



AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

**BILANCIO
DI PREVISIONE
ANNO 2024**

COMPOSIZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE E DEL COLLEGIO SINDACALE

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Tiziano Arlotti
(Presidente)

Claudia Corsini
(Vice Presidente)

Fortunato Stramandinoli
(Consigliere)

COLLEGIO SINDACALE

Federico Fidelibus
(Presidente)

Meris Montemaggi
(Componente)

Massimiliano Cedrini
(Componente)

DIRETTORE GENERALE

Alessandra Atzei

RESPONSABILE UFFICIO RAGIONERIA E PERSONALE

Massimiliano Coli

AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA

PROVINCIA DI RIMINI

BILANCIO PREVENTIVO ANNO 2024

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 2024-2026	Pag.	35
Piano Triennale dei Lavori Pubblici 2024-2026	Pag.	45
Gestione alloggi di proprietà comunale e determinazione della somma da reinvestire nell'ERP	Pag.	47



BILANCIO DI PREVISIONE ESERCIZIO 2024

VALORE DELLA PRODUZIONE	
RICAVI DA CANONI E DA PRESTAZIONI DI SERVIZI	EURO
Canoni di locazione di alloggi di proprietà ACER	258.500
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)	250.000
Corrispettivi e rimborsi per amministrazione stabili Acer	56.125
Rimborsi per la gestione dei servizi per conto degli inquilini di alloggi Acer	4.000
Corrispettivi e rimborsi per manutenzione ordinaria stabili Acer	14.500
Compensi e rimborsi servizio di Emergenza Abitativa Comuni/AUSL/Provincia/Acer	41.924
Canoni di locazione di alloggi ed altri immobili di proprietà dei Comuni in concessione	5.220.458
Altri oneri di gestione su alloggi ed altri immobili di proprietà dei Comuni in concessione	1.125.830
Compensi per servizio di amministrazione condominiale	231.849
Ricavi da Progetti Speciali, Gestione energetica e Ricavi Pubblicitari	6.850
Ricavi per attività di Manutenzione Straordinaria e Nuove Costruzioni per conto terzi	330.000
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	7.553.037
COSTI DELLA PRODUZIONE	
COSTO DEL PERSONALE DIPENDENTE E SPESE GENERALI	EURO
Costo del personale dipendente	1.577.660
Indennità, compensi e rimborsi amministratori	104.473
Indennità, compensi e rimborsi collegio sindacale	20.303
Assicurazioni dipendenti e amministratori	13.100
Assicurazione Automezzi	2.650
Altre assicurazioni	1.000
Buoni Pasto personale dipendente	20.500
Spese di rappresentanza e promozionali	1.000
Spese per utenze e manutenzione uffici Acer	42.150
Spese telefoniche	5.920
Spese postali	12.000
Cancelleria	6.500
Libri, pubblicazioni e quotidiani	4.000
Gestione automezzi	4.300

Manutenzione e noleggio macchine d'ufficio	8.500
Gestione sistema informativo	29.750
Contributi associativi	15.000
Convegni, seminari e corsi di aggiornamento professionale	1.350
Consulenze e prestazioni professionali	111.350
Spese c/c bancari e postali	7.300
SPESE DI AMMINISTRAZIONE E MANUTENZIONE ORDINARIA DI ALLOGGI	EURO
Assicurazioni sui fabbricati di proprietà Acer	7.476
Spese amministrazione alloggi Acer	51.400
Spese per servizi a rimborso di alloggi Acer	5.000
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	2.558.979
Accantonamento utili da reinvestire su alloggi di proprietà dei comuni in concessione	1.043.661
SPESE PER ATTIVITA' DI NUOVA COSTRUZIONE E MANUTENZIONE STRAORDINARIA	EURO
Spese per compensi relativi ad attività di nuove costruzioni e manutenzione straordinaria	302.000
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	196.613
Accantonamento al Fondo rischi e oneri	50.000
Perdite su crediti e accantonamento al fondo svalutazione per Immobili Acer	55.000
Perdite su crediti e accantonamento al fondo sv. per Immobili Comuni in concessione	934.526
Imposta di bollo, Imposte indirette, tasse, contributi e diritti camerali	8.197
Imposta comunali sugli immobili	60.000
Costo per IVA Indetraibile	250.000
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	7.612.157

