



AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA  
PROVINCIA DI RIMINI

**BILANCIO  
DI PREVISIONE  
ANNO 2011**

# AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA PROVINCIA DI RIMINI

## BILANCIO PREVENTIVO ANNO 2011

### SOMMARIO

Relazione del Presidente dell'ACER di Rimini	Pag.	1
Schema di Conto Economico previsionale ex art. 2425 c.c.	Pag.	14
Commento sulle voci del Conto Economico previsionale	Pag.	17
Commento sulla gestione degli alloggi comunali	Pag.	23
Commento e tabelle sulla programmazione degli interventi edilizi	Pag.	26
Allegati A e B: "Piano Triennale dei Lavori Pubblici"	Pag.	31
Allegato C: Gestione alloggi di proprietà comunale e determinazione della somma da reinvestire nell'ERP	Pag.	35

# COMPOSIZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE E DEL COLLEGIO SINDACALE

## CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Prof. Cesare Mangianti  
(Presidente)

Dott. Carlo Alberto Celli  
(Vice Presidente)

Dott. Paolo Pecci  
(Consigliere)

## COLLEGIO SINDACALE

Rag. Mauro Canducci  
(Presidente)

Dott. Rodolfo Lopes Pegna  
(Componente)

Rag. Pio Biagini  
(Componente)

---

## DIRETTORE GENERALE

Franco Carboni

## DIRIGENTE SERVIZIO AMMINISTRATIVO

Dott.ssa Alessandra Atzei

## RESPONSABILE UFFICIO RAGIONERIA E PERSONALE

Dott. Massimiliano Coli

# **BILANCIO PREVENTIVO 2011**

**RELAZIONE DEL PRESIDENTE DELL'ACER**

***CESARE MANGIANTI***

## **CRESCE IL PATRIMONIO RESIDENZIALE PUBBLICO**

Nel precedente bilancio preventivo, per l'anno 2010, si segnalava l'importante novità, rappresentata dal passaggio di sette Comuni dell'alta Val Marecchia nella Provincia di Rimini: Casteldelci, Maiolo, Novafeltria, Pennabilli, San Leo, Sant'Agata Feltria, Talamello, per un complesso di 14.562 residenti. Nel corso dell'anno che si sta per chiudere sono state messe in atto le procedure necessarie per l'allineamento alla disciplina regionale dell'ERP e contemporaneamente sono state approvate le concessioni con ACER per la gestione del patrimonio residenziale pubblico presente in questi Comuni. Analogo atto è stato fatto con l'Azienda Casa di Pesaro (ERAP) che detiene in proprietà gran parte degli alloggi utilizzati dai Comuni. Abbiamo così conseguito l'importante risultato di rendere omogenea la gestione fra le diverse proprietà ed il rapporto con gli assegnatari, garantendo servizi eguali in sintonia con tutti gli altri 20 Comuni storici della Provincia di Rimini.

La gestione vera e propria di ACER partirà da gennaio 2011 ma l'Azienda si è già attrezzata per garantire in passaggio indolore dalla precedente gestione ed anzi qualificarla ulteriormente attraverso un adeguata presenza sul territorio, per fare fronte alle diverse esigenze manutentive e di mediazione sociale, e nel contempo programmando, insieme alle Amministrazioni Comunali, piani di recupero e ristrutturazione di edifici pubblici da riconvertire ad uso abitativo. Nel complesso il patrimonio che sino ad oggi abbiamo censito ed andremo a gestire è di circa 150 alloggi. Contiamo tuttavia nei prossimi anni di poterne aggiungere altri attraverso un'intensa opera di recupero edilizio.

### **CONCESSIONI DI SERVIZIO**

La scelta della concessione, estesa anche ai nuovi sette Comuni, offre notevoli risparmi di tipo fiscale che sono destinati ad incrementare le risorse a disposizione dei Comuni. Un altro effetto immediato che si ha con il regime della concessione è che la morosità da canoni ed oneri accessori è posta per intero a carico dell'ACER e non più dei Comuni, traducendosi in una migliore autonomia operativa ed una maggiore responsabilità da parte dell'Azienda.

Attraverso lo strumento della concessione vi è anche una più netta distinzione delle reciproche responsabilità: 1) ai Comuni i compiti di indirizzo, programmazione e governo dell'ERP, attraverso l'esercizio delle funzioni a loro demandate dalla Regione,

in particolare per quanto riguarda i regolamenti e l'assegnazione degli alloggi di ERP;  
2) all'Azienda Casa il compito di gestire, in coerenza con gli orientamenti e gli indirizzi proposti dai Comuni, il patrimonio abitativo ed il rapporto con gli assegnatari. Rientrano inoltre nei compiti dei Comuni, che possono essere esercitati separatamente e collettivamente, attraverso la Conferenza degli Enti, la verifica ed il controllo che le funzioni assegnate ad ACER siano svolte con efficacia, efficienza ed economicità. Ciò porta ad una maggiore semplificazione delle procedure, ad un alleggerimento degli adempimenti burocratici che, allo stato attuale, rischiano di diventare un ostacolo alla semplificazione ed alla efficienza, determinando talvolta duplicazioni di attività fra noi ed i Comuni che bruciano tempo, risorse e lavoro inutilmente.

Nella provincia di Rimini il risparmio ottenuto con il passaggio al regime della concessione nel 2009 (calcolando l'IVA sui corrispettivi, sulle manutenzioni e la riduzione di 5 euro di corrispettivo ACER su ogni alloggio-mese) è stata di 491.360 euro, mentre nel 2010 il risparmio arriverà ad € 531.992. Si tratta, di una riduzione di costi di circa il 25% a beneficio del sistema ERP nel suo complesso e dei piani di manutenzione che potranno ottenere così più risorse.

Condividiamo inoltre, con la Provincia ed i Comuni, la necessità di assicurare stabilità, unitarietà ed omogeneità di trattamenti all'insieme dell'edilizia pubblica. La durata decennale della concessione può, inoltre, produrre un effetto positivo sulla gestione dei servizi e la capacità di iniziativa dell'ACER in grado, riteniamo, di recuperare maggiore efficienza ed una riduzione proporzionale dei costi diretti ed indiretti, a favore dell'intera filiera istituzionale che si occupa delle politiche abitative.

### CANONI ERP

Con il 2010 si conclude il settimo 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 tarati dal Tavolo di Concertazione Provinciale. Siamo pertanto partiti, nel 2004, con una media mensile di € 109,33 e ci troviamo oggi con una previsione 2011, calcolata sui primi due mesi, di € 126,01, un leggero incremento sul consuntivo del 2010 (€ 123,71) ma destinato 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 11) rideterminando il canone minimo, portandolo a € 62 /80/100, 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-. Si tratta di competenze e responsabilità che vengono affidate ai Comuni e le scelte non possono, ovviamente, che essere loro. Anche il Comune di Rimini si sta muovendo in questa direzione, cosa alquanto positiva 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 € 109,59 a fine 2010; ci auguriamo quindi che almeno dal prossimo anno si possa registrare in questo senso una svolta positiva.

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 2011.

Sempre nel 2011 verrà effettuato anche un accertamento capillare 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.

Mentre il controllo sul patrimonio mobiliare sfugge completamente alle nostre possibilità e competenze, 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 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 2,5% 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 2011 è di un aumento della morosità complessiva, riconducibile alla situazione di crisi in essere, che prevediamo si attesti a fine anno su circa il 9% a livello provinciale pari ad € 481.112.

### **SERVIZI OFFERTI DA ACER: 1) 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 (*esaurita*); 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.

