



ACER

Azienda Casa Emilia-Romagna
Provincia di Rimini

BILANCIO DI PREVISIONE ANNO 2020

COMPOSIZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE E DEL COLLEGIO SINDACALE

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Fabbri Riccardo
(Presidente)

Corsini Claudia
(Vice Presidente)

Eusebi Davide
(Consigliere)

COLLEGIO SINDACALE

Fidelibus Federico
(Presidente)

Montemaggi Meris
(Componente)

Cedrini Massimiliano
(Componente)

DIRETTORE GENERALE

Alessandra Atzei

RESPONSABILE UFFICIO RAGIONERIA E PERSONALE

Massimiliano Coli

AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA PROVINCIA DI RIMINI

BILANCIO PREVENTIVO ANNO 2020

SOMMARIO

Schema di Conto Economico previsionale ex art. 2425 c.c.	Pag.	6
Relazione del Presidente dell'ACER di Rimini	Pag.	11
Relazione Tecnica	Pag.	28
Gestione degli alloggi comunali	Pag.	33
Programmazione degli interventi edilizi	Pag.	36
Allegato A: Piano Triennale dei Lavori Pubblici 2018/2020	Pag.	38
Allegato C: Gestione alloggi di proprietà comunale e determinazione della somma da reinvestire nell'ERP	Pag.	40



BILANCIO DI PREVISIONE ESERCIZIO 2020

VALORE DELLA PRODUZIONE	
RICAVI DA CANONI E DA PRESTAZIONI DI SERVIZI	IMPORTO
Canoni di locazione di alloggi di proprietà ACER	262.700
Canoni di locazione di alloggi ERP di proprietà di altri Enti non comunali	13.000
Canoni di locazione di locali ad uso non abitativo (negozi, box, centri sociali)	213.000
Corrispettivi e rimborsi per amministrazione stabili Acer	54.400
Rimborsi per la gestione dei servizi per conto degli inquilini di alloggi Acer	10.000
Corrispettivi e rimborsi per manutenzione ordinaria stabili Acer	8.000
Compensi e rimborsi servizio di Emergenza Abitativa Comuni/AUSL/Provincia/Acer	41.130
Canoni di locazione di alloggi ed altri immobili di proprietà dei Comuni in concessione	4.682.344
Altri oneri di gestione su alloggi ed altri immobili di proprietà dei Comuni in concessione	916.203
Compensi per servizio di amministrazione condominiale	259.169
Ricavi da Progetti Speciali e Ricavi Pubblicitari	600
Ricavi per attività di Manutenzione Straordinaria e Nuove Costruzioni per conto terzi	389.950
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	6.850.496
COSTI DELLA PRODUZIONE	
COSTO DEL PERSONALE DIPENDENTE E SPESE GENERALI	IMPORTO
Costo del personale dipendente	1.428.790
Indennità, compensi e rimborsi amministratori	73.700
Indennità, compensi e rimborsi collegio sindacale	20.303
Assicurazioni dipendenti e amministratori	26.500
Assicurazione Automezzi	3.700
Altre assicurazioni non obbligatorie	895
Spese di rappresentanza e promozionali	880
Spese per Notiziario Acer	4.400
Canone di locazione uffici Acer	7.200
Spese per utenze e manutenzione uffici Acer	29.964

Spese telefoniche	9.200
Spese postali	30.000
Cancelleria	8.000
Libri, pubblicazioni e quotidiani	4.000
Gestione automezzi	7.200
Manutenzione e noleggio macchine d'ufficio	10.500
Gestione sistema informativo	23.490
Contributi associativi	15.300
Convegni, seminari e corsi di aggiornamento professionale	500
Consulenze e prestazioni professionali	120.001
Spese c/c bancari e postali	9.500
Spese Varie di amministrazione (concorsi, altro)	500
SPESE DI AMMINISTRAZIONE E MANUTENZIONE ORDINARIA DI ALLOGGI	IMPORTO
Assicurazioni sui fabbricati di proprietà Acer	6.467
Spese amministrazione alloggi Acer	72.700
Spese per servizi a rimborso di alloggi Acer	8.500
Spese manutenzione immobili di proprietà Acer e immobili di terzi in appalto	349.950
Canoni e altri costi per Emergenza Abitativa Studenti, Lavoratori e contratti ACER	200
Costo di gestione alloggi ed altri immobili di proprietà dei Comuni in concessione	2.295.779
Accantonamento utili da reinvestire su alloggi di proprietà dei comuni in concessione	790.049
SPESE PER ATTIVITA' DI NUOVA COSTRUZIONE E MANUTENZIONE STRAORDINARIA	IMPORTO
Spese per compensi relativi ad attività di nuove costruzioni e manutenzione straordinaria	38.000
Spese per compensi e altre spese tecniche attività di manutenzione condomini	3.120
AMMORTAMENTI, ACCANTONAMENTI ED ALTRI ONERI DI GESTIONE	IMPORTO
Ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali e materiali	189.282
Perdite su crediti e accantonamento al fondo svalutazione per Immobili Acer	22.000
Perdite su crediti e accantonamento al fondo svalutazione per Immobili Comuni in concessione	762.237
Imposta di bollo, Imposte indirette, tasse, contributi e diritti camerali	7.756
Imposte comunali sugli immobili	54.094
IVA Indetraibile	250.000
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	6.684.656

RISULTATO GESTIONE CARATTERISTICA PREVISIONALE	165.839
---	----------------

PROVENTI E ONERI FINANZIARI	IMPORTO
Interessi attivi su depositi bancari, postali, obbligazioni e su polizze di capitalizzazione (+)	120.100
Interessi attivi da assegnatari e acquirenti alloggi ex Gescal (+)	15.500
Interessi attivi da crediti iscritti nelle immobilizzazioni (+)	-
Interessi passivi su mutui per la costruzione di alloggi (-)	- 10.000
Interessi passivi e oneri finanziari diversi (-)	- 4.000
TOTALE GESTIONE FINANZIARIA	121.600

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

RISULTATO LORDO PREVISIONALE PRIMA DELLE IMPOSTE	287.439
---	----------------

IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO	143.720
---	----------------

RISULTATO NETTO PREVISIONALE	143.720
-------------------------------------	----------------

BILANCIO PREVENTIVO 2020

RELAZIONE DEL PRESIDENTE DELL'ACER

“Bisogna cominciare a riflettere su quello che siamo diventati e cosa sono diventate le nostre città . Sulla nostra infinita solitudine. Se in un condominio chi abita al primo piano ignora chi vive al quarto o lo incontra solo alle assemblee che decidono i lavori per l’ascensore, se un ragazzino con 50 euro in tasca può strafarsi con i suoi amici, possiamo mettere anche un poliziotto a ogni angolo di strada , ma non invertiremo la china” (Antonio Del Greco, 25 ottobre 2019).

Queste parole non vengono da un sociologo, da un assessore al sociale in crisi o da un intellettuale pessimista e sconsolato, ma da un ex poliziotto che è stato un brillante dirigente della squadra Omicidi di Roma.

Sue, tra molte altre, le indagini sull’omicidio del cosiddetto “Canaro”, sul delitto di via Poma e sulla Banda della Magliana.

Certo, sono parole che risentono dell’aria, più pesante che altrove, che si respira nella nostra Capitale ma che fotografano tendenze e dinamiche che caratterizzano la quasi totalità dei Paesi cosiddetti più sviluppati.

Non c’è dubbio che, pur avendo la giusta consapevolezza della fortuna di vivere in città e in un territorio dove la qualità della vita è decisamente migliore che altrove ed è perfino più duratura (la provincia di Rimini, infatti, è classificata dall’Osservatorio nazionale sulla salute al secondo posto in Italia, dopo quella di Firenze, con un’aspettativa di vita di 84,04 anni) anche da noi, l’obiettivo di promuovere coesione sociale e contrastare l’indebolimento del tessuto comunitario, debba fare i conti con spinte poderose in senso contrario.

E non c’è ugualmente dubbio che il venir meno dei vincoli relazionali forti, fondati su rapporti di fiducia e reciprocità, che sono la carta d’identità di una comunità definibile tale, penalizzi soprattutto chi ha meno mezzi per potersi permettere “il lusso” di una vita caratterizzata da legami deboli e perlopiù formali.

Pochi giorni fa il Rapporto Censis, del resto, ha quantificato nel 75% il numero degli italiani che non si fidano più del prossimo: “E’ la vera tragedia di questo Paese: non c’è ricchezza di rapporti umani e così l’individuo incorpora le proprie ansie che, in solitudine, diventano rancori” (Giuseppe De Rita, Presidente Censis, 07/12/2019).

Il filosofo sudcoreano Byung-chul Han ha paragonato la società contemporanea, fortemente condizionata dalla rivoluzione digitale e caratterizzata dalla solitudine e dalla generale disgregazione del comune e del collettivo, ad uno “sciame”.

Una definizione che descrive un modello di aggregazione in movimento, di breve durata ed instabile.

E non è difficile trovare riscontri quotidiani di come le applicazioni digitali amplifichino forme di solitudine in compagnia: tutti noi abbiamo notato coppie al ristorante che sostituiscono alla conversazione il compulsare lo smartphone o persone in attesa dal medico che evitano ogni forma seppur blanda e occasionale di socializzazione curvate a capo piegato sul proprio telefonino.

Ogni tanto qualcuno evoca il luogo comune del “politico che sta tra la gente” come quello che

utilizza l'autobus per gli spostamenti.

La definizione "tra la gente" è tecnicamente corretta, ma in senso strettamente fisico. Le persone che ci attorniano sull'autobus (e lo dico per riscontro diretto quotidiano) sono per la gran parte esseri umani, talora con le cuffiette, talora senza, impegnati in conversazioni telefoniche, ad ascoltare musica, inviare messaggi o a compulsare qualche social network sulla propria protesi digitale.

Eppure non dobbiamo pensare che non ci sia niente da fare e che dobbiamo rassegnarci a vivere in un mondo dove individualismo, autosufficienza e solitudine costituiscano tratti permanenti ed inevitabili.

Intanto per l'evidente motivo che dove queste dinamiche prevalgono, e nel nostro territorio ancora esistono luoghi dove non è così, prevalgono anche "effetti collaterali" che ci dicono come la società dello sciame non generi per molte persone felicità e gratificazione.

Tutte le statistiche ci dicono che a livello globale c'è un aumento impressionante del consumo di psicofarmaci, in Italia (Rapporto Nazionale sull'uso dei farmaci in Italia, AIFA) dal 2013 al 2018 il consumo di antidepressivi aumenta del 6,5% con un incremento al crescere dell'età ed una marcata prevalenza che riguarda il genere femminile; quello degli antipsicotici cresce del 16,8%; quello delle benzodiazepine (ansiolitici, ipnotici, sedativi) dell'1,8%.

