



# ACER

Azienda Casa Emilia-Romagna  
Provincia di Rimini

## **BILANCIO DI PREVISIONE ANNO 2018**



# 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 PREVENTIVO ANNO 2018

### SOMMARIO

Relazione del Presidente dell'ACER di Rimini	Pag.	7
Schema di Conto Economico previsionale ex art. 2425 c.c.	Pag.	22
Relazione Tecnica	Pag.	26
Gestione degli alloggi comunali	Pag.	35
Programmazione degli interventi edilizi	Pag.	39
Allegato A: Piano Triennale dei Lavori Pubblici 2018/2020	Pag.	40
Allegato B: elenco interventi di importo inferiore a 100mila euro	Pag.	41
Allegato C: Gestione alloggi di proprietà comunale e determinazione della somma da reinvestire nell'ERP	Pag.	42



# **BILANCIO PREVENTIVO 2018**

**RELAZIONE DEL PRESIDENTE DELL'ACER**

Questo bilancio è il primo che rientra pienamente nella responsabilità del cda nominato dalla Conferenza degli Enti nel novembre 2016.

Per prima cosa ci è sembrato utile fornire ai soci un documento che, pur contenendo tutti gli elementi di conoscenza necessari, fosse un po' meno ridondante di quelli che l'hanno preceduto.

Così come ci è sembrato aggiungere leggibilità suddividere in maniera netta la relazione tecnica da quella di carattere programmatico che viene predisposta dal Presidente di Acer.

E' questo un elemento di linearità che corrisponde ad una cultura societaria che l'attuale cda ha voluto perseguire fin dall'inizio del proprio insediamento: la netta distinzione, che non significa separazione, tra la direzione tecnica dell'Azienda e quella più propriamente istituzionale e di indirizzo che compete al cda.

Non nascondo che questa attenzione puntigliosa a non confondere i ruoli discende anche dalla consapevolezza di una storia locale dove la separazione di ruoli e responsabilità ha prodotto modelli gestionali confusi, talora concausa di gravi problemi finanziari e, non da ultimo, di una difficoltà ad esercitare la pienezza dei diritti, a partire da quelli di controllo, da parte dei soci pubblici.

Voi sapete che la particolare natura societaria di Acer che non è giuridicamente una società partecipata rende teoricamente meno lineare il rapporto tra i Comuni soci e l'azienda, ma da questo punto di vista è opinione ferma dell'attuale cda considerare nei fatti pienamente proprietari, con i diritti che ne conseguono, gli Enti soci.

Distinzione dei ruoli e delle responsabilità rappresentano un elemento di chiarezza e trasparenza che rende più semplice e lineare la piena collaborazione istituzionale.

I bilanci sono composti da numeri e accompagnati da parole.

E' luogo comune ritenere che i numeri siano inequivocabili, dati fissi, e le parole, anche quando sono scritte, possano essere volatili se non ingannatrici.

La stessa parola retorica, un tempo considerata primaria disciplina universitaria (e che oggi conta cattedre in pochissime università europee), ha assunto un significato comune perlopiù negativo.

Ma la storia recente ci ha insegnato che i numeri possono essere volatili e storpiati quanto le parole. Con questo bilancio vorremmo accompagnare numeri esatti con parole il più possibile chiare ed esatte. In un film che assumeva come bersaglio l'involuzione culturale della sinistra, il regista e attore Nanni Moretti pronuncia la frase : "Chi parla male pensa male".

Le parole rappresentano qualcosa di più di uno strumento di comunicazione ma costituiscono, a tutti gli effetti, uno strumento di costruzione della realtà.

Per portare solo un esempio di qualche anno fa, l'utilizzo della definizione "cambiamento climatico" piuttosto che "riscaldamento globale" ha attenuato in pochi mesi i livelli di preoccupazione dei cittadini statunitensi sulle condizioni della biosfera e la necessità di politiche di riduzione del danno. Ed è sempre più difficile affrontare la corruzione di significato, l'ambiguità e la vaghezza di termini che un tempo assumevano significati più netti e precisi.

Eppure accompagnare con delle parole il bilancio di un'Azienda che si occupa di un bene primario come quello della casa, rende alcune parole più rilevanti ed impegnative di altre.

La prima che ci sentiamo di proporre si chiama **velocità**.

E' una parola che è per alcuni aspetti in controtendenza, richiama l'idea logorata di progresso, la rivoluzione industriale, il futurismo che ne ha cantato le lodi e ne ha ricercato il segno nella produzione pittorica e nelle stesse forme impresse alle sculture.

Negli ultimi anni abbiamo sentito decantare l'elogio della lentezza, lo stile slow ha spaziato dal cibo alla mobilità.

Ma la lentezza, insieme alla farraginosità burocratica e all'intrico normativo, è, ahinoi, una caratteristica strutturale della stessa pubblica amministrazione italiana.

Una patologia che si è aggravata e infranta su tutti i tentativi di riforma.

Un esempio plastico: siamo passati in pochi anni dal tentativo di Bassanini di stabilire il primato della responsabilità del dirigente alla nostalgia del Co.Re.Co (dichiarazioni di un sottosegretario in carica dell'attuale Governo).

E' una regola: quando fallisce la "rivoluzione" torna l'Ancient Regime".

Eppure i bisogni con cui chi ha la responsabilità di governo locale si misura quotidianamente, reclamano a viva voce velocità e tempestività.

A ricordarcelo, sono le liste lunghe di persone e famiglie (nel solo comune di Rimini oltre mille) che vantano il diritto di accedere ad una casa non potendo affrontare i costi del libero mercato dell'abitazione ma, ancora di più, i tanti cittadini che bussano alla porta dei servizi sociali dei nostri comuni, che cercano un sostegno dalle parrocchie e dalle diverse organizzazioni di volontariato laiche o religiose (tra le quali va reso ogni giorno merito e un ringraziamento doveroso alla Caritas che svolge una funzione davvero preziosa e insostituibile) e, non da ultimo, coloro che non sanno a chi chiedere aiuto.

Esiste una povertà sommersa, dove il bisogno si accompagna all'assenza di una rete sociale su cui poter contare e, molto spesso, alla presenza di patologie croniche, invalidanti e importanti. Il rapporto annuale sulle povertà della Caritas diocesana mette in primo piano proprio questa dimensione, adottando il titolo "Poveri, soli e malati".

Su questo punto è bene non essere ipocriti e interrogare i limiti della nostra azione complessiva: i poveri soli e malati, li troviamo molto spesso nelle stesse case popolari gestite da ACER.

Il diario giornaliero dei nostri ispettori ci riporta una quotidianità dove cresce il disagio, si alimentano i conflitti e diventa sempre più problematica la stessa convivenza tra i diversi nuclei familiari.

Qualche settimana fa ho ricevuto una garbatissima mail di una famiglia residente in un alloggio ERP a Rimini, in via Acquario, che rimpiangeva i tempi in cui vigeva il rispetto per le persone, per gli spazi condivisi e per la cura di quanto si era ricevuto in uso da parte del pubblico.

Una lettera che, nei fatti, fotografava la trasformazione sociale che abbiamo conosciuto in questi anni, passando da uno IACP che aveva come utenza prevalente famiglie di lavoratori a una gestione che deve fare i conti con povertà, disagio ed anche differenze culturali che si presentano in forme decisamente più complicate ed estreme.

Elementi che cozzano con la stessa idea, tanto corretta quanto ottimista, di un pubblico che mette a disposizione l'alloggio per far fronte ad un bisogno temporaneo ed in attesa di un'e-

mancipazione da difficoltà economiche transitorie.

Un'emancipazione che rischia di non avvenire mai e che, molto spesso, pare agire al contrario, trasmettendo in via ereditaria i problemi ai propri successori.

E' questa la faccia concreta di un mondo dove aumenta la diseguaglianza e assume i connotati di un'esclusione sociale che va oltre la stessa dimensione economica.

Per tornare al rapporto Caritas si potrebbe quasi affermare che la solitudine è in sé una malattia. Per come funzionano le nostre società non c'è dubbio che non possedere reti familiari o sociali salde rende improbabile l'attivare qualsivoglia ascensore sociale e finisca per amplificare il disagio, per abbruttire le persone e per alimentare quella ampia gamma di patologie della psiche che caratterizzano i nostri tempi.

Una ricerca del 2003 della Duke University di Durham, Carolina del Nord, ha indagato i problemi di salute mentale tra i poveri arrivando alla conclusione che le ragioni siano sia naturali che culturali "in quanto lo stress della povertà espone a forti rischi chi è geneticamente predisposto a sviluppare una malattia o un disturbo di questo tipo".

Ed il rapporto di ricerca conclude così: "i geni non si possono cancellare, la povertà sì".

Ma qualunque sia la diagnosi, le soluzioni non sono davvero semplici.

Vi sono dinamiche generali rispetto alle quali si è, oggettivamente, spettatori impotenti; vi è una difficoltà da parte dell'intero sistema pubblico di reggere un urto che pare decisamente superiore rispetto alle risorse che è possibile mettere in campo.

E' significativo, peraltro, che la Corte costituzionale abbia consolidato una dottrina giuridica che considera i diritti sociali quali "diritti finanziariamente condizionati".

La stessa attività generosa del privato sociale, peraltro, sconta il limite delle risorse disponibili.

La nostra opinione è che due sono le chiavi più importanti da utilizzare per provare a produrre un miglioramento: la **comunità** e l'**inclusione**.

Sono queste altre due parole su cui è interessante soffermarsi.

La prima è una parola fortemente abusata: fa parte dell'ampio repertorio di ricostruzione fantastica del passato a cui ricorrono le classi dirigenti (ma non sono da meno i media e gli stessi "social") che non riescono a fare i conti con le difficoltà del presente e la costruzione del futuro. Quella patologia contemporanea che il da poco scomparso sociologo Zygmunt Bauman ha chiamato "retrotopia", contrapponendo l'idea della ricostruzione di un passato felice, vagheggiato e perlopiù inesistente, come luogo privilegiato in cui rifugiarsi all'impossibilità di immaginare e costruire l'utopia di una società migliore.

Qui interessa, in primo luogo, registrare un dato oggettivo: anche in un'area sostanzialmente compatta come quella rappresentata dalla provincia di Rimini, non c'è dubbio che là dove è più robusto il reticolato delle relazioni sociali, dove è meno evidente l'anonimato (che appare la condizione moderna diffusa a cui siamo destinati), i problemi sociali e la stessa conflittualità sono più ridotti.

Ed è altrettanto oggettivo che le punte maggiori di difficoltà le riscontriamo nell'area metropolitana riminese e, in particolare, dove le opportunità urbanistiche di individuare insediamenti abitati-

vi capaci dare risposta ai soggetti più deboli si sono concentrate in luoghi periferici e anonimi. Qui l'isolamento tende a combinarsi con l'abbondanza di tempo vuoto e a generare conflitti che riguardano i comportamenti individuali, l'uso degli spazi comuni e, sempre più spesso, il gioco dei bambini.

Le norme, i regolamenti sottoscritti all'atto dell'assegnazione dell'alloggio, i codici di comportamento ... possono davvero poco.

Ed è altrettanto velleitaria l'idea di un'azione educativa fondata sull'informazione, la dissuasione o le prediche.

La verità è che a fare la differenza è l'interiorizzazione delle norme sociali, un processo che avviene attraverso la socializzazione e che non può essere sostituito con il (necessario) rigore delle norme o con pistolotti pseudo educativi.

Non è realistico che Acer o i servizi sociali dei comuni riescano a sostituirsi a carenze che traggono origine dalla socializzazione familiare e, più complessivamente, dai valori che trasmette la nostra società.

Chi opera con coscienza in ambito scolastico tocca quotidianamente con mano la difficoltà di fare i conti con comportamenti (in primo luogo delle stesse famiglie) problematici e caratterizzati da un individualismo che disconosce sia l'autorità del ruolo educativo che la consapevolezza di calarsi in un contesto di comunità scolastica.

Se le cose stanno così, una risposta possibile risiede nella capacità di mettere in campo opportunità educative concrete, tali da tradursi in esperienze vive e di raccogliere la stessa sfida di accrescere la consapevolezza che una comunità è fatta anche di regole condivise, di rispetto per l'altro, di legami in cui occorre trovare equilibri per raggiungere i quali è necessario cedere qualcosa del proprio ego.

Le poche esperienze fino a qui promosse hanno dato risultati controversi e generatori di contraddizioni che hanno finito talora per persuadere che forse non valeva la pena proseguire.

Il laboratorio più significativo di cui disponiamo riguarda il complesso abitativo realizzato a Tomba Nuova (nome di per sé già infausto) di Rimini.

