ACER
Azienda Casa Emilia-Romagna
Provincia di Rimini

BILANCIO DI PREVISIONE ANNO 2021

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 2021

SOMMARIO

Bilacio di previsione esercizio 2021	Pag.	6
Relazione del Presidente dell'ACER di Rimini	Pag.	9
Conto Economico previsionale ex art. 2425 c.c.	Pag.	22
Gestione degli alloggi comunali	Pag.	26
Programmazione degli interventi edilizi	Pag.	29
Allegato A: Piano Triennale dei Lavori Pubblici 2021/2023	Pag.	30
Allegato B: Gestione alloggi di proprietà comunale e determinazione della somma da reinvestire nell'ERP	Pag.	31

BILANCIO DI PREVISIONE ESERCIZIO 2021

VALORE DELLA PRODUZIONE	
RICAVI DA CANONI E DA PRESTAZIONI DI SERVIZI	**IMPORTO**
Canoni di locazione di alloggi di proprietà ACER	258.700
Canoni di locazione di alloggi ERP di proprietà di altri Enti non comunali	15.000
Canoni di locazione di locali ad uso non abitativo (negozi, box, centri sociali)	235.000
Corrispettivi e rimborsi per amministrazione stabili Acer	54.900
Rimborsi per la gestione dei servizi per conto degli inquilini di alloggi Acer	2.000
Corrispettivi e rimborsi per manutenzione ordinaria stabili Acer	8.000
Compensi e rimborsi servizio di Emergenza Abitativa Comuni/AUSL/Provincia/Acer	40.480
Canoni di locazione di alloggi ed altri immobili di proprietà dei Comuni in concessione	4.711.640
Altri oneri di gestione su alloggi ed altri immobili di proprietà dei Comuni in concessione	923.354
Compensi per servizio di amministrazione condominiale	245.368
Ricavi da Progetti Speciali, Gestione energetica e Ricavi Pubblicitari	4.000
Ricavi per attività di Manutenzione Straordinaria e Nuove Costruzioni per conto terzi	285.000
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	**6.783.442**
COSTI DELLA PRODUZIONE	
COSTO DEL PERSONALE DIPENDENTE E SPESE GENERALI	**IMPORTO**
Costo del personale dipendente	1.444.327
Indennità, compensi e rimborsi amministratori	73.700
Indennità, compensi e rimborsi collegio sindacale	20.303
Assicurazioni dipendenti e amministratori	25.500
Assicurazione Automezzi	3.600
Altre assicurazioni	895
Spese di rappresentanza e promozionali	1.000
Spese per Notiziario Acer	4.000
Spese per utenze e manutenzione uffici Acer	30.740
Spese telefoniche	9.500
Spese postali	25.000
Cancelleria	6.000

Libri, pubblicazioni e quotidiani	3.800
Gestione automezzi	5.600
Manutenzione e noleggio macchine d'ufficio	10.000
Gestione sistema informativo	29.520
Contributi associativi	15.000
Convegni, seminari e corsi di aggiornamento professionale	500
Consulenze e prestazioni professionali	98.800
Spese c/c bancari e postali	10.000
Spese per Sanificazioni e DPI - COVID19	5.000
SPESE DI AMMINISTRAZIONE E MANUTENZIONE ORDINARIA DI ALLOGGI	**IMPORTO**
Assicurazioni sui fabbricati di proprietà Acer	6.421
Spese amministrazione alloggi Acer	75.600
Spese per servizi a rimborso di alloggi Acer	6.000
Spese manutenzione immobili di proprietà Acer e immobili di terzi in appalto	215.000
Costo di gestione alloggi ed altri immobili di proprietà dei Comuni in concessione	2.267.430
Accantonamento utili da reinvestire su alloggi di proprietà dei comuni in concessione	803.018
SPESE PER ATTIVITA' DI NUOVA COSTRUZIONE E MANUTENZIONE STRAORDINARIA	**IMPORTO**
Spese per compensi relativi ad attività di nuove costruzioni e manutenzione straordinaria	49.000
Spese per compensi e altre spese tecniche attività di manutenzione condomini	2.000
AMMORTAMENTI, ACCANTONAMENTI ED ALTRI ONERI DI GESTIONE	**IMPORTO**
Ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali e materiali	180.030
Perdite su crediti e accantonamento al fondo svalutazione per Immobili Acer	45.000
Perdite su crediti e accantonamento al fondo svalutazione per Immobili Comuni in concessione	865.980
Imposta di bollo, Imposte indirette, tasse, contributi e diritti camerali	7.164
Imposta comunali sugli immobili	54.140
Costo per IVA Indetraibile	220.000
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	**6.619.568**

RISULTATO GESTIONE CARATTERISTICA PREVISIONALE	**163.873**

PROVENTI E ONERI FINANZIARI	**IMPORTO**
Interessi attivi su depositi bancari, postali, obbligazioni e su polizze di capitalizzazione (+)	**80.000**
Interessi attivi da assegnatari (+)	**15.100**
Interessi passivi su mutui per la costruzione di alloggi (-)	**- 8.000**
Interessi passivi e oneri finanziari diversi (-)	**- 4.000**
TOTALE GESTIONE FINANZIARIA	**83.100**

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

RISULTATO LORDO PREVISIONALE PRIMA DELLE IMPOSTE	**246.973**

IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO	**135.835**

RISULTATO NETTO PREVISIONALE	**111.138**

BILANCIO PREVENTIVO 2021

RELAZIONE DEL PRESIDENTE DELL'ACER

"Avrete senz'altro presente il personaggio di Wile E. Coyote e la sua nemesi, Bip Bip. Wyle E. Coyote tenta a ripetizione di catturare l'uccello, velocissimo seppur incapace di volare spesso usando metodi assurdamente complicati. In molti di questi cartoni animati, dopo un furioso inseguimento di Bip Bip, il coyote finisce per cadere dentro un canyon. Invece di precipitare subito, però, rimane sospeso a mezz'aria, ignaro per qualche attimo della sua situazione. E' solo quando il coyote abbassa lo sguardo e si rende conto della sua posizione che cade giù".

(Ben Lerner, Topeka School, Sellerio 2020)

Questa strana metafora consente di immaginare interpretazioni anche molto diverse.
Una però è molto aderente alla strana condizione umana che viviamo in questo periodo davvero logorante della nostra epoca.
Allora leggiamola come invito a guardare in avanti, a non abbassare lo sguardo, ad avere il coraggio di pensare che, se non ci fermiamo ad indugiare su un presente davvero complicato, beh, in qualche modo il burrone può essere scavalcato , si può passare dall'altra parte, mettersi al sicuro, tornare ad inseguire obiettivi che rendono la vita più gratificante e degna di essere vissuta.
Il problema è che non per tutti è possibile, o semplice, proiettare lo sguardo con fiducia al dopo, ad un futuro capace di portare qualcosa di buono, fosse anche la più banale condizione di serenità.
"Covid, covid, covid"….chi ha provato a mettersi in ascolto dei discorsi strappati alla normale interazione quotidiana, testimonia che i discorsi iniziano o cadono sempre su quella parola che, solo un anno fa, semplicemente non esisteva e adesso unisce, dominandola, la discussione pubblica e privata a livello globale.
Ma ad una sorta di globalizzazione della psiche, che è davvero un fenomeno inedito, corrisponde un vissuto che è molto diverso a seconda di dove si vive (in una zona a forte rischio o meno; in una realtà in cui si servizi sanitari e sociali sono significativi ed efficienti piuttosto che il contrario ecc.), di quali garanzie di stabilità e sicurezza economica si dispone, di quanto la propria attività lavorativa o professionale (quando c'è) esponga al rischio, di quale capitale sociale si dispone e, senza continuare nell'elenco, in quali condizioni abitative ci si trova.
Da questo ultimo punto di vista, la pandemia (ed in particolare l'esperienza del lockdown) ha fatto emergere diseguaglianze e criticità che sono davvero devastanti.
Sovraffollamento, convivenze forzate inopportune, promiscuità, assenza di spazi vivibili, unità condominiali collocate in contesti privi di spazi comuni significativi o in luoghi dove la densità abitativa e l'assenza di aree verdi aumenta il senso di oppressione ecc.
Da questo punto di vista è difficile contraddire chi afferma che siamo tutti nella stessa tempesta ma non tutti sulla stessa barca.
E, per rimanere nella metafora marinara, l'equipaggio che paga i prezzi maggiori è quasi sempre quello che appartiene al genere femminile: penalizzato sotto il profilo occupazionale, esposto alla violenza di genere e spesso caricato di una quota di lavoro di cura (a maggior ragione a seguito della