Così come aumentano paure, percezione di insicurezza, preoccupazioni per il lavoro e senso di precarietà esistenziale.

Ma una riflessione lo merita anche l'esito dell'impegno di tutti i Comuni del nostro territorio, spesso contando sull'apporto fondamentale di Pro Loco o associazioni di vario tipo, nel promuovere eventi di carattere comunitario.

Non c'è evento - dalla sagra più di nicchia alla festa celebrativa di un borgo o di una ritualità locale - che non sorprenda per il numero di partecipanti.

Certo, forse siamo ancora allo sciamare senza la possibilità di stabilire quelle relazioni forti che ci fanno dire che quella che vediamo in piazza o tra gli stand di vario tipo è una comunità che si ritrova, ma è indicativa di un bisogno latente ed è generatrice di relazioni autentiche quantomeno tra le non poche persone che quell'evento lo hanno reso possibile attraverso un impegno quasi sempre volontario.

Ed è su questo bisogno latente che chi opera nel sociale deve lavorare, armandosi di pazienza ma avendo la consapevolezza che disagio materiale e disagio relazionale, quando non sono le due facce della stessa medaglia, si alimentano a vicenda.

Parto da queste considerazioni che, per chi da più tempo ha responsabilità amministrative, non dovrebbero suonare anomale in una relazione di bilancio di Acer.

Ma, se fosse ancora necessario, ribadiamo che l'evoluzione della funzione di servizio che Acer Rimini presta ai Comuni è ancorata ad alcuni paletti che l'attuale Cda ha fissato con molta chiarezza, e cioè: se è vero che le politiche abitative sono parte fondamentale delle politiche sociali, il nostro compito è prestare una funzione di servizio capace di integrarsi agli indirizzi dei Piani di zona e alle scelte di indirizzo dei singoli comuni e di apportarvi, al meglio delle proprie possibilità,

un proprio specialismo tecnico.

Una rete sociale funziona bene, infatti, quando non si confondono i ruoli e quando c'è chiarezza sugli obiettivi da raggiungere.

Questo significa per Acer affinare continuamente le proprie competenze, a partire da un investimento costante nella formazione del proprio personale, per essere in condizione di assolvere in maniera sempre più adeguata al proprio ruolo di servizio.

Ma questo significa anche saper leggere dinamiche sociali che influiscono in maniera prepotente sull'universo sociale, gli assegnatari di alloggi di edilizia sociale, con i quali ci relazioniamo quotidianamente.

In un recente convegno tenutosi a Bolzano, il presidente nazionale di Federcasa (l'associazione che rappresenta la gran parte delle Aziende Casa italiane) Luca Talluri ha affermato che "i gestori di case popolari sono chiamati oggi e nel futuro ad essere per prima cosa e soprattutto gestori sociali, anziché come fino ad ora gestori immobiliari".

Ecco: questa mission, per quanto ci riguarda, è già operante.

Gestori sociali lo siamo diventati formalmente del complesso di housing sociale realizzato a Corpolò finanziato dal Fondo ICCREA BANCA IMPRESA e gestito da InvestIRE SGR.

Un insediamento che, alla data attuale, vede finalmente assegnati tutti i 25 alloggi destinati alla locazione in affitto mentre ne restano ancora disponibili alcuni destinati alla vendita a prezzi calmierati ed all'affitto con riscatto.

Ma è ancora più emblematico, nella prospettiva della gestione sociale, il progetto pilota "Condomini Attivi".

La sperimentazione molto positiva attuata nel 2019 (a Morciano di Romagna, Tomba Nuova di Rimini e San Giovanni in Marignano), nel 2020 vedrà una sua riproposizione a Rimini, nel complesso abitativo di via del Lupo n. 22-24, e a Santarcangelo di Romagna, in quello di via Ugo Bassi n. 2-4-6. L'obiettivo è quello di rendere possibili e facilitare le esperienze di solidarietà e aiuto reciproco, che sostengano le comunità alla cura del bene comune.

In questo senso si opera per rendere gli assegnatari degli alloggi di edilizia sociale più partecipi della vita interna ai propri complessi residenziali, promuovendo l'acquisizione di responsabilità e la capacità di sviluppare relazioni positive: a partire dalla gestione condivisa delle zone e delle sale comuni. Il progetto vede impegnati cinque dipendenti di Acer appartenenti ad altrettanti uffici ed ambiti di competenza e sarà supportato dalla cooperativa sociale "Fratelli è Possibile" che da tempo collabora positivamente con Acer sul versante della mediazione dei conflitti.

Parlare di Condomini Attivi, consente di toccare aspetti che ritengo fondamentali.

Il primo riguarda - ho presente in questo senso l'utile dibattito consiliare in occasione dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale di Rimini del rinnovo della Concessione ad Acer - il concetto stesso di gestione sociale e la funzione essenziale della mediazione sociale.

Pensarsi come gestori sociali significa, in particolare, evolvere da prestatori di funzioni specialistiche nell'ambito della gestione tecnica degli immobili (in tutte le sue sfaccettature) e dei rapporti formali con gli assegnatari, alla dimensione di chi assume un ruolo attivo nella relazione con

comunità umane, spesso complicate, promuovendone comportamenti e forme di socialità positivi e responsabili.

In questo senso, si tratta di un'attitudine e di competenze che è importante incentivare e sostenere come dotazione professionale in tutti i dipendenti dell'Azienda.

E' nei fatti che non esiste dipendente di Acer che non si relazioni direttamente, con funzioni e livelli di intensità diversi, con gli assegnatari: dal tecnico che effettua sopralluoghi agli agenti accertatori; da chi si occupa di contratti a chi di morosità; dall'amministrazione condominiale alla ragioneria.

Ed è altrettanto frequente la necessità di interfacciarsi con i servizi sociali territoriali ma anche con amministratori di sostegno, uffici giudiziari e la articolata rete che è parte attiva dell'ambito sociale. Spetta all'Azienda sostenere la pratica quotidiana dei propri dipendenti, accompagnandola ad attività di formazione che consentano di affinare e rendere consapevoli competenze relazionali che costituiscono il presupposto di qualsiasi funzione sociale.

Quello che voglio sottolineare è che la mediazione sociale e dei conflitti necessita di apporti specialistici di cui l'azienda si è dotata ma che vi è un agire quotidiano, spesso determinante, che se svolto con consapevolezza e rafforzato dall'acquisizione di alcuni strumenti culturali può fare davvero la differenza.

Lavoreremo sempre di più in questa direzione, consapevoli della natura complessa del lavoro che ci compete.

Il secondo aspetto è ringraziare chi ha messo in condizione il sottoscritto, i Comuni insomma, di poter contare su un Cda portatore di competenze che non sempre si accompagnano alla appartenenza politica.

Lo dico perché se il progetto "Condomini Attivi" esiste lo si deve al contributo di Claudia Corsini, così come è prezioso il lavoro dell'arch. Davide Eusebi nell'accompagnare la nostra struttura tecnica nel viaggio che ci deve portare ad adottare il modello BIM (Building Information Modeling: che in italiano si traduce con "modello di informazioni di un edificio") che a breve diventerà uno standard nel settore delle costruzioni.

Un modello, quest'ultimo, che consente di condividere in maniera immediata, sia nella fase di progettazione che in quelle di realizzazione e manutenzione, le informazioni relative ad un edificio da parte di tutte le figure tecniche implicate

Dal mio punto di vista è fondamentale avere assolto al profilo istituzionale che deve avere una struttura pubblica di servizio: sobrietà da parte degli amministratori; rispetto massimo e nessuna sovrapposizione con i Comuni a cui competono le scelte relative alle politiche abitative e sociali; rispetto per la distinzione dei ruoli aziendali e nessuna commistione tra le attività gestionali e quelle di indirizzo e programmazione.

E, non da ultimo, valorizzazione di tutte le funzioni di controllo a partire dal Collegio Sindacale. Ne approfitto qui per ribadire quanto affermato nel Consiglio Comunale di Rimini e censurato da un invito della Presidente del Consiglio ad osservare un linguaggio rispettoso del contesto: " ..i revisori dei conti sono un valore aggiunto se rompono i coglioni".

Lo ribadisco dal punto di vista linguistico dopo aver accertato che l'espressione è contemplata dalla Treccani (catalogata come "espressione di tono crudo") e, quel che conta, lo ribadisco dal punto di vista sostanziale: i controlli, a maggior ragione se meticolosi e puntuali, aiutano a governare meglio.

Da questo punto di vista il ringraziamento al Collegio Sindacale, con il quale il confronto anche dialettico è costante, è dovuto e tutt'altro che formale.

Abbiamo rilevato con soddisfazione il dato che ci dice come nella provincia di Rimini l'aspettativa di vita sia più duratura che altrove, tuttavia, l'aumento della popolazione anziana (che si accompagna, peraltro, alla vera e propria "crisi demografica" che caratterizza l'Italia) pone anche problematiche crescenti alle politiche sociali, sia in termini quantitativi che qualitativi. La vecchiaia, di per sé, non è necessariamente generatrice di situazioni di grave disagio ma è indubbio che genera maggiormente possibilità di decadimento psico-fisico, disabilità, isolamento. A incidere sul destino personale, come è ovvio, incidono fortemente questioni di contesto sociale e personale: l'efficienza dei servizi socio-assistenziali e sanitari; la presenza o meno di una rete familiare di sostegno; le condizioni economiche; la possibilità di partecipare alla vita sociale e la ricchezza relazionale e così via.

L'Istat monitora la condizione anziana analizzando la fascia di età superiore ai 65 anni sulla base di sei parametri: popolazione e famiglie- istruzione, formazione, lavoro- condizioni socioeconomiche- stili di vita e salute- vita quotidiana- cultura, uso media e tecnologie.

Qui ci limitiamo a riepilogare i dati più significativi.

La diffusione di patologie cronico-degenerative è uno dei parametri più rilevanti nel condizionare la qualità della vita delle persone: quasi sempre compromettono il livello di autonomia e accrescono la necessità di assistenza e cura.

A soffrirne è l'85,2% tra le persone ultra settantacinquenni.

Ad essere in condizioni di grave deprivazione materiale, invece, è l'11,2% delle persone sole con 65 anni e più e, sempre in questa fascia, il 43,1% non riesce a sostenere spese impreviste pari a 800 euro; il 14,5% non può permettersi un pasto adeguato ogni due giorni; il 20,8% non è in condizione di riscaldare adeguatamente l'abitazione.