Qui, a seguito di un conflitto tra nuclei familiari degenerato fino al coinvolgimento della forza pubblica, è stata attivata la mediazione sociale e, in collaborazione con il Comune, è stato costituito un gruppo di CI.VI.VO aperto anche ai vicini residenti delle abitazioni private.

Accanto ad un processo partecipativo positivo, che si è tradotto in una cura condivisa degli spazi esterni e nella promozione di appuntamenti ricreativi e sociali, è contestualmente emerso il tentativo di utilizzare ambiti di autogestione condominiale (avallati da Acer e riguardanti, in particolare, le piccole manutenzioni) come opportunità da parte di alcuni inquilini di acquisire una dimensione da "capetti" che impongono ad altri regole e ruoli non negoziati.

In questo stesso contesto, tuttavia, piace ricordare la raccolta di firme a favore della permanenza della famiglia sinti coinvolta, in maniera incolpevole, nel conflitto di cui sopra.

Io non credo, tuttavia, che quando si manifestano contraddizioni e problemi nei processi di coinvolgimento attivo delle famiglie ospitate nelle case popolari, la soluzione sia quella di arretrare

e attenersi ad un atteggiamento freddamente normativo.

Tenacia e apertura mentale debbono viaggiare assieme ad un necessario rigore.

Quello che è certo è che di queste problematiche Acer non può che essere attore non protagonista di una progettazione sociale che veda coinvolti i comuni e i servizi socio-sanitari a tutti i livelli.

La parola **inclusione**, in questa dimensione, assume un doppio significato: come inclusione di persone che spesso sono collocate ai margini della società; come messa in rete effettiva delle politiche e di tutti i soggetti istituzionali coinvolti.

*“L’abitare si connota come aspetto imprescindibile per l’inclusione sociale e come fattore complementare alle politiche di contrasto alla povertà e di sostegno alla fragilità, avendo, tra l’altro, funzione di sostegno concreto alla realizzazione di interventi sociali e sanitari fuori dai contesti istituzionalizzati”* (Piano socio sanitario 2017, Regione Emilia Romagna).

*Ancora: “Il tema del disagio abitativo va pertanto affrontato in maniera organica e strutturata al di là di logiche puramente emergenziali, e, per quanto attiene lo specifico delle persone fragili, inserito nel più ampio paradigma della promozione dell’autonomia della persona. L’intervento pubblico, da questo punto di vista, non può che configurarsi a termine e sussidiario rispetto all’iniziativa degli individui”* (Piano socio sanitario 2017, Regione Emilia Romagna).

La promozione dell’autonomia personale, quindi, come obiettivo che richiede l’attivazione sinergica delle risorse pubbliche e che ha come inevitabile pilastro la necessità di “metterci del proprio”. Va però detto che la cosiddetta rete dei servizi non sempre è tale e, comprensibilmente, fatica a reggere l’impatto di una domanda sociale che cresce in quantità e problematicità.

Lo specchio di queste difficoltà lo misuriamo, in particolare, con l’isolamento delle persone che soffrono di patologie psichiche alle quali, con tutta evidenza, non è sufficiente offrire un tetto sopra la testa.

Anche in questo caso, tuttavia, è utile ricordare le situazioni in cui l’impegno della rete ha prodotto risultati importanti.

Tra i tanti, fa piacere ricordare l’esempio del Comune di Santarcangelo che ha affrontato il disagio di quattro clochard che dormivano alla stazione del paese attivando un progetto di cohousing (coabitazione) e creando condizioni che oggi consentono alle persone interessate di fare fronte all’affitto ed alle spese dell’alloggio.

Ma quello che più di altro preme sottolineare è che le considerazioni fino a qui sviluppate, sottendono una scelta strategica e di profilo dell’azienda che il cda di Acer intende perseguire con grande nettezza: quella di integrare il più possibile le proprie peculiarità con quelle dei comuni soci. Intendiamo dire che le nostre competenze specialistiche e la nostra specificità societaria vanno messe al servizio dei comuni perseguendo la massima integrazione con le politiche sociali. Non è un’affermazione scontata.

Utilizziamo come spunto di riflessione una tesi di dottorato in Sociologia e Scienze Sociali Applicate, Università Sapienza di Roma, a cura della dott.ssa Teresa Baldi.

E’ un rarissimo e accurato lavoro di ricerca, focalizzato sull’area di Firenze, che analizza il tema dell’incidenza delle disuguaglianze nella ricerca di autonomia da parte delle giovani generazioni.

Qui viene evidenziato come nella realtà fiorentina stia affermandosi una separazione sempre più netta tra sociale ed abitativo e si rileva come questo sia *“indicativo di un approccio al problema dell’abitazione che veicola una certa rappresentazione dei problemi della persona”*.

E come questo sia l’esito di *“un processo che in corso che ha radici lontane , ovvero quello del progressivo svuotamento delle politiche abitative del loro contenuto sociale. Questa stessa prospettiva infatti tende a contingentare il sociale ai casi di marginalità estrema, ai quali si preferisce fornire soluzioni ad hoc, piuttosto che provare ad immettere quei casi nel circuito di politiche abitative e sociali di più ampio raggio”*.

Frammentare politiche e disperdere le risorse, del resto, pare appartenere ad una “tradizione italiana” che rischia di generare sprechi, inefficacia e per privilegiare il tamponare le situazioni piuttosto che favorire la formazione di un contesto evolutivo.

E, come si è già ricordato, talora l’integrazione delle politiche rischia di essere più formale che effettivo.

In questo senso parlare di **giovani** è emblematico.

Ed anche in questo caso l’uso generico della parola rischia di generare equivoci e non tanto e non solo perché nel tempo si sono quantomeno scombinati, fino ad essere inutilizzabili come riferimento, quelli che si ritenevano i riti di passaggio alla condizione adulta.

Proprio lo studio citato di Teresa Baldi ci ricorda, infatti, un dato tanto scontato quanto trascurato: non ci riferiamo ad una galassia sociale uniforme ma ad un’epoca della vita in cui le condizioni sociali di partenza sono spesso predittive delle possibilità future.

I giovani sono il vero rimosso, al di là delle evocazioni verbali, delle nostre società.

Ed è una rimozione politica che viaggia assieme, e non casualmente, alla sfiducia verso il futuro e verso il progresso.

Intere generazioni sono, nei fatti, condannate alla navigazione a vista e nell’impossibilità di dare basi minimamente definite alle proprie traiettorie di vita.

Il dato diventa macroscopico se parliamo di politiche abitative.

Per giovani, single o coppie che siano, le possibilità di accedere, attraverso le graduatorie pubbliche, ad un alloggio Erp o Ers sono oggi vicine allo zero.

L’eccezione positiva, per quanto inevitabilmente non risolutiva, è rappresentata dalla linea di finanziamento attivata dalla Regione Emilia Romagna per sostenere l’acquisto della prima casa alle giovani coppie.

Un programma che, dal 2009 ad oggi, ha consentito di finanziare l’acquisto di 2160 alloggi.

Ma non c’è dubbio che la spesa o l’investimento necessari per iniziare a costruirsi un percorso di vita autonoma, uscendo dalla casa genitoriale, rappresenti uno scoglio che per la grande parte delle nuove generazioni rischia di essere insormontabile.

Riuscire ad individuare soluzioni che consentano di sottrarre all’incubo di una vita precaria ragazzi e ragazze che, nella gran parte dei casi, vivono l’incertezza esistenziale del dover fare i conti con un lavoro precario o intermittente o assente, dovrebbe rappresentare un’assoluta priorità a tutti i livelli di governo.

La possibilità di fare in modo che la spesa per un affitto sostenibile si trasformi nell’acquisto

differito di un alloggio, è certamente una di queste.

In assenza di politiche nazionali che rimettano in moto l'edilizia pubblica, è maturata la sensibilità di diversi enti locali del nostro territorio nel ricercare la possibilità di impiegare in questa direzione aree destinate dai propri strumenti urbanistici all'edilizia sociale.

In questi ultimi mesi sono stati aperti ragionamenti concreti con i Comuni di Cattolica, Morciano, Rimini e Santarcangelo.

Da parte nostra è massima la disponibilità a collaborare in termini di progettazione, verifica di fattibilità e a fungere da facilitatore e struttura di servizio per gli enti interessati.

Rimane, tuttavia, avventuroso mettere in campo soluzioni di portata adeguata in un contesto (pressoché unico in Europa) in cui è assente una politica di finanziamento pubblico destinato stabilmente ad incrementare il patrimonio di edilizia sociale.

Eurostat, l'istituto statistico dell'Unione Europea, colloca l'Italia al 27° posto su 27 per quanto riguarda la spesa per l'edilizia sociale e per la lotta all'esclusione.

Questo, peraltro, contrasta con la deliberazione della stessa Commissione Europea che nell'emanare il 26 aprile 2017 il "Pilastro dei diritti sociali in Europa" (nelle intenzioni, una bussola condivisa per sostenere il buon funzionamento e l'equità dei mercati del lavoro e dei sistemi di protezione sociale) afferma:

*"Le persone in stato di bisogno e prive di risorse sufficienti hanno diritto di avere accesso ad alloggi sociali o all'assistenza abitativa di qualità; le persone vulnerabili hanno diritto ad un'assistenza ed a una protezione adeguate contro lo sfratto; ai senzatekto sono forniti alloggi e servizi adeguati al fine di promuoverne l'inclusione sociale".*

Ma contrasta ancor di più con l'evidenza che un investimento in edilizia popolare, orientato al recupero di un patrimonio edilizio fortemente invecchiato e deteriorato come quello italiano, garantirebbe la possibilità di tenere assieme obiettivi economici (dando fiato all'industria a più alto indotto occupazionale quale quella delle costruzioni e del suo indotto), sociali e ambientali. Manca, in definitiva, una strategia che consenta di affrontare in una chiave evolutiva e lungimirante, non puramente assistenziale, il tema della riduzione del disagio sociale.

Rigenerazione urbana, risanamento sociale e sviluppo economico possono e debbono convivere. La riprova indiretta di una difficoltà del nostro Paese nell'avviare riforme efficaci nel ridurre strutturalmente i livelli di povertà, sta nella stessa adozione recente da parte del Governo di una misura condivisibile quale quella rappresentata dall'introduzione del cosiddetto reddito d'inclusione. Un intervento disegnato sul riconoscimento di un contributo economico accompagnato a politiche attive di promozione sociale, queste ultime, tuttavia, affidate ad una rete territoriale non messa nelle condizioni di poter svolgere con credibilità ed efficienza i compiti assegnati dall'alto.

La stessa dinamica che ha svilito il progetto di alternanza scuola e lavoro che in altri contesti europei (la Germania in primo luogo) rappresenta un veicolo privilegiato di ingresso nel mondo del lavoro.

Ma se questo è parte del contesto problematico in cui calare l'azione di Acer e dei Comuni, si tratta di capire come coprire al meglio le responsabilità che ci competono ed operare per produrre dei passi in avanti.

Alcuni non c'è dubbio che siano stati compiuti e credo che il merito sia principalmente da attribuire al consolidarsi, mai scontato, di una cultura comune nell'affrontare le politiche abitative e le stesse emergenze sociali.

La Conferenza degli Enti di oggi ha il compito di dare attuazione ad alcuni di questi avanzamenti condivisi e tradurli in scelte che non sono ordinarie.

La base di partenza è avere la chiarezza che ci porta a dire che il bilancio di Acer è, da molti punti di vista, un bilancio che va costruito è interpretato a tre livelli: fotografa l'andamento gestionale, le scelte compiute e la tenuta, anche in prospettiva, del conto economico dell'Azienda; fotografa i bilanci relativi ai singoli Comuni soci a partire dal patrimonio conferito e dal monte canoni disponibile per la necessaria manutenzione degli alloggi; è, in senso letterale e non accademico, un bilancio sociale che tiene conto della capacità o meno di fare fronte ad una componente essenziale del welfare locale.

E sono tre livelli che debbono stare assieme: dobbiamo garantire il buon andamento della società di gestione; deve essere il più possibile adeguata la tenuta dei singoli bilanci comunali; dobbiamo garantire la risposta più efficiente possibile (pur nel quadro di risorse scarse richiamate) alle esigenze abitative del nostro territorio.

Una rete territoriale degna di questo nome non può che partire da questi presupposti.

La sfida che oggi raccogliamo nasce dal lavoro di confronto e riflessione portato avanti dal Tavolo territoriale di concertazione delle politiche abitative.

