AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

BILANCIO DI PREVISIONE ANNO 2012

COMPOSIZIONE
DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE E DEL COLLEGIO SINDACALE

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Prof. Cesare Mangianti
(Presidente)

Dott. Carlo Alberto Celli
(Vice Presidente)

Dott. Stefano Stargiotti
(Consigliere)

COLLEGIO SINDACALE

Rag. Mauro Canducci
(Presidente)

Dott. Rodolfo Lopes Pegna
(Componente)

Rag. Pio Biagini
(Componente)

DIRETTORE GENERALE

Dott. Franco Carboni

DIRIGENTE SERVIZIO AMMINISTRATIVO

Dott.ssa Alessandra Atzei

RESPONSABILE UFFICIO RAGIONERIA E PERSONALE

Dott. Massimiliano Coli

AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

BILANCIO PREVENTIVO ANNO 2012

SOMMARIO

Relazione del Presidente dell'ACER di Rimini	Pag.	1
Schema di Conto Economico previsionale ex art. 2425 c.c.	Pag.	17
Commento sulle voci del Conto Economico previsionale	Pag.	20
Gestione degli alloggi comunali	Pag.	26
Programmazione degli interventi edilizi	Pag.	29
Allegati A, B, C, D: "Piano Triennale dei Lavori Pubblici"	Pag.	33
Allegato C: Gestione alloggi di proprietà comunale e determinazione della somma da reinvestire nell'ERP	Pag.	37

BILANCIO PREVENTIVO 2012

RELAZIONE DEL PRESIDENTE DELL'ACER

CESARE MANGIANTI

ADEGUAMENTO CANONI, NUOVI ALLOGGI, RISPARMIO ENERGETICO, CONTROLLI E LIMITI DI REDDITO

Il 2012 si annuncia, nelle nostre intenzioni, come un anno di consolidamento e difesa degli obiettivi e dei traguardi raggiunti. Molto è stato fatto negli anni passati, come testimonia il bilancio sociale che, unitamente al bilancio preventivo, è oggi a disposizione di tutti i Comuni e della Provincia. Una documentazione che riteniamo utile per una verifica congiunta sul lavoro svolto da ACER, ma che rappresenta, al tempo stesso, la memoria dell'impegno collettivo che è stato profuso per migliorare i servizi, accrescere il patrimonio di edilizia residenziale pubblica, procedere nell'opera costante delle manutenzioni con l'occhio rivolto al risparmio energetico, una voce di spesa che incide pesantemente sui redditi delle famiglie.

La crisi è seria; coinvolge l'Italia, l'Europa, gli Stati Uniti, il Giappone, ma inevitabilmente anche i paesi in via di sviluppo, come la Cina, l'India, il Brasile che trovano nell'interscambio commerciale con i paesi "ricchi" un canale fondamentale per la propria crescita.

Noi viviamo ed operiamo in un'area territoriale per molti aspetti più fortunata di altre, che si è difesa meglio grazie al turismo ed alle attività fieristiche e congressuali alle quali si aggiunge la recente apertura del nuovo Palazzo dei Congressi; sono in corso iniziative importanti per dotare la nostra area di infrastrutture per la mobilità più moderne ed efficaci, come la terza corsia dell'autostrada ed il TRC. Investimenti consistenti con i quali si guarda al futuro, senza rassegnarsi alla situazione di crisi che appare molto seria e destinata a durare.

Mi preme richiamare questo contesto in quanto non potrà non influenzare anche il nostro settore e la nostra attività. Del resto sono evidenti le difficoltà delle Regioni e dei Comuni, a cui sono stati drasticamente ridotti i trasferimenti finanziari dello Stato e che hanno pochi strumenti di autofinanziamento a disposizione per mantenere i servizi acquisiti con la spesa corrente: anziani, scuola per l'infanzia, assistenza, trasporti, ecc. Per non parlare degli investimenti che si stanno riducendo al minimo anche per effetto del Patto di Stabilità.

Va da sé che anche nel settore della casa vi saranno dei contraccolpi gravi. Infatti il fondo affitti per l'anno 2012 è praticamente sparito, gli stanziamenti statali sono stati drasticamente ridotti: erano 388 milioni di euro nel 2000; 181 nel 2010; discesi a

picco nel 2011 con soli 9.896.732,00 euro, di cui 862.757,90 euro assegnati alla regione Emilia-Romagna.

Per non parlare dei programmi d'investimento affidati dal Governo precedente esclusivamente al fondo immobiliare costituito presso la Cassa Depositi e Prestiti per promuovere l'*housing* sociale con il coinvolgimento quasi esclusivo dei privati e che finora non hanno dato risultati apprezzabili.

Sul fronte regionale le poche risorse disponibili, residui del bando sui 3.000 alloggi, sono stati messi a disposizione per progetti ed iniziative rivolti agli operatori privati ed in scarsa misura ai Comuni.

Dovremo quindi, in buona sostanza, fare da soli, concentrando le poche risorse disponibili in programmi di recupero e manutenzione; limitando fortemente le attività di nuove costruzioni; confermando, al tempo stesso, la disponibilità di ACER ad acquistare parte del patrimonio di ERP presente nei sette Comuni dell'Alta Valmarecchia, posto in vendita dall'ERAP di Pesaro, per evitare ripercussioni sociali gravi se venissero messi all'asta. E' chiaro però che non potremmo fare da soli; il costo dell'operazione si aggira su circa 3 milioni di euro e sarà pertanto necessario, oltre ad ACER, anche l'apporto della Regione e della Provincia.

Sulla vendita del patrimonio di ERP, permettetemi di fare un attimo il punto con voi, poiché stiamo notando un' attenzione nuova, in questa direzione, da parte di qualche Amministrazione comunale, nel tentativo, si potrebbe pensare, di risolvere problemi di bilancio e di investimento su progetti di riorganizzazione urbanistica, che mal si conciliano con l' esigenza di garantire la rete di protezione che va assicurata alle famiglie più povere ed in forte disagio economico-sociale. Si sta muovendo in questa direzione il Comune di Morciano che ha promosso un sondaggio presso le famiglie residenti, con la singolare domanda "se sono interessate all'acquisto".

In tal senso, è bene chiarire a quali condizioni è consentito alienare parte del patrimonio di ERP: **è possibile solo al fine di reinvestire esclusivamente tutti i proventi nella realizzazione o acquisto di nuovi alloggi di ERP**. E' pertanto utile segnalare quanto previsto dalla legislazione regionale vigente, che all'art. 37 della L.R. 24/2001, chiarisce, senza alcun equivoco, principi e criteri che disciplinano l'eventuale piano vendita comunale.

Esso è infatti vincolato alla condizione che si configuri la seguente situazione: "*Gli alloggi possono essere alienati esclusivamente per l'esigenza di una più razionale ed economica gestione del patrimonio*" (il legislatore aveva presente in particolare il caso di edifici a proprietà mista dove sono rimasti pochi alloggi pubblici e trovandosi

in minoranza, il Comune, tramite l'ente gestore, subisce le decisioni dell'assemblea e si vede costretto a pagare opere importanti di manutenzione e ingenti spese condominiali).

Una situazione praticamente inesistente, nel caso specifico di Morciano, se non per l' eccezione dell'edificio di via Forlani 13/b dove, su otto alloggi, solo uno è pubblico (per il quale comunque non si registrano particolari problemi di gestione); mentre altri n° 43 alloggi si trovano dislocati in n° 5 edifici ad integrale proprietà pubblica nei quali, tra l'altro, sono stati eseguiti, da ACER, nel corso degli ultimi anni, diversi interventi di manutenzione, così suddivisi: pronto intervento e ripristino alloggi di risulta per € 80.283; manutenzioni straordinarie sulle parti comuni degli edifici per € 251.097,64; mentre n.° 6 nuovi alloggi sono stati realizzati in via Arno, nel 2001, per un importo di € 481.000.

Un' attenta lettura del combinato disposto dell'art. 5 e dell'art. 37 della L.R. 24/2001 e successive modifiche dà conto del rigore posto dal legislatore regionale, preoccupato di impedire che continuasse l'esperienza negativa dei piani vendita nazionali, ultimo quello della L. 560/93, con il quale sono stati svenduti, ad un quarto del valore di mercato, moltissimi alloggi con il risultato di depauperare un patrimonio oltremodo necessario per assicurare un sostegno effettivo alle numerose famiglie in forte disagio abitativo.

Proprio per questa ragione, anche qualora ricorressero le condizioni di cui sopra, i valori di riferimento devono essere quelli di mercato,verificati concretamente attraverso la procedura dell'asta pubblica.

Ma non è finita qui. Occorre infatti assicurare a tutti gli assegnatari, che non esercitino il diritto di prelazione nell'acquisto dell'alloggio, un'altra adeguata sistemazione abitativa, garantendo analoga sistemazione nell'edilizia sociale.

Infine, nel caso si procedesse all'alienazione e contestualmente all'atto deliberativo, **tutte le risorse incamerate**, proprio per evitare un uso improprio del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, devono essere reinvestite esclusivamente nell'edilizia abitativa. L'eventualità, manifestata informalmente dal Sindaco di Morciano, di acquistare alloggi nuovi sul mercato privato, in sostituzione di quelli venduti, apre al sentiero accidentato dei valori immobiliari difficilmente riferibili solo ai costi di costruzione, posto che il privato non investe solo per pareggiare i costi con le entrate, ma anche per ricavare un "equo" guadagno. Se comunque ci dovessimo riferire solo agli effettivi costi di costruzione non si potrebbe evitare il confronto con i

prezzi dell'edilizia residenziale pubblica, pena una forte esposizione critica nei confronti della Corte dei Conti, ma più in generale della comunità.