RISULTATO GESTIONE CARATTERISTICA PREVISIONALE	- 59.120
---	-----------------

PROVENTI E ONERI FINANZIARI	EURO
Interessi attivi su depositi bancari, postali, obbligazioni e su polizze di capitalizzazione (+)	180.000
Interessi attivi da assegnatari (+)	40.500
Interessi passivi su mutui per la costruzione di alloggi (-)	-
Interessi passivi e oneri finanziari diversi (-)	- 700
TOTALE GESTIONE FINANZIARIA	219.800

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

RISULTATO LORDO PREVISIONALE PRIMA DELLE IMPOSTE	160.680
---	----------------

IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO	126.408
---	----------------

RISULTATO NETTO PREVISIONALE	34.272
-------------------------------------	---------------

RELAZIONE DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE AL BILANCIO DI PREVISIONE PER L'ESERCIZIO 2024

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 2024.

L'esercizio 2024 sarà sicuramente un anno complicato sotto molteplici aspetti. In primis la recente ripresa dell'economia verificatasi in seguito alla fuoriuscita dalla pandemia e al boom dell'edilizia cavalcando gli incentivi fiscali ha portato all'esplosione dei costi delle materie prime e dei servizi nel settore dell'edilizia. La dinamica inflattiva in forte crescita ha travolto l'azienda anche sotto l'aspetto dei costi energetici che nel corso degli ultimi 2 anni sono più che raddoppiati per poi rientrare, ma solo parzialmente.

Tutto ciò si ripercuoterà inevitabilmente sull'incremento della morosità perché se da un lato il canone di locazione (e quindi la maggior voce di entrata del bilancio di ACER) non è stato toccato dalle tensioni inflazionistiche, dall'altro gli inquilini si trovano a fronteggiare il pagamento di oneri accessori (utenze, manutenzioni a loro carico, ecc.) di importo sensibilmente più elevato rispetto al passato.

La gestione del 2024 e degli anni successivi dovrà fare anche i conti con i maggiori costi del personale dovuti a ben due rinnovi del CCNL Federcasa (triennio 2021-2023 e triennio 2023-2025). Si prevede un incremento delle retribuzioni tabellari di non meno del 5% per il primo rinnovo. A tali maggiori oneri, si aggiungono quelli introdotti dal nuovo codice degli appalti in merito agli incentivi per funzioni tecniche. Il costo del personale, ante aumento contrattuale, ammonta complessivamente a 1,5 Mln di Euro.

Ci teniamo anche a ricordare come ACER si sia fatta carico, fin dal 2018, di due attività quali le ispezioni ed il controllo sul rispetto del regolamento d'uso negli alloggi ERP/ERS ai sensi dell'art. 34 bis della L.R. 24/01 e s.m.i e la Mediazione Sociale. Si tratta di due attività che non sono indicate nel capitolato prestazionale di cui alla Delibera del Consiglio Regionale n. 391/2002 e quindi non coperte dal corrispettivo di gestione.

E' altresì facilmente prevedibile come i proventi finanziari possano sensibilmente ridursi, nel corso del 2024 a seguito della riduzione dell'inflazione e della politica restrittiva della BCE.

A causa dei fattori sopra elencati, la previsione di bilancio del 2024 registra un risultato della gestione caratteristica negativo di circa 60mila euro, senza considerare gli effetti del secondo rinnovo del CCNL Federcasa che potrebbe avvenire nel corso del 2024 oppure slittare all'esercizio successivo.