E' la consapevolezza della fase di difficoltà che vivono oggi tante famiglie e persone che ha spinto a percorrere una strada che tenta di alleggerire, per quanto possibile, alcuni costi che finiscono per aggiungersi a quelli necessari per pagare l'affitto dell'alloggio.

Tema reso ancora più urgente a seguito dell'entrata in vigore delle nuove modalità di calcolo e applicazione dei canoni Erp in attuazione della delibera della Giunta Regionale del 13 giugno 2016 e del 31/05/2017.

Una legge che abbiamo condiviso, in primo luogo per i principi di equità sociale a cui si ispira, ma che non poteva che produrre risultati modesti (per quanto giusti) nel favorire un turn over degli inquilini dell'Erp.

Nella fase di confronto con la Regione è stata riconosciuta la necessaria flessibilità dei parametri territoriali (indispensabile per rispondere alle reali peculiarità del nostro contesto) e, tuttavia, non è mancato il determinarsi di situazioni anomale in cui si verifica un balzo di livello del canone determinato da variazioni modeste dei requisiti economici e patrimoniali della propria attestazione Isee. Cancellare tutti gli oneri ed i costi di amministrazione e manutenzione addebitati agli assegnatari, con riguardo alle specifiche situazioni gestionali e contrattuali, produce un alleggerimento dei costi sugli inquilini e, per altri versi, aiuta a contenere la morosità che, pur rimanendo entro soglie ancora accettabili (è, ad oggi, pari al 12%), permane uno dei fattori con i quali dobbiamo certamente continuare a fare i conti nei tempi a venire.

Peraltro va sottolineato come le scelte compiute recentemente dai comuni di Morciano e Riccione contribuiscano a determinare una situazione di sostanziale omogeneità a livello provinciale

circa l'importo dei canoni.

La necessità di riequilibrare il bilancio di Acer a seguito della riduzione significativa degli introiti di carattere amministrativo (che, peraltro, implica un costo del lavoro non marginale a carico dell'Azienda) viene garantita recuperando gli importi determinati dalla delibera della Giunta regionale n. 391 del 2002 (52 euro ad alloggio per i parametri di Acer Rimini, contro i 47 euro fissati dalla Concessione in vigore).

Per questa via è possibile migliorare le prestazioni sociali e rendere più efficiente l'azienda Acer (nel 2018, in particolare, è prevista l'attivazione del servizio di reperibilità durante i giorni festivi e l'avvio di uno sforzo per la digitalizzazione dei dati che semplifica la stessa attività di controllo dei comuni soci) salvaguardando gli equilibri di bilancio.

Contestualmente si è condivisa la necessità di rivisitare, da parte del Tavolo territoriale di concertazione delle politiche abitative, l'insieme dei regolamenti che riguardano l'Erp e l'Ers con particolare riferimento al regolamento d'uso degli alloggi e delle parti comuni e delle relative sanzioni, al regolamento di ripartizione degli oneri manutentivi tra Comune/Ente gestore ed assegnatari, nonché al regolamento di assegnazione e gestione degli alloggi di Ers.

Si è determinato così un contesto di profonda innovazione che ci ha portati a condividere con il Tavolo territoriale di concertazione delle politiche abitative, l'opportunità di anticipare il rinnovo della Concessione che è in scadenza il dicembre 2018.

I conti di Acer sono in ordine, a partire dalla previsione di un attivo di esercizio che consente di far fronte a possibili esigenze straordinarie.

E, tuttavia, è un bilancio che richiede una costante prudenza gestionale nella consapevolezza, per portare un unico esempio, che la struttura organizzativa (la cui incidenza economica aumenta a seguito del rinnovo contrattuale che verrà chiuso formalmente in sede nazionale entro questo mese) non consente di immaginare ampliamenti che pur si renderebbero necessari a seguito della stessa aumentata complessità del lavoro a cui siamo chiamati.

L'invecchiamento progressivo di una parte non marginale del patrimonio edilizio Erp reclama un'attenzione crescente all'attività di manutenzione; la gestione della conflittualità e delle problematiche di disagio che caratterizzano in maniera ben più rilevante rispetto al passato i nuclei assegnatari richiederebbero un numero più adeguato di ispettori dedicati ai controlli; Acer Rimini, a differenza di quasi tutte le altre, ha scelto di non dotarsi nella propria pianta organica della funzione di mediazione sociale; e così via.

Ma, va pur detto, che tutti i parametri disponibili ci dicono di una struttura che svolge con buona efficienza i propri compiti.

Io qui, più che citare customers satisfaction o certificazione di qualità, vorrei evidenziare un parametro di successo raro e che appartiene all'intero sistema territoriale: noi, ad oggi, non abbiamo in essere alcuna occupazione abusiva.

Per quanto ci riguarda la legalità è una componente indissolubile da equità e rispetto dei diritti dei più deboli.

Ribadiamo che chi nasconde redditi o ricchezze per ottenere benefici pubblici non dovuti o chi

utilizza scorciatoie di altro tipo occupando abusivamente un alloggio nel diritto di altri, non è un furbo, è tecnicamente e moralmente un criminale.

Per questo dispiace rilevare come, a fronte di un'operazione condotta dalla Polizia di Stato insieme alla Procura e in sinergia con Comune di Rimini ed Acer per quanto di competenza, che ha portato a liberare in tempi rapidi l'occupazione abusiva di un alloggio in via Acquario da parte di un soggetto di comprovata caratura criminale, la richiesta di risarcimento avanzata da Acer per i danni arrecati al patrimonio pubblico (debitamente documentati) sia stata respinta dal Tribunale di Rimini per "tenuità del danno".

E' il non considerare il patrimonio pubblico in tutte le sue componenti per quello che è - un bene comune (nel caso dell'erp, ceduto temporaneamente ad un beneficiario che ha il dovere di averne cura)- a rendere più debole la coscienza civile e, in ultima istanza, a peggiorare la qualità dell'acqua in cui tutti noi nuotiamo.

Se consideriamo il secondo stadio del bilancio presentato, quello rappresentato dal monte canoni dei Comuni, la situazione non è pienamente omogenea.

Pesa, in alcuni casi, la necessità di fare fronte a esigenze sociali urgenti (attraverso l'individuazione di alloggi per l'emergenza abitativa) utilizzando questo canale di finanziamento.

I problemi riguardano principalmente il comune di Cattolica che sconta scelte del passato ed il comune di Riccione.

La stessa modalità fin qui seguita di gestire l'emergenza abitativa, di fatto attraverso scelte unilaterali dei Comuni che delegavano ad Acer il reperimento di alloggi, ha generato situazioni caotiche e distorte che è necessario superare.

Per portare un esempio concreto, trasferire unilateralmente un nucleo con minori in un piccolo comune, significa piazzare una potenziale bomba ad orologeria per il bilancio di quell'ente una volta che emergano possibili criticità di quella famiglia.

Già da oggi la procedura che si seguirà è quella di attivare collocazioni extraterritoriali solo previa intesa formalizzata tra i due comuni interessati.

Una modalità di buon senso che non nega solidarietà e collaborazioni tra comuni ma la subordina alla reciproca trasparenza e consapevolezza.

Ma la questione che permane irrisolta ed è tanto illogica quanto disturbante, riguarda il patrimonio Erp collocato nei sette comuni dell'Alta Valmarecchia.

Fin da subito questo CDA si è impegnato per ottenere dalla Regione Emilia Romagna l'attivarsi per la richiesta di un parere formale da parte del Consiglio di Stato.

Il parere è arrivato il 15 marzo e credo che non sia una forzatura polemica collocare idealmente gli estensori, ad honorem, nel girone dantesco degli ignavi.

Sostanzialmente il Consiglio di Stato ha interpretato la vicenda come conflitto tra due regioni aventi due ordinamenti diversi e non, come del tutto logico, come mancata attuazione di una legge dello Stato che prevedeva con il passaggio ad altra regione dei sette comuni il contestuale conferimento di infrastrutture, beni e servizi pubblici.

Il Consiglio di Stato, poi, conclude il proprio parere interlocutorio (o, per meglio dire, non pare-

re) invitando la Regione Marche ad avanzare le proprie controdeduzioni che, per quanto risulta ad oggi, non sono mai state inviate.

La vicenda è resa ancora più assurda dall'evidenza che si tratta di alloggi realizzati non con risorse della Regione Marche ma con fondi dello Stato.

Di più, in presenza di due ordinamenti regionali radicalmente diversi, si genera una profonda deformazione del processo democratico: i sette comuni, infatti, dispongono dei pieni poteri di socio pubblico presso la Conferenza degli Enti e, in linea con la Concessione sottoscritta, dispongono di ampi poteri di controllo rispetto ad Acer; nessun potere è, invece, nella loro disponibilità presso la Regione Marche che gestisce il patrimonio delle case popolari attraverso la società unica Erap Marche.

Quindi, un potere pieno a cui corrisponde un interesse legittimo marginale (essendo la gran parte del patrimonio nella proprietà della Regione Marche) e un potere nullo laddove è prevalente l'interesse ad esercitarlo.

A rendere ancora più grottesca la situazione è constatare come in seguito alla rottura della convenzione che attribuiva ad Acer la gestione del patrimonio per conto di Erap (peraltro sulla base di un accordo capestro che impegnava Acer a farsi carico anche della manutenzione straordinaria!), rottura concordata d'intesa con i sette comuni dell'Alta Valmarecchia, la società marchigiana deve gestire i canoni relativi agli immobili in conformità alla legislazione dell'Emilia Romagna. Il tutto in un contesto che consente, in base alla propria legislazione regionale, ad Erap Marche di mettere in vendita liberamente il patrimonio erp.

E' evidente come il rischio, più che concreto, sia un depauperamento pericoloso della disponibilità di case popolari nel territorio dell'Alta Valmarecchia e come questo, oltre ad essere di per sé iniquo, contrasti con l'impegno assunto dalla nostra Regione a garantire per gli abitanti di quel territorio la possibilità di condividere gli standard di infrastrutture e servizi dell'Emilia Romagna. E' per noi una ferita aperta, per sanare la quale abbiamo esperito tutte le soluzioni possibili (coinvolgimento della Prefettura, dei parlamentari, della Giunta regionale ecc.), tuttavia, in queste settimane abbiamo ottenuto la disponibilità de Prof. Vincenzo Cerulli Irelli, uno dei massimi esperti di diritto amministrativo, per sostenere nuovamente le nostre evidenti ragioni di fronte al Consiglio di Stato.

Infine, alcuni obiettivi su cui abbiamo lavorato in questo anno e su cui intendiamo proseguire con pazienza ma anche con grande convinzione.

In un contesto in cui le risorse per nuove costruzioni non si vedono all'orizzonte e i finanziamenti regionali disponibili (peraltro benvenuti) sono destinati all'efficientamento energetico, ci eravamo prefissi di esplorare la possibilità di accedere a finanziamenti a bando.

L'obiettivo è stato raggiunto: un progetto presentato sull'asse IV del POR-FESR, relativo all'edificio di via Bellini a Bellaria Igea Marina, è stato finanziato; così come la partecipazione al progetto europeo (Interreg -Med) Sherpa di cui capofila è il Dipartimento del territorio e sostenibilità del Governo della Catalogna apre la possibilità di accedere a finanziamenti per la ristrutturazione di edifici "energivori".

E preme evidenziare come questi primi risultati siano stati ottenuti senza ricorrere a consulenze esterne e contando sull'impegno e la valorizzazione professionale delle risorse umane di cui l'azienda Acer dispone.

Per quanto riguarda la possibilità di espandere il raggio della nostra attività, senza perdere di vista la funzione primaria di Acer, si sta consolidando la relazione con l'Asp Valloni Marecchia con la quale è in via di definizione la stipula di una convenzione per l'affidamento di prestazioni tecniche ad Acer. Acer, poi, lo scorso mese di novembre, ha partecipato quale partner del Comune di Rimini, unitamente all'Associazione Rompi il Silenzio ed all'Asp Valloni Marecchia, al progetto regionale "La Casa che Vorrei" per l'individuazione delle donne vittime di violenza pronte ad affrontare un percorso di autonomia sociale ed abitativa.

Un impegno particolare, poi, del CDA, del Collegio sindacale e dell'Azienda, è stato rivolto al miglioramento complessivo delle procedure di tutela della società in riferimento alle discipline che riguardano l'anticorruzione, la trasparenza e a quella definita nel "Codice di responsabilità degli Enti" (Dlgs 231/2001).

Per meglio rispondere ai principi declinati nel Dlgs 231/2001, Acer ha provveduto ad adottare un modello organizzativo adeguato.

Analogamente è stata prestata all'implementazione di procedure più pertinenti in relazione all'assegnazione dei progetti di produttività ai dipendenti e su cui è stato sottoscritto l'accordo con i sindacati confederali.

