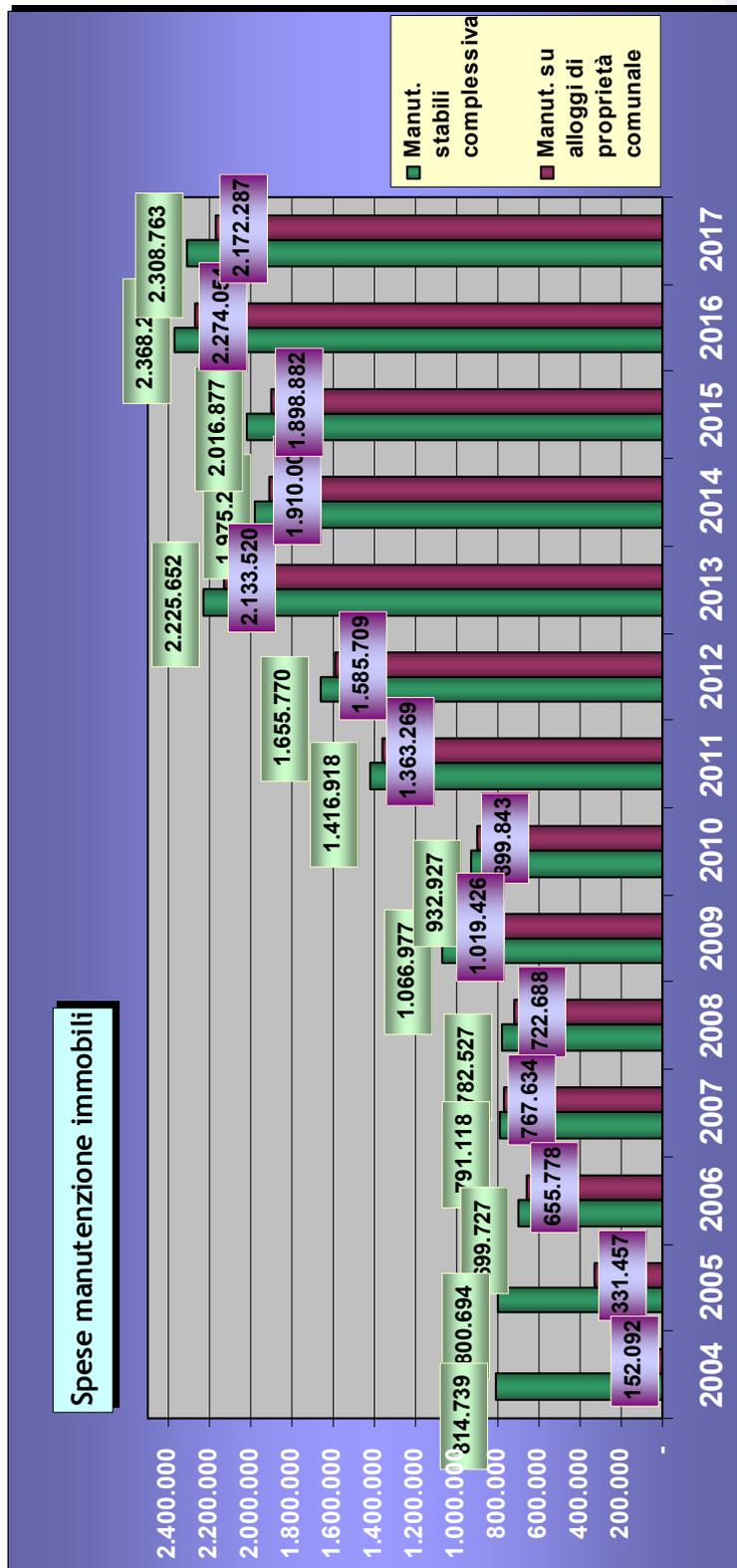
Anno di consegna	Nr. Alloggi
1998	32
1999	40
2000	29
2001	52
2002	57
2003	55
2004	44
2005	50
2006	51
2007	98
2008	78
2009	63
2010	68
2011	100
2012	111
2013	105
2014	114
2015	112
2016	150
2017	132
Totale	1541



