



AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

BILANCIO DI PREVISIONE ANNO 2023

COMPOSIZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE E DEL COLLEGIO SINDACALE

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Tiziano Arlotti
(Presidente)

Corsini Claudia
(Vice Presidente)

Fortunato Stramandinoli
(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 2023

SOMMARIO

Schema di Conto Economico previsionale ex art. 2425 c.c.	Pag.	7
Relazione del Presidente del Consiglio di Amministrazione	Pag.	11
Relazione Economica al Bilancio di Previsione	Pag.	25
Gestione degli alloggi comunali	Pag.	30
Documento Unico di Programmazione 2023-2025	Pag.	35
Piano Triennale dei Lavori Pubblici 2022-2024	Pag.	42
Gestione alloggi di proprietà comunale e determinazione della somma da reinvestire nell'ERP	Pag.	45



BILANCIO DI PREVISIONE ESERCIZIO 2023

VALORE DELLA PRODUZIONE	
RICAVI DA CANONI E DA PRESTAZIONI DI SERVIZI	EURO
Canoni di locazione di alloggi di proprietà ACER	268.200
Canoni di locazione di alloggi ERP di proprietà di altri Enti non comunali	13.000
Canoni di locazione di locali ad uso non abitativo (negozi, box, centri sociali)	243.000
Corrispettivi e rimborsi per amministrazione stabili Acer	54.190
Rimborsi per la gestione dei servizi per conto degli inquilini di alloggi Acer	3.500
Corrispettivi e rimborsi per manutenzione ordinaria stabili Acer	8.000
Compensi e rimborsi servizio di Emergenza Abitativa Comuni/AUSL/Provincia/Acer	38.872
Canoni di locazione di alloggi ed altri immobili di proprietà dei Comuni in concessione	4.882.628
Altri oneri di gestione su alloggi ed altri immobili di proprietà dei Comuni in concessione	1.135.787
Compensi per servizio di amministrazione condominiale	246.847
Ricavi da Progetti Speciali, Gestione energetica e Ricavi Pubblicitari	1.205
Ricavi per attività di Manutenzione Straordinaria e Nuove Costruzioni per conto terzi	495.000
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	7.390.229
COSTI DELLA PRODUZIONE	
COSTO DEL PERSONALE DIPENDENTE E SPESE GENERALI	EURO
Costo del personale dipendente	1.523.901
Indennità, compensi e rimborsi amministratori	104.473
Indennità, compensi e rimborsi collegio sindacale	20.303
Assicurazioni dipendenti e amministratori	24.000
Assicurazione Automezzi	2.720
Altre assicurazioni	895
Spese di rappresentanza e promozionali	1.000
Spese per utenze e manutenzione uffici Acer	62.200
Spese telefoniche	3.410
Spese postali	17.000
Cancelleria	5.000
Libri, pubblicazioni e quotidiani	4.000
Gestione automezzi	5.100
Manutenzione e noleggio macchine d'ufficio	6.500
Gestione sistema informativo	16.950

Contributi associativi	15.000
Convegni, seminari e corsi di aggiornamento professionale	1.000
Spese per pubblicazioni ACER e Progetti Speciali	18.200
Consulenze e prestazioni professionali	86.200
Spese c/c bancari e postali	7.350
Spese per Sanificazioni e DPI - COVID19	500
SPESE DI AMMINISTRAZIONE E MANUTENZIONE ORDINARIA DI ALLOGGI	EURO
Assicurazioni sui fabbricati di proprietà Acer	6.980
Spese amministrazione alloggi Acer	51.500
Spese per servizi a rimborso di alloggi Acer	6.000
Spese manutenzione immobili di proprietà Acer e immobili di terzi in appalto	100.000
Costo di gestione alloggi ed altri immobili di proprietà dei Comuni in concessione	2.553.459
Accantonamento utili da reinvestire su alloggi di proprietà dei comuni in concessione	827.317
SPESE PER ATTIVITA' DI NUOVA COSTRUZIONE E MANUTENZIONE STRAORDINARIA	EURO
Spese per compensi relativi ad attività di nuove costruzioni e manutenzione straordinaria	419.000
Spese per compensi e altre spese tecniche attività di manutenzione condomini	-
AMMORTAMENTI, ACCANTONAMENTI ED ALTRI ONERI DI GESTIONE	EURO
Ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali e materiali	192.306
Accantonamento al Fondo rischi e oneri	50.000
Perdite su crediti e accantonamento al fondo svalutazione per Immobili Acer	45.000
Perdite su crediti e accantonamento al fondo sv. per Immobili Comuni in concessione	863.122
Imposta di bollo, Imposte indirette, tasse, contributi e diritti camerali	8.138
Imposta comunali sugli immobili	52.598
Costo per IVA Indetraibile	220.000
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	7.321.122

RISULTATO GESTIONE CARATTERISTICA PREVISIONALE	69.107
---	---------------

PROVENTI E ONERI FINANZIARI	EURO
Interessi attivi su depositi bancari, postali, obbligazioni e su polizze di capitalizzazione (+)	152.000
Interessi attivi da assegnatari (+)	24.000
Interessi passivi su mutui per la costruzione di alloggi (-)	- 3.100
Interessi passivi e oneri finanziari diversi (-)	- 1.000
TOTALE GESTIONE FINANZIARIA	171.900

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

RISULTATO LORDO PREVISIONALE PRIMA DELLE IMPOSTE	241.007
---	----------------

IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO	160.054
---	----------------

RISULTATO NETTO PREVISIONALE	80.953
-------------------------------------	---------------

RELAZIONE DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE AL BILANCIO DI PREVISIONE PER L'ESERCIZIO 2023

La presente relazione viene redatta a nome del Consiglio di Amministrazione dell'Azienda Casa Emilia Romagna della Provincia di Rimini al fine di comunicare alla Conferenza degli Enti della Provincia di Rimini le informazioni sulle strategie e politiche aziendali, le necessarie informazioni in ordine al patrimonio gestito, ai canoni di locazione ed in genere alle attività che caratterizzeranno l'esercizio 2023.

Nel 2023 l'attività gestionale proseguirà negli ambiti consolidati e condivisi con i Comuni titolari delle quote di ACER, secondo le seguenti principali linee di sviluppo:

a) Il servizio di gestione del patrimonio di edilizia residenziale (circa 2.400 alloggi di proprietà comunale, di proprietà ACER e di proprietà della AUSL della Romagna) rappresenta da sempre l'attività caratteristica dell'Azienda. Il presente bilancio preventivo viene redatto sul presupposto della continuità nella gestione per i Comuni della Provincia attraverso un rapporto di tipo concessorio. Nel 2023 saranno in vigore per tutti i Comuni le concessioni di gestione già sottoscritte. Le concessioni con i comuni di Coriano e Cattolica sono in scadenza nel mese di giugno 2023 e pertanto entro tale data si dovrà procedere al rinnovo delle medesime. La concessione col Comune di Rimini sarà invece in scadenza nel mese di luglio del 2024.

Resta esclusa anche per l'anno 2023, la gestione degli immobili di proprietà del comune di Riccione, uscito da ACER nel 2019. Col Comune di Riccione è comunque in corso un dialogo costruttivo per il rientro in ACER dall'esercizio 2024 con conseguente abbandono delle cause pendenti presso il TAR ed il Tribunale Ordinario. L'azienda si rende altresì disponibile ad assumere la gestione anche degli alloggi di proprietà del comune di Sassofeltrio, recentemente entrato nella Regione Emilia Romagna.

b) I canoni di locazione degli alloggi per il 2023 continueranno a essere calcolati secondo i parametri stabiliti dalla Regione Emilia-Romagna nell'Atto Unico sull'edilizia residenziale pubblica di cui alla delibera dell'Assemblea Legislativa n. 154 del 6.6.2018, che hanno riformato radicalmente il sistema di calcolo dei canoni di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica. I canoni esposti nel presente bilancio, sono calcolati sulla base dei criteri deliberati dalle Amministrazioni Comunali nel quadro della disciplina normativa fissata dalle citate delibere regionali.

c) Le azioni di contrasto della morosità sono una priorità fondamentale dell'Azienda, che mantiene sempre un elevato livello di attenzione sul fenomeno al fine di limitare le

problematiche relative alla riduzione delle risorse da utilizzare per il mantenimento qualitativo dell'edilizia residenziale pubblica e contrastare i possibili comportamenti emulativi. Il contesto attuale di crisi economica, con elevato costo delle materie prime ed un'inflazione mai vista a questi livelli, rende sempre più difficile le azioni di recupero dell'insoluto. L'azienda è impegnata a monitorare costantemente le situazioni di morosità, verificando puntualmente le posizioni con rateizzazione in corso, intervenendo con tempestività e incisività (anche con azioni di mediazione sociale) e a supporto dei Comuni per individuare le situazioni che necessitano l'avvio di procedure di contenzioso.