Tuttavia, se pure si conferma l'utilità del Servizio di Emergenza Abitativa, al fine di fornire strumenti efficaci per il governo dei fenomeni più acuti del disagio sociale, dobbiamo prendere atto che la contrazione di risorse, per la spesa sociale dei Comuni, determinerà una significativa riduzione del numero di alloggi gestiti, rispetto ai 271 del 2010, secondo le seguenti previsioni:

• alloggi destinati all'emergenza abitativa per il Comune di Rimini	99
• alloggi destinati all'emergenza abitativa negli altri Comuni	29
• Alloggi destinati all' ASL per progetti socio-assistenziali	3
• alloggi destinati a studenti universitari fuori sede	2
• alloggi destinati a lavoratori fuori sede	19
• alloggi destinati a progetto cittadinanza	11
• alloggi destinati a rifugiati politici	3
• alloggi destinati a famiglie selezionate da ACER	81
	<b>TOT. <u>247</u></b>

Nella crisi generale del mercato immobiliare per la vendita si registra un stabilizzazione al ribasso anche dei canoni d'affitto, che risultano comunque alti. Sono tendenze che si accompagnano alla crisi economica generalizzata, che rimette nel mercato privato della locazione molte famiglie, determinando nuove sofferenze sociali e l'insorgere di nuove povertà. Una ragione in più per promuovere una informazione ampia e diffusa sui vantaggi del canone concordato, per alimentare il fondo affitti, oltre a nuovi investimenti per accrescere il patrimonio pubblico.

Va in questa direzione anche l'iniziativa promossa dall'Assessorato alla Casa del Comune di Rimini con il "*Protocollo d'intesa per la promozione del contratto di locazione a canone concordato*" al quale ACER ha aderito, nella speranza che anche questa buona pratica possa contribuire a calmierare i prezzi. E la recente iniziativa per il sostegno alle famiglie sotto sfratto causa morosità dovuta a difficoltà economiche.

## **2) SERVIZIO DI 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° 101 condomini per complessivi 1.544 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 2011 è quello di arrivare all'amministrazione condominiale di n° 110 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.

## **3) GRADUATORIE PER ASSEGNAZIONE ALLOGGI DI ERP E FONDO AFFITTI**

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, 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. Infatti il Comune di Verucchio, per il terzo anno consecutivo, ha affidato all'ACER la raccolta delle domande e l'istruttoria del Fondo Sociale per l'Affitto. Per questi Comuni vi è stato un risparmio di tempo e di personale con apprezzabili risultati per il positivo ausilio fornito dall'ACER, che ci auguriamo, pertanto, possa essere esteso ad altri Comuni.

### **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. 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.

Purtroppo dobbiamo registrare la rinuncia del Comune di Morciano a realizzare 6 alloggi, già finanziati dalla Regione, causa problemi di conformità urbanistica dell'area indicata per la sua localizzazione e la mancanza di aree pubbliche alternative.

Gli alloggi in costruzione che si prevede di consegnare nel 2011 sono 220:

#### **Comune di Rimini**

Viserba - 80 alloggi;

Torre Pedrera - 42 alloggi;

Gaiofana - 56 alloggi;

#### **Comune di Riccione**

Via Berlinguer - 32 alloggi;

#### **San Giovanni in Marignano**

Via Montalbano - 10 alloggi;

Mentre nel 2012 si prevede la consegna di altri 145 alloggi a Rimini: Viserbella 89 e Tomba Nuova 56. 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 365 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, fra cui Tomba Nuova (56 alloggi) e Viserba (80 alloggi) dove la ditta Sielci di Milano, che doveva completare le opere, si trova in conclamato stato di crisi, con 40 pagine di insolvenze nell'elenco protesti della Camera di Commercio, ormai prossima al fallimento.

Per quanto riguarda il bando Regionale "3.000 abitazioni in affitto", dobbiamo registrare un completo insuccesso, poiché allo stato attuale i Comuni che hanno partecipato al bando ed ottenuto il via libera dalla Regione per complessivi 119 alloggi ( Rimini, Cattolica, Misano Adriatico, Santarcangelo di Romagna, Riccione, Coriano), viste le diminuite capacità economiche ed i limiti posti del patto di stabilità hanno rinunciato a questa opportunità.

Va infine segnalato con soddisfazione il finanziamento del contratto di Quartiere II°, 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 27 alloggi, per un importo complessivo di € 5.617.800, finanziato per il 70% dalla Regione. Si prevede di procedere all'appalto entro il mese di aprile del 2011. Ci auguriamo infine che anche il progetto di Bellaria-Igea Marina possa trovare accoglienza presso la Regione per la realizzazione di 22 alloggi.

Sul fronte delle nuove costruzioni stiamo inoltre verificando la fattibilità di un progetto per la costruzione di 12 alloggi a Santarcangelo; mentre Misano, 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 2011 e negli anni successivi, nuovi investimenti attingendo da finanziamenti regionali, comunali, fondi ex DL. 159/07 e fondi ex L. 560/93 per complessivi € 5.568.203. Ciò permetterà di sistemare almeno una parte del patrimonio più vetusto.

**Complessivamente l'ACER si troverà a gestire, nel 2011, fra nuove costruzioni, ristrutturazioni, recuperi e manutenzioni, investimenti per € 45.850.837.**

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 31/12/2011, si prevede di gestire un numero di unità immobiliari pubbliche pari a 2.825 unità, di cui 2.578 unità immobiliari di proprietà pubblica e 247 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 *Housing 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 29 dipendenti, con una incidenza del 20% sul valore della produzione. Una percentuale tutto sommato modesta rispetto al sistema pubblico ed in linea con le Aziende di Servizio 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**



## BILANCIO DI PREVISIONE ESERCIZIO 2011

VALORE DELLA PRODUZIONE	
RICAVI DA CANONI E DA PRESTAZIONI DI SERVIZI	IMPORTO
Canoni di locazione di alloggi di proprietà ACER	207.600
Canoni di locazione di alloggi ERP di proprietà di altri Enti non comunali	110.000
Canoni di locazione di locali ad uso non abitativo (negozi, box, centri sociali)	305.000
Maggiori canoni, compensi e diritti di segreteria per conguagli ISEE di competenza Acer	9.500
Corrispettivi e rimborsi per amministrazione stabili Acer	103.235
Rimborsi per la gestione dei servizi per conto degli inquilini di alloggi Acer	16.000
Corrispettivi e rimborsi per manutenzione ordinaria stabili Acer	35.000
Canoni di locazione alloggi di privati per Emergenza Abitativa Conv. Studenti (Comune RN)	19.810
Canoni di locazione alloggi di privati per Emergenza Abitativa Conv. Lavoratori (Provincia RN)	123.669
Canoni di locazione alloggi di privati per Emergenza Abitativa in capo ad ACER	528.126
Compensi e rimborsi servizio di Emergenza Abitativa Comuni/AUSL/Provincia/Acer	195.567
Canoni di locazione di alloggi ed altri immobili di proprietà dei Comuni in concessione	3.661.008
Altri oneri di gestione su alloggi ed altri immobili di proprietà dei Comuni in concessione	679.149
Compensi per servizio di amministrazione condominiale	183.828
Compensi maturati sulla vendita degli alloggi di terzi	-
Compensi tecnici per le attività di Nuove Costruzioni	541.000
Compensi tecnici per le attività di Manutenzione Straordinaria	65.000
<b>TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	<b>6.783.493</b>
COSTI DELLA PRODUZIONE	
COSTO DEL PERSONALE DIPENDENTE E SPESE GENERALI	IMPORTO
Costo del personale dipendente	1.218.976
Collaborazioni a progetto e coordinate e continuative	73.244
Indennità, compensi e rimborsi amministratori	83.441
Indennità, compensi e rimborsi collegio sindacale	23.013
Assicurazioni dipendenti e amministratori	19.900
Assicurazione Automezzi	5.300