ALLEGATO "H"

INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA

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

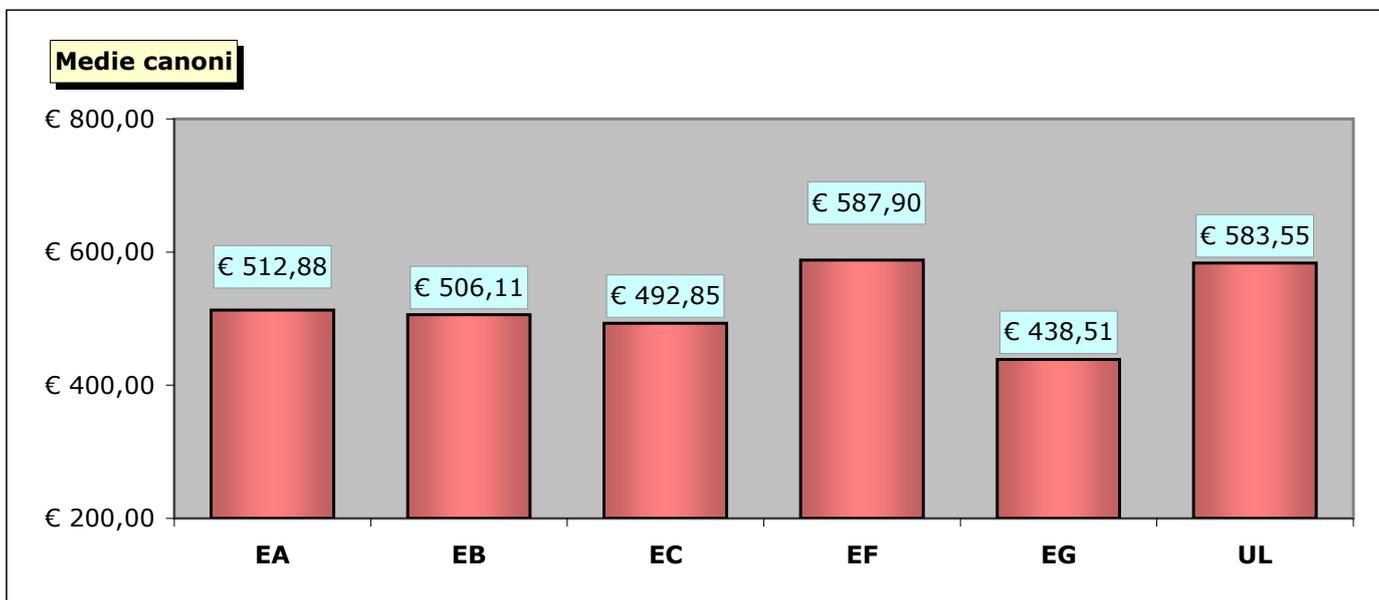
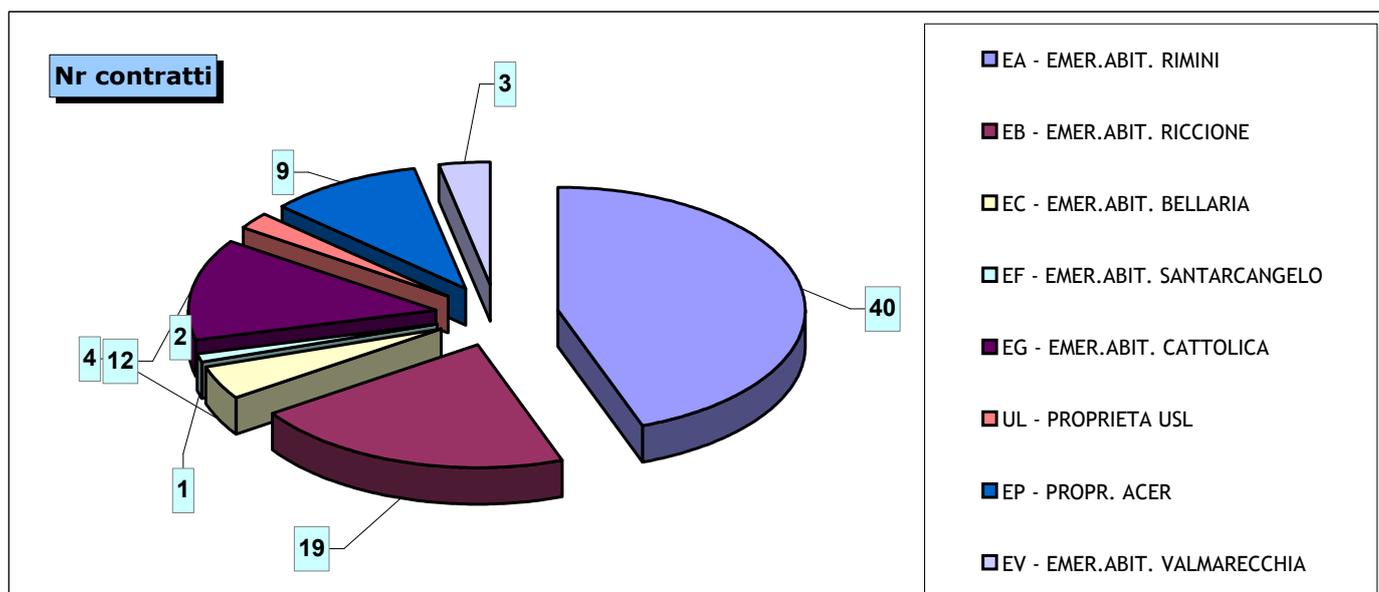