chiusura protratta delle scuole) suddiviso in maniera decisamente ineguale a livello familiare.
La giornalista britannica Helen Lewis ha scritto: "*Quando sento persone che cercano di trovare il lato positivo del distanziamento sociale e del lavoro da casa sottolineando che William Shakespeare e Isaac Newton realizzarono le loro opere migliori mentre l'Inghilterra era devastata dalla peste, la risposta è ovvia: nessuno dei due doveva occuparsi dei bambini*".
Ma la riprova che la clausura casalinga protratta è qualcosa di innaturale e tutt'altro che priva di implicazioni per l'essere umano, lo riscontriamo anche dai tanti studiosi che hanno dedicato un'attenzione inedita al tema della casa.
Tra questi il filosofo Emanuele Coccia, docente alla "Ecole des hautes etudes en sciences sociales" di Parigi.
Il giovane filosofo, oltre a pubblicare uno stimolante saggio sulla casa per la rivista online "Fall semester", dichiara in una intervista a Le Monde: "*Non c'è nessuna considerazione della solitudine, delle angosce e soprattutto delle violenze che spesso covano e si amplificano in ogni spazio domestico. […] Innanzitutto facciamo l'esperienza del fatto che la casa non ci protegge, che non rappresenta per forza un rifugio, al contrario ci può uccidere. Si può morire di troppa casa. E la città, la distanza che ogni società implica, ci protegge normalmente dagli eccessi d'intimità e di vicinanza che ogni casa ci impone*".
Concetti simili esprime Luca Molinari, ordinario di architettura, nella sua pubblicazione "Le case che saremo. Abitare dopo il lockdown": "*Noi abbiamo bisogno della città perché il potere dell'imprevisto, del pericolo e del meraviglioso che essa sa esercitare sulle nostre vite è il necessario contraltare dell'individualismo che viene coltivato nella solitudine della casa, è il limite all'onnipotenza e il lenimento della nostra fragilità, è lo spazio di libertà che ci fa sentire vivi*".
La necessità dello stare a casa mette a nudo, insomma, quel bisogno psicologico profondo che ci rende necessaria l'aria della città che è relazione con gli spazi, la storia, la comunità e le opportunità di muovere i sensi e la mente che consente di mettere in moto.
In questa prospettiva trova davvero una nuova vita e significato il motto medievale "L'aria della città rende liberi".
Quantomeno più liberi.
Ma va anche ribadito che lo stesso disagio psicologico che certamente ha accompagnato le diverse modalità di restrizione dei comportamenti che stiamo sperimentando in questa lunga convivenza con il Covid, non è anch'esso uguale per tutti.
La solitudine, ancor più se accompagnata da condizioni di salute precarie e/o fragilità economica e/o culturale, rappresenta un ingrediente che mette a dura prova l'equilibrio psicologico.
Ed è questo un dato di fatto con il quale chi opera nei servizi socio-sanitari ha dovuto fare i conti in questi mesi egemonizzati dal fattore Covid.
Ed è un dato di fatto anche per quanto riguarda l'attività di Acer.
A preoccupare, in particolare, è soprattutto la condizione delle persone anziane sole.
Nel territorio provinciale sono 467 gli assegnatari Erp che corrispondono al profilo di persona anziana sola (tenendo come riferimento il criterio Istat che definisce lo status anziano al raggiungi-

mento del sessantacinquesimo anno di età).
E, quello che balza agli occhi, è che si tratta di una condizione che caratterizza in maniera marcatamente significativa il genere femminile.
Se ci limitiamo a gettare uno sguardo al solo Comune di Rimini, sono 223 su 300 i nuclei costituiti da una sola donna di età superiore ai 65 anni.
Si tratta non solo di un effetto generato dalla maggiore longevità che caratterizza mediamente il genere femminile ma, anche, da situazioni determinate dalla rottura del nucleo familiare originario.
Una prevalenza che spesso si accompagna ad un indebolimento, quando non ad un azzeramento, delle reti sociali.
E' sempre più frequente, per limitarci al contesto parentale, rilevare come a fronte del decesso di una persona anziana sola diventi complicatissimo rintracciarne gli eredi, spesso sparsi in altre località italiane od estere e spesso disinteressate a farsi carico anche delle incombenze più "ordinariamente umane" a fronte della perdita di un genitore o di un parente prossimo.
Quella che emerge, in questi casi, è una vera e propria disintegrazione di fatto dei legami familiari.
Ci riferiamo a problematiche come queste quando ci si inoltra a prospettare un profilo delle Aziende Casa proiettate ad un ruolo di gestore sociale che va oltre alla dimensione di semplice gestore del patrimonio abitativo sociale pubblico.
E, val la pena sottolinearlo sempre, mentre ci incamminiamo su questa strada immaginiamo una evoluzione pienamente integrata all'interno della rete socio-sanitaria pubblica.
A questo proposito, sta nel solco di una tutela dei soggetti più fragili la scelta compiuta (e condivisa con chi presiede il Tavolo provinciale per le politiche abitative) durante la prima fase del cosiddetto lockdown, di consentire la facoltà di ritardare il pagamento dei canoni relativi ai mesi di marzo ed aprile dell'anno corrente.
Si tratta di una scelta, messa in atto dalle Aziende di Rimini e Ravenna e, per dirla tutta, mal vista dalle altre Aziende Casa della nostra regione.
Ma si trattava allora di tutelare la salute dei molti assegnatari anziani che, come ci segnalavano diversi Comuni, ciondolavano nel proprio paese alla ricerca di un ufficio postale aperto con in mano il bollettino di pagamento.
Per alcuni, quel bollettino, era una sorta di lasciapassare per giustificare una passeggiata letteralmente "fuori ordinanza".
Una decisione che il CdA rivendica come sacrosanta e che, a conti fatti, non si è tradotta in un incremento apprezzabile della morosità da parte dei nuclei familiari che hanno utilizzato la possibilità di ritardare i pagamenti.
Ed è anche questo il motivo che ci ha spinto ad accelerare le modalità di pagamento digitale e a rendere permanente la modalità di accesso agli uffici attraverso appuntamento, sperimentata durante il lockdown, che abbiamo verificato favorire, non solo una efficiente tutela della salute di utenti e dipendenti, ma anche una migliore qualità del servizio prestato (nessuna anticamera, accesso diretto alla persona di riferimento "giusta") e una più razionale organizzazione del lavoro interna (consentendo di programmare al meglio la permanenza in ufficio piuttosto che la necessità