Infine, se anche fossero superate le molte difficoltà ed ostacoli sopra richiamati e la vendita si potesse realizzare, ci troveremmo con una disponibilità di risorse insufficienti ad assicurare l'acquisto e/o la costruzione – ai prezzi attuali – di analogo stock quantitativo di alloggi di ERP.

Occorre, inoltre, dare conto che, ai sensi dell'art. 5, comma 3, lettera b) della L.R. 24/2001 il Tavolo di Concertazione provinciale che riunisce la Provincia, tutti i Comuni e l'ACER di Rimini provvede ad esprimere l'intesa sui programmi di alienazione e reinvestimento degli alloggi di ERP di cui all'art. 37.

Da tutto ciò risulta evidente l'impossibilità di fare ricorso alla vendita del patrimonio di ERP, al fine di utilizzare, eventualmente, le risorse incamerate per altri scopi e/o risanare eventuali passivi di bilancio delle Amministrazioni comunali.

Colgo quindi l'occasione per riflettere con voi sul forte valore sociale che ha lo stock abitativo pubblico, il quale, con grosso impegno di tutti ed in particolare di ACER, è stato ricostituito nel corso degli ultimi 13 anni - n.° 2.303 al 31/12/2011 – a cui se ne aggiungeranno nei prossimi due anni altri 321 che, al netto dei 545 venduti ai sensi della legge 560/'93, porta ad un incremento di n°1.229 alloggi rispetto ai 1.940 che abbiamo ricevuto in "eredità" dallo IACP di Forlì.

Senza contare che, comunque, nonostante questo impegno, sono in lista di attesa nelle graduatorie comunali dei n°27 Comuni della Provincia oltre 2.300 famiglie, a riprova che la domanda sociale di alloggi è forte e solo l'ipotesi di sottrarne una parte dello stesso ritengo possa creare non pochi problemi sulle capacità di governo del disagio abitativo presente.

Proprio per irrobustire la rete di protezione sociale sarebbe quindi necessario ricercare altre vie - buone pratiche - nelle quali figura la necessità di assicurare un maggiore turnover dello stock abitativo pubblico, attraverso l'allineamento ai valori di entrata dei limiti di reddito per l'uscita dall'ERP; l'adeguamento dei canoni per irrobustire le capacità di autofinanziamento del settore con l'auspicio che ciò possa favorire investimenti per l'incremento del patrimonio abitativo; l'utilizzazione, infine, del servizio di emergenza abitativa, istituito da ACER, per reperire alloggi a canoni calmierati sul mercato privato da destinare a famiglie in disagio abitativo indicate dal Comune.

Mi permetto pertanto, a conclusione di questa mia breve nota, di suggerire una pausa di riflessione, e valutare con maggiore prudenza l'idea di promuovere

sondaggi sulle potenzialità all'acquisto da parte degli assegnatari, per non generare aspettative che possono essere frustrate, generando equivoci e fraintendimenti, su di un tema - come quello della proprietà della casa, dove la sensibilità sociale è molto forte - che può avere l'effetto di un rimbalzo negativo nei confronti delle Amministrazioni comunali, chiedendo nel contempo che la Provincia esprima un orientamento in merito, esercitando con ciò le funzioni e le prerogative attribuitegli dalla legge regionale.

CANONI ERP

Con il 2011 si conclude l'ottavo anno di applicazione dei nuovi canoni varati dalla riforma regionale. Come è noto nel primo anno si è avuto un incremento medio inferiore al 20%. Vale la pena ricordare che fino al 2003 il canone era fermo ai valori del 1984. I coefficienti sono stati varati dal Tavolo di Concertazione Provinciale. Siamo partiti, nel 2004, con una media mensile di € 109,33 e ci troviamo oggi con una previsione 2012 di € 121,71, rispetto ai 119,79 del consuntivo 2011 ma, come ogni anno, la media è destinata a cambiare per effetto dei ricorsi e del turnover.

Dall'insieme di questi dati possiamo ricavare alcune indicazioni utili per il nostro lavoro che sono già state evidenziate l'anno scorso.

1) L'attuale monte canoni non è in grado di coprire, nel medio e lungo periodo, le vere esigenze manutentive presenti e future. Occorre, d'altro canto, tenere conto che il principio introdotto dal legislatore regionale nella legge di riforma dell'ERP è quello dell'*autofinanziamento*, ossia i proventi dei canoni devono coprire sia i costi di gestione che gli oneri di manutenzione.

2) In questo quadro c'è una più marcata sofferenza di alcuni Comuni, soprattutto quelli di piccole dimensioni, nel coprire con i proventi dei canoni di locazione le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria che, periodicamente, si rendono necessarie per consentire agli assegnatari di risiedere in alloggi sicuri e vivibili.

3) L'attuale sistema di calcolo dei canoni, elaborato dalla Regione, permette di tarare, attraverso la messa a punto di alcuni coefficienti, il peso sulle diverse fasce di utenti e di reddito, nel tentativo di trovare un più giusto equilibrio, rispetto al passato, fra l'esigenza di protezione sociale nei confronti di categorie sociali e di famiglie economicamente deboli e quello non meno importante di garantire una buona

vivibilità degli alloggi, nel tempo, attraverso un loro continuo adeguamento e manutenzione.

4) Occorre pertanto riprendere il cammino avviato nel 2004, anno di prima applicazione dei nuovi canoni previsti dalla delibera Regionale n°395/02 per ridurre l'area dell'assistenzialismo, non sempre giustificato, ed introdurre criteri di maggiore giustizia ed equità sociale.

Da questo punto di vista occorre segnalare con soddisfazione che sono già numerose le Amministrazioni che hanno rivisto gli attuali canoni in questa prospettiva (almeno 14) rideterminando il canone minimo, che oscilla tra i 62 ed i 100 euro al mese, nell'ottica di coprire almeno i costi di gestione e nello stesso tempo utilizzare lo spazio di autonomia previsto per ritoccare i coefficienti di calcolo dei canoni per le diverse fasce – protezione, accesso, permanenza -.

Corre l'obbligo di segnalare, in tal senso che, nel corso dei recenti incontri avuti con numerose Amministrazioni Comunali, abbiamo registrato una forte volontà di allineamento al canone minimo di 100 euro mensili, con adeguamenti anche per la fascia di accesso e permanenza, una decisione divenuta operativa per nove Comuni già dal 2011, ed alla quale riteniamo si affiancheranno anche altri Comuni della Provincia, fra cui Rimini che attraverso l'Assessore e Vice Sindaco Gloria Lisi ha espresso pubblicamente sulla stampa locale una analoga volontà. Un fatto alquanto positivo poiché in questo Comune è presente oltre il 50% dell'ERP e le risorse necessarie per affrontare i nuovi impegni manutentivi sono sempre più scarse, trovandosi con una media, fra le più basse della Provincia, di soli € 106,02 a fine 2011; ci auguriamo quindi che almeno dal prossimo anno si possa registrare in questo senso una svolta positiva sui canoni fermi al 2003.

Si tratta di competenze e responsabilità che del resto vengono affidate ai Comuni e le scelte non possono, ovviamente, che essere loro.

Per quanto riguarda la necessità di fare fronte alle diverse esigenze manutentive, in assenza di un fondo comune di solidarietà provinciale, ACER ha dato comunque la propria disponibilità, come del resto ha sempre fatto nel corso di questi anni, ad anticipare, in caso di necessità ed urgenza, proprie risorse attingendo dal fondo di riserva aziendale. Tali impegni, da parte di ACER, sono stati assunti all'atto della stipulazione della concessione, con tutti i Comuni.

DICHIARAZIONI MENDACI

Un fattore importante connesso al gettito dei canoni è quello dei controlli sulle dichiarazioni reddituali che stiamo svolgendo e che sono iniziate nel 2001, con una evasione accertata di € 856.531 per un totale di n° 173 nuclei familiari; nel 2003 ISE evaso pari ad € 550.914 per n. 162 nuclei familiari; nel 2004 totale redditi omessi pari ad € 616.806 riferiti a n. 163 nuclei familiari; nell'anno 2005 redditi evasi per complessivi € 404.013 non dichiarati da n. 117 nuclei familiari; per l'anno 2006 risultano non dichiarati redditi ISE pari ad € 482.632 che hanno interessato n. 96 nuclei familiari. Infine, al sesto anno dei controlli effettuati nel 2010, sui redditi dichiarati nel 2007 per tutti gli assegnatari, risulta questa situazione: ISE evaso € 335.786,60 per un totale di n° 64 nuclei familiari di cui n° 32 recidivi.

Anche dalla lettura di questi semplici elementi si può registrare una significativa riduzione delle dichiarazioni mendaci rispetto al passato, segno che l'azione intrapresa in questi anni sta dando i suoi frutti. Si tratta in tutta evidenza di un lavoro molto impegnativo ma anche molto utile per la conferma e la sostenibilità del sistema di Welfare legato alla casa.

Per quanto riguarda i redditi dichiarati nel 2008 sono già state avviate le opportune verifiche che si concluderanno entro la primavera del 2012. In questi giorni si stanno concludendo i controlli sulle dichiarazioni sottoscritte dagli assegnatari del Comune di Rimini in merito ai redditi percepiti nell'anno 2008. I nuclei familiari che hanno sottoscritto dichiarazioni incomplete sono n. 51; l'importo totale del reddito evaso ammonta ad € 232.838 ed i nuclei familiari recidivi sono n. 27. Sono inoltre iniziati i controlli sulle Attestazioni Ise degli assegnatari del Comune di Riccione.