Resta comunque fondamentale la continuità del rapporto diretto e personale con gli utenti morosi, che ci ha consentito di raggiungere negli anni risultati molto positivi.

d) Per quanto riguarda gli aspetti gestionali, già da qualche anno, a seguito della nomina dell'Organismo di Vigilanza, si è dato seguito alla verifica, applicazione e aggiornamento dei modelli di organizzazione, gestione e controllo, come approvato dalla Conferenza degli Enti, al fine di dare una compiuta risposta a tutte le ipotesi di responsabilità amministrativa degli enti e delle società, prese in esame dal D.Lgs. 231/2001.

L'azienda ha anche grande sensibilità nel rispetto degli standard previsti dalla Carta dei Servizi, al fine di offrire un adeguato livello qualitativo dei servizi erogati agli utenti. Tale accuratezza permette di ottenere la conferma della Certificazione del Sistema di Gestione Qualità ISO9001 e di ottenere un elevato gradimento nelle indagini triennali di Customer Satisfaction. Nell'ultima indagine completata nel 2021 la percentuale di gradimento è stata del 92% sull'insieme delle attività dell'ACER, con un picco del 97,1% sulla parte riguardante la cortesia e l'educazione del personale.

Infine, in applicazione del Regolamento (UE) 2016/679 (c.d. Regolamento generale sulla protezione dei dati) si è provveduto ad individuare una figura esterna del Responsabile dei dati personali (Data Protection Officer) e si lavora costantemente all'adeguamento di tutta la documentazione e l'organizzazione aziendale relativa alla privacy.

e) A livello di organizzazione aziendale si pone in evidenza la volontà del CDA di coprire tutti i posti vacanti attraverso procedure di selezione pubblica al fine di garantire la continuità e l'efficienza dell'azienda, il cui patrimonio principale è dato dalle risorse umane. Nel corso dell'esercizio saranno assunte 3 unità di personale. A livello tecnologico il 2023 sarà anche l'anno di evoluzione del sistema informativo e dell'inizio della completa digitalizzazione delle procedure e dei documenti.

Il Presidente, a nome dell'intero CDA, rende altresì noto che, con propria deliberazione in data 29.11.2022, il Consiglio di Amministrazione ha deciso di rinunciare agli aumenti del proprio compenso per gli anni 2023, 2024 e successivi. Tali aumenti sarebbero scattati in

quanto il compenso del CDA dell'ACER è collegato all'indennità prevista per il sindaco del comune capoluogo. Il risparmio per l'esercizio 2023 è pari ad Euro 15.728,76 mentre il risparmio per l'esercizio 2024 e seguenti è pari ad Euro 37.611,96. Tale decisione è scaturita dal fatto che l'attuale congiuntura economica sta incidendo negativamente sui costi per l'energia e le materie prime e sta determinando un aumento della morosità stante il crollo del potere d'acquisto delle famiglie dovuto all'inflazione molto elevata.

Le somme risparmiate saranno utilizzate per finanziare progetti sociali ed interventi sull'edilizia residenziale pubblica.

f) Infine è prevista l'uscita di una pubblicazione editoriale, in collaborazione con la Cooperativa Fratelli è Possibile che si occupa di mediazione sociale, dedicata alle disparate esperienze di vita, di socialità e di conflittualità rilevate all'interno degli alloggi e dei complessi gestiti da Acer negli ultimi 15 anni.

Il progetto prevede la pubblicazione di un libro che raccolga attraverso scritti e fotografie, le esperienze maturate in tanti anni sul campo, mettendo in rilievo gli aspetti positivi ed evidenziando il messaggio che, l'intervento delle istituzioni in collaborazione con il privato, riesce a dare risposte anche in casi di estremo disagio, risolvendo situazioni conflittuali apparentemente non rilevanti ma che potrebbero degenerare in casi di estrema gravità.

EFFICIENTAMENTO ENERGETICO CON SUPERBONUS 110%

L'art. 119, della Legge n. 77/2020 ha previsto un superbonus del 110% per lavori di efficientamento energetico, consentendo al sistema degli ex IACP l'accesso a tale beneficio. Sulla base di tale normativa, ACER Rimini si è immediatamente attivata per svolgere una verifica sugli edifici di ERP di proprietà comunale ubicati nella provincia, predisponendo un piano di efficientamento energetico di circa 52 milioni di Euro, da finanziare con il beneficio fiscale di cui sopra e risorse messe a disposizione dai comuni interessati al progetto.

ACER Rimini, nel corso dell'anno 2020, ha verificato la possibilità di realizzare il suddetto piano di efficientamento energetico sul patrimonio di ERP provinciale mediante lo strumento del project financing (PPP). La concreta possibilità di utilizzare il project financing per realizzare i lavori di efficientamento energetico con l'agevolazione fiscale Superbonus 110% è stata confermata con l'intervento del MEF a fine anno 2020.

Successivamente alla definizione dello strumento giuridico per attuare l'intervento (finanza di progetto), il proponente composto da Gruppo Società Gas Rimini S.p.A. (mandataria), Intervento Pronto 24h S.r.l. e Vertical S.r.l. (mandanti) ha elaborato, nei primi mesi dell'anno

2021, la propria proposta di project financing presentata ad ACER in data 27/05/2021 (con successive integrazioni in data 09/06/2021 e in data 27/07/2021).

Contestualmente si proponeva a livello nazionale per tutti gli Enti proprietari e gestori di patrimoni di ERP la problematica legata all'IVA da pro-rata, fondamentale per la concreta fattibilità del piano di interventi. In particolare la Legge 21/05/2021, n. 69 (legge di conversione del D.L. 22/03/2021 n. 41, c.d. "Decreto sostegni"), superando le indicazioni della Circolare 30/E/2020 quesito 5.3.2, rendeva agevolabile, ai fini del Superbonus 110%, l'IVA indetraibile per effetto del pro-rata. La norma però non chiariva in quale modo recuperare la detrazione; pertanto sono state fatte numerose richieste di interpello all'Agenzia delle Entrate la quale ha risposto che l'unico modo per recuperare la detrazione correlata all'IVA indetraibile era in dichiarazione dei redditi e ciò rendeva impossibile il recupero a causa della limitata capienza fiscale dell'IRES delle ACER. ACER Rimini si è pertanto attivata direttamente con la Direzione Generale dell'Agenzia delle Entrate ed a fine maggio 2022, l'Agenzia ha risolto positivamente il recupero della quota di IVA e successivamente con la circolare n. 23/E del 23.06.2022 ha sancito in maniera espressa le modalità di cessione del credito per l'IVA indetraibile.

Per dare un'idea dell'impatto dell'IVA, con l'interpretazione antecedente alla circolare del 23.06.2022, su 52 milioni di lavori con IVA al 10% ed un pro-rata IVA di ACER del 18% la quota di IVA non recuperata e da finanziare sarebbe stata superiore a 4 milioni di Euro.

In data 26/04/2022 è stata presentata la definitiva proposta di finanza di progetto ad oggetto "Proposta di Partenariato Pubblico Privato, con la formula della Finanza di progetto ad iniziativa privata ai sensi dell'art. 183, comma 15 D. Lgs. 50/02016 e successive modifiche, per la progettazione e realizzazione di interventi di riqualificazione ed efficientamento energetico di immobili nella disponibilità di ACER Rimini, con esecuzione di interventi incentivabili e servizi accessori ai sensi del D.L. 34/2020 e successive modifiche" da parte del costituendo R.T.I. composto da Gruppo Società Gas Rimini S.p.A. (mandataria), Intervento Pronto 24h S.r.l. e Vertical S.r.l. (mandanti).

Il Consiglio di Amministrazione di ACER Rimini, con deliberazione n. 20 in data 27/04/2022, approvava definitivamente la predetta proposta di finanza di progetto.

Definita come sopra la tematica dell'IVA e predisposto il bando ed il disciplinare di gara, in data 01/06/2022 veniva pubblicata in GUUE la relativa procedura di gara con scadenza per la presentazione delle offerte in data 08/07/2022 alle ore 12.00 (procedura aperta con un importo a base d'asta di € 52.707.632,43).