ALLEGATO "I"

SERVIZIO DI EMERGENZA ABITATIVA

SERVIZIO DI EMERGENZA ABITATIVA E AGENZIA PER LA LOCAZIONE

CONVENZIONE	NUMERO	MEDIE CANONI
EA - EMER.ABIT. RIMINI	40	€ 512,88
EB - EMER.ABIT. RICCIONE	19	€ 506,11
EC - EMER.ABIT. BELLARIA	4	€ 492,85
EF - EMER.ABIT. SANTARCANGELO	1	€ 587,90
EG - EMER.ABIT. CATTOLICA	12	€ 438,51
UL - PROPRIETA USL	2	€ 583,55
EP - PROPR. ACER	9	€ 386,00
EV - EMER.ABIT. VALMARECCHIA	3	€ 652,90
TOTALE ANNO 31/12/2017	90	



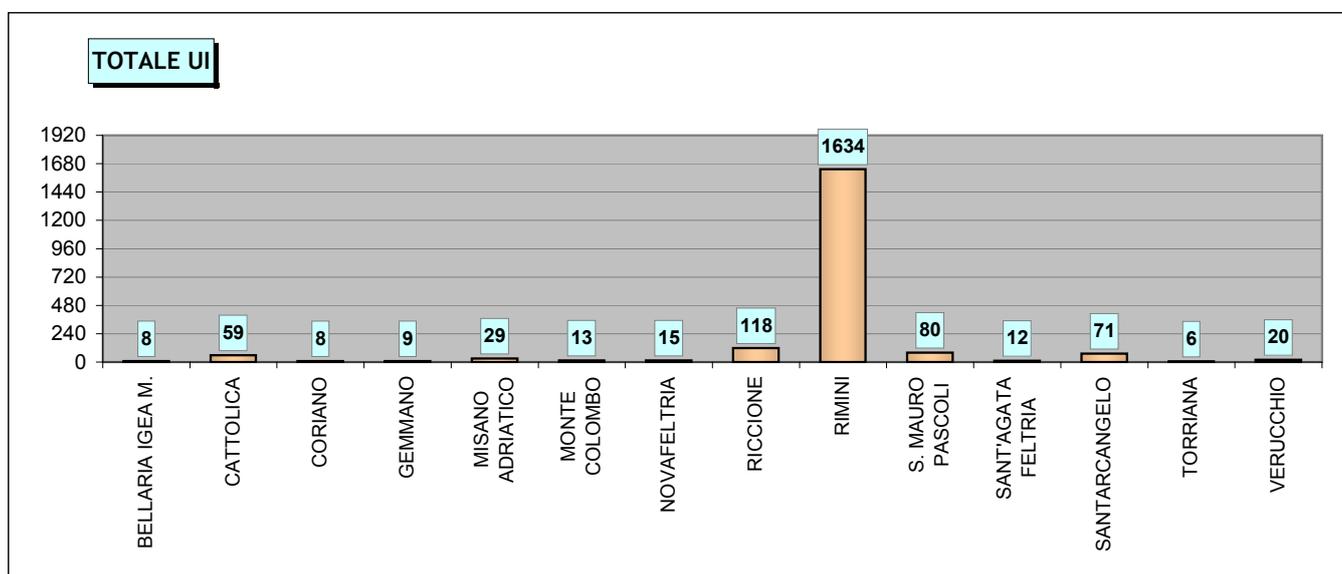
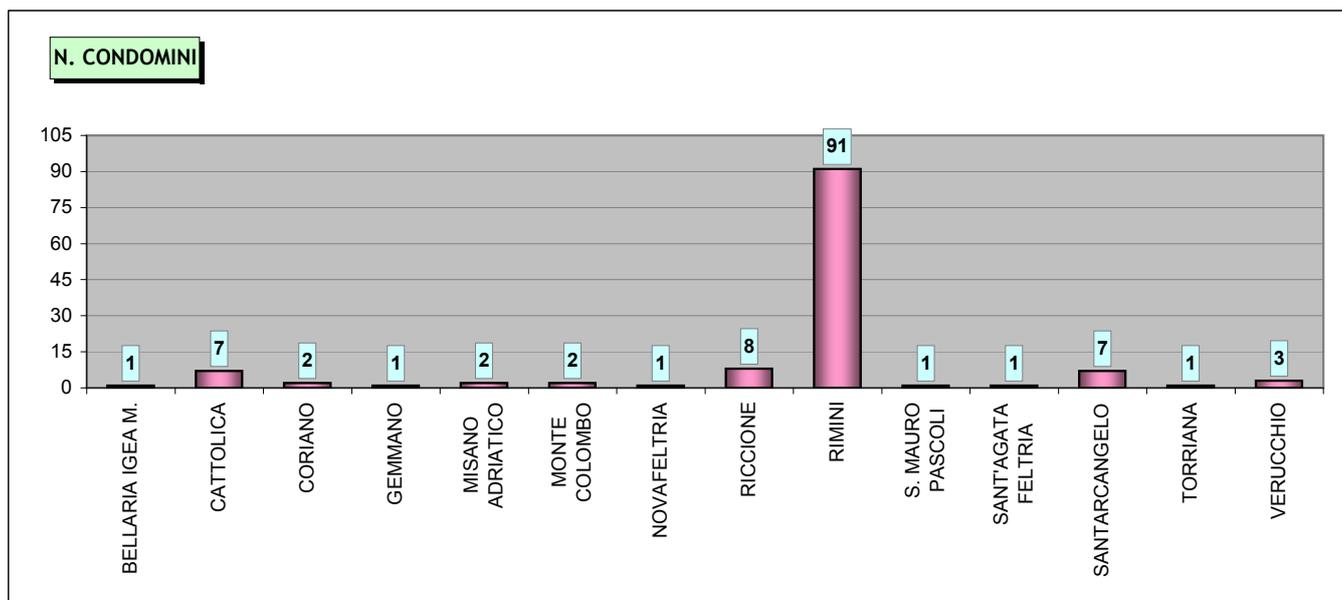
ALLEGATO “L”