di effettuare spostamenti esterni).
E' questo un tassello importante di quell'opera di continua attenzione agli aspetti organizzativi che pur nelle difficoltà del periodo, hanno visto effettuare scelte rilevanti: abbiamo concluso l'unificazione degli uffici nella sede di via Novelli, ottenendo come risultato sia un risparmio economico (con la disdetta del contratto di affitto dei locali in via Di Mezzo) che una miglior organizzazione del lavoro; nel 2021 porteremo a compimento una complessa rivisitazione dei processi digitalizzati imperniata sull'adozione di un nuovo software che attualmente stiamo testando.
E' quest'ultimo un tema delicatissimo per le Aziende Casa che si sono trovate spesso a soffrire gli effetti di chi rappresenta un mercato ristretto (un numero ridotto di clienti con modelli gestionali anche piuttosto differenti e un corpo di attività improntato ad uno specialismo piuttosto marcato) dove i ritorni economici risicati per le softerhouse chiamate a garantire gli aggiornamenti che nel tempo si rendono necessari, tendono a tradursi in latitanza o approssimazione.
Ed in questo si sconta un peccato originale ove, a suo tempo, l'adozione di una piattaforma software definita e condivisa dalla Regione (sul modello della Lombardia) avrebbe garantito, oltre ad una migliore efficienza delle Aziende Casa, la stessa disponibilità immediata in capo alla Regione di informazioni qualitative utili a orientare le stesse scelte di programmazione adottate a quel livello.
In ogni caso, alla conclusione del processo, Acer Rimini sarà dotata di un modello gestionale in grado di garantire un significativo risparmio nei tempi di lavoro e di consentire un miglioramento netto delle attività di controllo.
In altri termini: un balzo della produttività e della stessa qualità del lavoro.
Tema, quest'ultimo, che le Aziende aderenti a Federcasa, mettono al centro della trattativa sul rinnovo del contratto nazionale in corso.
Una posizione di buon senso che, tra le altre cose, tiene conto delle tante diverse specificità che caratterizzano le Aziende Casa sul territorio nazionale (di ragione giuridica, modello organizzativo e funzioni assegnate) e che vede nella contrattazione decentrata e nell'ancoraggio alla produttività il vero centro del negoziato.
Da parte nostra è giusto sottolineare l'opera di questo CdA nel mettere in campo un sistema di erogazione della produttività rigoroso e fondato non su deprecabili modelli "a pioggia" o, peggio ancora, "a sentimento" ma su chiare direttrici strategiche di sviluppo aziendale.
C'è un nodo irrisolto, tuttavia, nel momento in cui si ricorda la diversità delle Aziende Casa che chiama in causa la stessa nostra realtà regionale, il ruolo della regione Emilia Romagna e la necessità (peraltro già annunciata dall'assessore Elly Schlein) di mettere mano alla legge 24/2001 e successive modifiche che sconta diversi elementi di "vecchiezza".
Dal nostro punto di vista, sono tre i punti di riflessione sostanziali: la trasparenza e le modalità di controllo della rete gestionale dell'edilizia residenziale pubblica; i criteri che regolano la decadenza degli assegnatari Erp; la collocazione delle Acer nella rete del welfare regionale.
Per quanto attiene al tema della trasparenza e, in particolare, alla correttezza nella gestione delle risorse (ricordando che, in particolare, tutte le entrate derivanti dai canoni versati degli assegnatari debbono essere impiegate per la manutenzione degli alloggi e, conseguentemente,

conferite in bilanci distinti Comune per Comune e non cumulabili in alcun modo al bilancio delle Aziende) emerge, nel momento in cui la Legge regionale non attribuisce le funzioni di gestione del patrimonio abitativo sociale pubblico in maniera esclusiva alle Acer, una contraddizione fondamentale che riguarda le funzioni di controllo regionali.
Funzioni che, per quanto riguarda le Acer, vengono sostanzialmente demandate al Presidente del Collegio sindacale che, significativamente, non solo viene designato dalla Regione Emilia Romagna ma che, a fronte di eventuali anomalie riscontrate, è chiamato a riferirsi direttamente alla Regione stessa.
Questo elemento di garanzia e trasparenza, la cui ragione istituzionale risiede nella competenza esclusiva regionale rispetto all'edilizia residenziale pubblica, non trova alcuna corrispondenza quando le funzioni ordinariamente attribuite alle Acer vengono delegate ad altri soggetti.
Sui criteri che normano la decadenza degli assegnatari Erp, la Conferenza degli Enti ha già avuto modo di raccogliere le argomentazioni prodotte in occasione della discussione ed approvazione dei Bilanci che precedono quello attuale.
Il problema però rimane intatto sul campo, nella consapevolezza che, peraltro, si tratta di un argomento scomodo e complesso da affrontare in maniera efficace e corretta.
Qui si vuole solo ricordare come sia pressante la necessità di far corrispondere l'assegnazione di un beneficio pubblico, significativo e "raro" (vista la "non universalità di fatto" della risposta sociale specifica), ad un comportamento sociale improntato al rispetto della comunità e delle sue regole.
Si è rilevato, a tal proposito, come la decadenza sia deliberabile a fronte di comportamenti condominiali scorretti (potenzialmente anche "marginali" purché ripetuti) e non a fronte di comportamenti sociali anche caratterizzati da estrema gravità criminale.
Nella consapevolezza che la risoluzione vada ricercata lungo una direttrice che tenga in dovuta considerazione gli elementi di garanzia propri dell'ordinamento giudiziario e contemplare il principio della riabilitazione sociale, si rileva come sia singolare escludere da un orizzonte di emancipazione e partecipazione corretta alla vita sociale l'erogazione di un benefit pubblico che viene sostanzialmente ricondotto ad una dimensione privatistica.
Per quanto riguarda la partecipazione attiva delle Acer alla rete del welfare, si tratta più semplicemente di tradurre normativamente uno stato di fatto che si è evoluto naturalmente nel corso del tempo.
Tutta la pianificazione socio-sanitaria regionale, peraltro, è ispirata ad una piena integrazione delle risorse e degli strumenti.
L'intera evoluzione delle Aziende Casa italiane è spinta verso la necessità, prima ancora della volontà, di assumere un profilo di gestore sociale ed un ruolo più attivo nei confronti degli inquilini.
Ed è una necessità che trae alimento della maggior problematicità e complessità di chi abita oggi gli alloggi di edilizia sociale.
Aumentano le necessità di integrazione sociale, le conflittualità, le forme di deprivazione culturale ed economica.
Abbiamo davvero conosciuto un balzo antropologico dall'epoca delle case assegnate prevalente-