Successivamente, in data 21/06/2022, perveniva la richiesta, protocollata agli atti di ACER Rimini al n. 2326, con la quale il Promotore (Vertical S.r.l. e Gruppo Società Gas Rimini S.p.A.)

chiedeva la proroga del termine per la presentazione dell'offerta per la gara in oggetto fino a data successiva alla prevedibile pubblicazione in Gazzetta Ufficiale della legge di conversione del D.L. 50/2022 (16 luglio 2022), in cui si auspicava l'introduzione delle norme che consentissero l'assunzione degli impegni previsti nella gara stessa (proroga dei tempi per usufruire del Superbonus 110% al 2026 per gli IACP/ACER).

Per quanto sopra il Consiglio di Amministrazione di ACER, con deliberazione n. 23 del 30/06/2022, approvava la proroga della scadenza del termine per la presentazione delle offerte al giorno 01/08/2022 alle ore 12.00, con apertura delle buste contenenti la documentazione amministrativa prevista in data 02/08/2022.

Nel frattempo, la conversione in legge del D.L. 50/2022 (16 luglio 2022) non ha, purtroppo, introdotto alcuna proroga per gli IACP/ACER. Inoltre la intervenuta crisi di Governo ha bloccato tutte le iniziative politiche in tal senso.

Nella seduta pubblica del 02/08/2022 si è proceduto all'apertura della busta amministrativa dell'unico offerente: costituendo RTI, composto da Vertical srl, Gruppo Società Gas Rimini S.p.A., Intervento Pronto 24h S.r.l. a socio unico, e Rimond Innovative Constructions and Developments S.r.l.

Accertata la presenza di una condizione rispetto all'offerta presentata che portava ad una riduzione dell'investimento previsto a carico del concessionario in misura non inferiore al 70%, in contrasto con il contenuto di dichiarazioni ed impegni di cui all'offerta in gara, sostanziando un'offerta violativa di prescrizioni ed obblighi della legge di gara, nonché della par condicio e del D. Lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii, è stata disposta l'esclusione dalla gara dell'offerta.

A seguito di quanto sopra, ACER incontrava il proponente il quale, stante l'attuale situazione di estrema incertezza normativa, non era in grado di presentare una nuova proposta ridimensionata dal momento che la tempistica del Superbonus, ad oggi, senza modifiche legislative intervenute, prevede l'esecuzione del 60% di tutti i lavori indicati nel PPP entro il 30/06/2023.

Qualora dovesse modificarsi il quadro normativo statale in materia di Superbonus il proponente ha dimostrato apertura a collaborare con ACER per ridefinire un nuovo piano di interventi sugli edifici di ERP.

PATRIMONIO GESTITO

Nel corso del 2023 gli immobili gestiti saranno in tutto 2.447, numero sostanzialmente stabile rispetto al 2022.

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

COMUNE	PROPR. ACER	PROPR. COMUNI	PROPR. AUSL
BELLARIA	13	48	0
CATTOLICA	1	144	0
CORIANO	28	37	0
GEMMANO	0	38	0
MISANO	15	17	0
MONDAINO	0	17	0
MONTEFIORE	0	35	0
MONTEGRIDOLFO	6	15	0
MONTESCUDO-MONTECOL.	6	31	0
MORCIANO	0	43	0
POGGIO TORRIANA	0	23	0
RIMINI	31	1512	2
SAN GIOVANNI IN M.	0	71	0
SALUDECIO	0	22	0
SAN CLEMENTE	0	17	0
SANTARCANGELO	0	143	4
VERUCCHIO	0	42	0
CASTELDELCI	1	1	0
MAIOLO	0	9	0
NOVAFELTRIA	3	14	0
PENNABILLI	0	9	0
SAN LEO	0	14	0
SANT'AGATA FELTRIA	1	5	0
TALAMELLO	1	0	0
FORLI'	19	0	0
CESENA	8	0	0
BAGNO DI ROMAGNA	1	0	0
TOTALE	134	2307	6

Gli immobili ad uso abitativo sono complessivamente 2.392 mentre quelli ad uso non abitativo sono 55. Non sussistono occupazioni abusive.

Il numero degli alloggi sfitti è di circa 150 unità di cui circa un centinaio nel comune di Rimini. I restanti alloggi sfitti sono disseminati nei comuni della Provincia e spesso non vengono assegnati per mancanza di graduatorie. Sarebbe auspicabile, come più volte sottolineato, che si istituisse una graduatoria unica per l'Unione della Valconca e della Valmarecchia.

Per quanto riguarda gli alloggi di proprietà di ERAP Marche ubicati nei comuni dell'Alta Valmarecchia, la questione è tuttora irrisolta. La Regione Emilia Romagna è consapevole del problema e sta valutando i passi da compiersi.

CANONI ERP

Siamo partiti, nel 2004, con una media mensile di Euro 109 e ci troviamo oggi con una previsione 2023 di Euro 156, in leggero aumento rispetto ai 144 euro del consuntivo 2021. Come ogni anno, la media è destinata a cambiare per effetto dei ricorsi attivati durante l'anno, del turnover degli assegnatari e delle eventuali indennità applicate.

A livello provinciale il comune che ha il canone medio più elevato è Cattolica con 196 euro mentre quello col canone più basso è Novafeltria con 111 euro.

Non c'è dubbio che è sempre più difficile autofinanziare la gestione dell'ERP con canoni così bassi ed in un contesto economico caratterizzato da elevata inflazione e costi manutentivi alle stelle.

Laddove vi siano le risorse economiche, ACER, come del resto ha sempre fatto nel corso di questi anni, si rende disponibile ad anticipare, in caso di necessità ed urgenza, proprie risorse attingendo dal fondo di riserva aziendale, da utilizzare con le modalità di un "fondo di rotazione". Tali impegni, da parte di ACER, sono stati assunti all'atto della stipulazione della concessione con tutti i Comuni.

Si evidenzia, infine, stante le poche risorse disponibili, la necessità, divenuta ormai pressante, che gli Enti locali facciano fronte comune per raccogliere risorse destinate all'ERP, programmando con ACER gli interventi da eseguire, dal momento che sta diventando sempre più difficile sostenere l'imprevisto e l'urgenza, salvo che non si tratti di situazioni di reale pericolo per l'incolumità di cose e persone. Serve maggiore programmazione tra i Comuni ed ACER, al fine di operare all'interno di budget definiti che consentano un maggior controllo di gestione con una maggiore efficienza ed efficacia dell'azione di ACER.

La stima dei canoni indicata nella relazione tecnica e nelle schede dei singoli comuni è effettuata in base ai dati noti alla data del presente bilancio. Chiaramente gli importi annuali a consuntivo potranno variare perché i canoni ERP vengono aggiornati ogni anno a decorrere dal 1° ottobre. Il loro importo sarà altresì influenzato dagli effetti sui redditi degli assegnatari causati dalla crisi economica ed energetica in corso.

MOROSITÀ

ACER amministra gli immobili comunali in regime di concessione pertanto anche la morosità rientra nel proprio bilancio di ACER come rischio d'impresa. Come è noto l'azione di recupero messa in atto dall'azienda contempla diversi fasi e passaggi:

- 1) il sollecito di pagamento e messa in mora;
- 2) la possibilità di rateizzazione delle somme non pagate;
- 3) l'attivazione del procedimento di sfratto per morosità;
- 4) lo sfratto esecutivo ai sensi del R.D. 1165/38, qualora attraverso tutte le azioni sopra richiamate non si sia risolta la situazione debitoria dell'assegnatario;
- 5) recupero del credito residuo degli assegnatari una volta usciti dall'alloggio.

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

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

Una sempre maggiore sinergia tra ACER e Comuni può evitare che alcune situazioni degenerino raggiungendo importi di insoluto molto elevati che difficilmente potranno essere recuperati. Venire incontro alle esigenze dei soggetti più deboli, seguiti dai servizi sociali, è doveroso ma, laddove, non sussistano i presupposti è necessario procedere con l'esecuzione degli sfratti.

L'anno 2022 ha registrato un incremento della morosità complessiva, riconducibile alla situazione di forte inflazione in essere, che ha ridotto notevolmente il potere di acquisto delle famiglie, soprattutto quelle più deboli con reddito fisso da stipendio o pensione.

La previsione per il 2023 è di un consolidamento della morosità che prevediamo si assesti, a fine anno, su una percentuale pari al 14% a livello provinciale. Una situazione ancora gestibile ma che comunque mette pressione e sulla quale intendiamo lavorare con costanza e attenzione in modo tale da non compromettere, sul fronte delle entrate, l'equilibrio di bilancio e la possibilità di effettuare le necessarie manutenzioni degli immobili.