Altre assicurazioni non obbligatorie	554
Spese di rappresentanza, promozionali e notiziario Acer	16.100
Canone di locazione uffici Acer	16.500
Spese per utenze e manutenzione uffici Acer	44.528
Spese telefoniche	15.000
Spese postali	27.000
Cancelleria	12.000
Libri, pubblicazioni e quotidiani	5.000
Gestione automezzi	4.500
Manutenzione e noleggio macchine d'ufficio	10.600
Gestione sistema informativo	5.111
Contributi associativi	14.000
Convegni, seminari e corsi di aggiornamento professionale	1.000
Consulenze e prestazioni professionali	48.340
Spese c/c bancari e postali	500
Spese Varie di amministrazione (concorsi, altro)	3.000
<b>SPESE DI AMMINISTRAZIONE E MANUTENZIONE ORDINARIA DI ALLOGGI</b>	<b>IMPORTO</b>
Assicurazioni sui fabbricati di proprietà Acer	5.914
Spese amministrazione alloggi Acer	53.000
Spese per servizi a rimborso di alloggi Acer	6.000
Spese manutenzione immobili Acer	35.000
Canoni e altri costi per Emergenza Abitativa Studenti, Lavoratori e contratti ACER	723.602
Costo di gestione alloggi ed altri immobili di proprietà dei Comuni in concessione	1.815.221
Accantonamento somme da reinvestire su alloggi di proprietà dei comuni in concessione	803.388
<b>SPESE PER ATTIVITA' DI NUOVA COSTRUZIONE E MANUTENZIONE STRAORDINARIA</b>	<b>IMPORTO</b>
Spese per compensi e altre spese tecniche attività di nuove costruzioni	258.516
Spese per compensi e altre spese tecniche attività di manutenzione straordinaria	15.000
Spese per compensi e altre spese tecniche attività di manutenzione condomini	20.000
<b>AMMORTAMENTI ED ALTRI ONERI DI GESTIONE</b>	<b>IMPORTO</b>
Ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali e materiali	189.548
Perdite su crediti e accantonamento al fondo svalutazione per Immobili Acer	100.000
Perdite su crediti e accantonamento al fondo svalutazione per Immobili Comuni in concessione	481.312
Imposta di bollo, Imposte indirette, tasse, contributi e diritti camerali	10.296
Imposta comunale sugli immobili	26.592
IVA Indetraibile	300.000
<b>TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE</b>	<b>6.490.996</b>

<b>RISULTATO GESTIONE CARATTERISTICA PREVISIONALE</b>	<b>292.496</b>
---	----------------

<b>PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>	<b>IMPORTO</b>
Interessi attivi su depositi bancari, postali e su polizze di capitalizzazione (+)	172.387
Interessi attivi da assegnatari e acquirenti alloggi ex Gescal (+)	36.400
Interessi attivi da crediti iscritti nelle immobilizzazioni (+)	1.000
Interessi passivi su mutui per la costruzione di alloggi (-)	- 25.000
Interessi passivi e oneri finanziari diversi (-)	- 1.500
<b>TOTALE GESTIONE FINANZIARIA</b>	<b>183.287</b>

<b>RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE</b>	<b>IMPORTO</b>
Rivalutazioni	-
Svalutazioni	3.000
<b>TOTALE RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE</b>	<b>- 3.000</b>

<b>PROVENTI E ONERI STRAORDINARI</b>	<b>IMPORTO</b>
Sopravvenienze attive	-
Sopravvenienze passive	-
<b>TOTALE GESTIONE STRAORDINARIA</b>	<b>-</b>

<b>RISULTATO LORDO PREVISIONALE PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>472.783</b>
---	----------------

<b>IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO (TAX RATE)</b>	<b>IMPORTO</b>
IRES	113.468
IRAP	56.734
<b>TOTALE IMPOSTE DELL'ESERCIZIO</b>	<b>170.202</b>

<b>RISULTATO NETTO PREVISIONALE</b>	<b>302.581</b>
-------------------------------------	----------------

## 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 € 292.496. 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 302.581.

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

Si precisa, a tal proposito, che la previsione per il 2011 è stata effettuata sulla base dei contratti e degli strumenti giuridici che saranno in vigore all'inizio dell'esercizio. A tal proposito occorre evidenziare che nel 2010 la gestione degli alloggi di proprietà dei comuni è interamente effettuata attraverso lo strumento della concessione. Entrate ed uscite riguardanti questi alloggi rappresentano nel bilancio 2011 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 2011, 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 € 6.783.493.

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 2007 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 2011 a seguito dell'approvazione dei progetti esecutivi. E' previsto il completamento del secondo stralcio del programma di manutenzioni 2003/2004 e di gran parte degli interventi di nuova costruzione rientranti nel progetto "20.000 alloggi in locazione".

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 2011 non sono previste nuove assunzioni di personale. La tabella che segue illustra le unità di personale dipendente che si prevede saranno in servizio al 31 dicembre 2011.

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	3	1	3	1	16
Settore Tecnico	0	1	0	0	1	0	3	1	4	0	10
<b>TOTALE</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>6</b>	<b>2</b>	<b>7</b>	<b>1</b>	<b>27</b>

Il costo per il personale ed i collaboratori previsto per l'anno 2011 è di € 1.292.220, 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 € 70.099. Tale costo ha un'incidenza di circa il 20% del valore della produzione, in linea con gli anni precedenti.

#### **SPESE GENERALI**

Nel corso del 2011, 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 2010 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 e consulenze amministrative.

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

La gestione e manutenzione degli automezzi è prevista stabile rispetto al 2010. Nei primi mesi del 2011 è prevista la sostituzione di una vecchia autovettura. Saranno quindi 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 1/1/2011 al 31/12/2011. 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 2011.

#### **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 2011: software, 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 40.051 corrispondente ad un costo di euro 1.335.033. 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 (Orsoletto) 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 2011 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 42%, è stata valutata in base al pro-rata di indetraibilità del 2010 e considerando l'IVA che presumibilmente verrà pagata nel 2011. 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 € 209.787 e comprendono gli interessi percepiti sulle somme giacenti presso il conto corrente bancario, gli interessi versati dagli assegnatari per indennità di mora e per dilazione debiti e le plusvalenze che si prevede realizzare sugli investimenti in portafoglio.

Gli oneri, per un totale di € 26.500,00, 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 IRES viene stimata al 24% mentre l'incidenza IRAP viene stimata al 12% dell'utile ante imposte.

#### **RISULTATO NETTO PREVISIONALE**

Sulla base delle valutazioni sopra esposte, si prevede per il 2011 un risultato positivo netto di gestione pari ad Euro 302.581, 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	164,00	95.180	49.791	45.389
CATTOLICA	140	138,33	264.834	220.024	44.810
CORIANO	43	130,33	65.811	43.334	22.477
GEMMANO	38	130,67	58.303	47.524	10.779
MISANO ADRIAICO	17	84,87	17.488	18.822	-1.334
MONDAINO	18	115,25	27.784	24.783	3.001
MONTECOLOMBO	25	143,04	41.768	27.853	13.915
MONTEFIORE	35	120,98	59.475	39.907	19.568
MONTEGRIDOLFO	14	154,81	23.086	13.762	9.324
MONTESCUDO	6	118,98	7.831	6.846	985
MORCIANO DI ROM.	44	117,01	60.485	41.195	19.290
RICCIONE	235	139,46	559.076	381.210	177.866
RIMINI	1336	109,59	2.050.041	1.804.626	245.415
SALUDECIO	22	109,47	41.337	23.547	17.790
SAN CLEMENTE	12	132,18	20.334	12.651	7.683
SAN GIOVANNI IN M.	72	143,49	93.856	72.283	21.573
SANTARCANGELO	129	168,57	285.642	164.319	121.323
TORRIANA	17	122,67	23.505	20.093	3.412
VERUCCHIO	31	162,96	63.009	42.887	20.122
TOTALE/MEDIA	2.282	123,71	3.858.845	3.055.457	803.388

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 123,71.