In questo contesto di restrizioni ed incertezze economiche è fondamentale, al fine di garantire gli equilibri economico/finanziari dell'azienda, l'aggiornamento del corrispettivo di gestione riconosciuto ad ACER adeguando il massimale attuale di 52 euro mensili (in essere dal 2018) a quello determinato dalla Delibera di GR n. 1590 del 25/09/2023, pari a 60 euro mensili. L'aumento equivale all'incremento dell'indice Istat FOI nel periodo dal 2018 al 2023, pari appunto al 16%, e non considera l'ulteriore importante aumento che il medesimo indice registrerà nel 2024.

Resta inteso che la gestione aziendale continuerà ad essere improntata a criteri di economicità e di massimo contenimento delle spese generali e di funzionamento. In quest'ottica verrà introdotto nel 2024 anche il sistema di incasso PagoPA (facoltativo per gli enti pubblici economico) al fine di ridurre l'incidenza dei costi per l'incasso dei canoni e degli altri oneri. Come già fatto in passato, eventuali margini positivi della gestione caratteristica saranno annualmente accantonati da ACER ad un fondo da destinare alle manutenzioni nei Comuni senza disponibilità finanziaria al fine di mantenere adeguati livelli manutentivi anche nei territori dove per svariate ragioni non è possibile intervenire con le disponibilità generate dai canoni degli utenti presenti nei territori stessi.

Nel 2024 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 2024 saranno in vigore per tutti i Comuni le concessioni di gestione già sottoscritte, inclusa quella col comune di Sassofeltrio, recentemente entrato nella Regione Emilia Romagna e col quale è già stata firmata la convenzione per la gestione degli alloggi di proprietà comunale. Non sono invece state sottoscritte le concessioni con i comuni di Talamello e Montecopiolo non avendo i due comuni alcun alloggio di proprietà.

La concessione col Comune di Rimini sarà invece in scadenza nel mese di luglio del 2024.

Resta esclusa anche per l'anno 2024, la gestione degli immobili di proprietà del comune di Riccione, uscito da ACER nel 2019.

b) I canoni di locazione degli alloggi per il 2024 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 molto elevata, 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.

Il trend della morosità per l'anno 2024 è comunque previsto in linea rispetto al 2023 ed in crescita rispetto al 2022.

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. Nel corso del 2024 sarà portata a conclusione una nuova indagine di customer satisfaction.

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. A livello tecnologico il 2024 sarà anche l'anno di consolidamento ed evoluzione del sistema informativo e della digitalizzazione delle procedure e dei documenti, avviata in modo estremamente proficuo nel 2023.

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 stato pari ad Euro 15.728,76 mentre il risparmio per l'esercizio 2024 e seguenti sarà 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 stato avviato nel corso del 2023, assieme al Comune di Rimini, il progetto denominato "Patto per la Casa" una iniziativa della Regione Emilia Romagna che rappresenta un'azione a sostegno della locazione finalizzata ad ampliare l'offerta degli alloggi in locazione a canoni calmierati. Il target di riferimento è costituito dalla cosiddetta 'fascia intermedia', composta da quei nuclei familiari che non sono nelle condizioni di soddisfare autonomamente il proprio fabbisogno abitativo sul libero mercato, ma che allo stesso tempo non possono accedere all'edilizia residenziale pubblica, non possedendone i necessari requisiti. All'interno del progetto ACER assume il ruolo di "Agenzia per la Locazione" ai sensi del Regolamento attuativo del programma approvato con la Deliberazione di Giunta Regionale n. 960 del 12 Giugno 2023.

PATRIMONIO GESTITO

Nel corso del 2024 gli immobili gestiti saranno in tutto 2.456, numero sostanzialmente stabile rispetto al 2023.

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	30	0
MORCIANO	0	43	0
POGGIO TORRIANA	0	23	0
RIMINI	32	1.512	2
SAN GIOVANNI IN M.	0	71	0
SALUDECIO	0	23	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	13	0
SANT'AGATA FELTRIA	1	5	0
SASSOFELTRIO	0	9	0
TALAMELLO	1	0	0
FORLI'	19	0	0
CESENA	8	0	0
BAGNO DI ROMAGNA	1	0	0
TOTALE	135	2.315	6

Gli immobili ad uso abitativo sono complessivamente 2.402 mentre quelli ad uso non abitativo sono 54. 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. Ma la materia è decisamente intricata e non sembra che si possa arrivare ad una soluzione in tempi brevi.