Nel 2011 sono stati effettuati anche accertamenti capillari sulla situazione patrimoniale (eventuali immobili) degli assegnatari, attraverso la consultazione su scala nazionale del sito SISTER dell'Agenzia del Territorio con il quale abbiamo stipulato una convenzione. **Fino ad ora sono emersi venti casi di assegnatari che possiedono immobili la cui rendita catastale comporta il superamento dei limiti previsti per la permanenza negli alloggi di edilizia residenziale pubblica.** Di questi venti assegnatari, cinque sono stati da poco segnalati al Comune di residenza, per sei è stato avviato il procedimento di decadenza, cinque sono stati dichiarati decaduti dall'assegnazione, quattro hanno riconsegnato le chiavi dell'alloggio spontaneamente o in seguito all'avvio del procedimento di sfratto.

Sono inoltre emersi 7 proprietari di frazioni di immobili che per l'esiguità del valore catastale non rientrano nei parametri per la decadenza, ma, avendo omesso la relativa dichiarazione ai fini ISE/ISEE, saranno soggetti a sanzione pecuniaria e a conguaglio del canone.

Al contrario il patrimonio mobiliare sfugge completamente alle nostre possibilità e competenze di controllo, poiché come è noto può essere svolto, magari su segnalazione, solo dalla Guardia di Finanza; dobbiamo quindi accontentarci dell'autocertificazione.

L'esperienza sino qui compiuta dimostra la necessità di sanzionare le dichiarazioni mendaci, non solo attraverso le norme di legge (falso ideologico) ma anche con una sanzione amministrativa pecuniaria, tesa a scoraggiare il fenomeno. Si tratta di un impegno già assunto, tramite ACER, da tutti i Comuni e che ci auguriamo venga adottato anche dal Comune di Rimini.

Si tenga conto peraltro che, in base alla L.R. 24/2001 art. 32, la dichiarazione mendace potrebbe determinare, da parte dell'Amministrazione comunale, un provvedimento di decadenza dall'assegnazione.

L'Azienda, pertanto, sta andando nella direzione voluta, sia dal legislatore in materia di controlli sulle autocertificazioni e/o sulle dichiarazioni sostitutive di atto notorio, sia dal documento relativo all'intesa provinciale sui canoni del 30/07/2003, espressione della volontà dei Comuni e della Provincia di Rimini.

In questo contesto si apre anche la questione relativa alla permanenza nell'ERP di assegnatari che non hanno più i requisiti, ma che occultano, con dichiarazioni parzialmente o totalmente non corrispondenti al vero, la loro effettiva condizione economica sottraendo così alle legittime aspettative di quanti si trovano nelle graduatorie comunali la possibilità di assegnazione di un alloggio pubblico. E tanti degli esclusi dall'assegnazione hanno forse più diritti di non pochi assegnatari.

Va in questa direzione la volontà manifestata da ACER, dalla Conferenza degli Enti e da numerosi Comuni, fra cui Rimini e Cattolica, di proporre alla Regione un allineamento dei redditi ISE-ISEE a quelli di entrata. E' del tutto evidente infatti che il tetto di 51.462,90 euro di ISE e 34.308,60 ISEE corrisponde a redditi molto alti che riguardano sì e no il 10% della popolazione italiana, mentre per entrare sono sufficienti € 34.308,60 di ISE e 17.154,30 di ISEE.

Da una simulazione effettuata dai nostri Uffici con l'allineamento dei valori di uscita a quelli di entrata si potrebbe avere un turnover del 20% degli assegnatari

contro il circa 3% attuale, con conseguenze molto positive sulla risposta al disagio abitativo di numerose famiglie che fanno la fila nelle graduatorie.

MOROSITÀ

Con il regime della concessione anche la morosità rientra nel bilancio di ACER come rischio d'impresa. Come è noto l'azione di recupero messa in atto dall'azienda contempla diversi fasi e passaggi: 1) il sollecito di pagamento e messa in mora; 2) la possibilità di rateizzazione; 3) l'attivazione del procedimento di sfratto per morosità; 4) lo sfratto esecutivo ai sensi del R.D. 1165/38, qualora attraverso tutte le azioni sopra richiamate non si sia risolta la situazione debitoria dell'assegnatario; 5) infine, gli assegnatari, una volta usciti dall'alloggio, vengono comunque perseguiti per il recupero del credito residuo.

Occorre tuttavia precisare che, nella gran parte dei casi, le azioni messe in atto si risolvono positivamente prima dello sfratto.

Si ricorda infine ai Comuni che, qualora intendessero fermare l'azione di sfratto e recupero credito, devono coprire a loro volta il debito maturato dagli assegnatari con risorse autonome del proprio bilancio. Non è infatti possibile ricorrere alle risorse dell'ERP per questa specifica esigenza.

La previsione per il 2012 è di un aumento della morosità complessiva, riconducibile alla situazione di crisi in essere, che prevediamo si attesti a fine anno su circa il 10% a livello provinciale pari ad € 455.411.

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 degli ultimi anni, l'Azienda ha rafforzato il servizio di agenzia per la locazione: **1**) a favore dei Comuni della Provincia che hanno stipulato la convenzione (Rimini, Santarcangelo di Romagna, Riccione, Verucchio, Coriano, Bellaria, Cattolica e Poggio Berni) al fine di reperire alloggi sul mercato privato da destinare a nuclei familiari in stato di disagio abitativo; **2**) a favore della Provincia di Rimini, l'Assindustria, le Organizzazioni dei piccoli proprietari e le Organizzazioni sindacali, per il reperimento di alloggi da destinare a lavoratori fuori sede (*alloggi a esaurimento*

entro Giugno 2014); **3**) Università degli Studi di Bologna, polo riminese, per il reperimento di alloggi da destinare a studenti universitari fuori sede (*esaurita*). Si sono infine inserite nel corso del 2009/2010 altre due convenzioni: **4**) di cui una con il Comune di Rimini – Assessorato alla Migrazione – e Ministero della Protezione Sociale, **5**) oltre all'accoglienza di profughi realizzata con la Provincia di Rimini.

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 realizzato nella provincia di Rimini stia rispondendo bene alle esigenze delle diverse necessità abitative, raggiungendo in pochi anni (2002 – 2010) 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. Occorre, inoltre, considerare che, stante la sempre maggiore difficoltà ad alienare gli immobili costruiti, i privati si rivolgono ad ACER proponendo l'assunzione in locazione di interi edifici.

Si conferma quindi l'utilità del Servizio di Emergenza abitativa, 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; tuttavia per effetto del programma profughi nel 2012, che ha portato ad un incremento di 13 unità abitative, si presenterà una situazione di sostanziale conferma dei quantitativi del 2011, queste le previsioni:

• alloggi destinati all'emergenza abitativa per il Comune di Rimini	103
• alloggi destinati all'emergenza abitativa negli altri Comuni	29
• Alloggi destinati all' ASL per progetti socio-assistenziali	3
• alloggi destinati a lavoratori fuori sede	19
• alloggi destinati a progetto cittadinanza	11
• alloggi destinati a progetto profughi	13
• alloggi destinati a rifugiati politici	3
• alloggi destinati a famiglie selezionate da ACER	81
TOT.	**262**

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. Complessivamente, fino ad oggi, sono stati presi in carico n°108 condomini per complessivi 1544 alloggi (di cui: 508 inquilini e 1.036 proprietari). In maniera costante viene verificata la disponibilità degli assegnatari e dei proprietari, negli edifici a proprietà mista, di affidare all'ACER le funzioni di amministratore di condomini stante la fiducia che essi ripongono nell'azienda e nella professionalità dei suoi operatori.

L'obiettivo che l'Azienda si propone nell'anno 2012 è quello di arrivare all'amministrazione condominiale di n° 120 edifici.

Su questo servizio l'Azienda intende continuare ad investire molto nei prossimi anni. Si tratta di un' attività con la quale sarà possibile, a lungo termine, conseguire due risultati:

a) un risparmio, a favore dei Comuni, principalmente nelle spese di amministrazione, assicurazione e manutenzione, fino ad ora corrisposte agli amministratori esterni per attività e lavori, diverse volte molto onerosi;

b) il servizio si sta allargando al mercato privato con positivi risultati di crescita economica e professionale dell'Azienda, che si accompagnano ad 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 PER ASSEGNAZIONE ALLOGGI DI ERP

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, Montecolombo, Montefiore, Gemmano, Mondaino, Torriana, Morciano, Cattolica, Pennabilli, Novafeltria, San Leo, San Clemente, 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.

Lo stesso servizio lo stanno richiedendo anche Comuni di medie e grandi dimensioni che potrebbero così ottenere risparmi significativi di personale e spese generali. Lo stesso dicasi per le graduatorie del fondo affitti che vanno accompagnate da una attenta verifica sulle effettive condizioni di reddito delle famiglie e del canone corrisposto nel libero mercato poiché, come è noto, sono questi i criteri su cui si basa il contributo regionale e comunale. Ciò permetterà alle Amministrazioni che lo richiedono di avere una offerta di servizi completa sulla casa.

E' con questo spirito che abbiamo rinnovato al Comune di Rimini l'offerta di istituire presso ACER, **lo sportello unico sulla casa**, con il quale unificare i servizi oggi separati fra l'Ufficio Casa comunale, che si occupa delle graduatorie, ed ACER dedito alla gestione del patrimonio e degli assegnatari; una unificazione che potrebbe portare ad un notevole risparmio di risorse economiche, una maggiore fruibilità ed efficienza dei servizi.