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

## GESTIONE ALLOGGI COMUNI EX PROVINCIA PESARO

COMUNE	ERAP	COMUNE	TOTALE
CASTELDELICI	8	1	9
MAIOLO	1	9	10
NOVAFELTRIA	45	15	60
PENNABILLI	8	9	17
SAN'T AGATA FELTRIA	18	5	23
SAN LEO	7	19	26
TALAMELLO	8	0	8
<b>TOTALE</b>	<b>95</b>	<b>58</b>	<b>153</b>

Il canone medio di locazione per i nuovi comuni della Provincia di Rimini è stato stimato in euro 110,00 mensili ad alloggio.

## **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 2010, il Programma triennale dei lavori pubblici, 2011-2013. 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 pubblici 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**

<b>FINANZIAMENTO</b>	<b>COMUNE, LOCALITA' E ALLOGGI</b>	<b>IMPORTO</b>	<b>AVANZAMENTO AL 31.12.2011</b>
Finanziamento Regionale	RIMINI LOC. VISERBA (80)	3.428.380,25	100%
Finanziamento Comunale		618210,36	
Reinvestimento. Acer (L.560/93)		1.861.104,08	
<b>Totale</b>		<b>5.907.694,69</b>	

**INTERVENTI EDILIZI DI NUOVA COSTRUZIONE DA REALIZZARSI CON  
FINANZIAMENTI DI REGIONE - COMUNI - ACER (4° PROGRAMMA L. 560/93)  
PROGRAMMA “20.000 ALLOGGI”**

<b>TIPO FINANZIAMENTO</b>	<b>LOCALITA' INTERVENTO E NUMERO ALLOGGI DI NUOVA COSTRUZIONE</b>	<b>IMPORTO</b>	<b>AVANZAMENTO AL 31.12.2011</b>
REGIONE	RIMINI - LOCALITA' GAIOFANA (56 ALL.)	1.821.326,98	100%
COMUNE		3.813.740,17	
ACER (L.560/93)		240.350,00	
REGIONE	RIMINI - LOCALITA' VISERBELLA (89 ALL.)	2.997.917,00	60%
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	RICCIONE - VIA BERLINGUER (32 ALL.)	793.200,00	100%
COMUNE		2.776.200,00	
ACER (L.560/93)		132.200,00	
REGIONE	SAN GIOVANNI IN MARIGNANO (10 ALL.)	567.000,00	100%
COMUNE		981.454,62	
ACER (L.560/93)		159.170,00	
	<b>TOTALE</b>	<b>31.128.342,72</b>	

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

**5° PROGRAMMA**

<b>FINANZIAMENTO ACER</b>	<b>COMUNE, LOCALITA' E ALLOGGI</b>	<b>FINANZIAMENTO GLOBALE</b>	<b>AVANZAMENTO AL 31.12.2011</b>
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	
<b>Totale</b>		<b>1.509.659,00</b>	

**INTERVENTI EDILIZI DI RECUPERO EDILIZIO CON FINANZIAMENTO ACER  
(REINVESTIMENTO L. 560/93)**

**6° PROGRAMMA**

<b>FORTE DEL FINANZIAMENTO</b>	<b>LOCALITA' INTERVENTO E ALLOGGI INTERESSATI DALLA MANUTENZIONE STRAORDINARIA PROGRAMMATA</b>	<b>FINANZIAMENTO GLOBALE</b>	<b>AVANZAMENTO AL 31.12.2011</b>
ACER (L.560/93)	MONTEFIORE CONCA - Via Europa, Via Garibaldi (5)	126.705,00	100%
<b>TOTALI</b>		<b>126.705,00</b>	

# INTERVENTI EDILIZI DI RECUPERO EDILIZIO CON FINANZIAMENTO REGIONALE

## D.L. 159/2007 - ACER (REINVESTIMENTO L. 560/93)

### 7° PROGRAMMA

FONTI DEL FINANZIAMENTO	LOCALITA' INTERVENTO E ALLOGGI INTERESSATI DALLA MANUTENZIONE STRAORDINARIA PROGRAMMATA	FINANZIAMENTO GLOBALE	AVANZAMENTO AL 31.12.2011
FONDI DL. 159/07	RIMINI - Via Mille, Piazzale Vannoni, Via Orsini, Via Balilla	190.000,00	100%
ACER (L.560/93)		40.000,00	
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	-
ACER (L.560/93)	MONTEFIORE - Via Garibaldi (1) - Via Provinciale (4)	65.000,00	-
ACER (L.560/93)	MONTEGRIDOLFO - Località Varie (10)	80.000,00	-
ACER (L.560/93)	CATTOLICA - Via Francesca da Rimini (2)	75.000,00	INIZIO LAVORI
ACER (L.560/93)	CORIANO - Via Europa (1)	85.000,00	-
ACER (L.560/93)	CORIANO - Via Pian della Pieve (1) - Via 1° Maggio (2)	80.000,00	-
ACER (L.560/93)	GEMMANO - Via Milano 1 (1)	45.000,00	-
ACER (L.560/93)	GEMMANO - Via Cà Manzo (4)	123.487,96	INIZIO LAVORI
ACER (L.560/93)	MONTECOLOMBO - Via Belvedere 2/4/6 (5)	65.300,00	INIZIO LAVORI
ACER (L.560/93)	CATTOLICA - Via Pisacane (3) - Via Francesca da Rimini (5)	39.000,00	INIZIO LAVORI
FIN. COMUNALE	VERUCCHIO - Via Marconi (4)	83.000,00	-
ACER (L.560/93)		117.000,00	
<b>TOTALI</b>		<b>5.568.202,96</b>	

## PROGRAMMA MANUTENZIONI AI SENSI DELLA DELIBERA REGIONALE 631/05

### I° STRALCIO

COMUNE	LOCALIZZAZIONE E NUMERO DEGLI ALLOGGI OGGETTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA PROGRAMMATA	FINANZIAMENTO GLOBALE	AVANZAMENTO AL 31.12.2011
RIMINI	VIA AMATI 38 LOC VISERBA (11 ALL.)	320.000,00	100 %
RIMINI	VIA AMATI 33 LOC. VISERBA (24 ALL.)	539.142,79	100 %
<b>TOTALI</b>		<b>859.142,79</b>	

## 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 31.12.2011
CATTOLICA	VIA LONGO 11/18 (46 ALL.)	210.000,00	100 %
RIMINI	VIA EINSTEIN, VIA DARWIN LOC. SPADAROLO (84 ALL.)	356.090,29	100 %
RIMINI	VIA TONIOLO 40 LOC. SAN VITO (15 ALL.)	185.000,00	100 %
<b>TOTALI</b>		<b>751.090,29</b>	

Il totale dei finanziamenti in essere nell'anno 2011 sarà pari a Euro 45.850.837,50.

Si invita la Conferenza degli Enti ad approvare, sentito il parere del Collegio Sindacale, il Bilancio di Previsione 2011 dell'ACER di Rimini.