CANONI ERP

Nel corso della vita di ACER si è passati da un canone medio mensile di Euro 109 nel 2004 ad un canone medio preventivo per il 2024 di Euro 167. 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 202,26 euro mentre quello col canone più basso è Novafeltria con 113,65 euro.

Non c'è dubbio che sia 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 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 2023 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 2024 è di un consolidamento della morosità che prevediamo si assesti, a fine anno, su una percentuale pari al 14,50% 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 ispezione 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 delle 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 (in tutti i comuni della provincia aventi una concessione di gestione in essere), 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 appurato 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. Si è pertanto 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 viste 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 1.308 visite a nucleo, di cui 201 solo nell'anno 2023 con un trend in decisa crescita anche grazie a maggiori risorse economiche messe a disposizione da ACER.

Il risultato di questa attività è che ad oggi non ci sono occupazioni abusive di alloggi nella Provincia di Rimini, l'ultima risale ad ottobre 2023 ed è stata risolta in poche ore. Il servizio collabora quasi quotidianamente con le forze dell'ordine sul territorio, quali Polizia Municipale,

Carabinieri, Polizia Stradale 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, San Clemente) 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 2024 per conto dei comuni e degli altri enti sono **59** così suddivisi:

- alloggi di emergenza abitativa per il Comune di Rimini 43
- alloggi di emergenza abitativa per il Comune di Bellaria I.M. 1
- alloggi di emergenza abitativa per il Comune di Cattolica 7
- alloggi di emergenza abitativa per il Comune di S. Giovanni in M. 2
- alloggi di emergenza abitativa per il Comune di San Clemente 1
- alloggi di emergenza abitativa per Unione Valmarecchia 3
- alloggi destinati all'ASL per progetti socio-assistenziali 2

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.

Dopo lo start-up avviato a fine anno 2023, nel corso del 2024 verrà altresì avviato il programma denominato "Patto per la Casa" in collaborazione col Comune di Rimini.

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 2024 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 2024 è 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 2024 si prevede la gestione di 99 condomini, per complessivi 1.653 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.

ALLOGGI DI RISULTA

Prendendo in esame il ripristino degli alloggi di risulta dal 2017 ad oggi, si può notare un aumento costante nel numero di alloggi ripristinati, ad eccezione del calo nel 2020 e 2021, probabilmente dovuto alla pandemia di COVID-19 e alle restrizioni di lockdown che ne hanno limitato i lavori.

Gli interventi nei singoli alloggi si sono concentrati non solo sul risparmio energetico, ma anche sull'adeguamento funzionale per persone anziane e/o con limitate capacità motorie. Questo ha comportato la necessità di agire su un patrimonio edilizio esistente, non originariamente progettato per soddisfare tali esigenze e, il particolare periodo storico con l'aumento dei costi, ha inevitabilmente aumentato la richiesta di finanziamenti per far fronte a tali spese.

2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
91	101	110	96	97	117	113

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.

Con provvedimento dirigenziale n. 4213 del 21/11/2022 veniva disposta la chiusura del concorso di progettazione e la consegna completa degli elaborati relativi al P.F.T.E..

In data 27/12/2022, i progettisti primi classificati procedevano a consegnare formalmente tutta la documentazione relativa al P.F.T. e, con provvedimento del R.U.P. veniva confermata l'aggiudicazione definitiva, propedeutica alla deliberazione urgente n. 2 del C. di A. di ACER Rimini, tenutasi in data 09/02/2023 con la quale si approvava il PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICO ECONOMICA E RELATIVO Q.T.E. con conseguente trasmissione agli uffici comunali preposti in data 11/01/2023 prot. 68.