NUOVE COSTRUZIONI

L'altro fronte su cui si misura l'efficacia e la solidità del sistema è quello delle nuove costruzioni, delle ristrutturazioni, del recupero e manutenzione del patrimonio residenziale pubblico. Anche su questo fronte stiamo dando attuazione agli impegni programmatici assunti con i Comuni.

Come è noto diversi Comuni della provincia, con il nostro ausilio, hanno presentato alla Regione Emilia Romagna le domande di contributo per n° 419 alloggi, di cui alla L. 08/02/2001 n° 21 – D.M. 27/12/2001.

La Regione ha riconosciuto, con le deliberazioni n° 2029 e 2030/2004, i finanziamenti richiesti dal Comune di Rimini per la realizzazione di n° 307 alloggi e dal Comune di Riccione per la realizzazione di n° 64 alloggi, a cui si sono aggiunti, nel 2007, n° 10 alloggi a San Giovanni in Marignano ed altri n° 6 a Morciano, che però ha rinunciato. L'apertura dei cantieri, a seguito dell'esperimento delle gare di appalto, è in gran parte già avvenuta nel 2006, e nel 2007 mentre nel 2008 sono state espletate le gare per la realizzazione di n° 10 alloggi di ERP in Comune di San Giovanni in Marignano e per il recupero di una ex Scuola elementare per ricavare n°2 alloggi di ERP in Comune di Rimini, Via Casalecchio.

Gli alloggi in costruzione che si prevede di consegnare nel 2012 sono 132:

Comune di Rimini

Viserba - 80 alloggi;

Torre Pedrera - 42 alloggi;

San Giovanni in Marignano

Via Montalbano - 10 alloggi;

Nel 2013 si prevede la consegna di altri 133 alloggi: a Rimini Viserbella 89, Rimini ex Macello 27; Riccione ex circolo ARCI 5; Montefiore 4; Santarcangelo 8. Entro i prossimi due anni, pertanto, i Comuni e l'ACER saranno in grado di rispondere a molti nuclei familiari fornendo un'adeguata sistemazione abitativa a canoni calmierati, mettendo a disposizione altri alloggi.

Questo programma rappresenta la prima vera sperimentazione degli orientamenti in materia di politiche abitative contenuti nella L.R. 24/2001 e successive modifiche.

Si tratta di uno sforzo enorme al quale l'azienda ha dato un impulso decisivo, sia nella fase delle proposte di intervento, sia nell'impegno finanziario diretto, sia nell'organizzazione del lavoro.

Con l'incalzare della crisi si sono verificate però anche situazioni critiche in diversi cantieri, con fallimenti delle ditte che hanno comportato rescissioni contrattuali e un notevole allungamento dei tempi per i cantieri di Viserbella, Tomba Nuova, Viserba e Torre Pedrera.

Va infine segnalato con soddisfazione il finanziamento del contratto di Quartiere III°, proposto alla selezione del bando regionale, ed al quale hanno lavorato con impegno l'Assessorato alla Casa del Comune di Rimini ed ACER. Si tratta di una iniziativa non solo costruttiva, ma di recupero urbano attraverso la quale si potranno realizzare n° 27 alloggi per un importo complessivo di € 5.617.800, finanziato per il 70% dalla Regione. L'appalto è partito in ottobre e si è chiuso il 6 dicembre 2011.

Ci auguriamo infine che anche il progetto di Bellaria-Igea Marina, per la realizzazione di 22 alloggi, possa trovare accoglienza presso la Regione.

Sul fronte delle nuove costruzioni abbiamo programmato con il Comune di Santarcangelo un progetto per la costruzione di n° 4 alloggi a canone sociale, è interessante notare come in questo caso la disponibilità del monte canoni incrementato nel corso degli ultimi anni, permetterà di mettere a disposizione il 30% delle risorse economiche per il finanziamento dell'intervento; mentre Misano Adriatico, che è il Comune con il maggiore deficit di edilizia residenziale pubblica in

proporzione al numero di famiglie ed abitanti, sta procedendo ad un *project financing, a* partecipazione privata, nel tentativo di realizzare 18 alloggi a canone calmierato.

MANUTENZIONI

Per quanto riguarda il programma di manutenzioni straordinarie, si prevede di effettuare, a partire dal 2012, nuovi investimenti, utilizzando i proventi dei canoni risorse di ACER, fondi ex DL. 159/07 e fondi ex L. 560/93 per complessivi **€ 997.687,96.** Si tratta di interventi che sono fortemente improntati al risparmio energetico.

Complessivamente l'ACER si troverà a gestire, nel 2012, fra nuove costruzioni, ristrutturazioni, recuperi e manutenzioni, investimenti per € 34.366.582,27

Per quanto riguarda invece la manutenzione ordinaria (pronto intervento, alloggi di risulta) degli alloggi comunali, che viene fatta annualmente con i proventi dei canoni incassati, abbiamo stimato la somma € 924.000,00

PATRIMONIO GESTITO

Al 31/12/2012, si prevede di gestire un numero di unità immobiliari pubbliche pari a 2.803 unità, di cui 2.541 unità immobiliari di proprietà pubblica e 262 alloggi reperiti sul mercato privato per fare fronte all'emergenza abitativa dei comuni e più in generale all'esigenza di alloggi in affitto, a favore di famiglie che non riescono ad entrare nell'ERP e neppure ad acquistare un alloggio. A ciò va aggiunta la gestione condominiale di 1.544 alloggi. Ricordiamo infine che l'alienazione degli alloggi di ERP ai sensi della L. 560/93, ormai conclusa, ha raggiunto quota n° 545 alloggi.

Ci teniamo a sottolineare che importanti traguardi sono stati raggiunti negli anni passati ed importanti sfide ci aspettano nei prossimi anni.

Inutile dire che la situazione di crisi che investe l'economia e l'occupazione avrà ripercussioni anche nel nostro settore, sia per quanto riguarda il fenomeno della morosità, che per le prospettive di commesse delle attività di nuova costruzione, essendo ormai esauriti i finanziamenti nazionali.

Vedremo di inserirci nei processi in corso che vedono la costituzione di fondi immobiliari, sia nazionali che regionali, per avviare progetti di h*ousing sociale*, con l'obiettivo di allargare il parco alloggi per la locazione a canoni calmierati. In questo contesto sono cresciuti il patrimonio in gestione ed i servizi aziendali, si è avviato un processo di consolidamento ed arricchimento della professionalità, che punta a stabilizzare una pianta organica di 31 dipendenti, con una incidenza del 21% sul valore della produzione. Una percentuale tutto sommato modesta rispetto al sistema pubblico ed in linea con le Aziende di Servizio più virtuose che operano nel nostro settore.

Gli importanti risultati raggiunti sono il frutto di un lavoro impegnativo che ha visto coinvolti l'ACER e gli Enti istituzionali del nostro territorio. Pertanto ringraziamo la Provincia di Rimini e tutti i Comuni che ci affiancano in questo fondamentale lavoro di servizio alla collettività.

Cogliamo l'occasione per porre un sentito ringraziamento a tutto il personale dell'ACER che, con il proprio impegno costante, consente all'Azienda di realizzare l'obiettivo primario di fornire una risposta al problema abitativo.

In una azienda di servizio quale è l'ACER il personale rappresenta la risorsa più preziosa e l'Azienda vive e lavora grazie all'apporto di ciascun dipendente e collaboratore.

Il Presidente

F.to Cesare Mangianti

ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

BILANCIO DI PREVISIONE ESERCIZIO 2012

VALORE DELLA PRODUZIONE	
RICAVI DA CANONI E DA PRESTAZIONI DI SERVIZI	**IMPORTO**
Canoni di locazione di alloggi di proprietà ACER	210.100
Canoni di locazione di alloggi ERP di proprietà di altri Enti non comunali	130.200
Canoni di locazione di locali ad uso non abitativo (negozi, box, centri sociali)	310.000
Maggiori canoni, compensi e diritti di segreteria per conguagli ISEE di competenza Acer	9.500
Corrispettivi e rimborsi per amministrazione stabili Acer	146.763
Rimborsi per la gestione dei servizi per conto degli inquilini di alloggi Acer	18.000
Corrispettivi e rimborsi per manutenzione ordinaria stabili Acer	41.000
Canoni di locazione alloggi di privati per Emergenza Abitativa Conv. Studenti (Comune RN)	-
Canoni di locazione alloggi di privati per Emergenza Abitativa Conv. Lavoratori (Provincia RN)	52.554
Canoni di locazione alloggi di privati per Emergenza Abitativa in capo ad ACER	566.025
Compensi e rimborsi servizio di Emergenza Abitativa Comuni/AUSL/Provincia/Acer	193.260
Canoni di locazione di alloggi ed altri immobili di proprietà dei Comuni in concessione	3.688.270
Altri oneri di gestione su alloggi ed altri immobili di proprietà dei Comuni in concessione	716.275
Compensi per servizio di amministrazione condominiale	204.480
Ricavi Pubblicitari	6.200
Compensi maturati sulla vendita degli alloggi di terzi	-
Compensi tecnici per le attività di Nuove Costruzioni	384.017
Compensi tecnici per le attività di Manutenzione Straordinaria	60.000
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	**6.736.643**
COSTI DELLA PRODUZIONE	
COSTO DEL PERSONALE DIPENDENTE E SPESE GENERALI	**IMPORTO**
Costo del personale dipendente	1.367.233
Collaborazioni a progetto e coordinate e continuative	18.364
Indennità, compensi e rimborsi amministratori	83.441
Indennità, compensi e rimborsi collegio sindacale	23.013
Assicurazioni dipendenti e amministratori	22.400