Merita, poi, un accenno il sostegno che come Acer Rimini, assieme al Presidente del Tavolo Territoriale di Concertazione delle Politiche Abitative Gloria Lisi, abbiamo formalizzato alla proposta di emendamento di Federabitazione Emilia - Romagna al Progetto di legge "*Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio*": la nuova legge regionale sull'urbanistica, in via d'approvazione in questi giorni.

L'emendamento all'art. 34 comma3 della Legge, che ci auguriamo approvato (in commissione è stato votato all'unanimità), intende recuperare un principio assente nel testo in discussione e riguarda il ripristino dello standard solidaristico in direzione dell'edilizia residenziale sociale (attraverso la cessione gratuita di aree o immobili da parte dei proprietari) da applicare negli ambiti di trasformazione commisurandolo al valore della stessa.

Si tratta, allo stato attuale delle cose, di salvaguardare una delle poche possibilità capaci di consentire l'ampliamento della dotazione di edilizia residenziale sociale.

Abbiamo utilizzato quattro parole-chiave per declinare i riferimenti programmatici che debbono caratterizzare un impegno comune che Acer può condurre assieme ai comuni soci: **velocità** come necessità posta dall'urgenza dei problemi a cui dobbiamo cercare di dare risposta; **comunità** e **inclusione** come obiettivi condivisi a cui tendere ma anche come modalità di operare da parte della rete dei servizi; **giovani** come consapevolezza che continuare a non dare alcuna risposta a chi fatica perfino ad affacciarsi all'idea di vita adulta che abbiamo fino a qui conosciuto, significa mettere una pietra tombale sul futuro: di tutti.

Ci permettiamo di usarne un'altra, questa in negativo, per provare a sintetizzare il senso della

difficile missione che ci vede impegnati a produrre miglioramenti nella sfera del sociale.

Il riferimento è ad un termine anglofono che sta diventando egemone : **comfort zone**.

E' una definizione che nasce dalla psicologia comportamentale e corrisponde, grosso modo, ad uno spazio mentale rassicurante, capace di dare sicurezza, una sensazione di agio e di controllo di rischi e imprevisti.

Il termine poi si è trasferito in svariati ambiti: dallo sport allo stile di vita; dai prodotti che riguardano il benessere della persona ai locali d'intrattenimento pubblico.

E' una delle tante risposte placebo alle insicurezze che dominano il nostro tempo.

Ecco: io credo che per quanto riguarda le politiche pubbliche e la nostra attività in quell'area di frontiera della società di cui oggi giocoforza parliamo, lo sforzo che dobbiamo compiere è quello di provare ad uscire dalla nostra comfort zone.

Abbiamo risorse scarse e problemi grandi da affrontare.

Il rischio, anche legittimo, è diventare schiavi di limiti oggettivi e di una routine dignitosissima che "arriva dove può".

Mi chiedo se, invece, unendo le forze non si possa provare a sperimentare strade nuove prendendoci, consapevolmente, qualche rischio in più.

Penso, per portare un solo esempio, alla pratica della coabitazione sulla quale abbiamo sperimentato pochissimo e che, invece, può essere una soluzione capace di dare risposta a problematiche emergenti (anziani soli, giovani con lavoro precario ecc.).

E penso, ancor di più, all'utilità di un momento di condivisione libera e comune di pensiero in cui mettere insieme specialismi, esperienze istituzionali, esperienze del privato sociale e verificare la possibilità di praticare anche nuove vie a problemi con i quali non possiamo illuderci di non dover convivere ancora per un lungo tempo.

**Il Presidente**

(Riccardo Fabbri)





## BILANCIO DI PREVISIONE ESERCIZIO 2018

VALORE DELLA PRODUZIONE	
RICAVI DA CANONI E DA PRESTAZIONI DI SERVIZI	IMPORTO
Canoni di locazione di alloggi di proprietà ACER	277.600
Canoni di locazione di alloggi ERP di proprietà di altri Enti non comunali	12.000
Canoni di locazione di locali ad uso non abitativo (negozi, box, centri sociali)	251.000
Maggiori canoni, compensi e diritti di segreteria per conguagli ISEE di competenza Acer	4.500
Corrispettivi e rimborsi per amministrazione stabili Acer	57.500
Rimborsi per la gestione dei servizi per conto degli inquilini di alloggi Acer	12.000
Corrispettivi e rimborsi per manutenzione ordinaria stabili Acer	7.500
Compensi e rimborsi servizio di Emergenza Abitativa Comuni/AUSL/Provincia/Acer	59.199
Canoni di locazione di alloggi ed altri immobili di proprietà dei Comuni in concessione	5.175.565
Altri oneri di gestione su alloggi ed altri immobili di proprietà dei Comuni in concessione	1.043.941
Compensi per servizio di amministrazione condominiale	200.208
Compensi tecnici per le attività di Manutenzione Straordinaria e Nuove Costruzioni	35.000
<b>TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	<b>7.136.012</b>
COSTI DELLA PRODUZIONE	
COSTO DEL PERSONALE DIPENDENTE E SPESE GENERALI	IMPORTO
Costo del personale dipendente	1.475.445
Indennità, compensi e rimborsi amministratori	80.041
Indennità, compensi e rimborsi collegio sindacale	20.303
Assicurazioni dipendenti e amministratori	24.000
Assicurazione Automezzi	5.000
Altre assicurazioni non obbligatorie	805
Spese di rappresentanza e promozionali	851
Spese per Notiziario Acer	7.500
Canone di locazione uffici Acer	17.500
Spese per utenze e manutenzione uffici Acer	33.140

Spese telefoniche	8.500
Spese postali	30.000
Cancelleria	6.500
Libri, pubblicazioni e quotidiani	4.000
Gestione automezzi	8.500
Manutenzione e noleggio macchine d'ufficio	11.000
Gestione sistema informativo	3.240
Contributi associativi	12.380
Convegni, seminari e corsi di aggiornamento professionale	5.000
Consulenze e prestazioni professionali	65.280
Spese c/c bancari e postali	1.200
Spese Varie di amministrazione (concorsi, altro)	500
<b>SPESE DI AMMINISTRAZIONE E MANUTENZIONE ORDINARIA DI ALLOGGI</b>	<b>IMPORTO</b>
Assicurazioni sui fabbricati di proprietà Acer	7.372
Spese amministrazione alloggi Acer	80.700
Spese per servizi a rimborso di alloggi Acer	10.000
Spese manutenzione immobili Acer	100.000
Costo di gestione alloggi ed altri immobili di proprietà dei Comuni in concessione	2.416.894
Accantonamento utili da reinvestire su alloggi di proprietà dei comuni in concessione	1.198.461
<b>SPESE PER ATTIVITA' DI NUOVA COSTRUZIONE E MANUTENZIONE STRAORDINARIA</b>	<b>IMPORTO</b>
Spese per compensi relativi ad attività di nuove costruzioni e manutenzione straordinaria	21.900
Spese per compensi e altre spese tecniche attività di manutenzione condomini	2.000
<b>AMMORTAMENTI, ACCANTONAMENTI ED ALTRI ONERI DI GESTIONE</b>	<b>IMPORTO</b>
Ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali e materiali	189.257
Perdite su crediti e accantonamento al fondo svalutazione per Immobili Acer	20.000
Perdite su crediti e accantonamento al fondo svalutazione per Immobili Comuni in concessione	683.910
Imposta di bollo, Imposte indirette, tasse, contributi e diritti camerali	8.455
Imposte comunali sugli immobili	57.786
IVA Indetraibile	250.000
<b>TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE</b>	<b>6.867.420</b>

<b>RISULTATO GESTIONE CARATTERISTICA PREVISIONALE</b>	<b>268.592</b>
---	----------------

<b>PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>	<b>IMPORTO</b>
Interessi attivi su depositi bancari, postali, obbligazioni e su polizze di capitalizzazione (+)	161.020
Interessi attivi da assegnatari e acquirenti alloggi ex Gescal (+)	20.000

<b>PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>	<b>IMPORTO</b>
Interessi attivi da crediti iscritti nelle immobilizzazioni (+)	100
Interessi passivi su mutui per la costruzione di alloggi (-)	- 21.000
Interessi passivi e oneri finanziari diversi (-)	- 2.000
<b>TOTALE GESTIONE FINANZIARIA</b>	<b>158.120</b>

<b>RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE</b>	<b>IMPORTO</b>
Rivalutazioni	-
Svalutazioni	-
<b>TOTALE RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE</b>	<b>-</b>

<b>RISULTATO LORDO PREVISIONALE PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>426.712</b>
---	----------------

<b>IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO</b>	<b>234.692</b>
---	----------------

<b>RISULTATO NETTO PREVISIONALE</b>	<b>192.020</b>
-------------------------------------	----------------





# **BILANCIO PREVENTIVO 2018**

## **RELAZIONE TECNICA**

# ATTIVITÀ GESTIONALI DI ACER RIMINI

Si riportano di seguito le informazioni in ordine alle attività gestionali dell'azienda, alla consistenza del patrimonio gestito, agli investimenti ed altre informazioni relative al Conto Economico previsionale per l'esercizio 2018.

## GESTIONE IMMOBILIARE

Negli Nel corso del 2018 gli immobili gestiti saranno in tutto 2.686, numero in calo rispetto al 2017 a seguito dell'interruzione nel corso del 2017 della collaborazione con ERAP Pesaro per la gestione degli alloggi su sua proprietà situati nei 7 comuni dell'Alta Valmarecchia.

La suddivisione degli immobili gestiti può essere sintetizzata nella seguente tabella:

COMUNE	PROPR. ACER	PROPR. COMUNI	PROPR. AUSL
BELLARIA	13	48	0
CATTOLICA	1	140	0
CORIANO	32	37	0
GEMMANO	0	38	0
MISANO	15	17	0
MONDAINO	0	18	0
MONTEFIORE	0	35	0
MONTEGRIDOLFO	6	15	0
MONTESCUDO-MONTECOLOMBO	6	31	0
MORCIANO	0	43	0
POGGIO TORRIANA	0	23	0
RICCIONE	0	241	0
RIMINI	34	1512	2
SAN GIOVANNI IN M.	0	73	0
SALUDECIO	0	22	0
SAN CLEMENTE	0	17	0
SANTARCANGELO	0	131	4
VERUCCHIO	0	42	0
CASTELDELICI	1	1	0
MAIOLO	0	9	0
NOVAFELTRIA	3	13	0
PENNABILLI	0	9	0
SAN LEO	0	18	0
SANT'AGATA FELTRIA	1	5	0
TALAMELLO	1	0	0
FORLI'	20	0	0
CESENA	8	0	0
BAGNO DI ROMAGNA	1	0	0
<b>TOTALE</b>	<b>142</b>	<b>2538</b>	<b>6</b>

Gli immobili ad uso abitativo sono complessivamente 2.628 di cui 2.105 di ERP e 406 di Edilizia

Sovvenzionata.

Gran parte delle attività dell'azienda ruotano attorno alla gestione del patrimonio di proprietà ACER e dei Comuni della Provincia. Per portare avanti queste attività l'azienda si è dotata di una pianta organica di 30 dipendenti, il cui costo incide per il 21% sul valore della produzione.

Una percentuale virtuosa rispetto al sistema pubblico ed in linea con le Aziende di Servizio più dinamiche ed efficienti che operano nel settore dei servizi pubblici locali.

## AGENZIA PER LA LOCAZIONE

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

Nel corso dell'ultimo anno, l'Azienda si è impegnata nel servizio di emergenza abitativa a favore dei Comuni della Provincia che hanno stipulato la convenzione (Rimini, Riccione, Bellaria - Igea Marina, Cattolica e Santarcangelo di Romagna) ed a favore dell'Unione dei Comuni della Valmarecchia e dell'Azienda USL della Romagna al fine di reperire alloggi sul mercato privato da destinare a nuclei familiari in stato di disagio abitativo.

Al contrario, ACER ha definitivamente dismesso gli alloggi reperiti dalla propria Agenzia per la locazione in quanto la situazione della morosità era fuori controllo e mantenere tale attività, pur se negli intenti lodevole e di risposta al fabbisogno abitativo, era divenuto insostenibile.

Pertanto ACER non gestirà più alloggi privati, fatto salvo per gli alloggi reperiti sulla base delle convenzioni in essere con i Comuni.