MEDIAZIONE SOCIALE E SERVIZIO DI ISPEZIONE DEGLI ALLOGGI

Acer Rimini ha, all'interno dei suoi servizi, quello di ispettorato e rispetto del regolamento d'uso degli alloggi ERP/ERS (regolamento provinciale e concertato da tutti i comuni della

Provincia di Rimini). Tra dicembre 2017 e maggio 2018, tre dipendenti dell'Azienda hanno svolto c/o la sede della Regione Emilia Romagna, un corso di formazione, insieme alle altre Acer della regione, per istituzionalizzare il ruolo dell'Agente Accertatore e dargli i giusti connotati giuridici. Pertanto ai sensi dell' art. 34 bis della L.R. 24/01 e succ., e L.R. 21/84 e L.S. 689/81, i dipendenti di cui sopra, ad oggi sono a tutti gli effetti pubblici ufficiali, parificati ad U.P.G. (Ufficiali di Polizia Giudiziaria) solo ed esclusivamente all'interno del circuito ERP, ERS ed EA e solo durante lo svolgimento delle proprie mansioni.

Il servizio mira, con un controllo costante del territorio (tutta la provincia), a far rispettare il regolamento che ogni utente deve seguire nella conduzione dell'alloggio assegnatogli. Quindi, attraverso segnalazioni da parte di assegnatari, da parte dei Comuni, o semplicemente da controlli di routine, vengono esaminati quei nuclei dove si verificano violazioni che attraversano l'intero panorama del norme esplicitate nel regolamento quali, l'ospite non dichiarato, l'uso improprio dell'alloggio come attività non consentite, lavori non autorizzati, abbandono, gestione non corretta degli animali d'affezione fino ai conflitti tra nuclei.

Il servizio ha lo scopo di contrastare le violazioni (anche ripetute) che, una volta accertate, portano alla stesura di un primo verbale di ispezione, diffide scritte ed eventuali sanzioni pecuniarie.

Laddove tutto questo non trovi riscontro positivo, attraverso la collaborazione dei Comuni e se il regolamento o la Legge 24/01 lo prevede, si intraprendono strade diverse come il cambio alloggio per conflittualità e/o una via legale come la decadenza. Nel corso degli anni abbiamo notato la necessità di avere come partner effettivo e permanente, qualcuno che potesse coadiuvare l'ufficio visite ispettive nella risoluzione dei conflitti che nascono tra i diversi assegnatari per i motivi più disparati, ove non è possibile accertare una violazione tangibile del regolamento: usi e costumi diversi, maleducazione, intolleranza verso il prossimo, razzismo. Non potendo essere Acer nel contempo "diavolo e acqua santa", si è deciso di aprire una collaborazione, normata da una convenzione sottoscritta dalle parti, con la Cooperativa Fratelli è Possibile, la quale su segnalazione e assegnazione di incarico da parte dell'ufficio visite ispettive, attraverso operatrici qualificate, mette in campo un' opera di mediazione dei conflitti che a tutt'oggi, dopo decine di casi assegnati, può vantare di aver raggiunto un'alta percentuale di casi risolti. Il servizio nasce in forma sperimentale nel 2011, da quella data ad oggi sono state eseguite 1.107 visite a nucleo.

Il risultato di questa attività è che ad oggi non ci sono occupazioni abusive nella Provincia di Rimini, l'ultima risale ad aprile 2021 ed è stata risolta in poche ore. Il servizio collabora quasi quotidianamente con le forze dell'ordine sul territorio, quali P.M. CC PS e Procura della

Repubblica, oltre ai servizi sociali di tutta la Provincia e Assistenti Sociali di tutti i servizi presenti sul territorio, vantando una collaborazione intensa e proficua.

AGENZIA PER LA LOCAZIONE

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

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

Gli alloggi che si prevede di gestire nel 2023 per conto dei comuni e degli altri enti sono **60** così suddivisi:

- alloggi di emergenza abitativa per il Comune di Rimini 42
- alloggi di emergenza abitativa per il Comune di Bellaria I.M. 1
- alloggi di emergenza abitativa per il Comune di Cattolica 6
- alloggi di emergenza abitativa per il Comune di S. Giovanni in M. 3
- alloggi di emergenza abitativa per Unione Valmarecchia 7
- alloggi destinati all'ASL per progetti socio-assistenziali 1

Nel corso degli anni la contrazione di risorse per la spesa sociale dei Comuni ha determinato una significativa riduzione del numero di alloggi gestiti in Emergenza Abitativa. A questo si aggiunge il fatto che è molto difficile reperire alloggi sul mercato privato.

AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALI

Il servizio di amministrazione condominiale di ACER Rimini è una realtà consolidata da parecchi anni e recentemente si è ulteriormente sviluppato.

L'obiettivo che l'Azienda si propone anche nell'anno 2023 è quello di consolidare il già alto numero di condomini gestiti fornendo un servizio di alta qualità con maggiore presenza dei

nostri addetti per le verifiche presso gli edifici e per consentire agli stessi di garantire il pieno rispetto delle tempistiche per l'approvazione dei rendiconti.

In particolare, nel corso dell'anno 20123è intenzione di ACER continuare nella verifica dettagliata delle situazioni di condomini in toto privati ove l'impegno è notevole ed i risultati economici talvolta non di pari livello. Complessivamente, nel corso del 2023 si prevede la gestione di 101 condomini, per complessivi 1.736 alloggi.

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

Su questo servizio l'Azienda intende continuare ad investire nel prossimo futuro con particolare riferimento agli edifici con proprietà mista pubblica e privata. Infatti, si tratta di un'attività con la quale è possibile conseguire un notevole risparmio principalmente nelle spese di amministrazione, assicurazione e manutenzione, accompagnato da un impegno costante verso la trasparenza, il rispetto delle regole e ad una funzione di mediazione sociale nella vita condominiale, teso a contenere i conflitti.

PIERS - PROGRAMMA INTEGRATO DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE

La Regione Emilia-Romagna con Delibera di Giunta n. 478 dell'11/5/2020 ha approvato la graduatoria delle proposte presentate dai Comuni, assegnando al Comune di Rimini un finanziamento di € 5.295.116,84.

Essendo l'intervento in oggetto finanziato per un importo complessivo pari ad € 6.395.116,84, la restante cifra pari ad € 1.100.000,00 veniva messa a disposizione dal Comune di Rimini con Deliberazione di Giunta Comunale n. 46 del 17/2/2020 unitamente all'approvazione del Programma Integrato di Edilizia Residenziale Sociale (PIERS) area ex Questura, che prevedeva, oltre alla realizzazione di n. 36 nuovi alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP), di cui 24 a canone sociale e 12 a canone calmierato, le relative opere di urbanizzazione, con interventi di riqualificazione lungo l'asse di Via Arnaldo da Brescia a servizio anche degli alloggi di ERP esistenti e l'attivazione di un percorso di partecipazione che influenzasse le scelte progettuali.

In data 04/02/2022 prot. 40048 è stata sottoscritta la Convenzione fra Comune di Rimini e A.C.E.R. di Rimini per l'attuazione del programma in oggetto mediante la scelta di un progetto preliminare attraverso un concorso di progettazione.

Di concerto col Comune di Rimini veniva stabilito che in data 12/05/2022, iniziasse il Percorso Partecipativo, con l'ausilio mediante formale incarico dell'Agenzia per il Piano Strategico della provincia di Rimini; le risultanze di tale percorso, propedeutico alla pubblicazione del bando di gara, si è concluso in data 21/05/2022.

Contestualmente, visto il contesto economico ed il rialzo dei costi di costruzione, le cifre previste nel quadro economico legato alla proposta di intervento non erano sufficienti e, di concerto con gli uffici comunali si andava a riformulare l'ipotesi di spesa con relativo nuovo Q.T.E., che veniva rimodulato per un importo pari ad € 8.495.116,84, pertanto il Comune di Rimini interveniva con un incremento da parte sua delle risorse economiche portando la compartecipazione di spesa ad un importo pari ad € 3.200.000,00.

In data 11/07/2022 è stato pubblicato il concorso di progettazione in due gradi su piattaforma CNAPPC fissando al 31/08/2022 la scadenza termine per invio degli elaborati di primo grado con n° 16 iscrizioni.

In data 07/09/2022 si sono chiusi i lavori della commissione giudicatrice in primo grado con pubblicazione su piattaforma pubblica (CNAPPC) dei cinque progetti passati in secondo grado.

In data 03/11/2022 terminava il lavoro della commissione giudicatrice con definizione della graduatoria dal 1° al 5° classificato con relative codifiche di progetto ed in data 07/11/2022 veniva proclamata la graduatoria provvisoria.