mente al profilo della famiglia di lavoratori italiani, al mix sociale degli assegnatari attuali.
Questo richiede sviluppare ed affinare competenze che non sono riconducibili alla pura e semplice attività di manutenzione e valorizzazione del patrimonio gestito in concessione dai Comuni.
Non è una sfida semplice.
Per quanto ci riguarda deve fare anche i conti con le economie di scala di un'Azienda che, non potendo e non volendo in alcun modo mettere a rischio gli equilibri del proprio bilancio, deve effettuare con grande prudenza le scelte relative al proprio organico.
E', tuttavia, un'indole che stiamo cercando di promuovere ed affermare, aldilà dei diversi specialismi professionali che compongono l'organigramma aziendale, a partire dall'ovvio riscontro che quasi tutte le funzioni aziendali che ci caratterizzano implicano un rapporto diretto, da "prima linea", con l'utenza.
Sotto questo profilo lo sviluppo del progetto "Condomini attivi", che coinvolge attivamente dipendenti di più servizi, rappresenta il prototipo di un impegno che ci piace pensare di poter estendere su scala più larga.
Parlare di evolvere verso un profilo di gestore sociale, tuttavia, necessita di una fondamentale considerazione preliminare: di tutto abbiamo bisogno tranne che promuovere nuovi livelli di autoreferenzialità e complicazione nell'assetto dei servizi alla persona.
Il welfare funziona al meglio quando "è semplice", quando è leggibile e rintracciabile con immediatezza da parte dei cittadini.
Ancor di più, quando è coerente nelle logiche e non da risposte diverse a seconda dell'interlocutore.
Con questo intendo dire che Acer Rimini deve continuare ad essere al 100% un'azienda di servizio ai Comuni nelle modalità fissate dalle concessioni in essere e che, una auspicabile e continua evoluzione del proprio profilo sociale, non può che essere ricondotta ad una piena integrazione con la rete pubblica dei servizi socio-sanitari.
Abbiamo accennato il tema della deprivazione economica e, mentre è evidente l'affacciarsi di nuove povertà generate o accelerate dall'evento pandemico e che toccano anche ceti sociali che un tempo avremmo definito benestanti (emblematico è quanto evidenziato dal Rapporto Caritas presentato il 5 novembre), per noi è importante comprendere quanto questo abbia toccato gli assegnatari di alloggi sociali del nostro territorio.
I parametri oggettivi di cui disponiamo sono fondamentalmente due: le dichiarazioni ISEE e l'andamento della morosità.
Il primo, purtroppo, ha una tempistica che, prendendo in considerazione i dati relativi all'anno precedente, non ci consente valutazioni tali da leggere la contingenza attuale.
Mentre la morosità registra nel 2020 (e la prevediamo stabile nel 2021) un prevedibile peggioramento che vanifica parzialmente gli sforzi compiuti negli anni più recenti.
Si tratta, nello specifico, di un incremento che ha ragioni in gran parte strutturali: perdita del lavoro in primo luogo ma, anche, un ricambio degli assegnatari che, in particolar modo nel Comune di Rimini, vede nuovi ingressi di nuclei familiari in condizioni economiche sempre più problematiche.
Incide poi, come rilevato in sede di bilancio consuntivo, la morosità degli affittuari ers del comune

capoluogo (il 22% a fronte di canoni ben più elevati di quelli applicati nell'erp).

Per quanto riguarda i numeri del Bilancio, che come buona abitudine presentiamo in maniera prudenziale, sono numeri positivi che confermano una gestione corretta ed oculata delle risorse.
E che, val la pena sottolineare, sono il frutto di un lavoro corale che va oltre l'operato del Consiglio di Amministrazione.
Se continuiamo a presentarci con i "fondamentali" a posto è grazie ad un impegno che ha riguardato davvero tutti: il personale che in una stagione complicatissima continua ad operare in presenza, per quanto nelle migliori condizioni di sicurezza possibili, consapevole di quanto sia penalizzante (in primo luogo per i nostri assegnatari) svolgere il nostro particolare lavoro a distanza; il Collegio Sindacale che esercita in maniera positivamente attiva il ruolo prezioso di controllo sia economico che legale; la Società di revisione che certifica scrupolosamente il Bilancio che oggi sottoponiamo al voto dei Comuni soci; gli stessi Comuni soci perché la condizione per operare al meglio è quell'armonia e reciproca fiducia che non è mai venuta a mancare nel corso di questi ultimi anni.
Numeri positivi, è vero, ma che rimarranno tali se non verrà mai meno quell'attenzione e responsabilità quotidiana che chi amministra la cosa pubblica non può che avvertire come impegno assoluto.
E senza dimenticarsi che tra tutti i numeri, che qui non riprendo nel dettaglio, ce n'è una serie che richiama un tema per molti versi strategico.
Mi riferisco ai dati che fotografano la morosità esistente suddivisa comune per comune.
E' questo un dato particolarmente importante per i comuni, perché incide materialmente nel generare fondi più o meno significativi per effettuare le manutenzioni.
Un tema che a fronte dell'invecchiamento progressivo del patrimonio immobiliare pubblico, e la sua sostanziale stabilità in assenza di finanziamenti statali che ne possano favorire l'incremento, diviene ogni anno che passa sempre più centrale.
A fronte di bilanci tutti con il segno positivo, emerge una situazione più "risicata" per i comuni dotati di un patrimonio di edilizia sociale modesto e, rispetto ai quali, la morosità di uno o due nuclei familiari genera effetti significativi.
Ma, anche da questo punto di vista, la vera buona notizia che ci ha riservato il 2020 è l'introduzione del cosiddetto superbonus 110% finalizzato al miglioramento energetico e sismico del patrimonio abitativo nazionale.
Si tratta di un provvedimento che va in direzione di una filosofia d'intervento più volte sollecitata dalle Aziende Casa.
Da tempo evidenziavamo l'opportunità di sostenere la crescita del Paese mettendo in moto il settore delle costruzioni che (tenendo conto dell'ampia filiera che coinvolge) più di altri può generare ricchezza e occupazione, dando al tempo stesso una significativa risposta ambientale e sociale.
E, una volta tanto, ci si è preoccupati di inserire tra i beneficiari quel patrimonio abitativo pubblico, trascurato dallo Stato da decenni e progressivamente impoverito, che rappresenta uno dei sostegni più importanti su cui possono contare i nuclei familiari meno abbienti del nostro Paese.
Il provvedimento, infatti, consente di utilizzare il "superbonus" per gli interventi effettuati dalle

Aziende Casa sugli immobili adibiti ad edilizia residenziale pubblica concedendo, per di più una proroga estesa fino al termine dell'anno 2022 (ad oggi non è invece formalizzato il probabile, e da molti soggetti preannunciato, allungamento al 2023 della vigenza dello strumento).
Acer Rimini, ancor prima che fossero disponibili le norme attuative, si è messa in moto nella piena consapevolezza di un'occasione storica imperdibile e che garantisce il raggiungimento di obiettivi plurimi: il miglioramento della qualità ambientale e della stessa autonomia energetica del nostro Paese; un sostegno importante a favore di nuclei familiari più fragili a cui è possibile garantire una migliore qualità dell'abitazione e una non meno significativa riduzione dei costi in bolletta; una messa in sicurezza più avanzata (ove necessario) e la valorizzazione di un patrimonio pubblico che da tantissimi anni non può contare su investimenti statali in grado di favorirne la riqualificazione.
Il censimento effettuato dal settore tecnico dell'Azienda, ci ha portato ad individuare oltre 200 edifici presenti nell'ambito provinciale aventi le caratteristiche idonee ad essere oggetto degli interventi.
Il numero indicato non tiene conto, naturalmente, del patrimonio Ers (escluso dalla normativa) e dei contesti condominiali "misti" (in cui l'Erp convive con alloggi di proprietà privata) dove il soggetto titolato ad attivarsi è l'assemblea condominiale.
In tale fase preventiva, peraltro, si è attivata una verifica con i Comuni per verificare l'incidenza di eventuali atti di regolamentazione del territorio urbano (segnatamente i centri storici) che potessero in qualche modo limitare o condizionare le possibilità di intervento.
Successivamente alla propria fase ricognitoria, Acer ha ricevuto dal Gruppo SGR S.P.A. di Rimini una proposta di Project financing di partenariato pubblico privato (ai sensi dell'art.180 e seguenti del D.lgs 50/2016 e successive modifiche).
Il 3 settembre 2020, il C.d.A. di Acer ha deliberato l'interesse della proposta e la disponibilità a garantire la possibilità di effettuare i sopralluoghi necessari ad elaborare un progetto puntuale di Project financing riferito all'intero patrimonio Erp collocato nell'ambito provinciale.
Al deposito della proposta, spetta ad Acer valutarne la fattibilità o meno e richiederne eventuali modifiche.
E' nell'ambito di questa fase (peraltro imminente) che sarà nostra cura, come sempre avvenuto, interloquire con i soci pubblici di Acer per verificare puntualmente il quadro degli interventi previsti comune per comune.
Si precisa che un' eventuale valutazione avversa da parte di Acer non genera in alcun modo diritti a risarcimenti nei confronti del soggetto privato proponente, mentre, il riconoscimento della fattibilità del progetto presentato, attiva la procedura del Bando di gara aperto a tutti i soggetti aventi i requisiti nelle modalità definite dallo stesso Codice dei contratti.
Andrebbe poi effettuata una disamina, che qui risparmiamo, delle tante richieste di chiarimento tecnico (riguardanti l'ambito di applicazione, gli aspetti relativi all'iva in regime di split payment ecc.) inviate dalle diverse Aziende Casa all'Agenzia delle Entrate.
Quello che conta è che l'atteggiamento dell'Agenzia si mostra come esplicitamente orientato all'apertura piuttosto che alla "restrizione dei confini" come invece, chi è avvezzo a compulsarne gli atti, è normalmente rassegnato ad attendersi.