Sempre questa categoria, intuitivamente la più critica, concentra il 45,9% della spesa sull'abitazione e i costi per l'energia e il 21% per alimenti e bevande.

Ma, non meno interessante, è la valutazione che la popolazione anziana ci restituisce rispetto al contesto abitativo di appartenenza: sia da un punto di vista fisico-strutturale interno all'abitazione, sia da un punto di vista funzionale esterno all'abitazione e, dunque, riferito alla percezione di sicurezza e vivibilità della propria zona di residenza.

La presenza di umidità è il problema più avvertito (lo segnala oltre il 18%), senza particolari differenze riferite all'età o composizione del nucleo familiare.

Segue la presenza di strutture danneggiate che viene evidenziato in una percentuale che oscilla tra l'11,8% ed il 14,3% a seconda delle caratteristiche anagrafiche.

La scarsa luminosità viene invece sofferta da una percentuale, sostanzialmente omogenea, che si

attesta sopra l'8%.

Non appare invece significativo, in Italia, l'affollamento abitativo.

Per quanto riguarda la zona di residenza è significativo che, sia troppo rumore che troppo inquinamento, preoccupino più dell'eccessiva criminalità.

E' evidente come un problema che già condiziona fortemente la gerarchia e le scelte di impiego delle risorse delle politiche sociali dei Comuni, trovi negli assegnatari Erp o Ers un punto di attenzione particolarmente significativo.

Ed è altrettanto evidente che la possibilità stessa di usufruire di un alloggio a canone sociale è una risorsa fondamentale per poter alleggerire, quantomeno, un peso economico che talora si rivela inaffrontabile.

E, senza trarre conclusioni meccaniche, credo sia significativo analizzare il dato locale riferito agli assegnatari Erp che comprende quella fascia che l'Istat individua come più problematica: gli anziani soli di età superiore ai 65 anni.

Comune	Nr. tot. Nuclei ERP	Nr nuclei (anziani da soli, over 65)	in %
BELLARIA-IGEA MARINA	49	8	16,33%
CASTELDELCI	2	0	0,00%
CATTOLICA	126	25	19,84%
CORIANO	54	12	22,22%
GEMMANO	32	6	18,75%
MAIOLO	8	0	0,00%
MISANO ADRIATICO	18	3	16,67%
MONDAINO	12	0	0,00%
MONTEFIORE CONCA	33	9	27,27%
MONTEGRIDOLFO	17	2	11,76%
MONTESCUDO-MONTE COLOMBO	32	5	15,63%
MORCIANO DI ROMAGNA	40	11	27,50%
NOVAFELTRIA	14	5	35,71%
PENNABILLI	8	1	12,50%
POGGIO TORRIANA	22	3	13,64%
RIMINI	1175	292	24,85%
SALUDECIO	17	7	41,18%
SAN CLEMENTE	12	3	25,00%
SAN GIOVANNI IN MARIGNANO	54	12	22,22%
SAN LEO	12	5	41,67%
SANT'AGATA FELTRIA	5	1	20,00%
SANTARCANGELO DI ROMAGNA	142	37	26,06%
VERUCCHIO	32	4	12,50%
Totale complessivo	1916	451	23,54%

I numeri non sono banali, meritano attenzione ma evitando di trarne conclusioni semplicistiche. La realtà che riusciamo a decifrare è articolata, stratificata e non standardizzabile in una sola

dimensione che metta assieme, come una sorta di destino segnato: anziano-casa popolare- povertà-solitudine-malattia.

Un primo strato interpretabile con certezza (e che non è compreso nella tabella, ma che ci ritroviamo ad incontrare nell'attività di amministrazione condominiale) è rappresentato da quelle famiglie di lavoratori che, nella fase in cui l'ascensore sociale italiano funzionava, hanno potuto sfruttare i benefici della L.560/93 per diventare proprietari della propria abitazione.

Oggi quell'abitazione è nel pieno godimento proprio o dei propri discendenti.

E c'è, in questo caso, la rispondenza esemplare con quello che ha rappresentato un collante sociale che ha aiutato il nostro Paese a garantire una qualche tenuta sociale nel lungo periodo di crisi che ancora ci pesa sul capo: il welfare familiare e la trasmissione di risorse per via parentale. Padri che aiutano figli, nonni che aiutano nipoti.

E al tempo stesso, per un destino beffardo, una società dove figli e nipoti sono sempre più costretti, quando le necessità riguardanti lo stato di salute si fanno più stringenti, a delegare la cura dei propri affetti alle/ai badanti.

Ci sono, poi, famiglie che l'opportunità fornita dalla L.560/93 non hanno potuto, o semplicemente voluto, coglierla.

E risiedono in questo gruppo i casi (emersi a seguito dell'introduzione delle nuove norme regionali che regolano accesso e permanenza nell'Erp e grazie alla lsee che oggi consente di fotografare con esattezza ricchezza mobiliare ed immobiliare) di soggetti non più titolati a poter usufruire dell'alloggio popolare.

Dispiace in queste vicende, l'esercizio tardivo della giustizia che finisce per assumere tratti inevitabilmente crudeli quando raggiunge, giustamente, ma fuori tempo massimo, persone talora segnate da patologie che non rendono così semplice reggerne l'impatto da parte di chi deve ricostruirsi un pezzo di vita senza averne sufficiente energia fisica e psichica.

E poi ci sono storie di povertà, malattia e, soprattutto, di solitudine.

Sono frequenti i casi di anziani che muoiono in solitudine pur avendo figli e nipoti.

E sono i casi in cui la burocrazia mortuaria impone di rintracciare gli eredi per ricevere da loro le chiavi, chiedergli di partecipare all'ingresso nell'appartamento e inventariare quella che rappresenta la dote (spesso poco più che simbolica) lasciata dal defunto.

Ed è qui che emergono storie di vecchie lacerazioni familiari e lontananze, di figli irraggiungibili o che pregano di non essere raggiunti, di parenti sparsi in mezzo al globo di difficilissima rintracciabilità.

Ma ci sono anche storie diverse, sempre più frequenti, che ci dicono molto sulle strategie di resistenza a fronte delle difficoltà poste dalla vita.

Sono storie in cui i figli non più appartenenti al nucleo familiare e non aventi diritto a rientrarvi, se non come ospiti temporanei, rimettono piede stabilmente nell'alloggio assegnato ad un familiare.

E sono storie dove all'origine c'è il fallimento o la stasi di un progetto di vita: un matrimonio andato a monte, un lavoro perso o così precario da non garantire margini sufficienti di autonomia economica, la caduta in dipendenze di vario tipo e così via.

Vicende tristi e tentativi, umanamente comprensibili, di utilizzare spazi non legittimati dalle nor-

me in una sorta di “welfare fai da te”.

Comportamenti che sanzioniamo nell’ambito dell’attività quotidiana di controllo e che vanno sanzionati nella convinzione che è nell’ordine sociale che possono essere difesi i diritti legittimi e che, nel caos, prevale la legge della giungla.

E nel caos ci può sguazzare chi ha risorse e mezzi adeguati e non chi necessita di un sostegno sociale. Una dinamica quella dell’arte di arrangiarsi, peraltro, che trova anche altri riscontri che vengono puntualmente sanzionati: si va dal tentativo di subaffittare parte del proprio alloggio al (e questo riguarda soprattutto le famiglie di origine straniera) trasferimento del capofamiglia all’estero per ricercare un lavoro perduto in Italia mantenendo nell’appartamento assegnato il resto della famiglia (scelta generata, spesso, dall’obiettivo di non fare perdere la scuola a figli minorenni). Ma, tornando alla questione anziani, non c’è dubbio che la stella polare di qualsiasi politica sia quella di fronteggiare quella che abbiamo visto essere la prima fonte di vulnerabilità: la debolezza della rete relazionale.

La prospettiva da ricercare sta non solo nel costruire opportunità diverse nell’abitare (il cosiddetto co-housing, più evocato che praticato; forme di convivenza che possano tenere assieme differenze generazionali ecc.) ma in un’idea di integrazione a 360 gradi, capace di promuovere forme di solidarietà e mutuo-aiuto, valorizzando e rispettando le differenze .

Quell’idea che è forte nell’elaborazione dei Piani di Zona e che consegna al pubblico il ruolo di soggetto promotore e integratore di risorse, quasi, prima ancora che fornitore di (peraltro assolutamente necessari) servizi specialistici.

Un progetto importante è quello in itinere e promosso dal Comune di San Giovanni in Marignano nell’ambito della stessa programmazione del Distretto socio-sanitario Sud.

Si tratta di una nuova costruzione di edilizia sociale, destinata a persone anziane autosufficienti, necessitanti di protezione ed assistenza a “bassa soglia”, posta a pochi metri di distanza dalla Casa di Residenza per Anziani.

Si creerebbe, così, un polo realizzato in pieno centro città e pensato anche nella logica di rimuovere lo stigma sulle strutture residenziali per anziani e promuovere forme di integrazione ad ampio raggio.

E’ l’esempio di nuove progettazioni sul versante delle politiche abitative e sociali che prova a farsi strada faticosamente nella limitatezza delle risorse disponibili e su cui, diversi Comuni, stanno tuttavia mettendo in campo un impegno di elaborazione convinto.

E’ compito di Acer sostenere, per quanto necessario e possibile, questo sforzo.

Il Programma Triennale 2020-2022 dei Lavori Pubblici, parte integrante del Bilancio in approvazione, fotografa di questa realtà quello che è giunto ad un punto di definizione concreta.

Riguarda 4 significativi interventi di riqualificazione energetica che interesseranno complessi di: 20 alloggi a San Giovanni in Marignano, 21 alloggi a Santarcangelo di Romagna, 12 alloggi a Bellaria Igea Marina, 12 alloggi a Cattolica.

Comprende, poi, un importante intervento di demolizione (l’ex casa di riposo Favini) e ricostruzione a Coriano, che consente di dare vita ad un progetto importante che porterà a realizzare 4

nuovi alloggi di Erp e una sala comune disponibile anche per la comunità locale.

A Santarcangelo di Romagna, invece, è previsto un intervento di manutenzione straordinaria e adeguamento di un fabbricato comunale in disuso che garantirà la realizzazione di 2 nuovi alloggi di Erp. E' per Acer, inoltre, motivo di grande orgoglio l'incarico assegnatoci dal Comune di Rimini di predisporre lo studio di fattibilità di un programma finalizzato a insediare o ristrutturare *"...complessi abitativi di edilizia sociale e popolare nell'ambito urbano intorno allo stadio Romeo Neri racchiuso tra le vie Giovanni Pascoli-Ugo Bassi-IX febbraio 1849 e Flaminia, avendo cura di inserire tali complessi in un più ampio piano di rafforzamento, integrazione e rifunzionalizzazione delle strutture e dei servizi di pubblica utilità presenti nell'area o potenzialmente insediabili..."* (estratto deliberazione Giunta Comunale n.221 del 23.07.2019 del Comune di Rimini).