L'intenzione è ora di approvare il Progetto di Fattibilità Tecnico Economica entro il mese di Dicembre 2022. Entro il 31.01.2023 si conta di approvare il Progetto Definitivo mentre l'approvazione del Progetto Esecutivo è condizionata dalla conclusione dell'iter relativo all'esproprio da parte del Comune di Rimini, prevista entro la fine del 2023. Ad esecutivo approvato seguirà immediatamente la pubblicazione del bando per la procedura di affidamento dei lavori.

CONCLUSIONI

Ci auguriamo che l'anno in corso proceda nel segno del consolidamento delle attività aziendali e fornisca nuove occasioni di crescita per lo sviluppo delle politiche abitative a favore dei Comuni.



RELAZIONE ECONOMICA AL BILANCIO DI PREVISIONE PER L'ESERCIZIO 2023

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 € 69.107. Anche la gestione finanziaria è positiva, grazie agli interessi che matureranno sugli investimenti finanziari in essere. Ne risulta un utile previsionale, al netto delle imposte, pari ad Euro 80.953.

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

Si precisa, a tal proposito, che la previsione per l'esercizio 2023 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 2023, 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 7.390.229.

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 2023 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 dell'anno 2023 sono previste N. 3 nuove assunzioni di 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 2023.

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	5	3	2	2	17
Settore Tecnico	0	2	1	3	1	0	2	1	10
TOTALE	1	4	2	5	6	3	4	2	28

Il costo per il personale ed i collaboratori previsto per l'anno 2023 è previsto pari ad € 1.523.901 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 23.350 e l'accantonamento per trattamento di fine rapporto di Euro 117.334.

Tale costo ha un'incidenza del 20,62% del valore della produzione, dato in linea con le risultanze del 2022.

SPESE GENERALI

Nel corso del 2023, il costo per l'indennità di amministrazione ed i rimborsi spese del consiglio di amministrazione sono confermati in Euro 104.473. Per il collegio sindacale sono sostanzialmente confermate le somme sostenute negli anni precedenti pari ad Euro 20.303.

Le spese promozionali comprendono la pubblicità e le spese di rappresentanza.

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

Il costo del sistema informatico riguarda i canoni di assistenza e gli aggiornamenti dei software gestionali incluso quello per l'amministrazione condominiale.

La gestione e manutenzione degli automezzi è prevista stabile rispetto al 2022. Sono nella disponibilità dell'azienda n. 3 automezzi messi 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 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 2023.

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 2023. 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 2023, 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 all'83%, è stata valutata in base al pro-rata di indetraibilità del 2022 e considerando l'IVA che presumibilmente verrà pagata nel 2023. 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 € 176.000 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 € 4.100,00, riguardano principalmente gli oneri finanziari derivanti da interessi su mutui e sulla restituzione di depositi cauzionali.

In particolare sono stati contratti con la Cassa Depositi e Prestiti due mutui, rispettivamente di € 413.165,52, per coprire parte dei costi di realizzazione di n. 12 alloggi in Rimini, Via Novelli e di € 274.755,07 per coprire parte dei costi di realizzazione di n. 8 alloggi in Rimini, località Orsoleto. Tali 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 2023 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 2023. 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 2023 un risultato positivo netto di gestione pari ad Euro 80.953, 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 - IGEA MARINA	48	168,39	96.277	66.994	29.283
CASTELDELICI	1	135,01	1.697	946	751
CATTOLICA	144	196,05	345.897	236.609	109.288
CORIANO	37	194,19	69.187	54.107	15.080
GEMMANO	38	154,14	55.902	45.136	10.766
MAIOLO	9	149,58	12.299	10.854	1.445
MISANO ADRIATICO	17	134,64	27.515	24.401	3.114
MONDAINO	17	147,26	29.153	22.946	6.207
MONTEFIORE CONCA	35	138,65	59.046	53.422	5.624
MONTEGRIDOLFO	15	150,43	16.369	13.489	2.880
MONTESCUDO-MONTECOLOMBO	31	164,36	61.443	53.785	7.658
MORCIANO DI ROMAGNA	43	169,13	81.291	72.725	8.566
NOVAFELTRIA	14	111,45	13.604	12.718	886
PENNABILLI	9	123,64	13.736	9.389	4.347
POGGIO TORRIANA	23	158,68	38.424	33.840	4.584
RIMINI	1512	160,07	3.579.545	3.098.781	480.764
SALUDECIO	22	186,77	41.190	30.879	10.311
SAN CLEMENTE	17	187,35	30.513	25.298	5.215
SAN GIOVANNI IN MARIGNANO	71	155,64	172.702	127.626	45.076
SAN LEO	14	144,04	22.863	18.641	4.222
SANT'AGATA FELTRIA	5	154,10	6.246	6.112	134
SANTARCANGELO DI ROMAGNA	143	151,76	287.870	247.587	40.283
VERUCCHIO	42	186,58	92.525	61.691	30.834
TOTALE/MEDIA	2.307	156,49	5.155.294	4.327.976	827.318

Il totale degli immobili di proprietà comunale che si prevede di gestire è pari a 2.307.

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 156,49 in linea rispetto all'esercizio 2022.

Occorre precisare che il canone del 2023 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.

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

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

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

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

PROGRAMMAZIONE ED INTERVENTI EDILIZI

Ai sensi dell'art. 13, comma 1 del DPR 554/99 "Regolamento di attuazione della Legge quadro sui lavori pubblici", viene approvato, contestualmente al Bilancio di Previsione 2023, il Programma triennale dei lavori pubblici, 2023-2025. Annualità 2023. (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.



ACER

Azienda Casa Emilia-Romagna
Provincia di Rimini

Documento Unico di Programmazione 2023 – 2025

E

Relazione di Accompagnamento al PROGRAMMA TRIENNALE DEI LAVORI PUBBLICI 2023-2025 e all'Elenco Annuale 2023

Premessa

La programmazione può essere definita come il processo che consente di organizzare, in una dimensione temporale predefinita, le attività e le risorse necessarie per la realizzazione della missione di ACER Rimini.

Il Documento Unico di Programmazione 2023 – 2025 (chiamato anche DUP) è il documento che formalizza l'esito di questo processo organico di programmazione il quale termina con il Programma Triennale dei Lavori Pubblici e il suo elenco annuale. L'obiettivo è quello di passare da una logica di gestione corrente, dell'operato giorno per giorno, ad una logica di gestione orientata su più anni per cercare di cogliere e anticipare i cambiamenti e sfruttare le opportunità che si possono presentare, con una visione strategica e operativa consentendo di fronteggiare le priorità su cui impegnarsi.

Pertanto l'esigenza di sviluppare un solido sistema di programmazione non è, dunque, un'esigenza puramente normativa, dettate dalle regole, ma è soprattutto un'esigenza posta da un quadro sempre più dinamico e complesso che impone una visione d'insieme, nel rispetto del principio di coerenza con i documenti di bilancio.

STRUTTURA DEL DOCUMENTO UNICO DI PROGRAMMAZIONE

- **SEZIONE INTRODUTTIVA – INQUADRAMENTO GENERALE E INTRODUTTIVO**
- **SEZIONE STRATEGICA (SES) 2023-2025**
- **SEZIONE OPERATIVA (SEO) 2023-2025 E PREDISPOSIZIONE DEGLI STRUMENTI DI PROGRAMMAZIONE**

SEZIONE INTRODUTTIVA – INQUADRAMENTO GENERALE E NORMATIVO

Il **Documento Unico di Programmazione 2023-2025** e la **suddetta relazione di accompagnamento** presenta, in questa sezione, una breve descrizione nella quale sono esposte le opportunità del nostro territorio sulla base delle quali si fonda il processo conoscitivo di analisi generale del contesto tecnico che conduce alla definizione della programmazione strategica ed operativa dei lavori tramite il suo programma triennale dei lavori pubblici e il suo aggiornamento annuale.

Decidere sul futuro è indubbiamente difficile, soprattutto in un periodo di forte turbolenza sociale ed economica a livello nazionale ed internazionale colpito dall'aumento dei prezzi nel settore dell'edilizia e dalla guerra in Ucraina con la crisi alimentare e soprattutto quella energetica. Questa situazione, può anche essere un potente motore di cambiamento e di sviluppo per il nostro territorio.

Per predisporre un'adeguata programmazione triennale e annuale occorre pertanto una preventiva e accurata lettura dei bisogni della comunità tramite richieste che sopraggiungono dai Comuni della Provincia di Rimini, nostri interlocutori ai sensi della Legge n°24/01 e s.m.i.

L'art. 21 del D. Lgs 50/2016 e s.m.i. dispone che, per lo svolgimento delle attività di realizzazione dei lavori pubblici, le amministrazioni aggiudicatrici sono tenuti a predisporre ed approvare il programma triennale dei lavori pubblici, con contenuti da definire con successivo decreto del Ministero delle infrastrutture e trasporti. Il programma viene approvato nel rispetto dei documenti programmatori e in coerenza con il bilancio.