Assicurazione Automezzi	5.200
Altre assicurazioni non obbligatorie	554
Spese di rappresentanza, promozionali e notiziario Acer	16.950
Canone di locazione uffici Acer	17.000
Spese per utenze e manutenzione uffici Acer	41.970
Spese telefoniche	17.000
Spese postali	26.500
Cancelleria	8.000
Libri, pubblicazioni e quotidiani	5.000
Gestione automezzi	8.700
Manutenzione e noleggio macchine d'ufficio	11.000
Gestione sistema informativo	5.101
Contributi associativi	14.300
Convegni, seminari e corsi di aggiornamento professionale	2.500
Consulenze e prestazioni professionali	48.940
Spese c/c bancari e postali	1.550
Spese Varie di amministrazione (concorsi, altro)	800
SPESE DI AMMINISTRAZIONE E MANUTENZIONE ORDINARIA DI ALLOGGI	**IMPORTO**
Assicurazioni sui fabbricati di proprietà Acer	5.937
Spese amministrazione alloggi Acer	55.000
Spese per servizi a rimborso di alloggi Acer	5.500
Spese manutenzione immobili Acer	33.000
Canoni e altri costi per Emergenza Abitativa Studenti, Lavoratori e contratti ACER	647.593
Costo di gestione alloggi ed altri immobili di proprietà dei Comuni in concessione	1.796.496
Accantonamento somme da reinvestire su alloggi di proprietà dei comuni in concessione	700.269
SPESE PER ATTIVITA' DI NUOVA COSTRUZIONE E MANUTENZIONE STRAORDINARIA	**IMPORTO**
Spese per compensi e altre spese tecniche attività di nuove costruzioni	215.095
Spese per compensi e altre spese tecniche attività di manutenzione straordinaria	18.000
Spese per compensi e altre spese tecniche attività di manutenzione condomini	9.325
AMMORTAMENTI ED ALTRI ONERI DI GESTIONE	**IMPORTO**
Ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali e materiali	189.630
Perdite su crediti e accantonamento al fondo svalutazione per Immobili Acer	120.000
Perdite su crediti e accantonamento al fondo svalutazione per Immobili Comuni in concessione	455.411
Imposta di bollo, Imposte indirette, tasse, contributi e diritti camerali	11.026
Imposta comunale sugli immobili	26.592
IVA Indetraibile	350.000

TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	6.384.391

RISULTATO GESTIONE CARATTERISTICA PREVISIONALE	352.252

PROVENTI E ONERI FINANZIARI	IMPORTO
Interessi attivi su depositi bancari, postali, obbligazioni e su polizze di capitalizzazione (+)	238.390
Interessi attivi da assegnatari e acquirenti alloggi ex Gescal (+)	13.600
Interessi attivi da crediti iscritti nelle immobilizzazioni (+)	1.000
Interessi passivi su mutui per la costruzione di alloggi (-)	- 24.000
Interessi passivi e oneri finanziari diversi (-)	- 1.500
TOTALE GESTIONE FINANZIARIA	227.490

RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	IMPORTO
	-
Svalutazioni	-
TOTALE RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	-

PROVENTI E ONERI STRAORDINARI	IMPORTO
Sopravvenienze attive	-
Sopravvenienze passive	-
TOTALE GESTIONE STRAORDINARIA	-

RISULTATO LORDO PREVISIONALE PRIMA DELLE IMPOSTE	579.742

IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO	347.845

RISULTATO NETTO PREVISIONALE	231.897

COMMENTO ALLE VOCI DEL BILANCIO PREVENTIVO

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 € 352.252. 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 231.897.

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

Si precisa, a tal proposito, che la previsione per il 2012 è stata effettuata sulla base dei contratti e degli strumenti giuridici che saranno in vigore all'inizio dell'esercizio. Entrate ed uscite riguardanti questi alloggi rappresentano nel bilancio 2012 rispettivamente poste di ricavo e di costo del conto economico. Al bilancio preventivo ACER vengono allegati i prospetti che evidenziano la previsione di bilancio della gestione degli alloggi dei singoli comuni.

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 2012, 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 € 6.736.643.

I ricavi da **canoni di locazione** di immobili ad uso abitativo riguardano gli alloggi di proprietà ACER, di proprietà di altri soggetti (privati, Ausl, ecc.) 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**

relativi all'anno 2008 di competenza ACER e dei diritti di segreteria per la gestione delle pratiche degli utenti che hanno dichiarato un reddito inferiore alla realtà. Inoltre dal 2011 rientrano in tale posta di bilancio i canoni di locazione degli alloggi di proprietà dell'ERAP di Pesaro e dei 7 comuni dell'Alta Valmarecchia entranti nel comprensorio della Provincia di Rimini.

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 di comuni, provincia e Ausl.

Altri ricavi di importo rilevante riguardano le **competenze tecniche** su alloggi di nuova costruzione e sulle manutenzioni straordinarie, importi che matureranno nel 2012 a seguito dell'approvazione dei progetti esecutivi, dell'esecuzione della direzione lavori e della definizione del collaudo delle opere. Nel 2012 è previsto il completamento del programma di manutenzioni 2003/2004 finanziato don fondi regionali.

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.

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 2012 sono previste n. 3 nuove assunzioni di personale a tempo determinato al posto di altrettante collaborazioni a progetto. La tabella che segue illustra le unità di personale dipendente che si prevede saranno in servizio al 31 dicembre 2012.

SERVIZIO	DIR	QUA	AS	A2	A3	BS	B1	B2	B3	C2	TOT.
Direzione Generale	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
Servizio Amministrativo	1	0	1	1	2	3	4	0	6	1	19
Settore Tecnico	0	1	0	0	1	0	3	1	5	0	11
TOTALE	**2**	**1**	**1**	**1**	**3**	**3**	**7**	**1**	**11**	**1**	**31**

Il costo per il personale ed i collaboratori previsto per l'anno 2012 è di € 1.385.597, comprensivo degli incentivi per la produttività e dell'incentivo Merloni complessivamente pari ad Euro 70.000 e dell'accantonamento per trattamento di fine rapporto per € 81.316.
Tale costo ha un'incidenza di circa il 21% del valore della produzione, in linea con gli anni precedenti.

SPESE GENERALI

Nel corso del 2012, il costo per l'indennità di amministrazione ed i rimborsi spese del consiglio di amministrazione ammonteranno ad Euro 83.441. Per il collegio sindacale sono sostanzialmente confermate le somme pagate negli anni precedenti, pari ad Euro 23.013.
Le spese promozionali comprendono la pubblicità dell'Agenzia per la locazione, spese di rappresentanza e per la stampa e l'invio del notiziario ACER.
Gli affitti passivi sono stati aggiornati rispetto al 2011 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, qualità, certificazione di bilancio, procedimenti legali, custode satisfaction e consulenze amministrative.
Il costo del sistema informatico riguarda i canoni di assistenza e gli aggiornamento dei gestionali Sigeco e del programma gestionale per l'amministrazione condominiale. Nel 2012 entrerà in funzione il nuovo software gestionale Sigeco basato su tecnologia web.

La gestione e manutenzione degli automezzi è prevista stabile rispetto al 2011. 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 1/1/2012 al 31/12/2012. 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 segnaliamo i canoni passivi pagati ai proprietari degli alloggi di Emergenza Abitativa per lavoratori e studenti, che trovano il correlativo ricavo tra i canoni di sublocazione percepiti dagli inquilini. In tale voce non trovano spazio le somme relative all'emergenza abitativa dei comuni, che essendo sostenute in nome e per conto degli stessi rappresentano crediti e non costi.

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 2012.

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 compreso l'ammortamento dei nuovi cespiti che si prevede di acquistare nel 2012:

software gestionale Sigeco, PC e macchine d'ufficio e alcuni mobili e arredi per la nuova sede. 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 40.434 corrispondente ad un costo di euro 1.347.785. 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 e via delle Cascine (Orsoleto) si prevede una quota di ammortamento di euro 49.026 a fronte di un costo complessivo per 20 alloggi di euro 1.634.203.

Non sono invece previste quote di ammortamento per i nuovi immobili di E.r.p. che si prevede di terminare nel 2012 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 65%, è stata valutata in base al pro-rata di indetraibilità del 2011 e considerando l'IVA che presumibilmente verrà pagata nel 2012. Si fa notare che col passaggio al regime della concessione l'importo riferibile all'IVA indetraibile è aumentata sensibilmente a causa dell'incremento delle operazioni esenti da IVA. Una parte dell'IVA indetraibile direttamente correlata alle spese di manutenzione su alloggi comunali è stata imputata nei rendiconti di ciascun comune.

PROVENTI E ONERI FINANZIARI

I **proventi** ammontano in totale ad € 252.990 e comprendono gli interessi percepiti sulle somme giacenti presso il conto corrente bancario, gli interessi su prestiti obbligazionari e su polizze di capitalizzazione e quelli interessi versati dagli assegnatari per indennità di mora e per dilazione debiti.

Gli **oneri**, per un totale di € 25.500,00, riguardano principalmente gli oneri finanziari derivanti da interessi su mutui.

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 Orsoleto.

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

Fra tali valori sono comprese le poste di rettifica di valore di attività quali svalutazioni e rivalutazioni. Si prevede di svalutare ulteriormente la partecipazione in Affitto Garantito SRL in quanto tale società non è più operativa.

PROVENTI E ONERI STRAORDINARI

In sede di previsione non si prevedono proventi ed oneri di natura straordinaria.

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 2011. L'incidenza totale delle imposte viene stimata al 60% dell'utile ante imposte.