Rimini, 23/11/2010

**ADOZIONE PROGRAMMA TRIENNALE 2011 - 2013 ED ELENCO ANNUALE 2011**  
**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)	finanziamenti comunali	finanziamenti L. 560/93 (ricavato vendite alloggi)	fondi di bilancio ACER (o fondi residui canoni erp)	COSTO TOTALE INTERVENTO
1	<b>RIMINI</b> 15 alloggi - Via Toniolo 40 Loc. S.Vito	II° stralcio programma reg. 2003-2004 di interventi sul patrimonio di e.r.p. (delibera reg. n.631 del 28/04/04)	185.000,00	0,00	0,00	0,00	185.000,00
2	<b>GEMMANO</b> 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	<b>VERUCCHIO</b> 4 alloggi - Via Marconi, 2 (ex ricovero)	contributi Regionali Art. 48 L.R. n.2/2003 e Art.10 comma 2 L.R. n.5/2004	83.000,00	0,00	117.000,00	0,00	200.000,00
4	<b>RIMINI</b> n.28 alloggi - Via Orsini 12/14/16		0,00	0,00	0,00	140.000,00	140.000,00
<b>SOMMANO</b>			<b>268.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>240.487,96</b>	<b>140.000,00</b>	<b>648.487,96</b>

**ADOZIONE PROGRAMMA TRIENNALE 2011 - 2013 ED ELENCO ANNUALE 2011  
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	<b>Riccione</b> 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	<b>Montefiore Conca</b> 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	<b>Rimini</b> Via Toni (ex. macello comunale) - costruzione mediante demolizione di due fabbricati per complessivi n. 27 alloggi con annesse sale comuni e parcheggio pubblico accessibile su Via Toni.	programma di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile	3.062.890,50	1.087.524,50	250.000,00	0,00	4.400.415,00
<b>SOMMANO</b>			<b>3.412.890,50</b>	<b>1.432.524,50</b>	<b>1.064.659,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5.910.074,00</b>

**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)	finanziamenti comunali	finanziamenti L. 560/93 (ricavato vendite alloggi)	fondi di bilancio ACER (o fondi residui canonici erp)	COSTO TOTALE INTERVENTO (escluso contributo privati)
1	<b>CATTOLICA</b> 2 alloggi di risulta - Via Francesca da Rimini 8/12	L. 560/93 - VII° Reinv.	0,00	0,00	75.000,00	0,00	75.000,00
2	<b>TORRIANA</b> 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	<b>CORIANO</b> n.3 alloggi di risulta - Via Pian Della Pieve loc. Montetauro e Via l° Maggio 86 Loc. Cerasolo	L. 560/93 - VII° Reinv.	0,00	0,00	80.000,00	0,00	80.000,00
4	<b>CORIANO</b> edificio promiscuo (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	<b>MONTEGRIDOLFO</b> 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
6	<b>MONTEFIORE CONCA</b> Via Garibaldi 15 e Via Provinciale 2947/2935/2955	L. 560/93 - VII° Reinv.	0,00	0,00	65.000,00	0,00	65.000,00
7	<b>GEMMANO</b> n.1 alloggio di risulta - Via Milano 2	L. 560/93 - VII° Reinv.	0,00	0,00	45.000,00	0,00	45.000,00
8	<b>MONTECOLOMBO</b> n.6 alloggi - Piazza Malatesta 12 e Via Camini 157 Loc. Villa	L. 560/93 - VII° Reinv.	0,00	0,00	80.000,00	0,00	80.000,00
9	<b>S.GIOVANNI IN MARIGNANO</b> n.6 alloggi - Piazza Silvagni 5/8/10 e Vicolo Torre 1		0,00	0,00	0,00	42.000,00	42.000,00
10	<b>S.GIOVANNI IN MARIGNANO</b> n.6 alloggi - Via Roma angolo Via Vittorio Veneto		0,00	0,00	0,00	30.000,00	30.000,00
11	<b>SANTARCANGELO</b> n.24 alloggi - Via Della Libertà 6/8/10		0,00	0,00	0,00	98.000,00	98.000,00
	<b>SOMMANO</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>510.000,00</b>	<b>210.000,00</b>	<b>720.000,00</b>

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

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 fondi residui canoni erp)	COSTO TOTALE INTERVENTO (escluso contributo privati)
1	<b>MONTECOLOMBO</b> edificio condominiale con n.5 alloggi erp ed n.1 alloggio privato - Via Belvedere 2/4/6	L. 560/93 - VII° Reinv.	0,00	0,00	65.300,00	0,00	65.300,00
2	<b>CATTOLICA</b> edificio condominiale con n.3 alloggi erp ed n.6 alloggi privati - Via Pisacane 25	L. 560/93 - VII° Reinv.	0,00	0,00	39.000,00	0,00	39.000,00
3	<b>RIMINI</b> 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	<b>RIMINI</b> 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
5	<b>RIMINI</b> edificio condominiale con n.4 alloggi erp ed n.8 alloggi privati - Via Acquario 87/89		0,00	0,00	0,00	36.560,80	36.560,80
6	<b>RIMINI</b> 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
	<b>SOMMANO</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>104.300,00</b>	<b>359.325,07</b>	<b>463.625,07</b>

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

COMUNE DI BELLARIA - IGEA MARINA

COMUNE DI CATTOLICA

COMUNE DI CORIANO

COMUNE DI GEMMANO

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 RICCIONE

COMUNE DI RIMINI

COMUNE DI SALUDECIO

COMUNE DI SAN CLEMENTE

COMUNE DI SAN GIOVANNI IN MARIGNANO

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 01/01/2011 A 31/12/2011

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2011

48

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	88.185,69
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	2.860,20
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	4.134,46
<b>TOTALE ENTRATE</b>	<b>95.180,35</b>

USCITE	PAGAMENTI
Costo della gestione amministrativa e manutentiva	27.072,00
Spese di manutenzione ordinaria e ripristino alloggi di risulta	15.000,00
Spese di manutenzione straordinaria parti comuni alloggi in condominio	-
Spese condominiali edifici con amministratore e autogestiti	3.000,00
Spese per utenze (luce, acqua, gas) di parti comuni in edifici senza amministratore	800,00
Spese per la registrazione dei contratti di locazione e imposta di bollo	2.459,49
Spese per l'assicurazione degli stabili	959,04
Altre spese di amministrazione (tributi consorziali, spese giudiziarie, altre imposte, ecc.)	500,00
<b>TOTALE USCITE</b>	<b>49.790,53</b>

**AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2011 - 31/12/2011**

**45.389,82**



# ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA  
PROVINCIA DI RIMINI

---

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

PERIODO: DA 01/01/2011 A 31/12/2011

---

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2011

1

<b>ENTRATE</b>	<b>EURO</b>
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	1.280,40
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	77,60
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	-
<b>TOTALE ENTRATE</b>	<b>1.358,00</b>

<b>USCITE</b>	<b>PAGAMENTI</b>
Costo della gestione amministrativa e manutentiva	564,00
Spese di manutenzione ordinaria e ripristino alloggi di risulta	400,00
Spese di manutenzione straordinaria parti comuni alloggi in condominio	-
Spese condominiali edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze (luce, acqua, gas) di parti comuni in edifici senza amministratore	-
Spese per la registrazione dei contratti di locazione e imposta di bollo	300,00
Spese per l'assicurazione degli stabili	19,98
Altre spese di amministrazione (tributi consorziali, spese giudiziarie, altre imposte, ecc.)	-
<b>TOTALE USCITE</b>	<b>1.283,98</b>

---

**AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2011 - 31/12/2011**

**74,02**



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

PERIODO: DA 01/01/2011 A 31/12/2011

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2011

140

<b>ENTRATE</b>	<b>EURO</b>
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	229.476,27
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	7.163,20
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	28.194,34
<b>TOTALE ENTRATE</b>	<b>264.833,81</b>

<b>USCITE</b>	<b>PAGAMENTI</b>
Costo della gestione amministrativa e manutentiva	78.960,00
Spese di manutenzione ordinaria e ripristino alloggi di risulta	40.000,00
Spese di manutenzione straordinaria parti comuni alloggi in condominio	50.256,30
Spese condominiali edifici con amministratore e autogestiti	28.000,00
Spese per utenze (luce, acqua, gas) di parti comuni in edifici senza amministratore	10.000,00
Spese per la registrazione dei contratti di locazione e imposta di bollo	7.010,27
Spese per l'assicurazione degli stabili	2.797,19
Altre spese di amministrazione (tributi consorziali, spese giudiziarie, altre imposte, ecc.)	3.000,00
<b>TOTALE USCITE</b>	<b>220.023,76</b>

**AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2011 - 31/12/2011**

**44.810,05**



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

PERIODO: DA 01/01/2011 A 31/12/2011

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2011

43

<b>ENTRATE</b>	<b>EURO</b>
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	61.251,87
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	2.877,90
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	1.681,59
<b>TOTALE ENTRATE</b>	<b>65.811,36</b>

<b>USCITE</b>	<b>PAGAMENTI</b>
Costo della gestione amministrativa e manutentiva	24.252,00
Spese di manutenzione ordinaria e ripristino alloggi di risulta	15.000,00
Spese di manutenzione straordinaria parti comuni alloggi in condominio	-
Spese condominiali edifici con amministratore e autogestiti	1.000,00
Spese per utenze (luce, acqua, gas) di parti comuni in edifici senza amministratore	500,00
Spese per la registrazione dei contratti di locazione e imposta di bollo	723,04
Spese per l'assicurazione degli stabili	859,14
Altre spese di amministrazione (tributi consorziali, spese giudiziarie, altre imposte, ecc.)	1.000,00
<b>TOTALE USCITE</b>	<b>43.334,18</b>

**AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2011 - 31/12/2011**

**22.477,18**



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

PERIODO: DA 01/01/2011 A 31/12/2011

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2011

38

<b>ENTRATE</b>	<b>EURO</b>
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	51.504,47
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	3.649,60
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	3.149,38
<b>TOTALE ENTRATE</b>	<b>58.303,45</b>

<b>USCITE</b>	<b>PAGAMENTI</b>
Costo della gestione amministrativa e manutentiva	21.432,00
Spese di manutenzione ordinaria e ripristino alloggi di risulta	20.000,00
Spese di manutenzione straordinaria parti comuni alloggi in condominio	-
Spese condominiali edifici con amministratore e autogestiti	1.000,00
Spese per utenze (luce, acqua, gas) di parti comuni in edifici senza amministratore	1.000,00
Spese per la registrazione dei contratti di locazione e imposta di bollo	3.082,68
Spese per l'assicurazione degli stabili	759,24
Altre spese di amministrazione (tributi consorziali, spese giudiziarie, altre imposte, ecc.)	250,00
<b>TOTALE USCITE</b>	<b>47.523,92</b>

**AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2011 - 31/12/2011**

**10.779,53**



# ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA  
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

## MAIOLO

PERIODO: DA 01/01/2011 A 31/12/2011

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2011

9

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	10.243,20
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	931,20
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	-
<b>TOTALE ENTRATE</b>	<b>11.174,40</b>

USCITE	PAGAMENTI
Costo della gestione amministrativa e manutentiva	5.076,00
Spese di manutenzione ordinaria e ripristino alloggi di risulta	4.800,00
Spese di manutenzione straordinaria parti comuni alloggi in condominio	-
Spese condominiali edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze (luce, acqua, gas) di parti comuni in edifici senza amministratore	-
Spese per la registrazione dei contratti di locazione e imposta di bollo	1.000,00
Spese per l'assicurazione degli stabili	179,82
Altre spese di amministrazione (tributi consorziali, spese giudiziarie, altre imposte, ecc.)	-
<b>TOTALE USCITE</b>	<b>11.055,82</b>

**AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2011 - 31/12/2011**

**118,58**



# ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA  
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

## MISANO ADRIATICO

PERIODO: DA 01/01/2011 A 31/12/2011

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2011

17

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	13.666,45
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	575,10
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	3.246,01
<b>TOTALE ENTRATE</b>	<b>17.487,56</b>

USCITE	PAGAMENTI
Costo della gestione amministrativa e manutentiva	9.588,00
Spese di manutenzione ordinaria e ripristino alloggi di risulta	3.000,00
Spese di manutenzione straordinaria parti comuni alloggi in condominio	-
Spese condominiali edifici con amministratore e autogestiti	5.000,00
Spese per utenze (luce, acqua, gas) di parti comuni in edifici senza amministratore	-
Spese per la registrazione dei contratti di locazione e imposta di bollo	494,37
Spese per l'assicurazione degli stabili	339,66
Altre spese di amministrazione (tributi consorziali, spese giudiziarie, altre imposte, ecc.)	400,00
<b>TOTALE USCITE</b>	<b>18.822,03</b>

**AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2011 - 31/12/2011**

**- 1.334,47**



---

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

PERIODO: DA 01/01/2011 A 31/12/2011

---

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2011

18

<b>ENTRATE</b>	<b>EURO</b>
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	22.182,63
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	1.887,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominali, imposte, ecc.)	3.714,05
<b>TOTALE ENTRATE</b>	<b>27.783,68</b>

<b>USCITE</b>	<b>PAGAMENTI</b>
Costo della gestione amministrativa e manutentiva	10.152,00
Spese di manutenzione ordinaria e ripristino alloggi di risulta	10.000,00
Spese di manutenzione straordinaria parti comuni alloggi in condominio	-
Spese condominiali edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze (luce, acqua, gas) di parti comuni in edifici senza amministratore	3.500,00
Spese per la registrazione dei contratti di locazione e imposta di bollo	521,79
Spese per l'assicurazione degli stabili	359,64
Altre spese di amministrazione (tributi consorziali, spese giudiziarie, altre imposte, ecc.)	250,00
<b>TOTALE USCITE</b>	<b>24.783,43</b>

---

**AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2011 - 31/12/2011**

**3.000,25**



# ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA  
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

## MONTECOLOMBO

PERIODO: DA 01/01/2011 A 31/12/2011

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2011

25

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	38.105,86
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	1.850,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	1.811,90
<b>TOTALE ENTRATE</b>	<b>41.767,75</b>

USCITE	PAGAMENTI
Costo della gestione amministrativa e manutentiva	14.100,00
Spese di manutenzione ordinaria e ripristino alloggi di risulta	10.000,00
Spese di manutenzione straordinaria parti comuni alloggi in condominio	-
Spese condominiali edifici con amministratore e autogestiti	2.500,00
Spese per utenze (luce, acqua, gas) di parti comuni in edifici senza amministratore	-
Spese per la registrazione dei contratti di locazione e imposta di bollo	503,12
Spese per l'assicurazione degli stabili	499,50
Altre spese di amministrazione (tributi consorziali, spese giudiziarie, altre imposte, ecc.)	250,00
<b>TOTALE USCITE</b>	<b>27.852,62</b>

**AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2011 - 31/12/2011**

**13.915,13**



# ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA  
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

## MONTEFIORE

PERIODO: DA 01/01/2011 A 31/12/2011

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2011

35

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	54.881,95
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	2.688,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	1.905,34
<b>TOTALE ENTRATE</b>	<b>59.475,30</b>

USCITE	PAGAMENTI
Costo della gestione amministrativa e manutentiva	19.740,00
Spese di manutenzione ordinaria e ripristino alloggi di risulta	15.000,00
Spese di manutenzione straordinaria parti comuni alloggi in condominio	-
Spese condominiali edifici con amministratore e autogestiti	500,00
Spese per utenze (luce, acqua, gas) di parti comuni in edifici senza amministratore	300,00
Spese per la registrazione dei contratti di locazione e imposta di bollo	2.667,47
Spese per l'assicurazione degli stabili	699,30
Altre spese di amministrazione (tributi consorziali, spese giudiziarie, altre imposte, ecc.)	1.000,00
<b>TOTALE USCITE</b>	<b>39.906,77</b>

**AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2011 - 31/12/2011**

**19.568,53**



# ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA  
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

## MONTEGRIDOLFO

PERIODO: DA 01/01/2011 A 31/12/2011

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2011

14

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	21.914,04
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	907,40
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	264,18
<b>TOTALE ENTRATE</b>	<b>23.085,61</b>