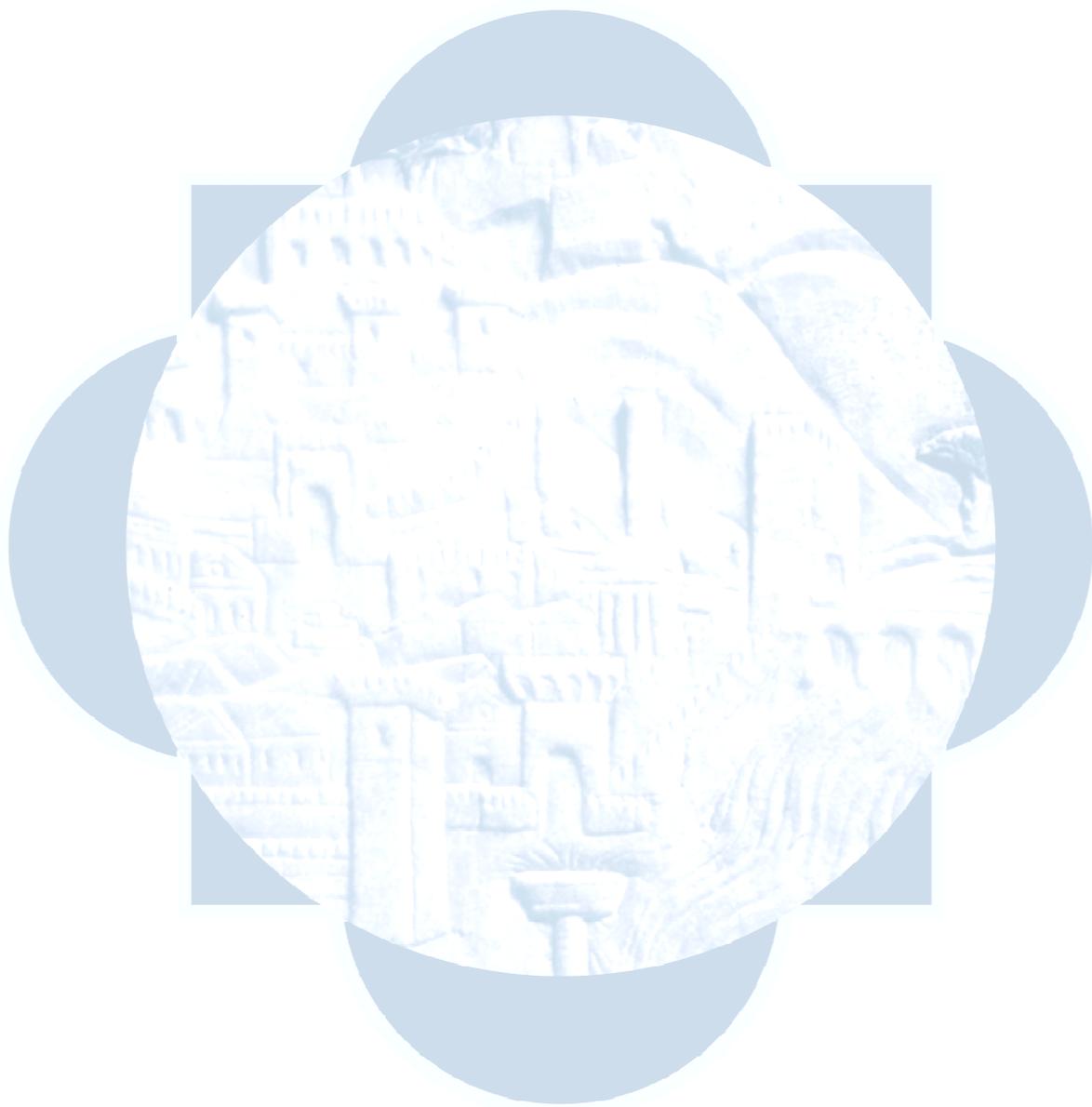
A seguito di determinazioni a contrarre di questo Ente n. 305 in data 09/02/2023, veniva sottoscritto il contratto di appalto per l'affidamento dei servizi di progettazione DEFINITIVA e ESECUTIVA alle figure di cui sopra e venivano dati incarichi di servizi a professionisti di settore per l'esecuzione delle indagini geologiche e di prime verifiche archeologiche (V.P.A.).