Gli alloggi che si prevede di gestire nel 2018 per conto dei comuni e degli altri enti sono 92 così suddivisi:

- |   |    |
|---|----|
| • alloggi di emergenza abitativa per il Comune di Rimini        | 50 |
| • alloggi di emergenza abitativa per il Comune di Riccione      | 19 |
| • alloggi di emergenza abitativa per il Comune di Bellaria I.M. | 5  |
| • alloggi di emergenza abitativa per il Comune di Santarcangelo | 1  |
| • alloggi di emergenza abitativa per il Comune di Cattolica     | 13 |
| • alloggi di emergenza abitativa per Unione Valmarecchia        | 2  |
| • alloggi destinati all'ASL per progetti socio-assistenziali    | 2  |

In altre realtà del territorio nazionale esistono formule simili destinate a soddisfare la sempre crescente richiesta di appartamenti in locazione, a fronte di costi immobiliari talora inavvicinabili, ma l'ACER ritiene che il modello di convenzione con i Comuni, realizzato nella provincia di Rimini, stia rispondendo bene alle esigenze delle diverse necessità abitative, raggiungendo in pochi anni risultati che altri organismi hanno raggiunto in un decennio di attività oppure non hanno neppure conseguito. Il servizio di agenzia per la locazione continua a destare molto interesse negli operatori

privati, in quanto l'ACER offre la garanzia assoluta del regolare pagamento del canone stabilito e la restituzione dell'immobile, alla data convenuta, nelle stesse condizioni di consegna. Quindi, si conferma l'utilità del Servizio di Emergenza abitativa in convenzione con i Comuni, al fine di fornire strumenti efficaci per il governo dei fenomeni più acuti del disagio sociale. Dobbiamo però prendere atto che la contrazione di risorse, per la spesa sociale dei Comuni, determinerà una significativa riduzione del numero di alloggi gestiti.

## **AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE**

A seguito dell'entrata in vigore della L.R. 24/2001 e successive modifiche, L'ACER svolge il servizio di amministrazione condominiale. Nel corso di questi ultimi anni il servizio di amministrazione condominiale si è consolidato ed ulteriormente sviluppato.

L'obiettivo che l'Azienda si propone anche nell'anno 2018 è quello di consolidare il già alto numero di condomini gestiti fornendo un servizio di alta qualità con maggiore presenza dei nostri addetti per le verifiche presso gli edifici e per consentire agli stessi di garantire il pieno rispetto delle tempistiche per l'approvazione dei rendiconti.

In particolare, nel corso dell'anno 2018 è intenzione di ACER continuare nella verifica dettagliata delle situazioni di condomini in toto privati ove l'impegno è notevole ed i risultati economici talvolta non di pari livello. Complessivamente, nel corso del 2018 si prevede la gestione di 128 condomini, per complessivi 2.078 alloggi.

Tra l'altro la riforma del Codice Civile sul condominio, entrata in vigore a giugno 2013, ha reso ancora più importante ed impegnativo il lavoro dell'amministrazione condominiale, richiedendo maggiori responsabilità e competenze che confortano l'indirizzo aziendale di consolidare l'esistente.

Naturalmente in maniera costante viene verificata la disponibilità degli assegnatari e dei proprietari, negli edifici a proprietà mista ove è ancora presente il pubblico, di affidare all'ACER le funzioni di amministratore di condomini

Ad ogni buon conto su questo servizio l'Azienda intende continuare ad investire nel prossimo futuro con particolare riferimento agli edifici con proprietà mista pubblica e privata. Infatti, si tratta di un'attività con la quale è possibile conseguire un notevole risparmio, a favore dei Comuni, principalmente nelle spese di amministrazione, assicurazione e manutenzione, fino ad ora corrisposte agli amministratori esterni per attività e lavori talvolta molto onerosi, accompagnato da un impegno costante verso la trasparenza, il rispetto delle regole e ad una funzione di mediazione sociale nella vita condominiale, teso a contenere i conflitti.

## **GRADUATORIE E MOBILITÀ**

L'Azienda si propone di fare un ulteriore passo avanti nella gestione dei servizi, per conto dei Comuni. Abbiamo già esteso il servizio per le graduatorie ERP ai Comuni di Verucchio, San Giovanni

in Marignano, Montescudo-Montecolombo, Montefiore, Gemmano, Mondaino, Poggio Torriana, Morciano, Cattolica, Montegridolfo ed ai Comuni dell'Unione dell'Alta Valmarecchia, provvedendo alla redazione del bando ed alla formazione della graduatoria.

Naturalmente l'ACER svolge funzioni prettamente istruttorie in quanto l'approvazione della graduatoria e l'emanazione dei provvedimenti di assegnazione a favore dei nuclei familiari aventi diritto sono e rimangono di competenza dell'Amministrazione Comunale. L'Unione dei Comuni della Valmarecchia ha attivato in particolare per i 7 Comuni dell'Alta Valmarecchia la gestione delle graduatorie in capo all'Unione stessa.

Sarebbe auspicabile, anche per accedere ai finanziamenti statali e regionali, l'istituzione di un unico servizio per le politiche abitative con la creazione di una unica graduatoria di accesso all'ERP per i Comuni dell'Unione gestita dall'Azienda che si prevede possa fornire un servizio che va dalla raccolta delle domande alla formazione della graduatoria finale.

Tale servizio può essere fornito anche all'Unione dei Comuni della Valconca ed ai Comuni che ritenessero opportuno avvalersi di ACER.

Il servizio consentirebbe ai Comuni ed alle Unioni dei Comuni di ottenere risparmi significativi di personale e spese generali.

Anche sul fronte della mobilità da alloggio ad alloggio l'ACER svolge per conto di molti Comuni un'attività istruttoria e dispone, sulla base di una concertazione con gli stessi, una funzione operativa volta a rendere più efficiente l'uso degli alloggi, con il superamento del sottoutilizzo e del sovraffollamento; parimenti in caso di conflitti insanabili promuove iniziative specifiche, compatibilmente alla disponibilità di alloggi, per la ricollocazione in altro contesto abitativo del nucleo familiare.

Si tratta di un servizio particolarmente legato ad aspetti gestionali, di efficienza ed efficacia nel governo dell'ERP che riteniamo siano organicamente connessi alla gestione che, ci auspichiamo, vengano delegati ad ACER; ciò permetterà alle Amministrazioni che lo richiedono di avere una offerta di servizi completa sulla casa.

L'ACER di Rimini negli ultimi anni si è fortemente impegnato sul fronte della prevenzione e della gestione della conflittualità tra gli assegnatari.

Purtroppo il fenomeno della conflittualità nei nostri alloggi e nei nostri edifici è sempre più diffusa e gestirla non è un compito facile ma ACER cerca di farlo quotidianamente anche con l'ausilio di competenze esterne specialistiche, al fine di evitare che determinate situazioni possano degenerare.

ACER partecipa al tavolo sulle conflittualità istituito dal Comune di Rimini ed in sinergia con quest'ultimo cerca di sanare le situazioni più gravi anche con la mobilità in altro alloggio dei nuclei più "difficili".

L'ACER con i Comuni sta lavorando per licenziare un regolamento sulle sanzioni disciplinari per garantire regole comportamentali, in violazione delle quali, scatteranno sanzioni pecuniarie atte a garantire un severo controllo sull'uso corretto degli alloggi e delle parti comuni.

## CONTO ECONOMICO PREVISIONALE

Il conto economico previsionale è stato redatto secondo lo schema previsto dall'art. 2425 del Codice Civile, ed evidenzia un risultato della gestione corrente caratteristica, dato dalla differenza fra il valore ed il costo della produzione, positivo per € 268.592. Anche la gestione finanziaria è positiva, grazie agli interessi che matureranno sulle giacenze sul conto corrente bancario ed alle plusvalenze che si prevede di realizzare sugli investimenti finanziari in essere. Ne risulta un utile previsionale, al netto delle imposte, pari ad Euro 192.020.

Esaminiamo ora le principali voci di costo e di ricavo evidenziate nel conto economico.

Si precisa, a tal proposito, che la previsione per il 2018 è stata effettuata sulla base dei contratti e degli strumenti giuridici che si prevede saranno in vigore nell'esercizio di riferimento. Entrate ed uscite riguardanti questi alloggi rappresentano nel bilancio 2018 rispettivamente poste di ricavo e di costo del conto economico. Al bilancio preventivo ACER vengono altresì allegati i prospetti che evidenziano la previsione di bilancio della gestione degli alloggi di proprietà dei singoli comuni gestiti in concessione.

In ottemperanza a quanto previsto dalla Conferenza degli Enti della provincia di Rimini, che ha determinato i massimali dei costi di gestione, quest'Azienda provvederà, in sede di Consuntivo 2018, ad effettuare una rendicontazione analitica ai Comuni sui costi di gestione sostenuti.

### VALORE DELLA PRODUZIONE

Il valore della produzione è costituito dai ricavi delle vendite e delle prestazioni nonché dai rimborsi e ricavi diversi della gestione caratteristica per un totale di Euro 7.136.012.

I ricavi da **canoni di locazione** di immobili ad uso abitativo riguardano gli alloggi di proprietà ACER, di proprietà di Ausl della Romagna ed i canoni di locazione di immobili comunali che, come detto in precedenza, rappresentano poste di ricavo. Tra i ricavi da canoni di locazione sono stati previsti anche quelli derivanti dai **conguagli ISEE** e dei diritti di segreteria per la gestione delle pratiche degli utenti che hanno dichiarato un reddito inferiore alla realtà. I ricavi di locali ad uso non abitativo consistono in box auto, negozi e centri sociali situati nella provincia di Rimini e di Forlì-Cesena.

Tra gli altri ricavi segnaliamo i **compensi per la gestione degli alloggi** di emergenza abitativa in nome e per conto dei comuni e di Ausl della Romagna.

Altri ricavi di importo importante riguardano le **competenze tecniche** su alloggi di nuova costruzione e sulle manutenzioni straordinarie, importi che matureranno nel 2018 a seguito dell'approvazione dei progetti esecutivi, dell'esecuzione della direzione lavori e della definizione del collaudo delle opere.

I compensi per la **vendita degli alloggi** di terzi (pari al 2,5% del prezzo di vendita nel caso vadano a buon fine o dell'1,5% nel caso la vendita non vada a buon fine) sono stati valutati pari a zero non prevedendo di vendere alcun alloggio di proprietà comunale.

## COSTI DELLA PRODUZIONE

### COSTO DEL PERSONALE DIPENDENTE

La voce “Costo del personale dipendente” comprende tutti i costi relativi al personale per stipendi, straordinari, trasferte, contributi e trattamento di fine rapporto.

Verificato lo stato attuale della gestione, lo sviluppo e la qualificazione dei servizi ed il numero di alloggi gestiti, nel corso del anno 2018 non sono previste nuove assunzioni di nuovo personale dipendente a tempo indeterminato ma solo la eventuale stabilizzazione di personale assunto a tempo determinato. La tabella che segue indica i dipendenti a tempo indeterminato che si prevederanno in servizio al 31 dicembre 2018.

SERVIZIO	DIR	QUA	AS	A2	BS	B2	B3	C1	D2	TOT.
Direzione Generale	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1
Servizio Amministrativo	0	0	2	1	6	1	7	1	1	19
Settore Tecnico	0	1	0	1	7	1	0	1	0	11
<b>TOTALE</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>13</b>	<b>2</b>	<b>7</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>31</b>

Il costo per il personale ed i collaboratori previsto per l'anno 2018 è previsto pari ad € 1.475.445, in linea con l'esercizio precedente e comprensivo degli incentivi per la produttività per complessivi Euro 90.000, la stima dell'incentivo di cui all'art. 113 del D. Lgs 50/2016 e dell'accantonamento per trattamento di fine rapporto pari ad Euro 81.802.

Tale costo ha un'incidenza di circa il 21% del valore della produzione, dato in linea con le risultanze degli anni precedenti.

### SPESE GENERALI

Nel corso del 2018, il costo per l'indennità di amministrazione ed i rimborsi spese del consiglio di amministrazione ammonteranno ad Euro 80.041. Per il collegio sindacale sono sostanzialmente confermate le somme pagate negli anni precedenti pari ad Euro 20.303.

Le spese promozionali comprendono la pubblicità, spese di rappresentanza e spese per la stampa e l'invio del notiziario ACER.

Gli affitti passivi sono stati aggiornati rispetto al 2017 con la rivalutazione ISTAT e riguardano gli

uffici di Via di Mezzo 39 dove nei quali sono collocati i servizi di Amministrazione Condominiale ed Emergenza Abitativa.

Le spese per prestazioni professionali comprendono i costi per consulenti e professionisti relativi a: paghe, visite mediche, certificazione di qualità, certificazione di bilancio, procedimenti legali, customer satisfaction e consulenze amministrative riguardanti la certificazione di qualità, la trasparenza e la privacy.