Per quanto riguarda i Comuni, accanto ai benefici sociali, ambientali e patrimoniali su cui è già stata chiaramente esplicitata la massima attenzione, sottolineiamo come al termine dei lavori si genererà una prevedibile minor pressione economica sui budget relativi alle manutenzioni.
La Conferenza degli Enti è chiamata a votare l'approvazione del Piano triennale delle opere, un atto separato su un piano di programmazione che è parte integrante di questo Bilancio.
Si tratta, infatti, di interventi tutti previsti per l'anno 2021.
Tra questi, preme soprattutto sottolineare per la rilevanza e perché nei fatti amplia l'offerta di Erp, l'intervento previsto nel Comune di Coriano.
Ci riferiamo alla demolizione e ricostruzione dell'edificio che ospitava la "ex casa di riposo Favini", collocato nel pieno centro del Paese a poche decine di metri dal Castello Malatestiano.
Qui verranno realizzati quattro alloggi ed una sala comune con l'intento, preannunciato dal Comune, di prevederne l'assegnazione a persone anziane allo scopo di favorirne la qualità della vita e la socialità a partire da un'ubicazione dell'edificio nel cuore della città e favorendone così l'accesso ai principali servizi utili al sereno esercizio della vita quotidiana.
L'allegato A, poi, comprende quattro interventi significativi di manutenzione straordinaria e riqualificazione energetica: a San Giovanni in Marignano su un complesso di 20 alloggi; a Santarcangelo di Romagna su un complesso di 21 alloggi; a Bellaria Igea Marina su un complesso di 12 alloggi così come a Cattolica.
Interventi che mettono in moto risorse per 1.284.348, 00 euro.
A questi si aggiunge quello che rappresenta uno degli impegni più stimolanti che ci accompagnerà oltre il 2021 ed i cui contorni operativi sono in via di definizione in questi giorni.
Si tratta dell'esito del mandato conferito dal Comune di Rimini ad Acer il 22/08/2019, nell'ambito delle modalità di collaborazione previste dall'art.5 della concessione al fine di "*…delineare un programma inteso a insediare o ristrutturare complessi abitativi di edilizia sociale e popolare*".
La successiva formalizzazione da parte della Regione Emilia Romagna della manifestazione di interesse "PIERS- Programma Integrato di Edilizia Residenziale Sociale" del 22/11/2019 ha orientato la progettazione sull'area "via Ugo Bassi-Stadio".
Un'area strategica, ubicata a ridosso del centro storico di Rimini, e già caratterizzata da un significativo insediamento di edilizia sociale (122 alloggi in totale, incluso il complesso di via Pascoli, già oggetto di un importante "contratto di quartiere").
Ma anche un'area caratterizzata sia dalla prossimità ad importanti poli di servizio (l'Ospedale, il Tribunale, il Palacongressi) che da complessi edilizi in stato di degrado o dismissione (la Questura incompiuta, la Caserma Giulio Cesare).
Il Programma d'Intervento delineato ha collocato il finanziamento richiesto per la realizzazione di alloggi di residenza sociale, nell'ambito di una progettazione di massima che punta ad integrare e potenziare le funzioni pubbliche e a promuovere una significativa qualità sia ambientale che sociale.
Il bando regionale ha visto premiata la proposta di Acer e Comune di Rimini (classificata seconda tra i quattro progetti vincenti), assegnando un finanziamento di 5.295.116,84 euro.
E' bene rilevare come l'oggetto del finanziamento riguarda specificatamente la realizzazione di

36 nuovi alloggi: 24 di erp e 12 di ers.
Grazie all'intesa con l'assessore Lisi, oltretutto, per la prima volta abbiamo potuto dimensionare la realizzazione dei 24 alloggi erp partendo dalle caratteristiche dei nuclei familiari in graduatoria piuttosto che il contrario.
Capita troppo spesso, infatti, che famiglie numerose (soprattutto) piuttosto che singoli debbano rinunciare, o attendere più del dovuto, ad un diritto faticosamente acquisito perché non è disponibile un alloggio con le caratteristiche adeguate.
Per quanto riguarda invece gli alloggi ers, abbiamo concordato di indirizzarli ai "grandi dimenticati" dalle politiche del nostro Paese: i giovani, singoli o coppie, e le famiglie monogenitoriali.
Saranno assegnati attraverso una graduatoria rivolta specificamente a loro.
Ma, ancora più importante, è l'insieme di un progetto che viene realizzato nel pieno centro della città e che afferma un principio fondamentale: le case popolari vanno pensate e realizzate già ponendosi l'obiettivo di una piena integrazione di chi le abita nel contesto della comunità.
Abbiamo visto cosa significa in Italia avere creato periferie geografiche che diventano progressivamente periferie sociali e dove, la mancanza di collegamenti decenti e di servizi, si trasforma rapidamente in degrado, emarginazione e aumento della conflittualità sociale.
Per quanto attiene all'avvio vero e proprio dei lavori, mentre siamo ancora in attesa del "fischio d'inizio" che avverrà quando la Regione riceverà materialmente le risorse stanziate e destinate dal Cipe, stiamo definendo con il Comune di Rimini una Convenzione (al vaglio dei rispettivi Uffici in questi giorni) che affiderà ad Acer il compito di promuovere ed indire il Concorso di Progettazione (in piena collaborazione con l'Ordine professionale degli architetti) e la funzione di stazione appaltante.
Spetterà, invece, al Piano Strategico del Comune di Rimini, attivare un ampio percorso di partecipazione dei cittadini abitanti nel contesto interessato per mettere a fuoco ancora meglio bisogni e idee che consentano di calibrare gli interventi in maniera efficace e puntuale.
Nel frattempo, stiamo valutando con il Comune di Rimini le modalità di partecipazione al bando indetto dal Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti "Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare" per il quale sono stati stanziati 853 milioni di euro.
Anche in questo caso, il bando è riservato (oltre che a Regioni, Città metropolitane ecc.) ai comuni con più di 60.000 abitanti e può finanziare fino a 15 milioni di euro a progetto.
La valutazione sarà svolta dall'Alta Commissione insediata in seno al MIT e assume come obiettivi quelli di "*…riqualificare e incrementare il patrimonio destinato all'edilizia residenziale sociale, rigenerare il tessuto socio-economico, incrementare l'accessibilità, la sicurezza dei luoghi e la rifunzionalizzazione di spazi e immobili pubblici, al fine di contribuire al miglioramento della coesione sociale e della qualità della vita dei cittadini*".
Siamo molto soddisfatti, naturalmente, di avere contribuito a portare a buon termine un finanziamento che mette in moto un progetto importante e migliora la dotazione di residenza sociale del comune capoluogo.
Ma non ci sfugge come, per quanto sia comprensibile focalizzare le risorse statali disponibili sulle