Nel mese di giugno 2023 i professionisti incaricati consegnavano a questo Ente il materiale relativo alla Progettazione Definitiva che la R.U.P. trasmetteva a sua volta agli uffici comunali preposti a mezzo di posta elettronica certificata.

Con nota prot. 252338 del 18/07/2023 il Comune di Rimini indiceva convocava una "Conferenza di Servizi" in forma simultanea ed in modalità sincrona (art 53 co 3 LR 24/2017 ed art. 14-ter della L. 241/90) per l'esame contestuale dei vari interessi pubblici e l'approvazione del Progetto definitivo in attuazione del Programma Integrato di Edilizia Residenziale Sociale (PIERS), Area ex Questura di Rimini, per la nuova costruzione di 36 alloggi di proprietà comunale e delle relative opere di urbanizzazione. Il procedimento di cui sopra si è concluso in terza seduta in data 27/10/2023 con il recepimento di tutti gli elaborati che andranno a fare parte integrante della deliberazione di Giunta Comunale.

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 2024

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, negativo e pari € 59.120. La gestione finanziaria positiva grazie agli interessi che matureranno sugli investimenti finanziari in essere, portano ad un utile previsionale, al netto delle imposte, pari ad Euro 34.272.

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 2024 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 2024, 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 7.553.037.

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 2024 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 2024 non sono previste nuove assunzioni di personale dipendente a tempo indeterminato, mentre sono previsti alcuni scorrimenti tabellari. La tabella che segue indica i dipendenti a tempo indeterminato e determinato che si prevederanno in servizio al 31 dicembre 2024.

SERVIZIO	DIRIGENTI	QUADRI	AREA A	AREA B	AREA C	TOT.
Direttore Generale	1	0	0	0	0	1
Servizio Amministrativo	0	1	4	11	1	17
Settore Tecnico	0	1	5	4	0	10
TOTALE	1	2	9	15	1	28

Il costo per il personale ed i collaboratori previsto per l'anno 2024 è previsto pari ad € 1.598.160 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 e l'accantonamento per trattamento di fine rapporto.

Il costo del personale ha un'incidenza del 20,89% del valore della produzione.

SPESE GENERALI

Nel corso del 2024, il costo per l'indennità di amministrazione ed i rimborsi spese del consiglio di amministrazione sono confermati in Euro 104.473. Anche per il collegio sindacale sono 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 2023. Sono nella disponibilità dell'azienda n. 3 automezzi (di cui uno acquistato nel 2023) 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 2024.

AMMORTAMENTI

La voce "Ammortamenti immobilizzazioni materiali e immateriali" comprende gli ammortamenti dei beni immateriali, delle immobilizzazioni materiali (impianti, 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 2024. 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 2024, 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'87%, è stata valutata in base al pro-rata di indetraibilità del 2023 e considerando l'IVA che presumibilmente verrà pagata nel 2024. 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 € 220.500 e comprendono gli interessi percepiti sulle somme giacenti presso conti correnti e conti di deposito bancario, gli interessi su polizze di capitalizzazione e quelli sulla gestione della tesoreria oltre a quelli addebitati agli assegnatari per indennità di mora e per dilazione debiti.

Gli **oneri**, per un totale di € 700,00, riguardano principalmente gli oneri finanziari derivanti dalla restituzione di depositi cauzionali.

RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE

Questa posta comprende le rettifiche di valore di attività quali svalutazioni e rivalutazioni. Nel 2024 non si prevedono proventi ed oneri di natura rettificativa.

IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO

Le imposte sul reddito dell'esercizio sono state stimate, prudenzialmente, applicando un tax rate al risultato ante imposte in base all'incidenza percentuale delle imposte di competenza dell'anno precedente rettificata sulla base di nuovi legislativi e aziendali previsti per il 2024. L'incidenza totale delle imposte viene stimata al 60% dell'utile ante imposte in linea con i bilanci degli esercizi precedenti.