Il lavoro che stiamo producendo, in stretta collaborazione con gli Uffici del Comune, ha assunto maggior rilevanza a seguito della opportunità generata dalla Manifestazione di Interesse approvata dalla Giunta Regionale il 22/11/2019 in attuazione del "Programma Integrato di Edilizia Residenziale Sociale" (delibera CIPE 127/2017).

La delibera CIPE, in estrema sintesi, mette a disposizione delle regioni fondi residui destinati all'edilizia sociale per una somma complessiva di 250 milioni di euro (il finanziamento destinato all'Emilia-Romagna è pari a 20.885.350,50 euro).

La manifestazione di interesse è rivolta ai comuni con popolazione superiore ai 50.000 abitanti ed alle rispettive Acer ed è finalizzata a finanziare 4 proposte di intervento il cui importo dovrà essere compreso tra i 5 milioni e i 5,5 milioni di euro.

Il cofinanziamento previsto è pari al 20% del contributo richiesto.

Essendo la ratio delle proposte approvabili quella di tenere assieme l'incremento dell'offerta di edilizia residenziale sociale e rigenerazione urbana, esistono le condizioni per orientare il lavoro svolto per conto del Comune di Rimini alla presentazione di una proposta con buone caratteristiche di competitività.

Sullo sfondo di qualsiasi ragionamento che possiamo e dobbiamo fare sulla capacità del welfare di garantire la tenuta del Paese, rimane tuttavia aperta una grande anomalia che fa dell'Italia un'eccezione, negativa, a livello europeo: l'assenza di investimenti per allargare l'offerta di case popolari.

E' questo un limite che non può essere surrogato, se non attraverso opportunità straordinarie, dalla finanza locale.

Nomisma ha misurato, in una ricerca svolta per Federcasa, il "disagio da locazione": ossia l'incidenza di un canone di affitto superiore al 30% del reddito familiare.

In questa fascia vivono, faticosamente, 1,7 milioni di famiglie.

Il numero, tuttavia, non racchiude chi non può nemmeno permettersi di ricercare una locazione a canoni di mercato.

Ci riferiamo, in primo luogo, alla fascia dei più giovani.

Oggi una ragazza, o un ragazzo, che pur possa vantare il privilegio di un contratto a tempo indeterminato e di uno stipendio "normale", per permettersi di affrontare il mercato privato della

locazione dovrebbe considerare costi che (tenendo conto delle utenze e della fiscalità) supererebbero agevolmente il 50% del reddito.

Sopravvive alla tagliola, chi può permettersi di utilizzare risorse familiari ma, chi non può contare su una rete familiare economicamente solida, ha un'unica alternativa: continuare a vivere in famiglia. E' questa l'altra faccia, più che concreta, dell'invecchiamento della popolazione italiana: l'impossibilità per tanti giovani di conquistarsi una propria autonomia e poter costruirsi, senza dover correre il rischio dell'indigenza, un proprio progetto di vita.

Acer ha supportato il Comune di Cattolica in un progetto orientato a dare una risposta a queste istanze.

Si tratta di un nuovo complesso di housing sociale (8 alloggi) destinato all'affitto con riscatto, con priorità di assegnazione alle giovani coppie, da realizzare su un terreno (in parte già urbanizzato) messo a disposizione dal Comune.

Il progetto si è aggiudicato (al nono posto su novantuno soggetti ammessi) un bando regionale che assegna 30.000 euro di finanziamento a fondo perduto ai soggetti che, sulla base dell'avviso pubblico emesso dal Comune, risulteranno ai primi posti in graduatoria.

Si tratta di una piccola ma importante risposta, dovuta alla lungimiranza del Comune di Cattolica, ma che testimonia di quanto sia difficile colmare il bisogno attraverso l'impegno delle risorse locali. E' evidente la necessità di una scelta politica nazionale (auspicabilmente condivisa da tutte le forze politiche: a maggior ragione a fronte del fatto che l'inazione riguarda governi di tutti i colori che si sono succeduti negli ultimi decenni) che garantisca un flusso di risorse certe annuali in una direzione che rappresenterebbe la più efficace risposta sociale possibile accanto ad effetti importanti prodotti sulla crescita, l'occupazione e la stessa fiscalità generale.

Per quanto riguarda, invece, la parte corrente del Bilancio 2020 preme qui sottolinearne gli aspetti più rilevanti, rimandando alle più analitiche considerazioni presenti nella Relazione Tecnica.

Per quanto riguarda le risorse disponibili nei bilanci comunali, la situazione è sostanzialmente positiva.

Permangono, ad eccezione del Comune di San Leo, le difficoltà fisiologiche dei Comuni dell'Alta Valmarecchia a seguito della assurda vicenda che vede gran parte del patrimonio nella disponibilità di Erap Marche.

E si evidenzia la criticità del Comune di Misano Adriatico con il quale abbiamo stabilito un Tavolo di lavoro al fine di individuare le modalità per aumentare la disponibilità di alloggi Erp.

Per quanto riguarda la morosità, sulla quale è costante un lavoro puntuale da parte di Acer, dobbiamo segnalare un aumento di quasi due punti che la porta ad una media del 14%.

Il Comune di Rimini, i cui numeri non possono che incidere in maniera rilevante nel determinare la media, segnala un dato relativo all'Erp inferiore al dato medio ed, invece, una morosità del 20% relativa all'Ers che spiega l'incremento generale (data l'incidenza più elevata dei canoni calmierati che sono, ovviamente, ben più elevati di quelli Erp).

L'anomalia di fondo, tuttavia, trova una spiegazione abbastanza semplice: chi accede alle graduato-

rie Ers (causa l'insufficienza della disponibilità di case popolari rispetto all'ampiezza del bisogno) ha spesso caratteristiche non troppo difformi da chi è in graduatoria per l'assegnazione di un alloggio Erp e, inevitabilmente, gli effetti della fase sociale complicata in corso, producono per alcuni nuclei familiari la difficoltà oggettiva di fare fronte ad un canone per quanto calmierato sia.

Rimangono, invece, entro parametri di assoluta controtendenza positiva, i dati relativi alle occupazioni ed agli alloggi inutilizzati che assommano a zero.

Per quanto riguarda le occupazioni, il risultato è il frutto sia di una politica di contrasto decisa, che può contare sulla massima collaborazione da parte dei Comuni e delle forze dell'ordine, sia di un'attività di prevenzione sistematica frutto del lavoro dei nostri agenti accertatori e dell'utilizzo di soluzioni avanzate di sicurezza che vengono collocate nelle situazioni che vengono percepite come a rischio.

Ma il 2020 sarà per Acer Rimini, soprattutto, l'anno in cui si porterà a termine un investimento importante per migliorare l'efficienza aziendale, la qualità dei servizi erogati e garantire una piena tempestività in termini di trasparenza nei confronti dei Comuni soci.

Quella che è già in corso d'opera, e inizierà ad essere applicata dal 2020, è una revisione a 360% dei processi aziendali accompagnata da un investimento importante sulla digitalizzazione.

Si tratta di colmare ritardi e mancate integrazioni tra i software aziendali che oggi rendono più complicato e dispersivo il lavoro per i nostri dipendenti e che, una volta completato il processo, ci consentirà di recuperare margini di produttività e rendere più qualificato il lavoro.

Non da ultimo, la riorganizzazione del sito (oggi, a dir poco, antiquato) consentirà agli assegnatari sia di poter effettuare on line i pagamenti, sia di poter avere accesso in maniera riservata a tutti i dati relativi alla propria posizione.

Per quanto riguarda il rapporto con i Comuni soci, viene mantenuto l'impegno di garantire un accesso pieno e rapido ai propri dati, aggiornati ogni 24 ore, consultabile da parte degli uffici autorizzati. Lo scopo è quello di rendere sempre più sostanziale e collaborativa e meno farraginoso e burocratico la stessa relazione tra soggetti pubblici, rispettando la forma ma non cadendo nei formalismi. E' quest'ultima, tuttavia, una battaglia di civiltà sempre più complicata.

Il presidente dell'Aran ha affermato recentemente che le sole norme per la trasparenza e l'anticorruzione impegnano il 30% del lavoro della pubblica amministrazione.

E il tutto si aggiunge ad un coacervo di norme, talora anche in conflitto tra loro, che producono l'effetto di allargare a dismisura il perimetro di presunte irregolarità od omissioni in cui si può incorrere e a diffondere una subcultura burocratica in cui vige il primato dell'adempimento a scapito di una moralità vera che reclamerebbe tempestività, obiettivi chiari e sensati, risultati.

Un esempio calzante che ci riguarda, evitando di ricorrere alla sterminata casistica nazionale, è rappresentata dalla difficoltà di rimuovere i veicoli abbandonati all'interno dei parcheggi condominiali.

Il Codice Ambientale, infatti, induce a considerare un veicolo abbandonato come rifiuto (posto che non sia sottoposto a sequestro amministrativo o penale) e, quindi, rimuovibile seguendo le corrette e, naturalmente laboriose, procedure.

Tuttavia, la nozione generale di rifiuto contenuta nell'art. 183, comma 1, lett. a) del TUA (Testo

Unico Ambientale) lo definisce come *“qualsiasi sostanza od oggetto di cui il detentore si disfi o abbia l'intenzione o abbia l'obbligo di disfarsi”*.

Introdurre il termine *“abbia l'intenzione”* apre ovviamente ad una indeterminatezza ampia che finisce per chiamare in causa l'orientamento psicologico del proprietario del veicolo.

Un requisito oggettivo ed uno soggettivo e, dunque, per definizione interpretabile.

La Cassazione, chiamata ad intervenire sul merito, ha più volte sostenuto che è da considerarsi veicolo fuori uso *“sia il veicolo di cui il proprietario si disfi o abbia l'obbligo di disfarsi, sia quello destinato alla demolizione, ufficialmente privato delle targhe di immatricolazione, anche prima della materiale consegna a un centro di raccolta, sia, infine, quello che risulti in evidente stato di abbandono, anche se giacente in area privata”*.

A questo punto il tema che si pone è come sia definibile *“l'evidente stato di abbandono”*.

La definizione che appare condivisa è quella che i mezzi non devono più essere utilizzabili come tali, pur se ancora non privi di valore economico, ma trattarsi di oggetti abbandonati o destinati all'abbandono.