realtà più popolate e quasi univocamente accompagnate da una tensione abitativa elevata, la coperta risulti troppo corta per soddisfare necessità e obiettivi qualificanti che altri comuni legittimamente rivendicano.
L'esempio di Cattolica, che ha visto Acer supportare il Comune per attivare un investimento privato finalizzato alla realizzazione di un complesso di otto alloggi di housing sociale grazie all'aggiudicazione di un Bando regionale, dimostra che programmare e progettare è fondamentale.
Tavoli di lavoro in questo senso sono aperti con diversi comuni: Bellaria Igea Marina, Morciano di Romagna, Misano Adriatico, San Giovanni in Marignano…solo per citare le interlocuzioni più recenti.
I treni non arrivano sempre in orario, ma ogni tanto passano e la condizione per salirvi a bordo è quella di essere con la valigia (o il trolley, se si preferisce) pronta e piena dei documenti che servono per potersi giocare con successo la partita.
Noi ci siamo e faremo tutto il possibile per essere dei buoni compagni di viaggio.
Tra le buone notizie attese dal 2021, ci piacerebbe poter pensare che l'estenuante e sgradevole vicenda che riguarda il patrimonio di edilizia sociale collocato nei sette comuni dell'Alta Valmarecchia e ancora nella proprietà della Regione Marche, possa arrivare a soluzione.
In questi ultimi mesi, che hanno visto nominare il nuovo Presidente di Erap Marche e insediare la nuova Giunta regionale, si è manifestata una disponibilità al dialogo fino ad oggi impensabile.
Sono stati svolti proficui colloqui conoscitivi con la vice-presidente della Regione Elly Schlein, a cui hanno partecipato insieme ad Acer Rimini, Erap Marche e la vice sindaco di Novafeltria Elena Vannoni.
La stessa consegna, dopo un'interminabile attesa, dei nuovi alloggi a Novafeltria, ha rappresentato un'occasione per sottolineare la volontà di ricercare nuove modalità di relazione.
Nell'occasione hanno partecipato, assieme al Comune, le due Aziende Casa e, purtroppo, necessità impellenti generate dalla pandemia hanno impedito la presenza, originariamente prevista, delle due Regioni.
Buoni auspici e nuovi ben intenzionati protagonisti a cui ci auguriamo seguano fatti concreti.
Quello che è certo è che rimane uno sfregio al diritto, e ancor più al buon senso, la proprietà di un patrimonio in capo ad una Regione collocato in un' altra regione di cui, oltretutto, il soggetto gestore è chiamato inevitabilmente a rispettare norme che rispondono ad un impianto legislativo radicalmente differente.
Con l'aggiunta di una democrazia capovolta che vede la gran parte dei Comuni dell'Alta Valmarecchia esercitare la pienezza dei propri diritti nel contesto della Provincia di Rimini, a fronte di una proprietà immobiliare o nulla o esigua, ed esserne privati laddove, oggi, viene gestita gran parte della propria dotazione di case popolari.
Vi è, in fine, una criticità rispetto alla quale la nostra Azienda fatica a dare risposte adeguate alle necessità.
Ci riferiamo all'attività di reperimento, per conto di alcuni Comuni, di alloggi destinati all'emergenza abitativa.
Quella che dovrebbe essere un'attività tutto sommato semplice per le garanzie poste in essere a favore dei proprietari che concedono in locazione una o più abitazioni destinate allo scopo (garanzia

pubblica a fronte di un affitto stipulato sulla base dei “canoni concordati” e ripristino, al termine del contratto di locazione dell’alloggio, per riportarlo alle condizioni ricevute), oggi non lo è più.
Sono stati diversi, infatti, i cambiamenti di scenario che hanno profondamente modificato nella realtà della nostra provincia (soprattutto nelle aree “metropolitane”) il mercato dell’affitto.
Il pre-pandemia aveva conosciuto la dinamica degli affitti a breve (capaci di garantire un’ottima redditività ed una promessa di azzeramento della conflittualità con inquilini a termine drasticamente ridotto) e la nascita di una moderna industria di affittacamere (non più vincolata alla storica relazione con il turismo balneare, a partire dall’ubicazione territoriale) e “Bed & Breakfast”, nelle diverse modalità previste dalla legge.
La nascita di un parallelo mercato dell’offerta digitale, ne ha garantito una rapida affermazione ed una semplificazione di quelle indispensabili micro attività di comunicazione e marketing svolte a livello più improvvisato nel passato.
La pandemia ha contribuito non poco a determinare un ulteriore svuotamento del mercato tradizionale dell’affitto.
E’ sufficiente collegarsi a qualsiasi canale social o aggregatore digitale di offerte, per constatare come la disponibilità di abitazioni in affitto sia concentrata su tipologie pressoché univoche: appartamenti per lavoratori affittati a stanza; appartamenti per studenti affittati a stanza; affitti a breve con esclusione della stagione estiva.
A Rimini, in particolare, la direttrice che va per la maggiore è quella che privilegia una vicinanza con l’ospedale: funzionale ai nuovi ingressi determinati dal potenziamento degli organici ospedalieri e allo stesso mercato delle badanti.
Sono questi soggetti di ospiti a termine o in attesa di consolidamento della propria presenza (alle figure citate si aggiungono gli insegnanti ed il personale Ata assegnato alle nostre scuole, i lavoratori in trasferta temporanea di un comparto in ripresa quale quello dell’edilizia, gli studenti universitari ecc.) a rappresentare il mercato di riferimento privilegiato.
Parallelamente, va aggiunto, come l’offerta più tradizionale di affitto estivo che negli anni manifestava un progressivo declino abbia ritrovato nuova verve e competitività interpretando un prodotto divenuto psicologicamente più rassicurante rispetto all’ospitalità alberghiera.
L’effetto combinato di questi fattori ha modificato lo stesso mercato delle agenzie immobiliari più accreditate che, inevitabilmente, trattano in maniera marginale l’affitto ad eccezione di abitazioni di pregio.
Si è, in definitiva, creato un rapporto domanda-offerta che vede nell’affitto al gestore pubblico una opportunità decisamente meno interessante rispetto al passato.
Da questo punto di vista pare necessario mettere in campo strategie più complesse che consentano di dare risposta ad una domanda sociale che non è certamente venuta meno.

CONTO ECONOMICO PREVISIONALE

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 e pari € 163.873. 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 111.138.
Esaminiamo ora le principali voci di costo e di ricavo evidenziate nel conto economico.
Si precisa, a tal proposito, che la previsione per il 2021 è stata effettuata sulla base dei contratti e degli strumenti giuridici che si prevede saranno in vigore nell'esercizio di riferimento.
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 2021, ad effettuare una rendicontazione analitica ai Comuni sui costi di gestione sostenuti ed a determinare l'eventuale residuo di gestione da reinvestire in manutenzioni.

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 6.783.442.
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 gestiti in concessione. 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 svolta per conto dei comuni, delle Unioni dei Comuni e della Ausl della Romagna, ed i compensi per amministrazione condominiale.
Altri ricavi di importo importante riguardano le competenze tecniche su manutenzioni straordinarie, importi che matureranno nel 2021 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 2021 non sono previste nuove assunzioni di nuovo personale dipendente a tempo indeterminato. La tabella che segue indica i dipendenti a tempo indeterminato e determinato che si prevederanno in servizio al 31 dicembre 2021.