RISULTATO NETTO PREVISIONALE

Sulla base delle valutazioni sopra esposte, si prevede per il 2012 un risultato positivo netto di gestione pari ad Euro 231.897, 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	ENTRATE	USCITE	SALDO
BELLARIA	48	167,84	96.312	62.949	33.363
CASTELDELCI	1	129,11	1.651	1.206	445
CATTOLICA	140	138,24	258.423	184.627	73.796
CORIANO	43	135,76	66.375	48.309	18.066
GEMMANO	38	121,67	47.873	44.594	3.279
MAIOLO	9	127,33	12.986	9.476	3.510
MISANO ADRIAICO	17	119,84	27.977	22.082	5.895
MONDAINO	18	105,87	22.339	20.576	1.763
MONTECOLOMBO	25	129,59	42.025	34.218	7.807
MONTEFIORE	34	113,66	41.504	32.393	9.111
MONTEGRIDOLFO	14	149,18	21.566	13.740	7.826
MONTESCUDO	6	124,76	9.559	7.441	2.118
MORCIANO DI ROM.	44	119,40	56.717	47.533	9.184
NOVAFLETRIA	7	158,28	4.787	4.701	86
PENNABILLI	9	131,62	9.798	8.885	913
RICCIONE	235	132,07	577.991	441.927	136.064
RIMINI	1294	106,02	2.063.477	1.818.093	245.384
S. AGATA FELTRIA	7	180,25	9.188	7.371	1.817
S. LEO	20	135,68	35.235	25.392	9.843
SALUDECIO	22	113,38	39.477	27.543	11.934
SAN CLEMENTE	12	159,00	22.602	15.057	7.545
SAN GIOVANNI IN M.	72	137,10	108.956	80.389	28.567
SANTARCANGELO	129	157,99	271.172	199.839	71.333
TORRIANA	17	125,41	24.763	23.014	1.749
VERUCCHIO	42	149,42	76.381	67.507	8.874
TOTALE/MEDIA	**2.303**	**121,71**	**3.949.134**	**3.248.862**	**700.272**

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 121,71.

Tra le uscite sono comprese, oltre ai costi dell'attività ordinaria, anche spese per la realizzazione di manutenzioni su parti comune 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 2011, il Programma triennale dei lavori pubblici, 2012-2014. Anno 2011. (Vedi allegati "A" e "B" al presente Bilancio di Previsione) nonché i prospetti relativi alle manutenzioni straordinarie e recuperi inferiori ad euro 100.000,00 (allegato "C") e le manutenzioni straordinarie e recuperi in edifici condominiali amministrati da ACER (allegato "D").

Di seguito sono invece riportate le previsioni relative alla realizzazione degli interventi edilizi finanziati con fondi diversi da quelli derivanti dai residui di gestione del patrimonio ERP.

INTERVENTI EDILIZI DI NUOVA COSTRUZIONE E/O RECUPERO EDILIZIO CON FINANZIAMENTI DI REGIONE – COMUNI – ACER (REINVESTIMENTO L. 560/93) 3° PROGRAMMA

FINANZIAMENTO	COMUNE, LOCALITA' E ALLOGGI	IMPORTO	AVANZAMENTO AL 31.12.2012
Finanziamento Regionale	RIMINI LOC. VISERBA (80)	3.428.380,25	100%
Finanziamento Comunale		618.210,36	
Reinvestimento. Acer (L.560/93)		1.861.104,08	
Totale		**5.907.694,69**	

INTERVENTI EDILIZI DI NUOVA COSTRUZIONE DA REALIZZARSI CON FINANZIAMENTI DI REGIONE – COMUNI – ACER (4° PROGRAMMA L. 560/93)

PROGRAMMA "20.000 ALLOGGI"

TIPO FINANZIAMENTO	LOCALITA' INTERVENTO E NUMERO ALLOGGI DI NUOVA COSTRUZIONE	IMPORTO	AVANZAMENTO AL 31.12.2012
REGIONE	RIMINI - LOCALITA' VISERBELLA (89 ALL.)	2.997.917,00	90%
COMUNE		6.285.683,00	
ACER (L.560/93)		387.100,00	
REGIONE	RIMINI - LOCALITA' TORRE PEDRERA (42 ALL.)	1.284.613,96	100%
COMUNE		2.679.952,04	
ACER (L.560/93)		179.350,00	
REGIONE	RIMINI - LOCALITA' TOMBA NUOVA (58 ALL.)	1.869.016,35	80%
COMUNE		3.904.168,65	
ACER (L.560/93)		255.900,00	
REGIONE	SAN GIOVANNI IN MARIGNANO (10 ALL.)	567.000,00	100%
COMUNE		981.454,62	
ACER (L.560/93)		159.170,00	
	TOTALE	**21.551.325,62**	

INTERVENTI EDILIZI DI NUOVA COSTRUZIONE E/O RECUPERO EDILIZIO CON FINANZIAMENTI DI COMUNE – ACER (REINVESTIMENTO L. 560/93)

5° PROGRAMMA

FINANZIAMENTO ACER	COMUNE, LOCALITA' E ALLOGGI	FINANZIAMENTO GLOBALE	AVANZAMENTO AL 31.12.2012
Finanziamento Comunale	RICCIONE – VIA G. CESARE LOC. GHETTO DEL RIO	345.000,00	APPALTO
Finanziamento ACER (L.560/93)		345.000,00	
Finanziamento Regionale	MONTEFIORE CONCA – LOC. S. GAUDENZO (4)	350.000,00	APPALTO
Finanziamento Comunale		0,00	
Finanziamento ACER (L.560/93)		469.659,00	
Totale		**1.059.659,00**	

INTERVENTI EDILIZI DI RECUPERO EDILIZIO CON FINANZIAMENO REGIONALE D.L. 159/2007 - ACER (REINVESTIMENTO L. 560/93)

7° PROGRAMMA

FONTE DEL FINANZIAMENTO	LOCALITA' INTERVENTO E ALLOGGI INTERESSATI DALLA MANUTENZIONE STRAORDINARIA PROGRAMMATA	FINANZIAMENTO GLOBALE	AVANZAMENTO AL 31.12.2012
Fin. Regionale	RIMINI – Via Toni Ex Macello comunale (27 Alloggi)	3.062.890,50	APPALTO ED INIZIO LAVORI
Fin. Comunale		1.087.524,50	
ACER (L.560/93)		250.000,00	
ACER (L.560/93)	MONTECOLOMBO – P.zza Malatesta (4) – Via Camini (2)	80.000,00	100%
ACER (L.560/93)	MONTEFIORE CONCA – Via Garibaldi 15 (1)	30.000,00	100%
ACER (L.560/93)	MONTEGRIDOLFO – Località Varie (10)	80.000,00	100%
ACER (L.560/93)	CORIANO – Via Europa (1)	85.000,00	100%
ACER (L.560/93)	GEMMANO – Via Milano 1 (1)	45.000,00	100%

ACER (L.560/93)	GEMMANO – Via Cà Manzo (4)	123.487,96	100%
ACER (L.560/93)	CATTOLICA – Via Pisacane (3) – Via Francesca da Rimini (5)	39.000,00	100%
TOTALI		**4.882.902,96**	

PROGRAMMA MANUTENZIONI AI SENSI DELLA DELIBERA REGIONALE 631/05

II° STRALCIO

COMUNE	LOCALIZZAZIONE E NUMERO DEGLI ALLOGGI OGGETTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA PROGRAMMATA	FINANZIAMENTO GLOBALE	AVANZAMENTO AL 31.12.2012
CATTOLICA	VIA LONGO 11/18 (46 All.)	210.000,00	100 %
RIMINI	VIA TONIOLO 40 LOC. SAN VITO (15 All.)	185.000,00	100 %
RIMINI	VIA GRADIZZA 9/15 LOC. CORPOLO' (24 All.)	120.000,00	GARA
TOTALI		**515.000,00**	

Il totale dei finanziamenti in essere nell'anno 2012 sarà pari a Euro 34.366.582,27.

Si invita la Conferenza degli Enti ad approvare, sentito il parere del Collegio Sindacale, il Bilancio di Previsione 2012 dell'ACER di Rimini.

Rimini, 29/11/2011

ADOZIONE PROGRAMMA TRIENNALE 2012 - 2014 ED ELENCO ANNUALE 2012
ALLEGATO " A " (MANUTENZIONI STRAORDINARIE E RECUPERI)

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

N. prog.	DESCRIZIONE INTERVENTO	denominazione programma	finanziamenti regionali (o aventi destinazione vincolata per legge)	finaziamenti comunali	finanziamenti L. 560/93 (ricavato vendite alloggi)	fondi di bilancio ACER (o fondi residui canoni erp)	COSTO TOTALE INTERVENTO
1	**RIMINI** n.5 alloggi - Via A. Da Brescia, 9 Via Matteotti, 45 Via Balilla, 14/20/24		0,00	0,00	0,00	180.000,00	180.000,00
2	**GEMMANO** 4 alloggi - Via Cà Manzo Loc. Zollara	L. 560/93 - VII° Reinv.	0,00	0,00	123.487,96	0,00	123.487,96
3	**RIMINI** n.28 alloggi - Via Orsini 12/14/16		0,00	0,00	0,00	140.000,00	140.000,00
4	**RIMINI** n. 24 alloggi - Via Gradizza 9/15 Loc. Corpolò	intervento di riserva economie programma 2003-2004 di interventi sul patrimonio di erp (I° e II° stralcio)	120.000,00	0,00	0,00	0,00	120.000,00
5	**RIMINI** n.24 alloggi - Via Villalta 21/21A e Via Brisighella 36- 38 Loc.S.Giustina	economie II° programma di reinvestimento L. 560/93 (ricavato vendite alloggi)	0,00	0,00	140.000,00	0,00	140.000,00
6	**RICCIONE** sdoppiamento di n.4 alloggi di grandi dimensioni sottoutilizzati- Via Enna, 15 e Via Enna,16		0,00	0,00	0,00	200.000,00	200.000,00
7	**CATTOLICA** sdoppiamento di n.5 alloggi di grandi dimensioni sottoutilizzati - Via Longo 12/18		0,00	0,00	0,00	250.000,00	250.000,00
8	**CORIANO** n.3 alloggi di risulta - Via I° Maggio 92 Loc.Cerasolo		0,00	0,00	0,00	240.000,00	240.000,00
	SOMMANO		**120.000,00**	**0,00**	**263.487,96**	**1.010.000,00**	**1.393.487,96**