Sono ritenuti indici presuntivi dello stato di abbandono di un veicolo la mancanza della targa di immatricolazione o del contrassegno di identificazione, ovvero di parti essenziali per l'uso o la conservazione (pneumatici, motore, sedile conducente ecc.).

Quindi: norme ambigue e come tali interpretabili in giudizio e sentenze di Cassazione che dovendo interpretare una norma ambigua non riescono ad essere risolutive.

Il risultato finale è una vera e propria emergenza auto abbandonate, con l'effetto di produrre degrado ambientale e spargere bruttezza e limitare il diritto soggettivo da parte di condomini che intendono parcheggiare il proprio autoveicolo.

Ma un analogo tema riguarda la complessità di accesso ad un alloggio il cui assegnatario è defunto o si è reso irreperibile o è in attesa di essere recuperato dopo una occupazione. Devo al dott. Fabio Mazzotti, dirigente del Comune di Rimini, la piena consapevolezza di quanto sia complesso e delicato il tema *“aprire una porta”*.

Risparmiando in questo caso considerazioni che riguardano la stessa necessità di armonizzare diritti primari diversi (a partire dall'art.14 della Costituzione : *“Il domicilio è inviolabile. Non vi si possono eseguire ispezioni o perquisizioni o sequestri, se non nei casi e modi stabiliti dalla legge secondo le garanzie prescritte per la tutela della libertà personale”*), è più esplicativo ricordare una vicenda che appartiene alla memoria storica di Acer e che ha generato conseguenze concrete.

Da Rimini Today, 28 gennaio 2016

Viveva in una casa Acer, muore l'anziano inquilino e trovano un tesoro

“Era deceduto, per cause naturali, all'età di 85 anni nella casa dell'Acer di via Giuliano da Rimini dove pagava un affitto di 70 euro al mese in quanto risultava nullatenente. A scoprire il corpo senza vita dell'anziano erano stati, martedì mattina, gli assistenti sociali che si erano recati per una visita all'uomo e avevano dato l'allarme. Sul posto era accorso il personale del 118 e, il medico,

non aveva potuto fare altro che constatarne il decesso. Quando, però, il corpo è stato rimosso e gli assistenti sociali insieme al personale dell'Acer sono tornati nell'appartamento per sistemare le cose in vista di una nuova assegnazione è arrivata la sorpresa. Nascosti nei vari angoli della casa hanno trovato dei pacchi di banconote. Dentro al forno, sotto al divano, dentro le lampade e in altri nascondigli sono stati rinvenuti contanti per 186.865 euro. Un vero e proprio tesoro che mal si conciliava con la vita dimessa dell'85enne il quale, proprio per la sua presunta indigenza, pagava un affitto popolare. Sono stati chiamati gli agenti della polizia Municipale e, tutto il denaro, è stato recuperato in attesa di consegnarlo agli eredi dell'uomo".

Fin qui tutto bene: una storia triste e un po' disturbante ed una dimostrazione di assoluta probità da parte dei nostri tecnici.

E' quello che succede dopo, fuori dalle cronache, che diventa interessante.

L'anziano abbandonato, grazie alla ricchezza emersa, vede materializzarsi solerti parenti da mezzo mondo.

E la prima istanza che viene avanzata è una minaccia di denuncia per chi è entrato nell'appartamento, in parole povere: non è che ci fossero altri soldi o oggetti di valore?

Il finale, per farla breve, è a lieto fine: l'idea di una causa giudiziaria, con i tempi conseguenti, mal si addiceva all'esigenza di incasso a breve e la partita si chiuderà con un recupero di parte dell'affitto dovuto da parte del defunto sulla base dei parametri di mercato che lo stesso sarebbe stato evidentemente in grado di affrontare.

Ma quel che conta è che la vicenda ha obbligato a ripensare il tema di "aprire una porta" a tutela dell'Azienda e di chi vi opera.

La procedura che oggi viene seguita è la richiesta di nomina da parte del Tribunale di un "curatore dell'eredità giacente" con il compito di accertare i beni del defunto, inventarli, rintracciare eventuali eredi e dar corso alle procedure di ripartizione dell'eredità.

Il risultato pratico è che un alloggio che in poche settimane sarebbe tornato alla disponibilità per l'assegnazione, rimane fermo per tempi lunghissimi.

L'occupazione da parte di un nucleo familiare, riconducibile alla prestigiosa famiglia Spada di Roma, avrebbe avuto un esito altrettanto sgradevole se, un tempestivo intervento della Digos, non avesse consentito di cogliere l'attimo durante una breve assenza degli occupanti dall'abitazione.

Noi quella porta non l'avremmo potuta aprire ed il clima nel condominio, intimidito dalla presenza arrogante e minacciosa esercitata da un pregiudicato senza scrupoli, si sarebbe fatto via via più invivibile e pesante.

La domanda legittima però è: in queste ed altre situazioni, come perseguire l'interesse generale, il bene comune senza finire paradossalmente sul banco degli imputati?

L'opinione del magistrato in quiescenza Giovanni Tamburino (celebre per avere scoperto negli anni settanta l'organizzazione eversiva "Rosa dei venti") è interessante: si tratta infatti della persona che, esaurita l'esperienza in magistratura, ha avuto l'incarico di commissario straordinario, esercitato per due anni, all'Ater di Roma.

"Dobbiamo essere preparati anche ad assumere una responsabilità derogatoria purché ciò avven-

ga attraverso una motivazione rigorosa e capace di rendere trasparente la scelta. La assunzione di responsabilità deve essere resa esplicita attraverso la motivazione dell'atto. Diversamente da ciò che molti temono, penso di poter dire che non esiste giudice che condanni per un atto amministrativo chiaro, fondato su ragioni eticamente valide e fornito di una motivazione che le renda esplicite (Giovanni Tamburino, Convegno Federcasa, Aosta, 14 dicembre 2017)".

Io l'ho sempre pensata come il dott. Tamburino ma, onestamente, osservando come vanno talora le cose nel mondo della giustizia, temo che vi sia da essere meno fiduciosi sull'universalità di quanto affermato.

La cosa certa è che chi si trova ad esercitare responsabilità formali in un ambito complesso quale quello che incrocia Acer quotidianamente, deve mettere in conto che in primo luogo è chiamato a rispondere alla propria coscienza e sperare che il concetto primario di perseguimento dell'interesse generale sia quello condiviso da chi è chiamato ad interpretare il sovrapporsi spesso contraddittorio delle norme.

E verrebbe, per altri versi, da recepire la riprovazione che ha costituito il filo conduttore del l'intervento del magistrato in quiescenza Armando Spataro (nel corso del recente convegno tenutosi a Rimini, in occasione del venticinquesimo anniversario degli arresti della cosiddetta "Banda della Uno bianca") verso quei magistrati che punteggiano le proprie sentenze con "Non si può escludere che...". L'interpretazione (o, più malevolmente, il teorema) e non il riscontro oggettivo dei fatti e delle prove acquisite.

Io credo che proprio per l'importanza suprema che ha la responsabilità di chi deve giudicare e gli effetti concreti che produce, questa reclami un di più di rigore ma anche di buon senso.

Ma credo anche che vi sia una grande responsabilità del legislatore che, spesso inseguendo esigenze contingenti, pressoché nulla ha fatto per mettere ordine al caos legislativo e alla sovrapposizione di norme che favoriscono, oggettivamente, la possibilità e talora l'inevitabilità di letture discrezionali.

Si è già detto dell'importanza della formazione al fine di migliorare continuamente la qualità dei servizi che Acer deve essere in grado di garantire alla rete territoriale ed agli assegnatari. Uno sforzo particolare lo stiamo programmando sul tema dei cosiddetti bonus energetici.

E' questo un ambito che può generare risorse a favore dei bilanci per le manutenzioni, consentire vantaggi all'inquilino e, potenzialmente, rappresentare una leva da attivare per generare economie (riutilizzabili) negli appalti a bando.

Il punto è che si tratta di incentivazioni strategiche (hanno concorso a sostenere in maniera significativa il comparto dell'edilizia; migliorato gli standard ambientali e di efficienza energetica; contribuito a migliorare la sicurezza sismica del patrimonio edilizio nazionale; consentito quantomeno di limitare l'evasione fiscale) ma che soffrono di una cronica incertezza e variabilità di applicazione.

Si tratta di incentivi determinati anno per anno all'interno della Legge di Bilancio (e, quindi legati all'alta variabilità politica italiana) e che aldilà dello sforzo meritorio di Enea per renderli più funzionali soffrono di circolari interpretative a getto continuo, in particolare da parte dell'Agen-

zia delle Entrate.

Per produrre un solo esempio, una circolare dell'Agenzia delle Entrate dello scorso mese ammette la possibilità di utilizzare i bonus energetici per l'Erp ma non per l'Ers.

La motivazione è abbastanza grottesca: le caratteristiche edilizie ed abitative del cosiddetto affitto calmierato vengono grosso modo raffigurate stile ville dei ricchi a Los Angeles... urge visita guidata a Tomba Nuova o a Viserbella in via Lotti.

E per di più sfugge la ratio che esclude il complessivo patrimonio pubblico dalla possibilità di utilizzare gli incentivi: tranne poi dovere prendere atto che una parte enorme delle scuole italiane (quando non le stesse sedi dei Municipi) non possiedono livelli adeguati di sicurezza sismica.

Vi è poi un tema di incertezza delle entrate, legate alla tempistica delle procedure, che rende complicato definire i budget economici degli interventi previsti (e questo vale anche per il "conto termico"). Tuttavia riteniamo importante muoverci, con il rigore e l'attenzione necessaria, su un terreno che può generare benefici non disprezzabili.

Da ultimo, è necessario soffermarsi sul tema della conflittualità all'interno dei complessi abitativi destinati al sociale.

Se ci riferiamo ad una lettura del termine conflittualità che trascenda quelle che sono le pressoché universali piccole liti condominiali, dobbiamo rilevare che si tratta di un problema crescente ma, paradossalmente, generato da pochi ed individuabili personaggi.

Personaggi, tuttavia, che mettono in atto condotte inaccettabili: intimidendo gli altri inquilini, danneggiando sistematicamente le parti comuni, attuando rappresaglie di vario tipo nei confronti di chi viene percepito come ostile.

Atteggiamenti sistematici che rendono talora invivibile la situazione per chi si trova a dovere fare i conti con queste presenze.

Il problema è di difficilissima soluzione per Acer.