SERVIZIO	DIR	AS	A2	A3	BS	B1	B2	B3	TOT.
Direttore Generale	1	0	0	0	0	0	0	0	1
Servizio Amministrativo	0	2	1	2	4	1	3	5	18
Settore Tecnico	0	2	1	3	2	0	1	1	10
TOTALE	**1**	**4**	**2**	**5**	**6**	**1**	**4**	**6**	**29**

Il costo per il personale ed i collaboratori previsto per l'anno 2021 è previsto pari ad € 1.444.327 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 79.115.

Tale costo ha un'incidenza di circa il 21,29% del valore della produzione, dato in linea con le risultanze del 2020.

SPESE GENERALI

Nel corso del 2021, il costo per l'indennità di amministrazione ed i rimborsi spese del consiglio di amministrazione sono confermati 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.

Il costo per gli affitti passivi è stato azzerato grazie alla chiusura degli uffici di Via di Mezzo 39 dove era 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 aggiornamento dei software gestionali incluso quello per l'amministrazione condominiale.

La gestione e manutenzione degli automezzi è prevista stabile rispetto al 2020. Sono nella dispo-

nibilità 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 2021.

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 2021. 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 41.663 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 2.927 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 2021, in quanto trattasi di fabbricati di proprietà comunale in concessione il cui ammortamento non incide sul bilancio dell'ACER.

ALTRI ONERI DI GESTIONE

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

L'IVA indetraibile, stimata al 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 € 95.100 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 € 12.000,00, 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. 8alloggi in Rimini, località Orsoleto. Tali mutui saranno interamente rimborsati nel 2023.

RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE

Questa posta comprende le rettifiche di valore di attività quali svalutazioni e rivalutazioni.

Nel 2021 non si prevedono proventi ed oneri di natura rettificativa.

IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO

Le imposte sul reddito dell'esercizio sono state stimate, prudenzialmente, applicando un tax rate al risultato ante imposte in base all'incidenza percentuale delle imposte di competenza dell'anno precedente rettificate sulla base di nuovi legislativi e aziendali previsti per il 2021. L'incidenza totale delle imposte viene stimata al 55% dell'utile ante imposte.

RISULTATO NETTO PREVISIONALE

Sulla base delle valutazioni sopra esposte, si prevede per il 2021 un risultato positivo netto di

gestione pari ad Euro 111.138, 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	174,03	91.902	63.596	28.306
CASTELDELCI	1	125,00	1.356	799	557
CATTOLICA	143	183,79	336.663	220.267	116.396
CORIANO	37	161,75	65.134	51.925	13.209
GEMMANO	38	145,44	55.508	44.652	10.856
MAIOLO	9	134,71	13.299	10.369	2.930
MISANO ADRIAICO	17	112,36	24.042	22.579	1.463
MONDAINO	17	161,57	30.971	22.942	8.029
MONTEFIORE	35	136,13	47.309	42.312	4.997
MONTEGRIDOLFO	15	193,72	18.386	15.457	2.929
MONTESCUDO-MONTECOLOMBO	31	152,16	49.348	45.506	3.842
MORCIANO DI ROMAGNA	43	155,82	69.331	64.910	4.421
NOVAFELTRIA	14	118,98	18.473	13.599	4.874
PENNABILLI	9	125,58	12.484	8.839	3.645
POGGIO TORRIANA	23	160,93	41.240	33.468	7.772
RIMINI	1512	147,60	3.280.061	2.821.698	458.363
SALUDECIO	22	140,51	40.435	29.829	10.606
SAN CLEMENTE	17	196,77	29.299	23.880	5.419
SAN GIOVANNI IN MARIGNANO	68	150,10	141.610	113.967	27.643
SAN LEO	15	141,37	31.359	19.620	11.739
SANT'AGATA FELTRIA	5	160,42	6.592	5.754	838
SANTARCANGELO	141	155,12	274.590	229.005	45.585
VERUCCHIO	42	184,63	89.623	61.021	28.602
TOTALE/MEDIA	2.302	152,52	4.769.015	3.965.994	803.021

Il totale degli immobili di proprietà comunale che si prevede di gestire è pari a 2.302.
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 152,52 in linea rispetto all'esercizio 2020.
Occorre precisare che il canone del 2021 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 Leggequadro sui lavori pubblici", viene approvato, contestualmente al Bilancio di Previsione2021, il Programma triennale dei lavori pubblici, 2021-2024. Annualità 2021. (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.

ALLEGATO A)

APPROVAZIONE PROGRAMMA TRIENNALE 2021-2023 ED ELENCO ANNUALE 2021

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 canonialloggi ERP - proventi vendite alloggi ERP L.560/93 - fondi comunali	COSTO TOTALE INTERVENTO	ANNUALITA'
1	**S. GIOVANNI IN MARIGNANO** 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	2021
2	**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	2021
3	**CORIANO** 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	2021
4	**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
5	**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

TOTALE	€ 1.284.348,00

ALLEGATO “B”

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

COMUNE DI BELLARIA - IGEA MARINA
COMUNE DI CASTELDELCI
COMUNE DI CATTOLICA
COMUNE DI CORIANO
COMUNE DI GEMMANO
COMUNE DI MAIOLO
COMUNE DI MISANO ADRIATICO
COMUNE DI MONDAINO
COMUNE DI 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 01/01/2021 A 31/12/2021

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2021	**48**

ENTRATE	**IMPORTO**
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	84.536,81
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	2.070,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	5.295,07
TOTALE ENTRATE	**91.901,88**

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	4.000,00
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	2.000,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	8.942,69
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	**63.596,16**

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2021 - 31/12/2021	**28.305,72**

ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

CASTELDELCI

PERIODO: DA 01/01/2021 A 31/12/2021

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2021	**1**

ENTRATE	**IMPORTO**
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	1.335,00
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	-
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	21,36
TOTALE ENTRATE	**1.356,36**

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	129,34
Spese per l'assicurazione degli stabili	45,86
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	-
TOTALE USCITE	**799,20**

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2021 - 31/12/2021	**557,16**

ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

CATTOLICA

PERIODO: DA 01/01/2021 A 31/12/2021

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2021	**143**

ENTRATE	**IMPORTO**
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	297.240,97
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	4.140,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	35.282,27
TOTALE ENTRATE	**336.663,24**

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	-
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	34.476,81
Spese per l'assicurazione degli stabili	6.558,56
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	10.000,00
TOTALE USCITE	**220.267,37**

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2021 - 31/12/2021	**116.395,87**

ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

CORIANO

PERIODO: DA 01/01/2021 A 31/12/2021

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2021	**37**

ENTRATE	**IMPORTO**
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	60.761,52
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	2.760,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	1.611,89
TOTALE ENTRATE	**65.133,41**

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	600,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	6.039,62
Spese per l'assicurazione degli stabili	1.696,97
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	500,00
TOTALE USCITE	**51.924,59**

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2021 - 31/12/2021	**13.208,82**

ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

GEMMANO

PERIODO: DA 01/01/2021 A 31/12/2021

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2021	**38**

ENTRATE	**IMPORTO**
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	50.822,55
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	1.365,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	3.319,85
TOTALE ENTRATE	**55.507,40**

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	1.200,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	4.996,87
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	**44.651,70**

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2021 - 31/12/2021	**10.855,70**

ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

MAIOLO

PERIODO: DA 01/01/2021 A 31/12/2021

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2021	**9**

ENTRATE	**IMPORTO**
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	12.657,35
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	391,50
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	249,65
TOTALE ENTRATE	**13.298,50**

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	1.240,20
Spese per l'assicurazione degli stabili	412,78
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	100,00
TOTALE USCITE	**10.368,98**

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2021 - 31/12/2021	**2.929,52**

ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

MISANO ADRIATICO

PERIODO: DA 01/01/2021 A 31/12/2021

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2021	**17**

ENTRATE	**IMPORTI**
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	19.415,81
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	216,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	4.409,35
TOTALE ENTRATE	**24.041,16**