Il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, di concerto con il MEF, con decreto in data 16 gennaio 2018 n° 14, ha adottato il Regolamento recante le procedure e schemi-tipo per la redazione e pubblicazione del programma triennale dei lavori pubblici e dei relativi elenchi annuali e loro aggiornamenti.

L'attuale struttura organizzativa di ACER Rimini assegna al "Responsabile dell'Area Tecnica inerente alle Manutenzioni Straordinarie, Programmate e Nuove Costruzioni" la competenza in ordine alla redazione della proposta del Programma triennale dei lavori pubblici e relativo elenco annuale per gli interventi di importo pari o superiore ad euro 100.000,00 e di predisporre in aggiunta un elenco relativo agli interventi inferiori ad euro 100.000,00.

La programmazione costituisce, in questo senso, l'imprescindibile momento propedeutico all'attività di esecuzione dei lavori pubblici e, proprio a tal fine, il programma ha visto il costante coinvolgimento del "Responsabile dell'Area Tecnica delle Manutenzioni Ordinarie, pronto intervento e alloggi di risulta" e del Direttore Generale. Alla struttura tecnica spetta il compito di tradurre le risposte ai bisogni individuati in interventi attraverso il processo continuo di pianificazione, coordinamento, programmazione ed esecuzione dei relativi lavori.

Infine, la programmazione dei lavori pubblici deve essere condotta contestualmente all'elaborazione dei documenti di programmazione finanziaria al fine di coordinare l'attivazione delle risorse a disposizione per la realizzazione degli interventi.

SEZIONE STRATEGICA (SES) 2023-2025

Tale Sezione individua gli indirizzi strategici di ACER Provincia di Rimini in coerenza con il quadro normativo di riferimento, in aggiunta alle linee di indirizzo della programmazione regionale e con eventuali e possibili finanziamenti.

La missione strategica nel rispetto della Legge n°24/2001 e s.m.i. e le linee di indirizzo di ACER Rimini, svolto a servizio delle politiche abitative dei Comuni, sono rivolte in primis alla:

- Gestione del patrimonio di proprietà dei Comuni della Provincia di Rimini (ad esclusione del Comune di Riccione) e la sua manutenzione;
- Interventi di Recupero e qualificazione degli immobili volti in particolare al Miglioramento Sismico ed Energetico recuperando finanziamenti comunali, regionali o nazionali.

L'emergenza Covid-19, il Superbonus 110% e altri incentivi con la sua cessione dei crediti in questo biennio hanno portato un aumento vertiginoso dei prezzi nel campo dell'edilizia causando, pertanto, problematiche di copertura economica sia rivolta alla manutenzione ordinaria e sia a quella straordinaria indirizzando ad una sempre più oculata e puntuale disamina dei vari interventi necessari.

Gestione del patrimonio

L'impegno di ACER Rimini nella gestione degli immobili di proprietà comunale si muove lungo le direttrici stabilite all'atto della stesura della programmazione degli interventi manutentivi a valere sulle risorse comunali poste a disposizione per ogni esercizio finanziario.

In tale contesto tale gestione si può suddividere in due macro-aree:

- Ripristino alloggi di Risulta a seguito del turn-over degli stessi;
- Manutenzione ordinaria degli alloggi.

In tale strategia e, alla luce della crisi energetica che sta' colpendo il settore con costi sempre più alti della materia prima, e a seguito di normativa nazionale, ACER ha attivato un contributo "Conto Termico 2.0" nei casi di sostituzione di caldaie e/o infissi e/o altro intervento energetico permettendo di abbassare sia la spesa per la sua sostituzione e sia la bolletta energetica degli assegnatari.

I risultati ad oggi intrapresi sono i seguenti:

2020 Pratiche n° 49 Importo Fatture totali € 147.851,89 Contributo 48.056,23 €

2021 Pratiche n° 78 Importo Fatture totali € 396.962,38 Contributo 133.839,58 €

Tale Strategia, a seguito di un impegno continuativo e costante da parte dell'Area Tecnica, permette un incremento della disponibilità economica per ogni esercizio finanziario oltre al rispetto della missione intesa come miglioramento del patrimonio sia manutentivo che energetico.

Interventi di Recupero e Riqualificazione degli immobili

ACER Rimini ritiene fondamentale cogliere ogni occasione rappresentata dall'introduzione di forme rilevanti di incentivazione che consentono di efficientare significativamente le prestazioni energetiche degli edifici ERP, di migliorare le condizioni di sicurezza degli stessi nonché di ridurre i costi in bolletta a carico degli assegnatari oltre a concorrere ad un miglioramento delle condizioni climatiche ed ambientali del territorio.

Considerato che gli interventi, effettuati sul patrimonio ERP di proprietà dei Comuni interessati, genereranno anche un significativo effetto di valorizzazione del patrimonio stesso e, in prospettiva, una prevedibile e sensibile diminuzione degli interventi di manutenzione, essi rappresentano la missione e la priorità di ACER.

A livello nazionale è stata emanata la Legge n° 77/2020 "Decreto Rilancio" (Superbonus 110%) e all'art. 119 veniva esteso il finanziamento tramite beneficio fiscale anche agli istituti ex-IACP per lavori di efficientamento energetico. Pertanto ACER Rimini si era attivata svolgendo verifiche sugli edifici candidati al possibile finanziamento predisponendo un piano di interventi pari a circa 52.000.000,00 euro rivolta agli edifici ERP di tutta la Provincia di Rimini. Successivamente è pervenuta ad ACER Rimini proposta di project financing di iniziativa privata promossa dalla società con capofila Vertical Srl ma, a seguito di problematiche nazionali e internazionali, la procedura di gara è andata deserta e pertanto non è stato possibile dare attuazione a questi interventi che avrebbero permesso l'efficientamento dell'intero patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica di Rimini e Provincia in sinergia al proprio indirizzo strategico.

Anche se tale possibilità è sfumata ACER monitora, costantemente, la situazione nazionale e locale al fine di poter effettuare interventi che possono essere finanziati sia con la medesima procedura "Finanza di Progetto ai sensi dell'art. 183, comma 15 del D.Lgs 50/2016" che ad altre forme di finanziamento e/o incentivazione fiscale.

Inoltre, in coerenza con la linea di indirizzo programmatica di ACER Rimini e con tutto quanto sopra riportato, la Regione Emilia Romagna ha pubblicato il Programma Regionale PR FESR 2021/2027, tanto atteso, e tra le missioni finanziabili in conto capitale, vi è quella di promuovere l'efficienza energetica, ridurre le emissioni di gas a effetto serra e sostenere le energie rinnovabili. In attesa della pubblicazione del bando, che avverrà entro l'anno solare, ACER Rimini vi parteciperà con interventi candidabili e pertanto tale documento programmatico subirà aggiornamenti e revisioni.

SEZIONE OPERATIVA (SEO) 2023-2025 E PREDISPOSIZIONE DEGLI STRUMENTI DI PROGRAMMAZIONE

Tale Sezione contiene la programmazione operativa di ACER Rimini con il suo programma triennale dei lavori pubblici. Ha carattere generale, contenuto programmatico e costituisce lo strumento a supporto del processo di previsione, definito sulla base degli indirizzi generali e degli obiettivi strategici fissati nella Sezione Strategica.

Lo schema di programma triennale dei lavori pubblici verrà sottoposto a preventiva adozione da parte della del Consiglio di Amministrazione di ACER Rimini contestualmente ai documenti di programmazione economico-finanziaria e successivamente sottoposto all'approvazione della Conferenza degli Enti, ai sensi dell'art.43, comma 3 lettere b e c, della L.R. 24/01 e successive modificazioni.

Particolare attenzione, in sede di attuazione del programma, viene data all'ordine di priorità nella realizzazione degli interventi, per i quali il legislatore ha privilegiato, in ordine, i lavori di completamento delle opere incompiute, di manutenzione, di recupero del patrimonio esistente, di progetti definitivi o esecutivi già approvati nonché lavori co-finanziati con fondi nazionali e/o europei.

Qualora necessario, in relazione al monitoraggio dei lavori, le Amministrazioni aggiudicatrici hanno, inoltre, la facoltà di definire procedure che consentano l'adeguamento dell'elenco annuale in fasi intermedie, per garantire la corrispondenza agli effettivi flussi di spesa. Questa attività di monitoraggio è particolarmente necessaria soprattutto nell'attuale fase economica nazionale, in considerazione delle difficoltà oggettive che, in corso d'anno, potrebbero verificarsi nel reperimento o attivazione delle risorse finanziarie necessarie.