Manca quasi sempre il requisito fondamentale per chiedere supporto alle forze dell'ordine: la denuncia da parte delle vittime e/o testimoni, spesso spaventate da una possibile escalation delle ritorsioni o, in altri casi, l'identificazione del reo (per quanto facilmente identificabile) non è in alcun modo riscontrabile da prove certe che sarebbero sufficienti a consentire ad Acer di intervenire. Le stesse segnalazioni firmate che ci arrivano, non troppo paradossalmente, richiedono di garantire la riservatezza dei firmatari per evitare di incorrere in possibili guai.

Le azioni di moral suasion che adottiamo, accanto al richiamo formale ai condomini di mantenere atteggiamenti corretti, possono davvero poco.

E, tantomeno, è possibile installare strumenti di sorveglianza, in primo luogo le telecamere, che violerebbero la privacy (tranne che siano accettate da tutti i condomini, il che, ovviamente, ne azzererebbe immediatamente l'utilità).

Io credo che in questi casi sia un atto moralmente dovuto mettersi nei panni delle tante famiglie e persone per bene che abitano le case popolari e che si trovano a dover vivere situazioni alla lunga insostenibili.

Il punto è che una buona parte dei soggetti molesti, prima o poi, incappa nelle maglie della giu-

stizia per reati commessi nel più ampio contesto sociale.

Ma, paradossalmente, qualsiasi sia il reato commesso (financo l'omicidio volontario) e accertato da una sentenza del tribunale, questo non produce effetti sulla titolarità del contratto di locazione.

La legge regionale n.24/2013 che stabilisce i criteri di decadenza (art.30), individua una serie di comportamenti sanzionabili precisi (aver adibito l'alloggio a scopi illeciti o immorali, aver commesso delitti di violenza domestica ecc. ecc.) ma, comprensibilmente, tutti riconducibili al perimetro dell'abitazione anche quando configurano reati perseguibili in altre sedi.

Si tratta, del resto, del perimetro che è nella potestà del pubblico (titolato ad erogare il beneficio e dotato in quell'ambito degli stessi strumenti di controllo) gestire e regolare.

La questione che si vuole sollevare è quanto sia giusto che il riconoscimento di un beneficio pubblico primario, l'assegnazione di un alloggio sociale, rimanga nella disponibilità di chi viola le regole di buon comportamento nella società.

Io penso che non sia giusto e che bisogni e meriti debbano marciare di pari passo.

Non mi sfuggono le problematiche che si pongono: la tipizzazione dei reati; la conclusione dell'iter giudiziario; la necessità di incrociare binari separati: tribunale e pubblica amministrazione; perfino la legittimità del ravvedimento sociale del reo...per citarne alcuni.

Argomenti non affrontabili attraverso lo strumento che la stessa l.r. 24/2013 concede ai Comuni attraverso l'articolo 31 che così recita:

1. Fuori dai casi di decadenza di cui al comma 1 dell'art. 30, il contratto può prevedere che la violazione di specifici obblighi, concordati in sede di stipula del contratto di locazione, comporta l'immediata risoluzione del contratto per inadempimento.

1 bis. L'atto con il quale il Comune dichiara la risoluzione del contratto ha la medesima natura ed effetti del provvedimento di cui all'articolo 30, comma 4-bis.

Intendo dire che mi pare un argomento che può essere affrontato correttamente solo in sede legislativa regionale (le politiche abitative, lo ricordo, sono competenza esclusiva delle regioni) ma che non mi pare ozioso sollevare.

Il Presidente

(Riccardo Fabbri)



BILANCIO PREVENTIVO 2020

RELAZIONE TECNICA

CONTO ECONOMICO PROVISIONALE

Il conto economico previsionale è stato redatto con riferimento allo 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 € 165.839. 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 143.720.

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

Si precisa, a tal proposito, che la previsione per il 2020 è stata effettuata sulla base dei contratti e degli strumenti giuridici che si prevede saranno in vigore nell'esercizio di riferimento. Entrate ed uscite riguardanti questi alloggi rappresentano nel bilancio 2020 rispettivamente poste di ricavo e di costo del conto economico. Al bilancio preventivo ACER vengono altresì allegati i prospetti che evidenziano la previsione di bilancio della gestione degli alloggi di proprietà dei singoli comuni gestiti in concessione.

In ottemperanza a quanto previsto dalla Conferenza degli Enti della provincia di Rimini, che ha determinato i massimali dei costi di gestione, quest'Azienda provvederà, in sede di Consuntivo 2020, ad effettuare una rendicontazione analitica ai Comuni sui costi di gestione sostenuti.

VALORE DELLA PRODUZIONE

Il valore della produzione è costituito dai ricavi delle vendite e delle prestazioni nonché dai rimborsi e ricavi diversi della gestione caratteristica per un totale di Euro 6.850.496.

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

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

Altri ricavi di importo importante riguardano le competenze tecniche su alloggi di nuova costruzione e sulle manutenzioni straordinarie, importi che matureranno nel 2020 a seguito dell'approvazione dei progetti esecutivi, dell'esecuzione della direzione lavori e della definizione del collaudo delle opere.

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

COSTI DELLA PRODUZIONE

COSTO DEL PERSONALE DIPENDENTE

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

Verificato lo stato attuale della gestione, lo sviluppo e la qualificazione dei servizi ed il numero di alloggi gestiti, nel corso del anno 2020 non sono previste nuove assunzioni di nuovo personale dipendente a tempo indeterminato. La tabella che segue indica i dipendenti a tempo indeterminato che si prevederanno in servizio al 31 dicembre 2020.

SERVIZIO	DIR	QUA	AS	A2	A3	BS	B1	B2	B3	C1	TOT.
Direzione Generale	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
Servizio Amministrativo	0	0	2	1	3	3	1	3	5	0	18
Settore Tecnico	0	0	0	1	4	3	0	1	1	0	10
TOTALE	1	1	2	2	0	13	2	2	7	2	30

Il costo per il personale ed i collaboratori previsto per l'anno 2020 è previsto pari ad € 1.428.790 e comprende l'incentivo per produttività e redditività per complessivi Euro 90.000, l'incentivo di cui all'art. 113 del D. Lgs 50/2016 stimato in Euro 20.000 e l'accantonamento per trattamento di fine rapporto di Euro 83.912.

Tale costo ha un'incidenza di circa il 20,81% del valore della produzione, dato in linea con le risultanze del 2019.

SPESE GENERALI

Nel corso del 2020, il costo per l'indennità di amministrazione ed i rimborsi spese del consiglio di amministrazione sono confermato in Euro 73.700. Per il collegio sindacale sono sostanzialmente confermate le somme sostenute negli anni precedenti pari ad Euro 20.303.

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

Gli affitti passivi sono stati aggiornati rispetto al 2019 con la rivalutazione ISTAT e riguardano gli uffici di Via di Mezzo 39 dove è collocato il servizio di Emergenza Abitativa.

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

Il costo del sistema informatico riguarda i canoni di assistenza e gli aggiornamenti dei software

gestionali incluso quello per l'amministrazione condominiale.

La gestione e manutenzione degli automezzi è prevista stabile rispetto al 2019. Sono nella disponibilità dell'azienda n. 4 autovetture messe a disposizione dei dipendenti e degli amministratori per gli spostamenti fuori sede.

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

SPESE DI MANUTENZIONE E AMMINISTRAZIONE DEGLI ALLOGGI

Le spese di manutenzione ed amministrazione si riferiscono sia agli immobili di proprietà ACER sia a quelli di proprietà comunale o di altri enti. Sono pertanto compresi in tale voce gli oneri manutentivi ed amministrativi relativi agli alloggi di proprietà comunale gestiti da Acer con lo strumento della concessione sia i costi per manutenzioni per conto terzi effettuate in appalto.

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

SPESE PER ATTIVITA' DI NUOVA COSTRUZIONE E MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Le spese relative all'attività costruttiva e di manutenzione straordinaria riguardano progettazioni, direzione lavori e collaudi eseguiti da tecnici esterni. Tali costi sono strettamente correlati ai ricavi della medesima natura e sono stati stanziati in bilancio sulla base dell'avanzamento dei lavori degli interventi già in essere e di quelli che si prevede inizieranno nel 2020.

AMMORTAMENTI

La voce "Ammortamenti immobilizzazioni materiali e immateriali" comprende gli ammortamenti dei beni immateriali, delle immobilizzazioni materiali (attrezzature ufficio, arredi, mobili, autovetture, macchine elettroniche) e degli oneri pluriennali. In tale voce è compresa la stima della quota di ammortamento dei nuovi cespiti materiali ed immateriali che si prevede di acquistare nel corso del 2020. La nuova sede di Via Novelli 13, entrata in funzione nel mese di ottobre 2007, viene ammortizzata con l'aliquota del 3% e comporta una quota annuale pari ad euro 41.975 corrispondente ad un costo di euro 1.388.770 comprensivo delle spese di manutenzione incrementativa sostenute nel corso degli anni. I box, compresi quelli di Misano Adriatico (Via Roma) terminati nel 2009, comportano una quota di ammortamento di 2.934 euro a fronte di un costo di realizzazione di euro 98.299. Per gli alloggi di edilizia agevolata siti in Rimini in via Novelli, via delle Cascine e Via Orsini si prevede una quota di ammortamento di euro 49.026 a fronte di un costo complessivo per 21 alloggi di euro 1.634.203. La quota di ammortamento relativa all'acquisto effettuato nel 2014 di n. 6 alloggi di proprietà dell'Erap di Pesaro situati in alcuni comuni dell'Alta Valmarecchia, il cui costo complessivo comprensivo delle spese correlate all'acquisto è stato pari ad Euro 337.210, è pari ad Euro 10.116 mentre la quota di ammortamento relativa all'acquisto effettuato nel 2015 di n. 1 alloggio sito in Rimini Loc. Sant'Aquilina, il cui

costo complessivo comprensivo delle spese correlate all'acquisto ed al completamento è stato pari ad Euro 101.707, è pari ad Euro 3.051.

Non sono invece previste quote di ammortamento per le manutenzioni straordinarie degli immobili che si prevede di terminare nel 2020, 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 sconsigliato), sia quella che matura sui canoni degli alloggi di proprietà comunale gestiti con lo strumento della concessione.

L'IVA indetraibile, stimata al 77%, è stata valutata in base al pro-rata di indetraibilità del 2019 e considerando l'IVA che presumibilmente verrà pagata nel 2020. Una parte dell'IVA indetraibile direttamente correlata alle spese di manutenzione ed alle utenze su alloggi comunali è stata imputata nei rendiconti di ciascun comune.

PROVENTI E ONERI FINANZIARI

I proventi ammontano in totale ad € 135.600 e comprendono gli interessi percepiti sulle somme giacenti presso conti correnti e conti di deposito bancario e gli interessi su polizze di capitalizzazione oltre a quelli addebitati agli assegnatari per indennità di mora e per dilazione debiti.