Il costo del sistema informatico riguarda i canoni di assistenza e gli aggiornamenti dei gestionali Sigeco e del programma gestionale per l'amministrazione condominiale.

La gestione e manutenzione degli automezzi è prevista stabile rispetto al 2017. Sono nella disponibilità dell'azienda n. 4 autovetture messe a disposizione dei dipendenti e degli amministratori per gli spostamenti fuori sede.

Tra le altre spese generali troviamo postali, cancelleria, libri, pubblicazioni, contributi associativi e spese per convegni, seminari e corsi di aggiornamento.

## **SPESE DI MANUTENZIONE E AMMINISTRAZIONE DEGLI ALLOGGI**

Le spese di manutenzione ed amministrazione si riferiscono agli alloggi di proprietà ACER nel periodo dal 1/1/2018 al 31/12/2018. Sono altresì compresi in tale voce gli oneri manutentivi ed amministrativi relativi agli alloggi di proprietà comunale gestiti da Acer con lo strumento della concessione.

Tra le altre spese di amministrazione non trovano spazio le somme relative al servizio di emergenza abitativa per i comuni, che essendo sostenute in nome e per conto degli stessi rappresentano poste patrimoniali e non economiche.

## **SPESE PER ATTIVITA' DI NUOVA COSTRUZIONE E MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

Le spese relative all'attività costruttiva e di manutenzione straordinaria riguardano progettazioni, direzione lavori e collaudi eseguiti da tecnici esterni. Tali costi sono strettamente correlati ai ricavi della medesima natura e sono stati stanziati in bilancio sulla base dell'avanzamento dei lavori degli interventi già in essere e di quelli che si prevede inizieranno nel 2018.

## **AMMORTAMENTI**

La voce "Ammortamenti immobilizzazioni materiali e immateriali" comprende gli ammortamenti dei beni immateriali, delle immobilizzazioni materiali (attrezzature ufficio, arredi, mobili, autovetture, macchine elettroniche) e degli oneri pluriennali. In tale voce è compresa la stima della quota di ammortamento dei nuovi cespiti materiali ed immateriali che si prevede di

acquistare nel corso del 2018. La nuova sede di Via Novelli 13, entrata in funzione nel mese di ottobre 2007, viene ammortizzata con l'aliquota del 3% e comporta una quota annuale pari ad euro 41.412 corrispondente ad un costo di euro 1.380.390 comprensivo delle spese di manutenzione incrementativa sostenute. I box, compresi quelli di Misano Adriatico (Via Roma) terminati nel 2009, comportano una quota di ammortamento di 2.949 euro a fronte di un costo di realizzazione di euro 98.299. Per gli alloggi di edilizia agevolata siti in Rimini in via Novelli, via delle Cascine e Via Orsini si prevede una quota di ammortamento di euro 49.026 a fronte di un costo complessivo per 21 alloggi di euro 1.634.203. La quota di ammortamento relativa all'acquisto effettuato nel 2014 di n. 6 alloggi di proprietà dell'Erap di Pesaro situati in alcuni comuni dell'Alta Valmarecchia, il cui costo complessivo comprensivo delle spese correlate all'acquisto è stato pari ad Euro 337.210, è pari ad Euro 10.116 mentre la quota di ammortamento relativa all'acquisto effettuato nel 2015 di n. 1 alloggio sito in Rimini Loc. Sant'Aquilina, il cui costo complessivo comprensivo delle spese correlate all'acquisto ed al completamento è stato pari ad Euro 101.707, è pari ad Euro 3.051. Non sono invece previste quote di ammortamento per i nuovi immobili di edilizia agevolata che si prevede di terminare nel 2018 in quanto trattasi di fabbricati di proprietà comunale in concessione il cui ammortamento non incide sul bilancio dell'ACER.

### ALTRI ONERI DI GESTIONE

Le Perdite su crediti riguardano sia la morosità consolidata che fa capo direttamente ad ACER e che si presume non più recuperabile (o il cui recupero sarebbe economicamente sconveniente), sia quella che matura sui canoni degli alloggi di proprietà comunale gestiti con lo strumento della concessione.

L'IVA indetraibile, stimata al 92%, è stata valutata in base al pro-rata di indetraibilità del 2017 e considerando l'IVA che presumibilmente verrà pagata nel 2018. Una parte dell'IVA indetraibile direttamente correlata alle spese di manutenzione ed alle utenze su alloggi comunali è stata imputata nei rendiconti di ciascun comune.

### **PROVENTI E ONERI FINANZIARI**

I **proventi** ammontano in totale ad € 181.120 e comprendono gli interessi percepiti sulle somme giacenti presso conti correnti e conti di deposito bancario e gli interessi su polizze di capitalizzazione oltre a quelli addebitati agli assegnatari per indennità di mora e per dilazione debiti.

Gli **oneri**, per un totale di € 23.000,00, riguardano principalmente gli oneri finanziari derivanti da interessi su mutui e sulla restituzione di depositi cauzionali.

In particolare sono stati contratti con la Cassa Depositi e Prestiti due mutui, rispettivamente di € 413.165,52, per coprire parte dei costi di realizzazione di n. 12 alloggi in Rimini, Via Novelli e di € 274.755,07 per coprire parte dei costi di realizzazione di n. 8 alloggi in Rimini, località Orsoletto.

Nel corso del 2015 è stato altresì contratto un mutuo ipotecario di € 320.000,00 per coprire parte del costo di acquisto e completamento di n. 3 alloggi in Rimini, località Sant'Aquilina. Tali somme saranno recuperate integralmente nel corso degli anni attingendo dai canoni di locazione dei fabbricati a cui si riferiscono.

### **RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE**

Questa posta comprende le rettifiche di valore di attività quali svalutazioni e rivalutazioni. Nel 2018 non si prevedono proventi ed oneri di natura rettificativa.

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

Le imposte sul reddito dell'esercizio sono state stimate, prudenzialmente, applicando un tax rate al risultato ante imposte in base all'incidenza percentuale delle imposte di competenza dell'anno precedente rettificate sulla base di nuovi legislativi e aziendali previsti per il 2018. L'incidenza totale delle imposte viene stimata al 55% dell'utile ante imposte.

### **RISULTATO NETTO PREVISIONALE**

Sulla base delle valutazioni sopra esposte, si prevede per il 2018 un risultato positivo netto di gestione pari ad Euro 192.020, determinato nel rispetto dei principi di prudenza e competenza.

## **GESTIONE DEGLI ALLOGGI COMUNALI**

La gestione degli alloggi comunali avviene sulla base di apposite convenzioni stipulate tra ACER ed i singoli comuni che prevedono la concessione del patrimonio abitativo comunale all'azienda stessa. In tal modo Acer gestisce gli alloggi in nome proprio e per proprio conto.

Col sistema della concessione tutti i canoni di locazione e gli altri oneri di gestione (recupero manutenzioni, spese condominiali, utenze, imposte, ecc.) fatturati agli inquilini rappresentano contabilmente dei ricavi, mentre le spese pagate hanno la natura di costi.

L'eventuale residuo positivo di gestione, al netto delle spese della gestione amministrativa e manutentiva di competenza di Acer, viene annualmente accantonato ad un fondo per il reinvestimento nell'ERP comunale negli anni successivi. Le somme non incassate costituiscono morosità che fa capo ad Acer e pertanto vengono prudenzialmente svalutate al termine di ciascun anno.

Il prospetto che segue evidenzia le risorse da reinvestire nell'ERP per gli alloggi di proprietà

comunale. Ogni situazione è stata considerata sulla base delle proprie peculiarità, considerando per ciascun comune il canone medio, l'eventuale presenza di canoni liberi o calmierati, il tasso di morosità e la necessità di opere di manutenzione degli edifici.

COMUNE	ALLOGGI	CANONE	RICAVI	COSTI	SALDO
BELLARIA	48	168,60	101.337	64.591	36.746
CASTELDELICI	1	100,00	1.229	866	363
CATTOLICA	140	169,44	297.268	205.967	91.301
CORIANO	37	190,42	82.115	56.282	25.832
GEMMANO	38	137,05	49.502	44.227	5.274
MAIOLO	9	175,62	13.392	10.177	3.214
MISANO ADRIAICO	17	110,66	24.217	23.591	626
MONDAINO	18	161,85	30.549	23.878	6.671
MONTEFIORE	31	140,11	51.886	38.531	13.356
MONTEGRIDOLFO	15	183,97	21.749	15.172	6.577
MONTESCUDO- MONTECOLOMBO	31	162,10	66.345	49.076	17.268
MORCIANO DI ROMAGNA	43	170,36	81.794	56.884	24.909
NOVAFELTRIA	13	125,30	13.940	12.029	1.911
PENNABILLI	9	113,59	8.270	8.121	149
POGGIO TORRIANA	23	152,89	42.674	31.334	11.340
RICCIONE	241	138,41	596.325	462.491	133.834
RIMINI	1512	141,08	3.423.479	2.775.687	647.792
SALUDECIO	22	120,93	43.526	30.376	13.150
SAN CLEMENTE	12	166,96	23.407	14.285	9.122
SAN GIOVANNI IN MARIGNANO	73	171,76	162.242	117.239	45.003
SAN LEO	18	155,13	37.505	21.587	15.918
SANT'AGATA FELTRIA	5	197,46	10.050	6.280	3.770
SANTARCANGELO	131	164,66	278.804	216.724	62.080
VERUCCHIO	34	180,20	73.993	51.738	22.255
TOTALE/MEDIA	2.521	148,66	5.535.598	4.337.133	1.198.461

Il totale degli immobili di proprietà comunale che si prevede di gestire è pari a 2.521.

Per il dettaglio delle entrate e delle uscite per ogni Comune si fa riferimento all'allegato "C" al presente bilancio. La media provinciale dei canoni è pari ad euro 148,66 leggermente superiore rispetto all'esercizio 2017.

Si è partiti, nel 2004, con una media mensile di € 109,33 ed oggi si ha una previsione 2018 di € 148,66 rispetto ai 139,08 del consuntivo 2016. Un balzo avanti dovuto in grande parte all'incremento dei canoni operato in questi ultimi anni dai diversi Comuni ed in particolare dal Comune di Rimini. Come ogni anno, la media è destinata a cambiare per effetto dei ricorsi attivati durante l'anno, del turnover degli assegnatari e delle eventuali indennità applicate.

Occorre precisare che nel 2018 le case di Edilizia residenziale pubblica hanno **nuove regole che definiscono i canoni di affitto** che sono state applicate dai Comuni a partire dal **1° ottobre 2017**, data in cui le Aziende casa dell'Emilia-Romagna (ACER) hanno a disposizione le ultime dichiarazioni ISEE necessarie per il calcolo dei canoni. A stabilirlo, una **delibera della Giunta regionale**, che conclude il percorso di modifica del sistema avviato due anni fa con la delibera dell'Assemblea legislativa 15/2015.

Per ciascun alloggio viene calcolato un canone "**oggettivo**" che sarà basato su una serie di indicatori quali le caratteristiche qualitative dell'appartamento, l'ampiezza demografica del comune e la zona in cui è ubicato. Gli stessi criteri saranno applicati uniformemente su tutto il territorio regionale.

Il provvedimento adottato dalla Giunta regionale con delibera n. 739 del 31 maggio 2017 e pubblicata sul BUR 163 del 14 giugno 2017 apporta alcuni correttivi che recepiscono le richieste dei Comuni, con l'obiettivo di rendere più flessibile l'applicazione delle regole per meglio calibrare le varie realtà territoriali in termini di tipologie di utenza e patrimonio degli alloggi.

Nella fascia di protezione - fino a 7.500 euro di ISEE - il canone è in funzione del solo reddito del nucleo a prescindere dalle caratteristiche dell'alloggio, è una sorta di canone sociale per aiutare la fascia più debole. Il canone non potrà superare il 20% del rapporto fra canone e ISEE e l'individuazione puntuale è demandata ai Comuni.

Le famiglie che rientrano nella fascia dell'accesso (ISEE compresa tra i 7.500 e 17.154 euro) pagheranno il canone oggettivo con uno sconto graduabile fino al 50% del canone stesso in base alle condizioni reddituali dei nuclei.

I nuclei appartenenti alla fascia di permanenza (ISEE da 17.154 a 24.016 euro) pagheranno il canone oggettivo. La delibera prevede una clausola di salvaguardia secondo la quale, qualora il monte canoni previsto per questa fascia sia inferiore a quello corrisposto nel precedente sistema di calcolo, i Comuni hanno potuto decidere, nei propri regolamenti, di incrementare il canone oggettivo fino ad una percentuale massima del 45%, graduabile in relazione a livelli di ISEE compresi nella fascia di permanenza.