L'impegno di ACER Rimini nella gestione degli immobili comunali, si muove lungo le direttrici stabilite all'atto della stesura della programmazione degli interventi manutentivi a valere sulle risorse comunali o altre risorse poste a disposizione, per ogni esercizio finanziario e conformemente alle linee programmatiche.

Un rilevante obiettivo di programmazione, inoltre, consiste nella previsione di una spesa sostanzialmente realistica e sostenibile, dato che appare sintomatico della volontà di procedere alla redazione di un programma triennale caratterizzato da un elevato livello di realizzabilità degli interventi in considerazione di oggettive ipotesi di finanziamento sia da parte di ACER Rimini e sia da parte Comunale e/o Regionale e/o Nazionale, che sarà costantemente monitorato in corso di attuazione.

L'emergenza Covid-19, il Superbonus 110% e altri incentivi con la sua cessione dei crediti hanno portato un aumento vertiginoso dei prezzi nel campo dell'edilizia causando pertanto problematiche ai budget di ogni comune portano ad una sempre più oculata e puntuale disamina dei vari interventi.

Gli interventi previsti nello strumento di programmazione (Programma Triennale dei Lavori Pubblici 2023-2025) sono suddivisi in due macro-categorie:

- Tabella A) interventi superiori a 100.000,00 €
Intervento sito a Coriano Via Malatesta n°24/26 - trattasi di intervento di demolizione e ricostruzione di edificio per realizzare n° 3 appartamenti; il suo progetto è già stato approvato in linea tecnica ma è in corso di revisione.
- Tabella B) interventi inferiori a 100.000,00 € che rimangono esclusi dal seguente programma triennale ma che definiscono comunque la mission di ACER Rimini.

Vengono inseriti n° 2 interventi:

intervento n°1: Riqualificazione energetica, rifacimento copertura, di un fabbricato composto da 2 alloggi di ERP sito in Via Santarcangiolese 26-26/A a Poggio Torriana

intervento n°2: Riqualificazione energetica, rifacimento copertura, di un fabbricato di ERP sito in Via Val d'Oca a Montefiore Conca.

Inoltre in coerenza con la linea di indirizzo programmatica e con tutto quanto sopra riportato, tale documento programmatico e il suo programma Triennale dei Lavori Pubblici 2023-2025 subirà aggiornamenti e revisioni all'interno dell'anno 2023 a seguito della partecipazione di ACER al PR FESR 2021-2027 e alla possibilità di altri finanziamenti locali e/o nazionali.

Il Responsabile Area Tecnica
Manutenzione straordinaria, programmata e nuove costruzioni
Ing. Filippo Renzetti

APPROVAZIONE PROGRAMMA TRIENNALE 2023-2025 ED ELENCO ANNUALE 2023

n° Prog.	DESCRIZIONE INTERVENTO	Denominazione programma	Finanziamenti regionali o statali aventi destinazione vincolata per legge	Fondi di Bilancio ACER o altre risorse - fondi residui attivi canoni alloggi ERP - proventi vendite alloggi ERP L.560/93 - fondi comunali	COSTO TOTALE INTERVENTO	ANNUALITA'
1	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	Reinvestimento economie fondi L. 560/93 (proventi vendite alloggi ERP)		€ 620.000,00	€ 620.000,00	2023

SOMMANO	€ 620.000,00
----------------	---------------------

Il Responsabile Manutenzione straordinaria, programmata e nuove costruzioni
Ing. Filippo Renzetti

ELENCO INTERVENTI DI IMPORTO INFERIORE A € 100.000,00 NON SOGGETTI AD INSERIMENTO NEL PROGRAMMA TRIENNALE 2023-2025 ED ELENCO ANNUALE

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 canoniciloggi ERP - proventi vendite alloggi ERP L.560/93 - fondi comunali	COSTO TOTALE INTERVENTO	ANNUALITA'
1	POGGIO TORRIANA riqualificazione energetica, rifacimento copertura, di un fabbricato composto da 2 alloggi di ERP in Via Santarcangeloese 26-26a	Reinvestimento economie fondi L. 560/93 (proventi vendite alloggi ERP)		€ 94.148,36	€ 94.148,36	2023
2	MONTEFIORE CONCA riqualificazione energetica, realizzazione di copertura a tetto, di un fabbricato di ERP in Via Val D'oca 6	Residui attivi Canonici Alloggi ERP - Comune di Montefiore Conca		€ 32.481,68	€ 32.481,68	2023
SOMMARIO				€ 126.630,04	€ 94.148,36	

Il Responsabile Manutenzione straordinaria, programmata e nuove costruzioni

Ing. Filippo Renzetti

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

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



PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI
BELLARIA - IGEA MARINA

PERIODO: DA 01/01/2023 A 31/12/2023

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2023

48

ENTRATE	IMPORTO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	87.374,20
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	2.070,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	6.833,02
TOTALE ENTRATE	96.277,22

USCITE	IMPORTO
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	29.952,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	15.000,00
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	5.500,00
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	2.500,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	10.649,35
Spese per l'assicurazione degli stabili	2.393,13
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	1.000,00
TOTALE USCITE	66.994,48

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2023 - 31/12/2023

29.282,74



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

PERIODO: DA 01/01/2023 A 31/12/2023

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2023

1

ENTRATE	IMPORTO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	1.620,12
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	-
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	77,12
TOTALE ENTRATE	1.697,24

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	272,25
Spese per l'assicurazione degli stabili	49,86
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	-
TOTALE USCITE	946,11

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2023 - 31/12/2023

751,13



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

PERIODO: DA 01/01/2023 A 31/12/2023

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2023

144

ENTRATE	IMPORTO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	295.439,51
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	4.095,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	46.362,68
TOTALE ENTRATE	345.897,19

USCITE	IMPORTO
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	89.856,00
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	45.000,00
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	20.000,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	34.573,59
Spese per l'assicurazione degli stabili	7.179,40
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	10.000,00
TOTALE USCITE	236.608,99

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2023 - 31/12/2023

109.288,20



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

PERIODO: DA 01/01/2023 A 31/12/2023

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2023

37

ENTRATE	IMPORTO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	64.875,00
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	2.610,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	1.701,78
TOTALE ENTRATE	69.186,77

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	1.000,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	7.174,14
Spese per l'assicurazione degli stabili	1.844,71
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	1.000,00
TOTALE USCITE	54.106,85

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2023 - 31/12/2023

15.079,92



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

PERIODO: DA 01/01/2023 A 31/12/2023

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2023

38

ENTRATE	IMPORTO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	51.051,17
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	1.380,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	3.470,91
TOTALE ENTRATE	55.902,08

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	5.829,41
Spese per l'assicurazione degli stabili	1.894,56
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	500,00
TOTALE USCITE	45.135,97

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2023 - 31/12/2023

10.766,11



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

PERIODO: DA 01/01/2023 A 31/12/2023

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2023

9

ENTRATE	IMPORTO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	11.487,74
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	360,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	451,06
TOTALE ENTRATE	12.298,81

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	1.689,01
Spese per l'assicurazione degli stabili	448,71
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	100,00
TOTALE USCITE	10.853,72

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2023 - 31/12/2023

1.445,08



PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

MISANO ADRIATICO

PERIODO: DA 01/01/2023 A 31/12/2023

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2023

17

ENTRATE	IMPORTI
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	22.296,38
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	207,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	5.011,33
TOTALE ENTRATE	27.514,71

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	9.000,00
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	-
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	1.445,03
Spese per l'assicurazione degli stabili	847,57
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	1.000,00
TOTALE USCITE	24.400,60

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2023 - 31/12/2023

3.114,12



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

PERIODO: DA 01/01/2023 A 31/12/2023

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2023

17

ENTRATE	IMPORTO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	24.881,05
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	660,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	3.611,94
TOTALE ENTRATE	29.152,99

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	3.500,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	2.790,65
Spese per l'assicurazione degli stabili	847,57
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	200,00
TOTALE USCITE	22.946,22

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2023 - 31/12/2023

6.206,77



ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

MONTEFIORE CONCA

PERIODO: DA 01/01/2023 A 31/12/2023

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2023

35

ENTRATE	IMPORTO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	45.255,36
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	1.200,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	12.591,11
TOTALE ENTRATE	59.046,47

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	14.000,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	5.337,53
Spese per l'assicurazione degli stabili	1.744,99
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	500,00
TOTALE USCITE	53.422,52

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2023 - 31/12/2023

5.623,95



PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

MONTEGRIDOLFO

PERIODO: DA 01/01/2023 A 31/12/2023

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2023

15

ENTRATE	IMPORTI
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	14.892,57
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	-
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	1.476,29
TOTALE ENTRATE	16.368,86