Gli oneri, per un totale di € 14.000,00, riguardano principalmente gli oneri finanziari derivanti da interessi su mutui e sulla restituzione di depositi cauzionali.

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

Questa posta comprende le rettifiche di valore di attività quali svalutazioni e rivalutazioni. Nel 2020 non si prevedono proventi ed oneri di natura rettificativa.

IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO

Le imposte sul reddito dell'esercizio sono state stimate, prudenzialmente, applicando un tax rate al risultato ante imposte in base all'incidenza percentuale delle imposte di competenza dell'anno

precedente rettificata sulla base di nuovi legislativi e aziendali previsti per il 2020. L'incidenza totale delle imposte viene stimata al 50% dell'utile ante imposte.

RISULTATO NETTO PREVISIONALE

Sulla base delle valutazioni sopra esposte, si prevede per il 20120 un risultato positivo netto di gestione pari ad Euro 143.720, 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.

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

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

Il prospetto che segue evidenzia le risorse da reinvestire nell'ERP per gli alloggi di proprietà comunale. Ogni situazione è stata considerata sulla base delle proprie peculiarità, considerando per ciascun comune il canone medio, l'eventuale presenza di canoni liberi o calmierati, il tasso di morosità e la necessità di opere di manutenzione degli edifici.

COMUNE	ALLOGGI	CANONE	RICAVI	COSTI	SALDO
BELLARIA	48	167,78	91.165	65.451	25.714
CASTELDELICI	1	176,49	2.185	1.004	1.181
CATTOLICA	143	167,62	301.585	230.721	70.864
CORIANO	37	159,37	61.933	52.437	9.496
GEMMANO	38	139,00	52.371	44.747	7.624
MAIOLO	9	132,99	11.214	10.502	712
MISANO ADRIAICO	17	107,27	19.135	18.956	179
MONDAINO	18	166,47	26.457	22.979	3.478
MONTEFIORE	35	130,89	46.894	43.556	3.338
MONTEGRIDOLFO	15	196,10	19.745	15.947	3.798
MONTESCUDO-MONTECOL.	31	164,28	61.171	47.866	13.305
MORCIANO DI ROMAGNA	43	155,30	74.607	68.911	5.696
NOVAFELTRIA	14	106,82	13.738	13.013	725
PENNABILLI	9	116,27	9.922	7.076	2.846
POGGIO TORRIANA	23	155,76	44.605	34.637	9.968
RIMINI	1512	143,32	3.372.851	2.881.955	490.896
SALUDECIO	22	135,16	42.849	29.449	13.400
SAN CLEMENTE	17	171,30	29.063	22.693	6.370
SAN GIOVANNI IN M.	65	147,78	140.447	113.174	27.273
SAN LEO	16	142,64	30.720	20.836	9.884
SANT'AGATA FELTRIA	5	161,38	8.619	6.361	2.258
SANTARCANGELO	141	158,23	291.469	233.051	58.418
VERUCCHIO	42	176,00	83.565	60.940	22.625
TOTALE/MEDIA	2.301	145,33	4.836.310	4.046.262	790.048

Il totale degli immobili di proprietà comunale che si prevede di gestire è pari a 2.301.

Per il dettaglio delle entrate e delle uscite per ogni Comune si fa riferimento all'allegato "B" al presente bilancio. La media provinciale dei canoni è pari ad euro 145,33 in linea rispetto all'esercizio 2019.

Occorre precisare che il canone del 2020 per gli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica è calcolato con le nuove regole stabilite dalla Regione Emilia-Romagna in base alle quali i nuovi canoni di affitto decorrono a partire dal 1° ottobre di ciascun anno, data in cui le Aziende casa dell'Emilia-Romagna (ACER) hanno a disposizione le ultime dichiarazioni ISEE necessarie per il calcolo.

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

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

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

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

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

I nuclei che superano i limiti di reddito ISEE o di patrimonio mobiliare per i quali è emesso il provvedimento di decadenza pagheranno il canone concordato così come previsto dalla LR 24/2001 e s.m.i.

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

L'approvazione di un nuovo sistema di calcolo dei canoni, che fa leva su parametri oggettivi e non solo sulle condizioni reddituali delle persone, è un elemento che da tempo veniva richiesto alla Regione dai Comuni e dalle Acer, per avere standard e criteri più uniformi per tutto il territorio regionale. Il patrimonio di alloggi pubblici è sostenuto e finanziato da tutti i cittadini, con risorse

pubbliche. È dunque fondamentale preservarlo il più possibile, destinarlo a chi ne ha effettivamente bisogno e riconoscere che ha un valore in sé nei confronti del quale occorre essere responsabili. L'aumento del canone minimo è una decisione molto importante, alla quale ACER ha dato un contributo decisivo, fornendo informazioni e conoscenze adeguate - attraverso incontri sui risultati della gestione - che mette l'ERP al riparo dal rischio di una carenza di risorse che potrebbe avere effetti negativi sul bilancio dei Comuni.

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

PROGRAMMAZIONE ED INTERVENTI EDILIZI

Ai sensi dell'art. 13, comma 1 del DPR 554/99 "Regolamento di attuazione della Legge quadro sui lavori pubblici", viene approvato, contestualmente al Bilancio di Previsione 2020, il Programma triennale dei lavori pubblici, 2020-2022. Annualità 2020. (Vedi allegato "A" al presente Bilancio di Previsione).

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



APPROVAZIONE PROGRAMMA TRIENNALE 2020-2022 ED ELENCO ANNUALE 2020

n° Prog.	DESCRIZIONE INTERVENTO	Denominazione programma	Finanziamenti regionali o statali aventi destinazione vincolata per legge	Fondi di Bilancio ACER o altre risorse - fondi residui attivi canoni/alloggi ERP - proventi vendite alloggi ERP L.560/93 - fondi comunali	COSTO TOTALE INTERVENTO	ANNUALITA'
1	SANTARCANGELO DI ROMAGNA Manutenzione straordinaria e adeguamento di un fabbricato composto da n° 2 alloggi in Via Trasversale marecchia 3959	1. Reinvestimento economie di chiusura dell'8° e 9° biennio di edilizia sovvenzionata L. 457/78 2. Fondi derivanti dai residui attivi dei canoni Erp	€ 133.026,28	€ 238.384,56	€ 371.410,84	2020
2	S. GIOVANNI IN MARGNANO Riqualificazione energetica di due fabbricati composti da n° 20 alloggi in via Ferrara 14/14 e Via Ferrara 16/18/20	1. Progetti di Riqualificazione Energetica negli edifici pubblici e nell'edilizia residenziale pubblica - contributi regionali POR-FESR 2014-2020- Bando 2018 2. Conto termico 2.0 3. Fondi derivanti dai residui attivi dei canoni Erp	€ 67.452,00	€ 179.872,00	€ 247.324,00	2020
3	SANTARCANGELO DI ROMAGNA Riqualificazione energetica di un fabbricato composti da n° 21 alloggi in via Ugo Bassi 2/4/6	1. Progetti di Riqualificazione Energetica negli edifici pubblici e nell'edilizia residenziale pubblica - contributi regionali POR-FESR 2014-2020- Bando 2018 2. Conto termico 2.0 3. Fondi derivanti dai residui attivi dei canoni Erp	€ 43.470,00	€ 116.580,00	€ 160.050,00	2020
4	GORIANO Realizzazione, previo demolizione, di un edificio esistente (ex casa di riposo Favini) di un fabbricato per complessivi n° 4 alloggi con annessa sala comune, Via Malatesta 24/26	1. Reinvestimento economie fondi L. 560/93 (proventi vendite alloggi ERP)		€ 620.000,00	€ 620.000,00	2020
5	BELLARIA-IGEA MARINA Manutenzione Straordinaria e adeguamento energetico di un fabbricato composto da n° 12 alloggi in Via Ravizza 27-29	1. Programma di recupero e razionalizzazione immobili ed alloggi ai sensi del D.l. 16/03/2015 - INTERVENTO DI RISERVA	€ 125.150,00		€ 125.150,00	2021
6	CATTOLICA Manutenzione Straordinaria e adeguamento energetico di un fabbricato composto da n° 12 alloggi in Via Francesca da Rimini 107-109	1. Programma di recupero e razionalizzazione immobili ed alloggi ai sensi del D.l. 16/03/2015 - INTERVENTO DI RISERVA	€ 131.824,00		€ 131.824,00	2021
				SOMMANO	€ 1.655.758,84	

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

COMUNE DI BELLARIA - IGEA MARINA
COMUNE DI CASTELDELICI
COMUNE DI CATTOLICA
COMUNE DI CORIANO
COMUNE DI GEMMANO
COMUNE DI MAIOLO
COMUNE DI MISANO ADRIATICO
COMUNE DI MONDAINO
COMUNE DI MONTEFIORE
COMUNE DI MONTEGRIDOLFO
COMUNE DI MONTESCUDO - MONTECOLOMBO
COMUNE DI MORCIANO DI ROMAGNA
COMUNE DI NOVAFELTRIA
COMUNE DI PENNABILLI
COMUNE DI POGGIO TORRIANA
COMUNE DI RIMINI
COMUNE DI SALUDECIO
COMUNE DI SAN CLEMENTE
COMUNE DI SAN GIOVANNI IN MARIGNANO
COMUNE DI SAN LEO
COMUNE DI SANT'AGATA FELTRIA
COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
COMUNE DI VERUCCHIO



ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

BELLARIA - IGEA MARINA

PERIODO: DA 01/01/2020 A 31/12/2020

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2020

48

ENTRATE	IMPORTO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	83.006,81
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	1.967,70
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	6.190,25
TOTALE ENTRATE	91.164,76

USCITE	IMPORTO
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	29.952,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	15.000,00
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	5.000,00
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	2.000,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	9.796,87
Spese per l'assicurazione degli stabili	2.201,47
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	1.500,00
TOTALE USCITE	65.450,34

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2020 - 31/12/2020

25.714,42



ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

CASTELDELICI

PERIODO: DA 01/01/2020 A 31/12/2020

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2020

1

ENTRATE	IMPORTO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	2.117,88
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	-
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominali, imposte, ecc.)	67,31
TOTALE ENTRATE	2.185,19

USCITE	IMPORTO
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	624,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	-
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	-
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	333,97
Spese per l'assicurazione degli stabili	45,86
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	-
TOTALE USCITE	1.003,83