SERVIZIO DI AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

SERVIZIO DI AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

COMUNE	N. CONDOMINI	UNITA IMMOBILIARI GESTITE		
		N. INQUILINI	N. PROPRIETARI	TOTALE UI
BELLARIA IGEA M.	1	6	2	8
CATTOLICA	7	31	28	59
CORIANO	2	3	5	8
GEMMANO	1	6	3	9
MISANO ADRIATICO	2	24	5	29
MONTE COLOMBO	2	8	5	13
NOVAFELTRIA	1	8	7	15
RICCIONE	8	49	69	118
RIMINI	91	354	1280	1634
S. MAURO PASCOLI	1		80	80
SANT'AGATA FELTRIA	1	4	8	12
SANTARCANGELO	7	22	49	71
TORRIANA	1	3	3	6
VERUCCHIO	3	7	13	20
Totale complessivo	128	525	1557	2082

Dati riferiti all'anno 2017 (dal 01/01/2017 al 31/12/2017)



RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI REVISORI AL BILANCIO

CHIUSO AL 31/12/2017 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 2017.

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

³⁵/₁₇ vigilato sull'osservanza delle leggi, dello Statuto e del Regolamento di Amministrazione e contabilità;

³⁵/₁₇ verificato la regolare tenuta della contabilità e la corrispondenza del rendiconto generale alle risultanze delle scritture contabili;

³⁵/₁₇ esaminato il bilancio previsionale;

³⁵/₁₇ 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, della documentazione contabile ed amministrativa esaminata è stata estratta copia conservata agli atti della revisione.

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

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

Abbiamo ottenuto dagli Amministratori, durante le riunioni collegiali svolte informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo, per le dimensioni o caratteristiche, effettuate dall'Ente. Possiamo pertanto ragionevolmente ribadire che le azioni poste in essere sono state conformi alla legge, allo statuto ed al regolamento contabile, non manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto d'interesse o in contrasto con le delibere assunte dalla Conferenza degli Enti o tali da

compromettere il patrimonio sociale o le finalità istituzionali. Tutte le deliberazioni dei Revisori sono state assunte collegialmente.

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. 24/01 e ss.mm.ii della revisione contabile e certificazione di bilancio. Possiamo, a tale riguardo, riferire che non abbiamo particolari osservazioni. Confermiamo che il Regolamento di Amministrazione e Contabilità, approvato con Delibera del Consiglio d'Amministrazione n. 25 del 17.12.2001 è stato normalmente osservato nell'adempimento degli obblighi contabili.

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.

L'Ente non è dotato di un sistema di revisione interno ed il Collegio ha pertanto verificato direttamente presso la Società di Revisione nell'ambito del proprio mandato, l'eventuale emersione di irregolarità di natura contabile.

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 2017 ha altresì preso in esame il bilancio di previsione per l'esercizio 2018 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 2017, 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 dello svolgimento della revisione contabile e di esprimere un giudizio professionale sul bilancio d'esercizio della società, obbligatorio ai sensi dell'art. 41 Legge Regionale n. 24/01. Detta società, ha svolto la propria attività in conformità ai principi di revisione ISA Italia e, in data 30 aprile 2018, ha emesso la propria relazione es art. 14 D.Lgs. 27 gennaio 2010 n. 39, attestando che il bilancio d'esercizio 2017 *“A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della ACER Rimini al 31 dicembre 2017, 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.”*

3) 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.

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

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

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.