USCITE	IMPORTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	9.360,00
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	1.500,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	1.281,23
Spese per l'assicurazione degli stabili	747,85
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	600,00
TOTALE USCITE	13.489,08

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2023 - 31/12/2023

2.879,78



ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

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

PERIODO: DA 01/01/2023 A 31/12/2023

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2023

31

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	48.045,72
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	1.696,50
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	11.701,00
TOTALE ENTRATE	61.443,22

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	4.500,00
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	10.000,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	4.795,38
Spese per l'assicurazione degli stabili	1.545,57
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	600,00
TOTALE USCITE	53.784,95

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2023 - 31/12/2023

7.658,27



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

PERIODO: DA 01/01/2023 A 31/12/2023

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2023

43

ENTRATE	IMPORTO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	69.410,95
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	3.375,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	8.505,28
TOTALE ENTRATE	81.291,23

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	3.500,00
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	6.000,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	7.749,36
Spese per l'assicurazione degli stabili	2.143,85
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	1.500,00
TOTALE USCITE	72.725,21

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2023 - 31/12/2023

8.566,02



PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

NOVAFELTRIA

PERIODO: DA 01/01/2023 A 31/12/2023

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2023

14

ENTRATE	IMPORTO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	13.039,65
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	225,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	339,19
TOTALE ENTRATE	13.603,84

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	-
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	1.084,08
Spese per l'assicurazione degli stabili	698,00
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	200,00
TOTALE USCITE	12.718,08

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2023 - 31/12/2023

885,76



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

PERIODO: DA 01/01/2023 A 31/12/2023

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2023

9

ENTRATE	IMPORTO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	13.086,06
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	220,50
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	429,45
TOTALE ENTRATE	13.736,01

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	1.724,34
Spese per l'assicurazione degli stabili	448,71
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	100,00
TOTALE USCITE	9.389,05

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2023 - 31/12/2023

4.346,96



PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI
POGGIO TORRIANA

PERIODO: DA 01/01/2023 A 31/12/2023

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2023

23

ENTRATE	IMPORTI
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	34.274,88
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	1.350,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	2.799,15
TOTALE ENTRATE	38.424,03

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	2.800,00
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	800,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	3.541,47
Spese per l'assicurazione degli stabili	1.146,71
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	1.200,00
TOTALE USCITE	33.840,18

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2023 - 31/12/2023

4.583,86



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

PERIODO: DA 01/01/2023 A 31/12/2023

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2023

1512

ENTRATE	IMPORTI
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	2.835.618,45
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	103.350,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	640.576,06
TOTALE ENTRATE	3.579.544,50

USCITE	IMPORTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	943.488,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	820.000,00
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	365.000,00
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	500.000,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	314.909,14
Spese per l'assicurazione degli stabili	75.383,74
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	80.000,00
TOTALE USCITE	3.098.780,88

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2023 - 31/12/2023

480.763,62



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

PERIODO: DA 01/01/2023 A 31/12/2023

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2023

22

ENTRATE	IMPORTI
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	38.549,33
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	1.290,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	1.350,26
TOTALE ENTRATE	41.189,58

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	500,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	5.253,98
Spese per l'assicurazione degli stabili	1.096,85
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	300,00
TOTALE USCITE	30.878,83

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2023 - 31/12/2023

10.310,75



PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI
SAN CLEMENTE
PERIODO: DA 01/01/2023 A 31/12/2023

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2023

17

ENTRATE	IMPORTO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	26.753,58
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	1.020,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	2.739,65
TOTALE ENTRATE	30.513,23

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	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	2.800,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	2.742,60
Spese per l'assicurazione degli stabili	847,57
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	300,00
TOTALE USCITE	25.298,17

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2023 - 31/12/2023

5.215,06



ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

SAN GIOVANNI IN MARIGNANO

PERIODO: DA 01/01/2023 A 31/12/2023

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2023

71

ENTRATE	IMPORTO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	147.345,18
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	5.760,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	19.596,72
TOTALE ENTRATE	172.701,90

USCITE	IMPORTO
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	44.304,00
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	4.000,00
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	16.000,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	17.782,50
Spese per l'assicurazione degli stabili	3.539,84
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	2.000,00
TOTALE USCITE	127.626,34

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2023 - 31/12/2023

45.075,56



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

PERIODO: DA 01/01/2023 A 31/12/2023

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2023

14

ENTRATE	IMPORTO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	20.568,91
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	637,50
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	1.655,95
TOTALE ENTRATE	22.862,36

USCITE	IMPORTO
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	8.736,00
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	1.200,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	2.806,74
Spese per l'assicurazione degli stabili	698,00
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	200,00
TOTALE USCITE	18.640,74

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2023 - 31/12/2023

4.221,62



ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

SANT'AGATA FELTRIA

PERIODO: DA 01/01/2023 A 31/12/2023

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2023

5

ENTRATE	IMPORTO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	5.325,70
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	216,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	703,81
TOTALE ENTRATE	6.245,51

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	641,77
Spese per l'assicurazione degli stabili	249,28
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	100,00
TOTALE USCITE	6.111,05

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2023 - 31/12/2023

134,46



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

PERIODO: DA 01/01/2023 A 31/12/2023

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2023

143

ENTRATE	IMPORTI
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	232.010,69
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	9.555,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	46.304,42
TOTALE ENTRATE	287.870,11

USCITE	IMPORTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	89.232,00
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	20.000,00
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	35.000,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	25.225,40
Spese per l'assicurazione degli stabili	7.129,55
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	1.000,00
TOTALE USCITE	247.586,95

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2023 - 31/12/2023

40.283,16



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

PERIODO: DA 01/01/2023 A 31/12/2023

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2023

42

ENTRATE	IMPORTO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	83.826,66
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	2.160,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	6.537,87
TOTALE ENTRATE	92.524,53

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	5.000,00
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	2.500,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	10.388,76
Spese per l'assicurazione degli stabili	2.093,99
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	500,00
TOTALE USCITE	61.690,75

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2023 - 31/12/2023

30.833,78

Nr	Comune	Superficie km2	Densità abitanti/km ²	Altitudine m s.l.m.	Popolazione residenti al 01/01/2019	in %	Popolazione residente ponderata con 20% attribuito alla Provincia	% di proprietà ACER
1	RIMINI	135,71	1.110	5	150.576	44,10	120.461	35,28
2	Riccione	17,50	2.010	12	35.181	10,30	28.145	8,24
3	Santarcangelo di R.	45,01	495	42	22.295	6,53	17.836	5,22
4	Bellaria-Igea Marina	18,17	1.077	3	19.569	5,73	15.655	4,59
5	Cattolica	6,20	2.767	12	17.143	5,02	13.714	4,02
6	Misano Adriatico	22,35	600	3	13.400	3,92	10.720	3,14
7	Coriano	46,77	227	102	10.595	3,10	8.476	2,48
8	Verucchio	27,30	368	300	10.036	2,94	8.029	2,35
9	San Giovanni in M.	21,37	442	29	9.452	2,77	7.562	2,21
10	Novafeltria	41,84	171	275	7.136	2,09	5.709	1,67
11	Morciano di Romagna	5,44	1.310	83	7.128	2,09	5.702	1,67
12	Montescudo-Monte C.	32,35	211	328	6.826	2,00	5.461	1,60
13	San Clemente	20,70	271	179	5.603	1,64	4.482	1,31
14	Poggio Torriana	34,74	150	155	5.227	1,53	4.182	1,22
15	Saludecio	34,27	89	343	3.059	0,90	2.447	0,72
16	San Leo	53,14	55	589	2.902	0,85	2.322	0,68
17	Pennabilli	69,80	40	629	2.767	0,81	2.214	0,65
18	Montefiore Conca	22,32	100	385	2.233	0,65	1.786	0,52
19	Sant'Agata Feltria	79,74	26	607	2.087	0,61	1.670	0,49
20	Mondaino	19,84	69	400	1.367	0,40	1.094	0,32
21	Gemmano	18,85	61	404	1.146	0,34	917	0,27
22	Talamello	10,59	102	386	1.084	0,32	867	0,25
23	Montegridolfo	6,94	146	290	1.011	0,30	809	0,24
24	Maiolo	24,28	33	590	810	0,24	648	0,19
25	Casteldelci	49,68	7,73	618	384	0,11	307	0,09
26	Montecipolo	35,81	29,77	915	1.066	0,31	853	0,25
27	Sassofeltria	21,08	64	466	1.349	0,40	1.079	0,32
		921,79			341.432	100,00	273.146	80,00
	Provincia						68.286	20,00
							341.432	100,00