I nuclei che superano i limiti di reddito ISEE o di patrimonio mobiliare per i quali è emesso il provvedimento di decadenza pagheranno il canone concordato così come previsto dalla LR

24/2001 e s.m.i.

Il canone viene aggiornato annualmente in base all'ISEE del nucleo assegnatario con decorrenza 1 ottobre di ciascun anno.

È previsto un costante ed efficace monitoraggio per l'applicazione sia dei nuovi limiti di reddito che del calcolo del canone per verificarne l'impatto e il grado di raggiungimento degli obiettivi previsti nella nuova disciplina ERP.

L'approvazione di un nuovo sistema di calcolo dei canoni, che fa leva su parametri oggettivi e non solo sulle condizioni reddituali delle persone, è un elemento che da tempo veniva richiesto alla Regione dai Comuni e dalle Acer, per avere standard e criteri più uniformi per tutto il territorio regionale. Il patrimonio di alloggi pubblici è sostenuto e finanziato da tutti i cittadini, con risorse pubbliche. È dunque fondamentale preservarlo il più possibile, destinarlo a chi ne ha effettivamente bisogno e riconoscere che ha un valore in sé nei confronti del quale occorre essere responsabili. Occorre segnalare ancora che vedremo e potremo valutare gli effetti del nuovo sistema di calcolo dei canoni di locazione, fatti salvi ulteriori rinvii, solamente nella seconda metà del 2018.

Con l'entrata in vigore della nuova disciplina dei canoni i Comuni della Provincia hanno adeguato il canone minimo; la maggior parte dei Comuni ha un canone minimo pari ad € 100,00; il Comune di Rimini ha adeguato il canone minimo portandolo da € 70,00 ad € 90,00 ed il Comune di Riccione ha adeguato il canone minimo ad € 80,00; il Comune di San Giovanni in Marignano ha un canone minimo pari ad € 80,00.

L'aumento del canone minimo è una decisione molto importante, alla quale ACER ha dato un contributo decisivo, fornendo informazioni e conoscenze adeguate - attraverso incontri sui risultati della gestione - che mette l'ERP al riparo dal rischio di una carenza di risorse che potrebbe avere effetti negativi sul bilancio dei Comuni.

Tra le uscite sono comprese, oltre ai costi dell'attività ordinaria, anche spese per la realizzazione di manutenzioni su parti comuni di edifici condominiali.

## PROGRAMMAZIONE ED INTERVENTI EDILIZI

Ai sensi dell'art. 13, comma 1 del DPR 554/99 "Regolamento di attuazione della Legge quadro sui lavori pubblici", viene approvato, contestualmente al Bilancio di Previsione 2018, il Programma triennale dei lavori pubblici, 2018-2020. Annualità 2018. (Vedi allegati "A" e "B" al presente Bilancio di Previsione).

Si ricorda che il piano triennale dei lavori pubblici include gli interventi aventi importo superiore ad Euro 100.000.

In particolare nel corso del 2018 verranno realizzati gli interventi di adeguamento energetico e di manutenzione straordinaria di cui alla Tipologia B del DM 15/03/2015 finanziati con la deliberazione regionale n° 1283 del 11/09/2017 pubblicata sul BUR del 04/10/2017 come di seguito indicati:

Bellaria - Igea Marina	via Pastore, 6-8	€ 56.672,00
Cattolica	via F. da Rimini, 107-109	€ 56.672,00
Verucchio	via Terracini, 10-12	€ 56.672,00
Verucchio	via Banfi, 31-33	€ 56.672,00
Riccione	via Bernini, 30 via Alberti 5	€ 39.194,76
Rimini	via P.I. Lega, 5-7	€ 56.672,00
Rimini	via P.I. Lega, 9-11	€ 56.672,00
Rimini	via P.I. Lega, 1-3	€ 85.000,00

## APPROVAZIONE PROGRAMMA TRIENNALE 2018 - 2020 ED ELENCO ANNUALE 2018

N.B. : L'elenco comprende lavori di importo superiore a 100.000 Euro

N. prog.	DESCRIZIONE INTERVENTO	denominazione programma	finanziamenti regionali (economie fondi edilizia sovvenzionata L. 457/78 8° e 9° biennio) o statali (fondi D.I. 16/03/15) aventi destinazione vincolata per legge	fondi di bilancio ACER o altre risorse - fondi residui attivi canoni alloggi erp - proventi vendite alloggi erp L. 560/93 - fondi comunali	COSTO TOTALE INTERVENTO	ANNUALITA'
1	MONDAINO manutenzione straordinaria e adeguamento fabbricati situati in Via Fonte Leali 300 (per ricavare un alloggio di e.r.p.) Via Roma, 9 (accorpamento di due monolocali) Via Roma 86, Via Roma 73/75 e Via Montecioccoli, 1391	Reinvestimento economie fondi regionali 8° e 9° biennio edilizia sovvenzionata L.457/78 e fondi L. 560/93 (proventi vendite alloggi erp)	182.321,32	80.000,00	262.321,32	2018
2	SANTARCANGELO DI ROMAGNA manutenzione straordinaria e adeguamento di un fabbricato, composto da n.2 alloggi, in Via Trasversale Marecchia 3958	Reinvestimento economie fondi regionali 8° e 9° biennio edilizia sovvenzionata L.457/78 e fondi L. 560/93 (proventi vendite alloggi erp)	133.026,28	150.000,00	283.026,28	2018
3	BELLARIA - IGEA MARINA riqualificazione energetica di un fabbricato, di proprietà ACER e composto da n.12 alloggi, in Via Bellini 2-2a-2b	Progetti di riqualificazione energetica negli edifici pubblici e nella edilizia residenziale pubblica - contributi regionali POR FESR 2014-2020 e conto termico Gestore Servizi Energetici	45.429,75	125.249,55	170.679,30	2018
4	CORIANO realizzazione, previa demolizione di un edificio esistente (ex casa di riposo Favini) di un fabbricato, per complessivi n.4 alloggi con annessa sala comune, in Via Malatesta, 24/26	Reinvestimento economie fondi L. 560/93 (proventi vendite alloggi erp)		620.000,00	620.000,00	2018
5	BELLARIA - IGEA MARINA manutenzione straordinaria e adeguamento (energetico) di un fabbricato, composto da n.12 alloggi, in Via Ravizza, 27-29	Programma di recupero e razionalizzazione immobili ed alloggi di erp, ai sensi del D.I. 16/03/15	125.150,00		125.150,00	2019
6	RIMINI manutenzione straordinaria (sostituzione telai a vetri) di n.27 alloggi di un fabbricato condominiale in Via Di Mezzo, 24	Programma di recupero e razionalizzazione immobili ed alloggi di erp, ai sensi del D.I. 16/03/15 (INTERVENTO DI RISERVA)	137.984,00		137.984,00	2020
7	CATTOLICA manutenzione straordinaria e adeguamento (energetico) di un fabbricato, composto da n.12 alloggi, in Via Francesca da Rimini 107-109	Programma di recupero e razionalizzazione immobili ed alloggi di erp, ai sensi del D.I. 16/03/15 (INTERVENTO DI RISERVA)	131.824,00		131.824,00	2020
				<b>975.249,55</b>	<b>1.730.984,90</b>	
				<b>755.735,35</b>		
<b>SOMMARIO</b>						

ALLEGATO B)

ELENCO INTERVENTI DI IMPORTO INFERIORE AD € 100,000,00 NON SOGGETTI AD INSERIMENTO NEL PROGRAMMA TRIENNALE 2018-2020 ED ELENCO ANNUALE 2018

N. prog.	DESCRIZIONE INTERVENTO	denominazione programma	finanziamenti aventi destinazione vincolata per legge	fondi di bilancio ACER o oaltre risorse - fondi residui attivi canoni alloggi erp - proventi vendite alloggi erp L. 560/93 - fondi comunali	COSTO TOTALE INTERVENTO	ANNUALITA'
1	BELLARIA - IGEA MARINA sostituzione infissi di un fabbricato, composto da n.12 alloggi, in Via Pastore, 6/8	Programma di recupero e razionalizzazione immobili ed alloggi di erp, ai sensi del D.I. 16/03/15	56.672,00		56.672,00	2018
2	CATTOLICA sostituzione infissi di un fabbricato, composto da n.12 alloggi, in Via Francesca da Rimini, 107/109	Programma di recupero e razionalizzazione immobili ed alloggi di erp, ai sensi del D.I. 16/03/15	56.672,00		56.672,00	2018
3	RICCIONE sostituzione infissi di un fabbricato, composto da n.8 alloggi, in Via Bernini, 30 e Alberti, 5	Programma di recupero e razionalizzazione immobili ed alloggi di erp, ai sensi del D.I. 16/03/15	39.194,76		39.194,76	2018
4	RIMINI sostituzione infissi di un fabbricato, composto da n.12 alloggi, in Via Padre Iginio Lega, 5/7	Programma di recupero e razionalizzazione immobili ed alloggi di erp, ai sensi del D.I. 16/03/15	56.672,00		56.672,00	2018
5	RIMINI sostituzione infissi di un fabbricato, composto da n.12 alloggi, in Via Padre Iginio Lega, 9/11	Programma di recupero e razionalizzazione immobili ed alloggi di erp, ai sensi del D.I. 16/03/15	56.672,00		56.672,00	2018
6	RIMINI sostituzione infissi di un fabbricato, composto da n.18 alloggi, in Via Padre Iginio Lega, 1/3	Programma di recupero e razionalizzazione immobili ed alloggi di erp, ai sensi del D.I. 16/03/15	85.000,00		85.000,00	2018
7	RIMINI manutenzione straordinaria per sostituzione pavimenti interni in vinil amianto in n.15 alloggi (località varie)	Utilizzo residui attivi canoni erp 2017 Comune di Rimini		90.000,00	90.000,00	2018
8	RIMINI manutenzione straordinaria per sostituzione infissi in n. 20 alloggi (località varie)	Utilizzo residui attivi canoni erp 2017 Comune di Rimini		95.000,00	95.000,00	2018
9	VERUCCHIO sostituzione infissi di un fabbricato, composto da n.12 alloggi, in Via Terracini, 10/12	Programma di recupero e razionalizzazione immobili ed alloggi di erp, ai sensi del D.I. 16/03/15	56.672,00		56.672,00	2018
10	VERUCCHIO sostituzione infissi di un fabbricato, composto da n.12 alloggi, in Via Banfi, 31/33	Programma di recupero e razionalizzazione immobili ed alloggi di erp, ai sensi del D.I. 16/03/15	56.672,00		56.672,00	2018
11	RICCIONE sostituzione infissi di un fabbricato, composto da n.12 alloggi, in Via Enna, 25	Programma di recupero e razionalizzazione immobili ed alloggi di erp, ai sensi del D.I. 16/03/15	70.224,00		70.224,00	2019
12	RICCIONE sostituzione infissi di un fabbricato, composto da n.12 alloggi, in Via Enna, 26	Programma di recupero e razionalizzazione immobili ed alloggi di erp, ai sensi del D.I. 16/03/15	83.664,00		83.664,00	2019
13	CATTOLICA sostituzione infissi di un fabbricato, composto da n.12 alloggi, in Piazzale Kennedy, 2/3	Programma di recupero e razionalizzazione immobili ed alloggi di erp, ai sensi del D.I. 16/03/15	67.760,00		67.760,00	2019
	<b>SOMMARIO</b>		<b>685.874,76</b>	<b>185.000,00</b>	<b>870.874,76</b>	

## GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE E DETERMINAZIONE DELLA SOMMA DA REINVESTIRE NELL'ERP

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 NOVAFELTRIA  
COMUNE DI PENNABILLI  
COMUNE DI POGGIO TORRIANA  
COMUNE DI RICCIONE  
COMUNE DI RIMINI  
COMUNE DI SALUDECIO  
COMUNE DI SAN CLEMENTE  
COMUNE DI SAN GIOVANNI IN MARIGNANO  
COMUNE DI SAN LEO  
COMUNE DI SANT'AGATA FELTRIA  
COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA  
COMUNE DI VERUCCHIO



# ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA  
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

## BELLARIA - IGEA MARINA

PERIODO: DA 01/01/2018 A 31/12/2018

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2018

48

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	92.437,38
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	2.916,30
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	5.983,45
<b>TOTALE ENTRATE</b>	<b>101.337,13</b>

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	29.952,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	15.000,00
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	5.000,00
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	1.500,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	10.494,42
Spese per l'assicurazione degli stabili	2.144,45
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	500,00
<b>TOTALE USCITE</b>	<b>64.590,87</b>