ADOZIONE PROGRAMMA TRIENNALE 2012 - 2014 ED ELENCO ANNUALE 2012
ALLEGATO " B " (INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE O RISTRUTTURAZIONE)

N.B.: L'elenco contiene esclusivamente gli interventi di importo superiore a 100.000 Euro

N. prog.	DESCRIZIONE INTERVENTO	denominazione programma	finanziamenti regionali (o aventi destinazione vincolata per legge)	finanziamenti comunali	finanziamenti L. 560/93 (ricavato vendite alloggi)	fondi di bilancio ACER (o mutui contratti da ACER) o altro	COSTO TOTALE INTERVENTO
1	**Riccione** Via G. Cesare, 34 Loc. Ghetto del Rio - costruzione mediante demolizione di un fabbricato per complessivi n.5 alloggi.	L. 560/93 - V° Reinv.	0,00	345.000,00	345.000,00	0,00	690.000,00
2	**Montefiore Conca** Via Tavoleto 1985/1989 Loc. S. Gaudenzo - ristrutturazione di un fabbricato per complessivi n.4 alloggi.	L. 560/93 - V° Reinv. e programma regionale "nessun alloggio pubblico sfitto" approvato con delibera regionale n. 209 del 25/02/09	350.000,00	0,00	469.659,00	0,00	819.659,00
3	**Rimini** Via Novelli, 13 **-** ampliamento uffici sede ACER		0,00	0,00	0,00	490.000,00	490.000,00
3	**Santarcangelo di R. Zona Stadio** - costruzione di un fabbricato per complessivi n.8 alloggi		0,00	0,00	378.000,00	882.000,00	1.260.000,00
	SOMMANO		**350.000,00**	**345.000,00**	**1.192.659,00**	**1.372.000,00**	**3.259.659,00**

ALLEGATO " C " (MANUTENZIONI STRAORDINARIE E RECUPERI INFERIORI AD € 100.000,00)

N. prog.	DESCRIZIONE INTERVENTO	denominazione programma	finanziamenti regionali (o aventi destinazione vincolata per legge)	finaziamenti comunali	finanziamenti L. 560/93 (ricavato vendite alloggi)	fondi di bilancio ACER (o fondi residui canoni erp)	COSTO TOTALE INTERVENTO (escluso contributo privati)
1	**MONTEFIORE CONCA** n.1 alloggio di risulta - Via Garibaldi, 15	L. 560/93 - VII° Reinv.	0,00	0,00	30.000,00	0,00	30.000,00
2	**TORRIANA** n.2 alloggi (di cui n.1 di risulta) **-** Via Santarcangiolese 26/26a		0,00	0,00	0,00	40.000,00	40.000,00
3	**CORIANO** n.2 alloggi di risulta - Via I° Maggio 86 Loc. Cerasolo	L. 560/93 - VII° Reinv.	0,00	0,00	80.000,00	0,00	80.000,00
4	**CORIANO** edificio condominiale (no amministratore) con n.1 alloggio di risulta ed n.1 alloggio privato - Via Europa 13	L. 560/93 - VII° Reinv.	0,00	0,00	85.000,00	0,00	85.000,00
5	**MONTEGRIDOLFO** n.10 alloggi - Via S. Giovanni 2 bis Loc. Trebbio, Via Giovanni XXIII Loc. S. Pietro e via Cà Fornaci 11 Loc. Trebbio	L. 560/93 - VII° Reinv.	0,00	0,00	80.000,00	0,00	80.000,00
3	**CATTOLICA** n.6 alloggi - Via Caravaggio, 2		0,00	0,00	0,00	50.000,00	50.000,00
7	**GEMMANO** n.1 alloggio di risulta -Via Milano, 2		0,00	0,00	0,00	45.000,00	45.000,00
8	**S.GIOVANNI IN MARIGNANO** n.6 alloggi - Piazza Silvagni 5/8/10 e Vicolo Torre 1		0,00	0,00	0,00	42.000,00	42.000,00
9	**S.GIOVANNI IN MARIGNANO** n.6 alloggi - Via Roma angolo Via Vittorio Veneto		0,00	0,00	0,00	30.000,00	30.000,00
	SOMMANO		**0,00**	**0,00**	**275.000,00**	**207.000,00**	**482.000,00**

ALLEGATO " D " (MANUTENZIONI STRAORDINARIE E RECUPERI IN EDIFICI CONDOMINIALI AMMINISTRATI DALL'UFFICIO CONDOMINI DELL'ACER)

N. prog.	DESCRIZIONE INTERVENTO	denominazione programma o descrizione lavori	finanziamenti regionali (o aventi destinazione vincolata per legge)	finaziamenti comunali	finanziamenti L. 560/93 (ricavato vendite alloggi)	fondi di bilancio ACER (o fondi residui canoni erp)	COSTO TOTALE INTERVENTO (escluso contributo privati)
1	**RIMINI** edificio condominiale con n.7 alloggi erp ed n. 5 alloggi privati - Via Acquario 91/93		0,00	0,00	0,00	69.014,40	69.014,40
2	**RIMINI** edificio condominiale con n.6 alloggi erp ed n.6 alloggi privati - Via Aquario 103/105		0,00	0,00	0,00	67.082,58	67.082,58
3	**RIMINI** edificio condominiale con n.10 alloggi erp ed n.6 alloggi privati - Via Dei Gracchi 13/19		0,00	0,00	0,00	114.561,20	114.561,20
4	**RIMINI** edificio condominiale con n.12 alloggi erp ed n.4 alloggi privati - Via Dei Gracchi 5/11		0,00	0,00	0,00	139.188,67	139.188,67
	SOMMANO		**0,00**	**0,00**	**0,00**	**389.846,85**	**389.846,85**

ALLEGATO "C"

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

COMUNE DI BELLARIA - IGEA MARINA
COMUNE DI CASTELDELCI
COMUNE DI CATTOLICA
COMUNE DI CORIANO
COMUNE DI GEMMANO
COMUNE DI MAIOLO
COMUNE DI MISANO ADRIATICO
COMUNE DI MONDAINO
COMUNE DI MONTECOLOMBO
COMUNE DI MONTEFIORE
COMUNE DI MONTEGRIDOLFO
COMUNE DI MONTESCUDO
COMUNE DI MORCIANO DI ROMAGNA
COMUNE DI NOVAFELTRIA
COMUNE DI PENNABILLI
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 TORRIANA
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 01/01/2012 A 31/12/2012

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2012	48

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	87.874,51
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	3.713,20
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	4.723,88
TOTALE ENTRATE	**96.311,60**

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	27.072,00
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	4.000,00
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	1.300,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	8.880,01
Spese per l'assicurazione degli stabili	1.197,31
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	500,00
TOTALE USCITE	**62.949,32**

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2012 - 31/12/2012	33.362,27

ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

CASTELDELCI

PERIODO: DA 01/01/2012 A 31/12/2012

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2012 | 1

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	1.549,32
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	80,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	21,72
TOTALE ENTRATE	**1.651,04**

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	564,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	400,00
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	117,10
Spese per l'assicurazione degli stabili	24,94
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	100,00
TOTALE USCITE	**1.206,04**

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2012 - 31/12/2012	**445,00**

ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

CATTOLICA

PERIODO: DA 01/01/2012 A 31/12/2012

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2012 | **140**

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	225.549,94
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	5.922,70
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	26.950,80
TOTALE ENTRATE	**258.423,44**

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	78.960,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	35.000,00
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	35.000,00
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	7.000,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	21.175,06
Spese per l'assicurazione degli stabili	3.492,15
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	4.000,00
TOTALE USCITE	**184.627,21**

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2012 - 31/12/2012	**73.796,23**

ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

CORIANO

PERIODO: DA 01/01/2012 A 31/12/2012

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2012	**43**

ENTRATE	**EURO**
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	61.141,04
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	2.828,40
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	2.405,40
TOTALE ENTRATE	**66.374,84**

USCITE	**PAGAMENTI**
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	24.252,00
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	1.000,00
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	700,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	5.784,60
Spese per l'assicurazione degli stabili	1.072,59
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	500,00
TOTALE USCITE	**48.309,19**

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2012 - 31/12/2012	**18.065,65**

ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

GEMMANO

PERIODO: DA 01/01/2012 A 31/12/2012

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2012 | **38**

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	43.376,62
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	1.747,60
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	2.749,21
TOTALE ENTRATE	**47.873,43**

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	21.432,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	10.000,00
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	6.220,00
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	3.000,00
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	300,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	2.194,43
Spese per l'assicurazione degli stabili	947,87
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	500,00
TOTALE USCITE	**44.594,30**

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2012 - 31/12/2012	3.279,13

ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

MAIOLO

PERIODO: DA 01/01/2012 A 31/12/2012

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2012 | **9**

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	12.212,68
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	599,46
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	173,60
TOTALE ENTRATE	**12.985,74**