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

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

STATO PATRIMONIALE

ATTIVO

Crediti verso soci per versam. ancora dovuti	0	
Immobilizzazioni nette	6.365.706	
Attivo circolante	59.613.916	
Ratei e risconti	57.264	
Totale attivo		66.036.886

PASSIVO

Patrimonio netto	12.952.118	
Fondi per rischi e oneri	3.424.218	
Trattamento fine rapporto	665.937	
Debiti	48.883.812	
Ratei e risconti	110.801	
Totale passivo		66.036.886

CONTO ECONOMICO

Valore della produzione	7.753.160	
Costi della produzione	-7.345.584	
Differenza tra valore e costi della produzione		407.576
Proventi ed oneri finanziari	150.511	
Rettifiche delle attività finanziarie	0	
Risultato prima delle imposte		558.087
Imposte sul reddito dell'esercizio	-269.474	
Utile dell'esercizio		288.613

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

In merito al suddetto bilancio Vi riferiamo inoltre:

- in esso si è provveduto a implementare un congruo fondo svalutazione crediti che la società di revisione ha ritenuto sufficiente e prudentiale e con la quale noi concordiamo;
- la relazione degli amministratori risulta essere congrua con le risultanze di bilancio e con le informazioni da noi assunte nel corso dell'esercizio;
- la nota integrativa contiene le informazioni previste dalla normativa civilistica, come richiamata dal regolamento di contabilità dell'Ente;
- 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 relazione sulla gestione e 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

- Il bilancio d'esercizio sottoposto alla nostra attenzione, redatto fra l'altro secondo gli schemi previsti dagli articoli 2424 e 2425 del Codice Civile, ed alle indicazioni dell'articolo 2427, è conforme alle risultanze contabili dell'Ente. Esso è stato redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria dell'Ente ed il risultato d'esercizio.
- le azioni poste in essere nell'esercizio sono state conformi alla legge, allo statuto ed ai regolamenti di contabilità; esse non sono manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto d'interesse o in contrasto con le delibere assunte dalla Conferenza degli Enti o tali da compromettere il patrimonio sociale o le finalità istituzionali.
- 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.

Come per i passati esercizi si raccomanda di monitorare l'andamento della morosità ERP atteso che:

- l'Ente, per Sue finalità istituzionali, opera in un mercato carico di problematiche sociali. Spesso esso si trova a dover conciliare istanze di tutela sociale delle fasce deboli provenienti dai Comuni membri con i vincoli stringenti di bilancio posti dalla sua natura di ente economico.
- La morosità mostra ancora un trend storico in continua crescita.
- La congiuntura economica generale, non sembra consentire ancora di prevedere un miglioramento nel trend delle morosità future, soprattutto con riferimento alle fasce sociali più deboli.
- Il contenimento della morosità richiede costanza e diligenza nel monitoraggio degli incassi.
- Di attivare per tempo le procedure legali conseguenti ed in risposta a situazioni di morosità, sia per l'effetto deterrente che tali procedure esplicano sul debitore, sia per evitare che singole situazioni possano raggiungere dimensioni di credito ragguardevole.

- Si raccomanda inoltre di monitorare e verificare costantemente la solidità degli investimenti finanziari effettuati, considerato il particolare momento di difficoltà del sistema bancario italiano.

Il Collegio dei Revisori esprime pertanto parere favorevole in merito alla approvazione del bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017.

Pertanto, proponiamo alla Conferenza degli Enti di approvare il bilancio d'esercizio chiuso il 31 dicembre 2017, così come redatto dagli Amministratori e la Relazione sulla Gestione che correda il bilancio medesimo, il tutto così come è stato predisposto dal Consiglio d'Amministrazione della Azienda Casa Emilia-Romagna - Provincia di Rimini.

La seduta è tolta alle ore 20: 30, previa stesura, lettura ed approvazione unanime del presente verbale.

IL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI

dott. Federico Fidelibus _____

dott. Massimiliano Cedrini _____

dott.ssa Meris Montemaggi _____



ACER Rimini

Relazione della società di revisione
indipendente

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2017

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 2017, 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 2017, 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 all'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 dell'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 dell'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 dell'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 dell'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 dell'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 l'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, 30 aprile 2018

BDO Italia S.p.A.

Livio Mezzetti
Socio

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