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2018 - 31/12/2018

36.746,27



# ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA  
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

## CASTELDELCI

PERIODO: DA 01/01/2018 A 31/12/2018

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2018

1

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	1.200,00
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	-
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	28,62
<b>TOTALE ENTRATE</b>	<b>1.228,62</b>

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	624,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	-
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	-
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	97,20
Spese per l'assicurazione degli stabili	44,68
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	100,00
<b>TOTALE USCITE</b>	<b>865,88</b>

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2018 - 31/12/2018

362,74



# ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA  
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

## CATTOLICA

PERIODO: DA 01/01/2018 A 31/12/2018

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2018

140

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	262.481,12
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	3.614,40
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	31.172,32
<b>TOTALE ENTRATE</b>	<b>297.267,84</b>

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	87.360,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	20.000,00
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	20.573,06
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	30.000,00
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	11.000,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	26.779,62
Spese per l'assicurazione degli stabili	6.254,65
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	4.000,00
<b>TOTALE USCITE</b>	<b>205.967,33</b>

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2018 - 31/12/2018

91.300,50



PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI  
**CORIANO**

PERIODO: DA 01/01/2018 A 31/12/2018

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2018

37

<b>ENTRATE</b>	<b>EURO</b>
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	75.537,00
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	3.910,80
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	2.666,88
<b>TOTALE ENTRATE</b>	<b>82.114,68</b>

<b>USCITE</b>	<b>PAGAMENTI</b>
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	23.088,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	20.000,00
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	500,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	10.541,39
Spese per l'assicurazione degli stabili	1.653,02
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	500,00
<b>TOTALE USCITE</b>	<b>56.282,41</b>

**AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2018 - 31/12/2018**

**25.832,27**



PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

**GEMMANO**

PERIODO: DA 01/01/2018 A 31/12/2018

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2018

38

<b>ENTRATE</b>	<b>EURO</b>
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	43.880,72
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	1.721,40
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	3.899,74
<b>TOTALE ENTRATE</b>	<b>49.501,87</b>

<b>USCITE</b>	<b>PAGAMENTI</b>
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	23.712,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	10.000,00
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	3.500,00
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	1.300,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	3.517,68
Spese per l'assicurazione degli stabili	1.697,69
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	500,00
<b>TOTALE USCITE</b>	<b>44.227,37</b>

**AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2018 - 31/12/2018**

**5.274,50**



PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

**MAIOLO**

PERIODO: DA 01/01/2018 A 31/12/2018

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2018

9

<b>ENTRATE</b>	<b>EURO</b>
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	12.644,64
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	600,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	147,17
<b>TOTALE ENTRATE</b>	<b>13.391,81</b>

<b>USCITE</b>	<b>PAGAMENTI</b>
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	5.616,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	3.000,00
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	-
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	1.059,36
Spese per l'assicurazione degli stabili	402,08
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	100,00
<b>TOTALE USCITE</b>	<b>10.177,44</b>

**AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2018 - 31/12/2018**

**3.214,36**



# ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA  
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

## MISANO ADRIATICO

PERIODO: DA 01/01/2018 A 31/12/2018

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2018

17

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	18.673,88
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	562,50
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	4.980,93
<b>TOTALE ENTRATE</b>	<b>24.217,31</b>

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	10.608,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	3.000,00
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	8.000,00
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	-
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	1.023,70
Spese per l'assicurazione degli stabili	759,49
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	200,00
<b>TOTALE USCITE</b>	<b>23.591,19</b>

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2018 - 31/12/2018

626,11



# ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA  
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

## MONDAINO

PERIODO: DA 01/01/2018 A 31/12/2018

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2018

18

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	25.248,60
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	1.000,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	4.300,28
<b>TOTALE ENTRATE</b>	<b>30.548,88</b>

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	11.232,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	5.000,00
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	3.500,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	3.042,15
Spese per l'assicurazione degli stabili	804,17
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	300,00
<b>TOTALE USCITE</b>	<b>23.878,32</b>

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2018 - 31/12/2018

6.670,57



# ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA  
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

## MONTEFIORE CONCA

PERIODO: DA 01/01/2018 A 31/12/2018

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2018

31

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	46.984,49
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	1.863,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	3.038,79
<b>TOTALE ENTRATE</b>	<b>51.886,28</b>

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	19.344,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	10.000,00
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	2.500,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	4.501,80
Spese per l'assicurazione degli stabili	1.384,96
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	800,00
<b>TOTALE USCITE</b>	<b>38.530,76</b>

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2018 - 31/12/2018

13.355,52



# ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA  
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

## MONTEGRIDOLFO

PERIODO: DA 01/01/2018 A 31/12/2018

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2018

15

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	20.976,55
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	518,28
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	254,24
<b>TOTALE ENTRATE</b>	<b>21.749,08</b>

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	9.360,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	3.000,00
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	-
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	1.842,22
Spese per l'assicurazione degli stabili	670,14
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	300,00
<b>TOTALE USCITE</b>	<b>15.172,36</b>

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2018 - 31/12/2018

6.576,72



# ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA  
PROVINCIA DI RIMINI

---

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI  
**MONTESCUDO-MONTECOLOMBO**

PERIODO: DA 01/01/2018 A 31/12/2018

---

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2018

31

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	56.412,75
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	2.513,42
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	7.418,56
<b>TOTALE ENTRATE</b>	<b>66.344,72</b>

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	19.344,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	13.000,00
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	5.000,00
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	3.500,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	6.347,29
Spese per l'assicurazione degli stabili	1.384,96
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	500,00
<b>TOTALE USCITE</b>	<b>49.076,25</b>

---

**AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2018 - 31/12/2018**

**17.268,48**



# ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA  
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

## MORCIANO

PERIODO: DA 01/01/2018 A 31/12/2018

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2018

43

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	74.444,73
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	2.874,90
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	4.474,16
<b>TOTALE ENTRATE</b>	<b>81.793,79</b>

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	26.832,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	15.000,00
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	2.500,00
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	2.000,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	7.631,34
Spese per l'assicurazione degli stabili	1.921,07
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	1.000,00
<b>TOTALE USCITE</b>	<b>56.884,41</b>

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2018 - 31/12/2018

24.909,38



# ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA  
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

## NOVAFELTRIA

PERIODO: DA 01/01/2018 A 31/12/2018

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2018

13

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	13.319,34
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	322,12
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	298,51
<b>TOTALE ENTRATE</b>	<b>13.939,97</b>

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	8.112,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	2.000,00
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	-
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	1.035,91
Spese per l'assicurazione degli stabili	580,79
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	300,00
<b>TOTALE USCITE</b>	<b>12.028,70</b>

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2018 - 31/12/2018

1.911,28



# ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA  
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

## PENNABILLI

PERIODO: DA 01/01/2018 A 31/12/2018

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2018

9

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	7.757,29
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	284,55
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	228,63
<b>TOTALE ENTRATE</b>	<b>8.270,47</b>

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	5.616,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	1.500,00
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	-
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	503,12
Spese per l'assicurazione degli stabili	402,08
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	100,00
<b>TOTALE USCITE</b>	<b>8.121,20</b>

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2018 - 31/12/2018

149,27



PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

## POGGIO TORRIANA

PERIODO: DA 01/01/2018 A 31/12/2018

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2018

23

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	39.214,27
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	1.858,60
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	1.600,64
<b>TOTALE ENTRATE</b>	<b>42.673,51</b>

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	14.352,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	10.000,00
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	600,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	4.954,05
Spese per l'assicurazione degli stabili	1.027,55
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	400,00
<b>TOTALE USCITE</b>	<b>31.333,60</b>

**AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2018 - 31/12/2018**

**11.339,91**



---

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI  
**RICCIONE**

PERIODO: DA 01/01/2018 A 31/12/2018

---

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2018

241

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	485.894,44
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	22.737,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	87.693,19
<b>TOTALE ENTRATE</b>	<b>596.324,63</b>

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	150.384,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	130.000,00
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	40.000,00
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	65.000,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	58.340,09
Spese per l'assicurazione degli stabili	10.766,94
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	8.000,00
<b>TOTALE USCITE</b>	<b>462.491,03</b>

**AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2018 - 31/12/2018**

**133.833,60**



# ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA  
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

## RIMINI

PERIODO: DA 01/01/2018 A 31/12/2018

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2018

1512

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	2.773.069,97
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	131.469,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	518.939,87
<b>TOTALE ENTRATE</b>	<b>3.423.478,84</b>

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	943.488,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	750.000,00
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	25.729,04
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	300.000,00
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	350.000,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	286.919,51
Spese per l'assicurazione degli stabili	67.550,26
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	52.000,00
<b>TOTALE USCITE</b>	<b>2.775.686,81</b>

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2018 - 31/12/2018

647.792,03



# ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA  
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

## SALUDECIO

PERIODO: DA 01/01/2018 A 31/12/2018

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2018

22

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	40.462,53
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	1.933,60
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	1.129,91
<b>TOTALE ENTRATE</b>	<b>43.526,04</b>

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	13.728,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	10.000,00
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	300,00
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	-
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	5.065,57
Spese per l'assicurazione degli stabili	982,87
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	300,00
<b>TOTALE USCITE</b>	<b>30.376,44</b>

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2018 - 31/12/2018

13.149,60



PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

## SAN CLEMENTE

PERIODO: DA 01/01/2018 A 31/12/2018

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2018

12

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	22.255,90
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	555,42
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	595,43
<b>TOTALE ENTRATE</b>	<b>23.406,76</b>

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	7.488,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	3.000,00
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	300,00
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	-
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	2.661,13
Spese per l'assicurazione degli stabili	536,11
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	300,00
<b>TOTALE USCITE</b>	<b>14.285,24</b>

**AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2018 - 31/12/2018**

**9.121,52**



# ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA  
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

## SAN GIOVANNI IN MARIGNANO

PERIODO: DA 01/01/2018 A 31/12/2018

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2018

73

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	141.778,39
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	7.800,80
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	12.662,38
<b>TOTALE ENTRATE</b>	<b>162.241,56</b>

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	45.552,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	40.000,00
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	5.000,00
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	8.000,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	15.125,14
Spese per l'assicurazione degli stabili	3.261,36
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	300,00
<b>TOTALE USCITE</b>	<b>117.238,50</b>

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2018 - 31/12/2018

45.003,06



PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

**SAN LEO**

PERIODO: DA 01/01/2018 A 31/12/2018

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2018

18

<b>ENTRATE</b>	<b>EURO</b>
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	36.094,22
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	862,90
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	547,42
<b>TOTALE ENTRATE</b>	<b>37.504,54</b>

<b>USCITE</b>	<b>PAGAMENTI</b>
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	11.232,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	5.000,00
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	200,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	4.050,50
Spese per l'assicurazione degli stabili	804,17
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	300,00
<b>TOTALE USCITE</b>	<b>21.586,67</b>

**AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2018 - 31/12/2018**

**15.917,87**



# ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA  
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

## SANT'AGATA FELTRIA

PERIODO: DA 01/01/2018 A 31/12/2018

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2018

5

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	9.478,08
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	300,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	271,54
<b>TOTALE ENTRATE</b>	<b>10.049,62</b>

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	3.120,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	1.500,00
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	200,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	936,49
Spese per l'assicurazione degli stabili	223,38
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	300,00
<b>TOTALE USCITE</b>	<b>6.279,87</b>

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2018 - 31/12/2018

3.769,75



# ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA  
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

## SANTARCANGELO DI ROMAGNA

PERIODO: DA 01/01/2018 A 31/12/2018

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2018

131

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	243.270,53
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	13.361,60
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	22.172,15
<b>TOTALE ENTRATE</b>	<b>278.804,28</b>

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	81.744,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	70.000,00
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	10.427,40
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	10.000,00
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	13.000,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	24.199,88
Spese per l'assicurazione degli stabili	5.852,57
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	1.500,00
<b>TOTALE USCITE</b>	<b>216.723,85</b>

**AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2018 - 31/12/2018**

**62.080,43**



PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI  
**VERUCCHIO**

PERIODO: DA 01/01/2018 A 31/12/2018

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2018

34

<b>ENTRATE</b>	<b>EURO</b>
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	65.806,16
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	2.853,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	5.333,62
<b>TOTALE ENTRATE</b>	<b>73.992,78</b>

<b>USCITE</b>	<b>PAGAMENTI</b>
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	21.216,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	15.000,00
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	5.000,00
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	1.500,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	7.202,83
Spese per l'assicurazione degli stabili	1.518,99
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	300,00
<b>TOTALE USCITE</b>	<b>51.737,82</b>

**AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2018 - 31/12/2018**

**22.254,96**