USCITE	PAGAMENTI
Costo della gestione amministrativa e manutentiva	7.896,00
Spese di manutenzione ordinaria e ripristino alloggi di risulta	5.000,00
Spese di manutenzione straordinaria parti comuni alloggi in condominio	-
Spese condominiali edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze (luce, acqua, gas) di parti comuni in edifici senza amministratore	-
Spese per la registrazione dei contratti di locazione e imposta di bollo	336,11
Spese per l'assicurazione degli stabili	279,72
Altre spese di amministrazione (tributi consorziali, spese giudiziarie, altre imposte, ecc.)	250,00
<b>TOTALE USCITE</b>	<b>13.761,83</b>

**AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2011 - 31/12/2011**

**9.323,78**



# ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA  
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

## MONTESCUDO

PERIODO: DA 01/01/2011 A 31/12/2011

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2011

6

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	7.138,80
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	600,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	92,31
<b>TOTALE ENTRATE</b>	<b>7.831,11</b>

USCITE	PAGAMENTI
Costo della gestione amministrativa e manutentiva	3.384,00
Spese di manutenzione ordinaria e ripristino alloggi di risulta	3.000,00
Spese di manutenzione straordinaria parti comuni alloggi in condominio	-
Spese condominiali edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze (luce, acqua, gas) di parti comuni in edifici senza amministratore	-
Spese per la registrazione dei contratti di locazione e imposta di bollo	92,31
Spese per l'assicurazione degli stabili	119,88
Altre spese di amministrazione (tributi consorziali, spese giudiziarie, altre imposte, ecc.)	250,00
<b>TOTALE USCITE</b>	<b>6.846,19</b>

**AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2011 - 31/12/2011**

**984,92**



---

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

PERIODO: DA 01/01/2011 A 31/12/2011

---

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2011

44

<b>ENTRATE</b>	<b>EURO</b>
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	55.357,99
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	1.877,40
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominali, imposte, ecc.)	3.250,08
<b>TOTALE ENTRATE</b>	<b>60.485,47</b>

<b>USCITE</b>	<b>PAGAMENTI</b>
Costo della gestione amministrativa e manutentiva	24.816,00
Spese di manutenzione ordinaria e ripristino alloggi di risulta	10.000,00
Spese di manutenzione straordinaria parti comuni alloggi in condominio	-
Spese condominiali edifici con amministratore e autogestiti	1.500,00
Spese per utenze (luce, acqua, gas) di parti comuni in edifici senza amministratore	1.500,00
Spese per la registrazione dei contratti di locazione e imposta di bollo	1.500,18
Spese per l'assicurazione degli stabili	879,12
Altre spese di amministrazione (tributi consorziali, spese giudiziarie, altre imposte, ecc.)	1.000,00
<b>TOTALE USCITE</b>	<b>41.195,30</b>

---

**AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2011 - 31/12/2011**

**19.290,17**



# ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA  
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

## NOVAFELTRIA

PERIODO: DA 01/01/2011 A 31/12/2011

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2011

15

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	19.206,00
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	1.843,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	-
<b>TOTALE ENTRATE</b>	<b>21.049,00</b>

USCITE	PAGAMENTI
Costo della gestione amministrativa e manutentiva	8.460,00
Spese di manutenzione ordinaria e ripristino alloggi di risulta	9.500,00
Spese di manutenzione straordinaria parti comuni alloggi in condominio	-
Spese condominiali edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze (luce, acqua, gas) di parti comuni in edifici senza amministratore	-
Spese per la registrazione dei contratti di locazione e imposta di bollo	2.300,00
Spese per l'assicurazione degli stabili	299,70
Altre spese di amministrazione (tributi consorziali, spese giudiziarie, altre imposte, ecc.)	-
<b>TOTALE USCITE</b>	<b>20.559,70</b>

**AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2011 - 31/12/2011**

**489,30**



# ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA  
PROVINCIA DI RIMINI

---

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

PERIODO: DA 01/01/2011 A 31/12/2011

---

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2011

9

<b>ENTRATE</b>	<b>EURO</b>
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	8.962,80
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	582,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	-
<b>TOTALE ENTRATE</b>	<b>9.544,80</b>

<b>USCITE</b>	<b>PAGAMENTI</b>
Costo della gestione amministrativa e manutentiva	5.076,00
Spese di manutenzione ordinaria e ripristino alloggi di risulta	3.000,00
Spese di manutenzione straordinaria parti comuni alloggi in condominio	-
Spese condominiali edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze (luce, acqua, gas) di parti comuni in edifici senza amministratore	-
Spese per la registrazione dei contratti di locazione e imposta di bollo	1.000,00
Spese per l'assicurazione degli stabili	179,82
Altre spese di amministrazione (tributi consorziali, spese giudiziarie, altre imposte, ecc.)	-
<b>TOTALE USCITE</b>	<b>9.255,82</b>

---

**AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2011 - 31/12/2011**

**288,98**



---

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

PERIODO: DA 01/01/2011 A 31/12/2011

---

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2011

235

<b>ENTRATE</b>	<b>EURO</b>
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	470.284,20
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	26.469,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	62.323,16
<b>TOTALE ENTRATE</b>	<b>559.076,36</b>

<b>USCITE</b>	<b>PAGAMENTI</b>
Costo della gestione amministrativa e manutentiva	129.532,00
Spese di manutenzione ordinaria e ripristino alloggi di risulta	150.000,00
Spese di manutenzione straordinaria parti comuni alloggi in condominio	-
Spese condominiali edifici con amministratore e autogestiti	40.000,00
Spese per utenze (luce, acqua, gas) di parti comuni in edifici senza amministratore	40.000,00
Spese per la registrazione dei contratti di locazione e imposta di bollo	9.482,70
Spese per l'assicurazione degli stabili	4.695,29
Altre spese di amministrazione (tributi consorziali, spese giudiziarie, altre imposte, ecc.)	7.500,00
<b>TOTALE USCITE</b>	<b>381.209,99</b>

---

**AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2011 - 31/12/2011**

**177.866,37**



# ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA  
PROVINCIA DI RIMINI

---

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

PERIODO: DA 01/01/2011 A 31/12/2011

---

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2011

1336

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	1.658.572,77
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	83.103,60
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	308.364,73
<b>TOTALE ENTRATE</b>	<b>2.050.041,10</b>

USCITE	PAGAMENTI
Costo della gestione amministrativa e manutentiva	712.520,00
Spese di manutenzione ordinaria e ripristino alloggi di risulta	460.000,00
Spese di manutenzione straordinaria parti comuni alloggi in condominio	144.067,30
Spese condominiali edifici con amministratore e autogestiti	180.000,00
Spese per utenze (luce, acqua, gas) di parti comuni in edifici senza amministratore	205.000,00
Spese per la registrazione dei contratti di locazione e imposta di bollo	46.345,95
Spese per l'assicurazione degli stabili	26.693,23
Altre spese di amministrazione (tributi consorziali, spese giudiziarie, altre imposte, ecc.)	30.000,00
<b>TOTALE USCITE</b>	<b>1.804.626,48</b>

---

**AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2011 - 31/12/2011**

**245.414,63**



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

PERIODO: DA 01/01/2011 A 31/12/2011

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2011

22

<b>ENTRATE</b>	<b>EURO</b>
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	39.061,77
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	1.785,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	490,68
<b>TOTALE ENTRATE</b>	<b>41.337,45</b>

<b>USCITE</b>	<b>PAGAMENTI</b>
Costo della gestione amministrativa e manutentiva	12.408,00
Spese di manutenzione ordinaria e ripristino alloggi di risulta	10.000,00
Spese di manutenzione straordinaria parti comuni alloggi in condominio	-
Spese condominiali edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze (luce, acqua, gas) di parti comuni in edifici senza amministratore	300,00
Spese per la registrazione dei contratti di locazione e imposta di bollo	249,78
Spese per l'assicurazione degli stabili	439,56
Altre spese di amministrazione (tributi consorziali, spese giudiziarie, altre imposte, ecc.)	150,00
<b>TOTALE USCITE</b>	<b>23.547,34</b>

**AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2011 - 31/12/2011**

**17.790,11**



# ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA  
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

## SAN CLEMENTE

PERIODO: DA 01/01/2011 A 31/12/2011

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2011

12

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	19.033,92
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	1.000,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	299,60
<b>TOTALE ENTRATE</b>	<b>20.333,52</b>

USCITE	PAGAMENTI
Costo della gestione amministrativa e manutentiva	6.768,00
Spese di manutenzione ordinaria e ripristino alloggi di risulta	5.000,00
Spese di manutenzione straordinaria parti comuni alloggi in condominio	-
Spese condominiali edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze (luce, acqua, gas) di parti comuni in edifici senza amministratore	-
Spese per la registrazione dei contratti di locazione e imposta di bollo	392,86
Spese per l'assicurazione degli stabili	239,76
Altre spese di amministrazione (tributi consorziali, spese giudiziarie, altre imposte, ecc.)	250,00
<b>TOTALE USCITE</b>	<b>12.650,62</b>

**AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2011 - 31/12/2011**

**7.682,90**



# ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA  
PROVINCIA DI RIMINI

---

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI  
**SAN GIOVANNI IN MARIGNANO**

PERIODO: DA 01/01/2011 A 31/12/2011

---

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2011

72

<b>ENTRATE</b>	<b>EURO</b>
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	87.046,38
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	5.185,80
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	1.623,98
<b>TOTALE ENTRATE</b>	<b>93.856,16</b>

<b>USCITE</b>	<b>PAGAMENTI</b>
Costo della gestione amministrativa e manutentiva	37.788,00
Spese di manutenzione ordinaria e ripristino alloggi di risulta	30.000,00
Spese di manutenzione straordinaria parti comuni alloggi in condominio	-
Spese condominiali edifici con amministratore e autogestiti	1.000,00
Spese per utenze (luce, acqua, gas) di parti comuni in edifici senza amministratore	250,00
Spese per la registrazione dei contratti di locazione e imposta di bollo	1.306,75
Spese per l'assicurazione degli stabili	1.438,56
Altre spese di amministrazione (tributi consorziali, spese giudiziarie, altre imposte, ecc.)	500,00
<b>TOTALE USCITE</b>	<b>72.283,31</b>

---

**AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2011 - 31/12/2011**

**21.572,85**



**ACER**  
AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA  
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI  
**SAN LEO**

PERIODO: DA 01/01/2011 A 31/12/2011

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2011

19

<b>ENTRATE</b>	<b>EURO</b>
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	24.327,60
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	2.328,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	-
<b>TOTALE ENTRATE</b>	<b>26.655,60</b>

<b>USCITE</b>	<b>PAGAMENTI</b>
Costo della gestione amministrativa e manutentiva	10.716,00
Spese di manutenzione ordinaria e ripristino alloggi di risulta	12.000,00
Spese di manutenzione straordinaria parti comuni alloggi in condominio	-
Spese condominiali edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze (luce, acqua, gas) di parti comuni in edifici senza amministratore	-
Spese per la registrazione dei contratti di locazione e imposta di bollo	2.800,00
Spese per l'assicurazione degli stabili	379,62
Altre spese di amministrazione (tributi consorziali, spese giudiziarie, altre imposte, ecc.)	-
<b>TOTALE USCITE</b>	<b>25.895,62</b>

**AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2011 - 31/12/2011**

**759,98**



# ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA  
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

## SANT'AGATA FELTRIA

PERIODO: DA 01/01/2011 A 31/12/2011

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2011

5

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	6.402,00
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	485,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	-
<b>TOTALE ENTRATE</b>	<b>6.887,00</b>

USCITE	PAGAMENTI
Costo della gestione amministrativa e manutentiva	2.820,00
Spese di manutenzione ordinaria e ripristino alloggi di risulta	2.500,00
Spese di manutenzione straordinaria parti comuni alloggi in condominio	-
Spese condominiali edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze (luce, acqua, gas) di parti comuni in edifici senza amministratore	-
Spese per la registrazione dei contratti di locazione e imposta di bollo	1.100,00
Spese per l'assicurazione degli stabili	99,90
Altre spese di amministrazione (tributi consorziali, spese giudiziarie, altre imposte, ecc.)	-
<b>TOTALE USCITE</b>	<b>6.519,90</b>

**AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2011 - 31/12/2011**

**367,10**



---

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI  
**SANTARCANGELO DI ROMAGNA**

PERIODO: DA 01/01/2011 A 31/12/2011

---

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2011

**129**

<b>ENTRATE</b>	<b>EURO</b>
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	253.470,73
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	11.643,60
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	20.527,23
<b>TOTALE ENTRATE</b>	<b>285.641,56</b>

<b>USCITE</b>	<b>PAGAMENTI</b>
Costo della gestione amministrativa e manutentiva	72.756,00
Spese di manutenzione ordinaria e ripristino alloggi di risulta	60.000,00
Spese di manutenzione straordinaria parti comuni alloggi in condominio	-
Spese condominiali edifici con amministratore e autogestiti	15.000,00
Spese per utenze (luce, acqua, gas) di parti comuni in edifici senza amministratore	8.000,00
Spese per la registrazione dei contratti di locazione e imposta di bollo	5.485,69
Spese per l'assicurazione degli stabili	2.577,41
Altre spese di amministrazione (tributi consorziali, spese giudiziarie, altre imposte, ecc.)	500,00
<b>TOTALE USCITE</b>	<b>164.319,10</b>

---

**AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2011 - 31/12/2011**

**121.322,46**



PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

# TORRIANA

PERIODO: DA 01/01/2011 A 31/12/2011

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2011

17

<b>ENTRATE</b>	<b>EURO</b>
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	21.045,76
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	1.345,60
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	1.113,20
<b>TOTALE ENTRATE</b>	<b>23.504,55</b>

<b>USCITE</b>	<b>PAGAMENTI</b>
Costo della gestione amministrativa e manutentiva	9.588,00
Spese di manutenzione ordinaria e ripristino alloggi di risulta	8.000,00
Spese di manutenzione straordinaria parti comuni alloggi in condominio	-
Spese condominiali edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze (luce, acqua, gas) di parti comuni in edifici senza amministratore	500,00
Spese per la registrazione dei contratti di locazione e imposta di bollo	1.415,64
Spese per l'assicurazione degli stabili	339,66
Altre spese di amministrazione (tributi consorziali, spese giudiziarie, altre imposte, ecc.)	250,00
<b>TOTALE USCITE</b>	<b>20.093,30</b>

**AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2011 - 31/12/2011**

**3.411,25**



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

PERIODO: DA 01/01/2011 A 31/12/2011

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2011

31

<b>ENTRATE</b>	<b>EURO</b>
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	57.017,10
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	3.887,60
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	2.104,18
<b>TOTALE ENTRATE</b>	<b>63.008,88</b>

<b>USCITE</b>	<b>PAGAMENTI</b>
Costo della gestione amministrativa e manutentiva	17.484,00
Spese di manutenzione ordinaria e ripristino alloggi di risulta	20.000,00
Spese di manutenzione straordinaria parti comuni alloggi in condominio	-
Spese condominiali edifici con amministratore e autogestiti	2.500,00
Spese per utenze (luce, acqua, gas) di parti comuni in edifici senza amministratore	-
Spese per la registrazione dei contratti di locazione e imposta di bollo	783,41
Spese per l'assicurazione degli stabili	619,38
Altre spese di amministrazione (tributi consorziali, spese giudiziarie, altre imposte, ecc.)	1.500,00
<b>TOTALE USCITE</b>	<b>42.886,79</b>

**AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2011 - 31/12/2011**

**20.122,08**