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	7.500,00
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	-
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	990,89
Spese per l'assicurazione degli stabili	779,69
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	1.200,00
TOTALE USCITE	**22.578,58**

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2021 - 31/12/2021	**1.462,58**

ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

MONDAINO

PERIODO: DA 01/01/2021 A 31/12/2021

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2021	**17**

ENTRATE	**IMPORTO**
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	26.988,65
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	652,50
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	3.329,66
TOTALE ENTRATE	**30.970,81**

USCITE	**IMPORTO**
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	10.608,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	5.000,00
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	3.000,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	3.354,37
Spese per l'assicurazione degli stabili	779,69
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	200,00
TOTALE USCITE	**22.942,06**

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2021 - 31/12/2021	**8.028,75**

ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

MONTEFIORE CONCA

PERIODO: DA 01/01/2021 A 31/12/2021

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2021	**35**

ENTRATE	**IMPORTO**
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	41.508,76
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	1.155,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	4.645,49
TOTALE ENTRATE	**47.309,25**

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	5.000,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	3.367,03
Spese per l'assicurazione degli stabili	1.605,24
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	500,00
TOTALE USCITE	**42.312,27**

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2021 - 31/12/2021	**4.996,98**

ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

MONTEGRIDOLFO

PERIODO: DA 01/01/2021 A 31/12/2021

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2021	**15**

ENTRATE	**IMPORTI**
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	17.295,32
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	279,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	811,96
TOTALE ENTRATE	**18.386,28**

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	1.000,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	1.209,41
Spese per l'assicurazione degli stabili	687,96
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	200,00
TOTALE USCITE	**15.457,37**

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2021 - 31/12/2021	**2.928,91**

ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

MONTESCUDO-MONTECOLOMBO

PERIODO: DA 01/01/2021 A 31/12/2021

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2021	31

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	42.726,53
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	1.521,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	5.101,05
TOTALE ENTRATE	**49.348,57**

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	3.500,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	4.240,55
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	**45.506,34**

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2021 - 31/12/2021	3.842,24

ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

MORCIANO

PERIODO: DA 01/01/2021 A 31/12/2021

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2021	**43**

ENTRATE	**IMPORTO**
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	61.573,83
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	3.337,50
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	4.419,77
TOTALE ENTRATE	**69.331,10**

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	5.106,15
Spese per l'assicurazione degli stabili	1.972,15
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	1.000,00
TOTALE USCITE	**64.910,30**

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2021 - 31/12/2021	**4.420,80**

ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

NOVAFELTRIA

PERIODO: DA 01/01/2021 A 31/12/2021

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2021	**14**

ENTRATE	**IMPORTO**
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	17.590,00
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	264,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	618,54
TOTALE ENTRATE	**18.472,55**

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	200,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	1.820,82
Spese per l'assicurazione degli stabili	642,10
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	200,00
TOTALE USCITE	**13.598,92**

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2021 - 31/12/2021	**4.873,63**

ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

PENNABILLI

PERIODO: DA 01/01/2021 A 31/12/2021

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2021	**9**

ENTRATE	**IMPORTO**
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	11.935,12
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	222,75
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	326,26
TOTALE ENTRATE	**12.484,13**

USCITE	**IMPORTO**
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	5.616,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	1.500,00
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	-
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	1.310,44
Spese per l'assicurazione degli stabili	412,78
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	-
TOTALE USCITE	**8.839,22**

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2021 - 31/12/2021	**3.644,92**

ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

POGGIO TORRIANA

PERIODO: DA 01/01/2021 A 31/12/2021

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2021	**23**

ENTRATE	**IMPORTI**
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	37.310,01
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	1.380,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	2.549,96
TOTALE ENTRATE	**41.239,98**

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	2.000,00
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	500,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	4.360,93
Spese per l'assicurazione degli stabili	1.054,87
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	1.200,00
TOTALE USCITE	**33.467,80**

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2021 - 31/12/2021	**7.772,18**

ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

RIMINI

PERIODO: DA 01/01/2021 A 31/12/2021

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2021	1512

ENTRATE	IMPORTI
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	2.673.954,35
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	95.865,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	510.241,77
TOTALE ENTRATE	**3.280.061,12**

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	-
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	310.000,00
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	380.000,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	263.864,12
Spese per l'assicurazione degli stabili	69.346,44
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	85.000,00
TOTALE USCITE	**2.821.698,56**

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2021 - 31/12/2021	458.362,56

ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

SALUDECIO

PERIODO: DA 01/01/2021 A 31/12/2021

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2021	**22**

ENTRATE	**IMPORTI**
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	38.398,66
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	1.200,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	835,49
TOTALE ENTRATE	**40.434,14**

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	4.891,51
Spese per l'assicurazione degli stabili	1.009,01
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	200,00
TOTALE USCITE	**29.828,52**

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2021 - 31/12/2021	**10.605,62**

ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

SAN CLEMENTE

PERIODO: DA 01/01/2021 A 31/12/2021

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2021	17

ENTRATE	IMPORTO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	27.106,64
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	984,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	1.208,22
TOTALE ENTRATE	**29.298,86**

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	1.500,00
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	-
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	2.791,94
Spese per l'assicurazione degli stabili	779,69
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	200,00
TOTALE USCITE	**23.879,63**

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2021 - 31/12/2021	5.419,23

ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

SAN GIOVANNI IN MARIGNANO

PERIODO: DA 01/01/2021 A 31/12/2021

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2021	**68**

ENTRATE	**IMPORTO**
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	122.925,00
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	5.400,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	13.284,57
TOTALE ENTRATE	**141.609,58**

USCITE	**IMPORTO**
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	42.432,00
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	4.500,00
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	10.000,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	12.415,93
Spese per l'assicurazione degli stabili	3.118,76
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	1.500,00
TOTALE USCITE	**113.966,69**

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2021 - 31/12/2021	**27.642,89**

ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

SAN LEO

PERIODO: DA 01/01/2021 A 31/12/2021

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2021	**15**

ENTRATE	**IMPORTO**
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	29.369,11
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	675,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	1.315,27
TOTALE ENTRATE	**31.359,39**

USCITE	**IMPORTO**
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	9.360,00
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	3.372,30
Spese per l'assicurazione degli stabili	687,96
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	200,00
TOTALE USCITE	**19.620,26**

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2021 - 31/12/2021	**11.739,13**

ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

SANT'AGATA FELTRIA

PERIODO: DA 01/01/2021 A 31/12/2021

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2021	5

ENTRATE	IMPORTO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	5.775,12
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	225,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	592,00
TOTALE ENTRATE	**6.592,12**

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	500,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	404,67
Spese per l'assicurazione degli stabili	229,32
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	-
TOTALE USCITE	**5.753,99**

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2021 - 31/12/2021	838,13

ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

SANTARCANGELO DI ROMAGNA

PERIODO: DA 01/01/2021 A 31/12/2021

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2021	**141**

ENTRATE	**IMPORTI**
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	229.478,32
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	9.660,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	35.451,90
TOTALE ENTRATE	**274.590,22**

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	16.000,00
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	25.000,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	22.054,48
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	**229.005,31**

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2021 - 31/12/2021	**45.584,92**

ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

VERUCCHIO

PERIODO: DA 01/01/2021 A 31/12/2021

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2021	**42**

ENTRATE	**IMPORTO**
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	80.336,21
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	2.205,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	7.082,21
TOTALE ENTRATE	**89.623,42**

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	5.800,00
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	2.500,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	9.087,17
Spese per l'assicurazione degli stabili	1.926,29
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	500,00
TOTALE USCITE	**61.021,46**

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2021 - 31/12/2021	**28.601,96**