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2020 - 31/12/2020

1.181,36



ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

CATTOLICA

PERIODO: DA 01/01/2020 A 31/12/2020

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2020

143

ENTRATE	IMPORTO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	264.194,27
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	3.764,46
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	33.625,49
TOTALE ENTRATE	301.584,22

USCITE	IMPORTO
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	89.232,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	30.000,00
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	4.000,00
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	40.000,00
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	10.000,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	25.930,02
Spese per l'assicurazione degli stabili	6.558,56
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	25.000,00
TOTALE USCITE	230.720,58

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2020 - 31/12/2020

70.863,64



ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

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

PERIODO: DA 01/01/2020 A 31/12/2020

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2020

37

ENTRATE	IMPORTO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	57.826,22
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	2.645,16
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominali, imposte, ecc.)	1.461,86
TOTALE ENTRATE	61.933,25

USCITE	IMPORTO
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	23.088,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	20.000,00
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	500,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	6.152,05
Spese per l'assicurazione degli stabili	1.696,97
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	1.000,00
TOTALE USCITE	52.437,02

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2020 - 31/12/2020

9.496,23



ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

GEMMANO

PERIODO: DA 01/01/2020 A 31/12/2020

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2020

38

ENTRATE	IMPORTO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	47.888,28
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	1.218,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominali, imposte, ecc.)	3.264,89
TOTALE ENTRATE	52.371,17

USCITE	IMPORTO
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	23.712,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	10.000,00
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	2.000,00
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	1.300,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	4.991,88
Spese per l'assicurazione degli stabili	1.742,83
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	1.000,00
TOTALE USCITE	44.746,71

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2020 - 31/12/2020

7.624,46



ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

MAIOLO

PERIODO: DA 01/01/2020 A 31/12/2020

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2020

9

ENTRATE	IMPORTO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	10.472,80
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	344,53
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	396,62
TOTALE ENTRATE	11.213,95

USCITE	IMPORTO
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	5.616,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	3.000,00
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	-
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	1.373,61
Spese per l'assicurazione degli stabili	412,78
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	100,00
TOTALE USCITE	10.502,39

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2020 - 31/12/2020

711,56



ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

MISANO ADRIATICO

PERIODO: DA 01/01/2020 A 31/12/2020

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2020

17

ENTRATE	IMPORTI
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	16.244,33
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	176,67
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	2.713,32
TOTALE ENTRATE	19.134,32

USCITE	IMPORTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	10.608,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	1.500,00
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	5.000,00
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	-
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	868,09
Spese per l'assicurazione degli stabili	779,69
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	200,00
TOTALE USCITE	18.955,78

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2020 - 31/12/2020

178,54



ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

MONDAINO

PERIODO: DA 01/01/2020 A 31/12/2020

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2020

18

ENTRATE	IMPORTO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	21.898,13
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	639,45
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	3.918,92
TOTALE ENTRATE	26.456,49

USCITE	IMPORTO
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	11.232,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	5.000,00
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	4.000,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	1.721,00
Spese per l'assicurazione degli stabili	825,55
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	200,00
TOTALE USCITE	22.978,55

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2020 - 31/12/2020

3.477,95



ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

MONTEFIORE CONCA

PERIODO: DA 01/01/2020 A 31/12/2020

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2020

35

ENTRATE	IMPORTO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	40.906,16
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	1.104,88
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	4.882,98
TOTALE ENTRATE	46.894,02

USCITE	IMPORTO
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	21.840,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	10.000,00
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	4.500,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	4.910,53
Spese per l'assicurazione degli stabili	1.605,24
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	700,00
TOTALE USCITE	43.555,77

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2020 - 31/12/2020

3.338,26



ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

MONTEGRIDOLFO

PERIODO: DA 01/01/2020 A 31/12/2020

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2020

15

ENTRATE	IMPORTI
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	18.727,94
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	303,87
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	713,68
TOTALE ENTRATE	19.745,49

USCITE	IMPORTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	9.360,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	3.000,00
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	500,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	1.899,06
Spese per l'assicurazione degli stabili	687,96
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	500,00
TOTALE USCITE	15.947,02

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2020 - 31/12/2020

3.798,47



ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

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

PERIODO: DA 01/01/2020 A 31/12/2020

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2020

31

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	53.445,54
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	1.644,73
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	6.081,01
TOTALE ENTRATE	61.171,28

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	19.344,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	13.000,00
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	3.000,00
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	4.000,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	6.100,44
Spese per l'assicurazione degli stabili	1.421,79
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	1.000,00
TOTALE USCITE	47.866,23

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2020 - 31/12/2020

13.305,06



ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

MORCIANO

PERIODO: DA 01/01/2020 A 31/12/2020

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2020

43

ENTRATE	IMPORTO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	66.612,52
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	3.127,60
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	4.866,70
TOTALE ENTRATE	74.606,82

USCITE	IMPORTO
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	26.832,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	25.000,00
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	3.000,00
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	2.000,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	7.606,54
Spese per l'assicurazione degli stabili	1.972,15
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	2.500,00
TOTALE USCITE	68.910,69

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2020 - 31/12/2020

5.696,13



ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

NOVAFELTRIA

PERIODO: DA 01/01/2020 A 31/12/2020

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2020

14

ENTRATE	IMPORTO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	12.992,73
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	202,72
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominali, imposte, ecc.)	543,18
TOTALE ENTRATE	13.738,64

USCITE	IMPORTO
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	8.736,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	2.000,00
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	300,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	1.035,05
Spese per l'assicurazione degli stabili	642,10
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	300,00
TOTALE USCITE	13.013,15

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2020 - 31/12/2020

725,48



ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

PENNABILLI

PERIODO: DA 01/01/2020 A 31/12/2020

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2020

9

ENTRATE	IMPORTO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	9.601,62
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	-
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominali, imposte, ecc.)	321,15
TOTALE ENTRATE	9.922,78

USCITE	IMPORTO
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	5.616,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	-
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	-
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	1.047,51
Spese per l'assicurazione degli stabili	412,78
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	-
TOTALE USCITE	7.076,29

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2020 - 31/12/2020

2.846,49



ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

POGGIO TORRIANA

PERIODO: DA 01/01/2020 A 31/12/2020

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2020

23

ENTRATE	IMPORTI
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	39.973,37
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	1.360,94
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominali, imposte, ecc.)	3.270,38
TOTALE ENTRATE	44.604,69

USCITE	IMPORTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	14.352,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	10.000,00
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	3.500,00
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	600,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	4.629,93
Spese per l'assicurazione degli stabili	1.054,87
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	500,00
TOTALE USCITE	34.636,80

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2020 - 31/12/2020

9.967,90



ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

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

PERIODO: DA 01/01/2020 A 31/12/2020

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2020

1512

ENTRATE	IMPORTI
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	2.751.408,85
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	91.630,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	529.812,64
TOTALE ENTRATE	3.372.851,50

USCITE	IMPORTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	943.488,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	770.000,00
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	10.000,00
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	320.000,00
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	380.000,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	314.120,95
Spese per l'assicurazione degli stabili	69.346,44
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	75.000,00
TOTALE USCITE	2.881.955,39

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2020 - 31/12/2020

490.896,11



ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

SALUDECIO

PERIODO: DA 01/01/2020 A 31/12/2020

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2020

22

ENTRATE	IMPORTI
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	41.221,48
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	1.244,32
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	383,96
TOTALE ENTRATE	42.849,76

USCITE	IMPORTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	13.728,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	10.000,00
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	-
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	4.512,39
Spese per l'assicurazione degli stabili	1.009,01
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	200,00
TOTALE USCITE	29.449,40

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2020 - 31/12/2020

13.400,36



ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

SAN CLEMENTE

PERIODO: DA 01/01/2020 A 31/12/2020

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2020

17

ENTRATE	IMPORTO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	27.593,35
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	1.002,29
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominali, imposte, ecc.)	466,81
TOTALE ENTRATE	29.062,45

USCITE	IMPORTO
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	10.608,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	8.000,00
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	200,00
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	-
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	2.905,06
Spese per l'assicurazione degli stabili	779,69
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	200,00
TOTALE USCITE	22.692,75

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2020 - 31/12/2020

6.369,70



ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

SAN GIOVANNI IN MARIGNANO

PERIODO: DA 01/01/2020 A 31/12/2020

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2020

65

ENTRATE	IMPORTO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	122.548,50
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	5.177,76
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominali, imposte, ecc.)	12.721,31
TOTALE ENTRATE	140.447,57

USCITE	IMPORTO
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	40.560,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	40.000,00
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	3.000,00
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	9.000,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	16.133,34
Spese per l'assicurazione degli stabili	2.981,16
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	1.500,00
TOTALE USCITE	113.174,50

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2020 - 31/12/2020

27.273,08



ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

SAN LEO

PERIODO: DA 01/01/2020 A 31/12/2020

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2020

16

ENTRATE	IMPORTO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	28.436,46
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	647,43
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominali, imposte, ecc.)	1.636,09
TOTALE ENTRATE	30.719,98

USCITE	IMPORTO
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	9.984,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	5.000,00
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	1.000,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	3.918,03
Spese per l'assicurazione degli stabili	733,82
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	200,00
TOTALE USCITE	20.835,85

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2020 - 31/12/2020

9.884,13



ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

SANT'AGATA FELTRIA

PERIODO: DA 01/01/2020 A 31/12/2020

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2020

5

ENTRATE	IMPORTO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	7.746,24
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	210,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	662,45
TOTALE ENTRATE	8.618,69

USCITE	IMPORTO
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	3.120,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	1.500,00
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	400,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	1.111,76
Spese per l'assicurazione degli stabili	229,32
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	-
TOTALE USCITE	6.361,08

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2020 - 31/12/2020

2.257,61



ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

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

PERIODO: DA 01/01/2020 A 31/12/2020

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2020

141

ENTRATE	IMPORTI
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	247.695,90
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	9.263,94
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	34.508,81
TOTALE ENTRATE	291.468,65

USCITE	IMPORTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	87.984,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	70.000,00
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	15.000,00
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	23.000,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	29.100,17
Spese per l'assicurazione degli stabili	6.466,83
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	1.500,00
TOTALE USCITE	233.051,00

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2020 - 31/12/2020

58.417,65



ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

VERUCCHIO

PERIODO: DA 01/01/2020 A 31/12/2020

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2020

42

ENTRATE	IMPORTO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	74.596,26
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	2.004,66
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	6.963,65
TOTALE ENTRATE	83.564,57

USCITE	IMPORTO
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	26.208,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	15.000,00
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	4.500,00
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	3.000,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	9.305,49
Spese per l'assicurazione degli stabili	1.926,29
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	1.000,00
TOTALE USCITE	60.939,78

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2020 - 31/12/2020

22.624,79