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	5.076,00
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	925,91
Spese per l'assicurazione degli stabili	224,50
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	250,00
TOTALE USCITE	**9.476,41**

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2012 - 31/12/2012	**3.509,33**

ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

MISANO ADRIATICO

PERIODO: DA 01/01/2012 A 31/12/2012

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2012 | **17**

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	22.929,18
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	562,74
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	4.485,48
TOTALE ENTRATE	**27.977,40**

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	9.588,00
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	6.500,00
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	300,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	2.019,54
Spese per l'assicurazione degli stabili	424,05
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	250,00
TOTALE USCITE	**22.081,59**

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2012 - 31/12/2012	**5.895,82**

ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

MONDAINO

PERIODO: DA 01/01/2012 A 31/12/2012

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2012	**18**

ENTRATE	**EURO**
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	17.371,74
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	976,70
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	3.991,05
TOTALE ENTRATE	**22.339,49**

USCITE	**PAGAMENTI**
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	10.152,00
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	1.224,75
Spese per l'assicurazione degli stabili	448,99
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	250,00
TOTALE USCITE	**20.575,74**

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2012 - 31/12/2012	**1.763,76**

ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

MONTECOLOMBO

PERIODO: DA 01/01/2012 A 31/12/2012

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2012	**25**

ENTRATE	**EURO**
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	34.511,42
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	1.929,80
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	5.584,17
TOTALE ENTRATE	**42.025,39**

USCITE	**PAGAMENTI**
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	14.100,00
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	3.000,00
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	3.000,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	3.244,34
Spese per l'assicurazione degli stabili	623,60
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	250,00
TOTALE USCITE	**34.217,94**

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2012 - 31/12/2012	**7.807,45**

ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

MONTEFIORE CONCA

PERIODO: DA 01/01/2012 A 31/12/2012

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2012	**34**

ENTRATE	**EURO**
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	39.084,63
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	1.435,52
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	983,86
TOTALE ENTRATE	**41.504,01**

USCITE	**PAGAMENTI**
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	19.176,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	8.000,00
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	500,00
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	300,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	2.569,36
Spese per l'assicurazione degli stabili	848,09
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	1.000,00
TOTALE USCITE	**32.393,45**

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2012 - 31/12/2012	**9.110,56**

ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

MONTEGRIDOLFO

PERIODO: DA 01/01/2012 A 31/12/2012

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2012 | **14**

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	20.535,28
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	529,44
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	501,10
TOTALE ENTRATE	**21.565,82**

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	7.896,00
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	300,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	1.945,11
Spese per l'assicurazione degli stabili	349,21
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	250,00
TOTALE USCITE	**13.740,32**

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2012 - 31/12/2012	**7.825,50**

ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

MONTESCUDO

PERIODO: DA 01/01/2012 A 31/12/2012

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2012 | **6**

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	8.820,13
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	589,14
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	149,88
TOTALE ENTRATE	**9.559,15**

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	3.384,00
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	657,81
Spese per l'assicurazione degli stabili	149,66
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	250,00
TOTALE USCITE	**7.441,47**

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2012 - 31/12/2012	**2.117,69**

ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

MORCIANO

PERIODO: DA 01/01/2012 A 31/12/2012

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2012	**44**

ENTRATE	**EURO**
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	51.081,61
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	2.814,60
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	2.820,52
TOTALE ENTRATE	**56.716,73**

USCITE	**PAGAMENTI**
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	24.816,00
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	1.500,00
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	1.500,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	2.619,79
Spese per l'assicurazione degli stabili	1.097,53
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	1.000,00
TOTALE USCITE	**47.533,32**

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2012 - 31/12/2012	**9.183,41**

ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

NOVAFELTRIA

PERIODO: DA 01/01/2012 A 31/12/2012

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2012 | **7**

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	4.707,56
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	49,57
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	29,61
TOTALE ENTRATE	**4.786,74**

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	3.948,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	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	78,16
Spese per l'assicurazione degli stabili	174,61
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	-
TOTALE USCITE	**4.700,77**

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2012 - 31/12/2012	**85,97**

ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

PENNABILLI

PERIODO: DA 01/01/2012 A 31/12/2012

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2012	**9**

ENTRATE	**EURO**
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	9.089,05
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	575,46
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	133,67
TOTALE ENTRATE	**9.798,18**

USCITE	**PAGAMENTI**
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	5.076,00
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	334,99
Spese per l'assicurazione degli stabili	224,50
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	250,00
TOTALE USCITE	**8.885,49**

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2012 - 31/12/2012	**912,69**

ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

RICCIONE

PERIODO: DA 01/01/2012 A 31/12/2012

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2012	**235**

ENTRATE	**EURO**
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	482.138,30
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	26.334,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	69.518,87
TOTALE ENTRATE	**577.991,17**

USCITE	**PAGAMENTI**
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	132.540,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	150.000,00
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	11.757,02
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	35.000,00
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	50.000,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	49.768,57
Spese per l'assicurazione degli stabili	5.861,82
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	7.000,00
TOTALE USCITE	**441.927,41**

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2012 - 31/12/2012	**136.063,76**

ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

RIMINI

PERIODO: DA 01/01/2012 A 31/12/2012

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2012 **1294**

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	1.666.201,62
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	66.896,10
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	330.379,07
TOTALE ENTRATE	**2.063.476,79**

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	726.056,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	375.000,00
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	136.096,98
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	200.000,00
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	215.000,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	103.662,32
Spese per l'assicurazione degli stabili	32.277,41
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	30.000,00
TOTALE USCITE	**1.818.092,71**

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2012 - 31/12/2012	**245.384,08**

ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

SALUDECIO

PERIODO: DA 01/01/2012 A 31/12/2012

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2012	**22**

ENTRATE	**EURO**
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	36.771,90
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	1.697,60
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	1.007,63
TOTALE ENTRATE	**39.477,13**

USCITE	**PAGAMENTI**
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	12.408,00
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	300,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	4.136,52
Spese per l'assicurazione degli stabili	548,77
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	150,00
TOTALE USCITE	**27.543,29**

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2012 - 31/12/2012	**11.933,83**

ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

SAN CLEMENTE

PERIODO: DA 01/01/2012 A 31/12/2012

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2012	**12**

ENTRATE	**EURO**
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	20.799,11
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	991,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	811,53
TOTALE ENTRATE	**22.601,64**

USCITE	**PAGAMENTI**
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	6.768,00
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	2.639,49
Spese per l'assicurazione degli stabili	299,33
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	150,00
TOTALE USCITE	**15.056,82**

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2012 - 31/12/2012	**7.544,82**

ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

SAN GIOVANNI IN MARIGNANO

PERIODO: DA 01/01/2012 A 31/12/2012

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2012	**72**

ENTRATE	**EURO**
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	101.239,70
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	5.743,20
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	1.972,87
TOTALE ENTRATE	**108.955,77**

USCITE	**PAGAMENTI**
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	39.198,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	30.000,00
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	1.000,00
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	400,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	7.495,43
Spese per l'assicurazione degli stabili	1.795,96
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	500,00
TOTALE USCITE	**80.389,39**

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2012 - 31/12/2012	**28.566,38**

ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

SAN LEO

PERIODO: DA 01/01/2012 A 31/12/2012

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2012	**20**

ENTRATE	**EURO**
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	32.806,97
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	1.864,60
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	563,18
TOTALE ENTRATE	**35.234,75**

USCITE	**PAGAMENTI**
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	11.280,00
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	500,00
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	-
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	2.413,57
Spese per l'assicurazione degli stabili	498,88
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	700,00
TOTALE USCITE	**25.392,45**

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2012 - 31/12/2012	**9.842,30**

ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

SANT'AGATA FELTRIA

PERIODO: DA 01/01/2012 A 31/12/2012

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2012 | **7**

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	8.698,50
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	402,15
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	87,35
TOTALE ENTRATE	**9.188,00**

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	3.948,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	2.500,00
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	498,10
Spese per l'assicurazione degli stabili	174,61
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	250,00
TOTALE USCITE	**7.370,71**

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2012 - 31/12/2012	**1.817,29**

ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

SANTARCANGELO DI ROMAGNA

PERIODO: DA 01/01/2012 A 31/12/2012

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2012	**129**

ENTRATE	**EURO**
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	235.490,16
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	15.369,60
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	20.312,37
TOTALE ENTRATE	**271.172,13**

USCITE	**PAGAMENTI**
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	72.756,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	80.000,00
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	15.000,00
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	8.500,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	19.864,86
Spese per l'assicurazione degli stabili	3.217,76
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	500,00
TOTALE USCITE	**199.838,62**

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2012 - 31/12/2012	**71.333,51**

ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

TORRIANA

PERIODO: DA 01/01/2012 A 31/12/2012

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2012 | **17**

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	21.179,64
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	1.759,20
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	1.823,71
TOTALE ENTRATE	**24.762,55**

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	9.588,00
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	1.500,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	1.251,78
Spese per l'assicurazione degli stabili	424,05
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	250,00
TOTALE USCITE	**23.013,83**

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2012 - 31/12/2012	**1.748,72**

ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

VERUCCHIO

PERIODO: DA 01/01/2012 A 31/12/2012

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2012 | **42**

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	63.077,71
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	4.886,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	8.417,12
TOTALE ENTRATE	**76.380,83**

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	23.688,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	25.000,00
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	4.665,00
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	5.000,00
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	5.000,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	2.605,94
Spese per l'assicurazione degli stabili	1.047,64
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	500,00
TOTALE USCITE	**67.506,58**

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2012 - 31/12/2012	**8.874,25**