RISULTATO NETTO PREVISIONALE

Sulla base delle valutazioni sopra esposte, si prevede per il 2024 un risultato positivo netto di gestione pari ad Euro 34.272, 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	196,06	107.774	67.736	40.038
CASTELDELICI	1	159,80	1.941	898	1.043
CATTOLICA	144	206,26	342.002	241.542	100.460
CORIANO	37	174,60	59.653	52.933	6.720
GEMMANO	38	162,53	63.709	46.492	17.217
MAIOLO	9	144,39	13.159	10.597	2.562
MISANO ADRIATICO	17	120,10	28.178	27.509	669
MONDAINO	17	182,34	34.524	23.843	10.681
MONTEFIORE CONCA	35	151,71	62.626	49.495	13.131
MONTEGRIDOLFO	15	144,87	18.279	13.442	4.837
MONTESCUDO- MONTECOLOMBO	30	172,14	58.829	48.517	10.312
MORCIANO DI ROMAGNA	43	157,96	75.646	69.492	6.154
NOVAFELTRIA	14	113,95	13.555	12.768	787
PENNABILLI	9	128,29	13.984	9.494	4.490
POGGIO TORRIANA	23	176,34	46.421	34.478	11.943
RIMINI	1.512	172,90	3.777.285	3.125.648	651.637
SALUDECIO	23	191,80	43.770	31.803	11.967
SAN CLEMENTE	17	213,58	36.448	28.010	8.438
SAN GIOVANNI IN MARIGNANO	71	170,69	171.975	126.388	45.587
SAN LEO	13	181,97	23.652	17.598	6.054
SANT'AGATA FELTRIA	5	140,27	7.533	6.651	882
SANTARCANGELO DI ROMAGNA	143	164,69	303.400	252.484	50.916
VERUCCHIO	42	192,94	95.442	61.931	33.511
SASSOFELTRIO	9	108,89	11.976	8.354	3.622
TOTALE/MEDIA	2.315	167,00	5.411.761	4.368.103	1.043.658

Il totale degli immobili di proprietà comunale che si prevede di gestire è pari a 2.315.

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 167,00 in leggero aumento rispetto all'esercizio 2023.

Occorre precisare che il canone del 2024 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.

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, 2024-2026. Annualità 2024. (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 2024 – 2026

E

Relazione di Accompagnamento al PROGRAMMA TRIENNALE DEI LAVORI PUBBLICI 2024-2026 e all'Elenco Annuale 2024

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 2024 – 2026 (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) 2024-2026**
- **SEZIONE OPERATIVA (SEO) 2024-2026 E PREDISPOSIZIONE DEGLI STRUMENTI DI PROGRAMMAZIONE**

SEZIONE INTRODUTTIVA – INQUADRAMENTO GENERALE E NORMATIVO

Il **Documento Unico di Programmazione 2024-2026** 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, dalla continua guerra in Ucraina con la crisi energetica e degli attuali conflitti in medio oriente che destabilizzano il mondo intero.

All'interno di questo contesto si inserisce il Parlamento Europeo che ha approvato a settembre 2023 la **direttiva "Case Green"** revisione della direttiva EPBD (*Energy Performance of Buildings Directive*) sulle prestazioni energetiche degli edifici. L'obiettivo è quello di promuovere l'efficienza energetica all'interno dell'Unione Europea prefissando precisi obiettivi annuali per il risparmio energetico degli stati membri al fine di arrivare alla neutralità climatica entro il 2050 e nello specifico in particolare i nuovi edifici dovranno essere a emissioni zero dal 2028, dal 2033 gli edifici esistenti dovranno essere almeno in classe D oltre ad altre novità. Sono previste, inoltre, deroghe per gli stati membri e misure per aiutare a combattere il cambiamento climatico, ridurre le bollette e sostenere le famiglie vulnerabili. In questo contesto, la **nuova direttiva, UE 2023/1791, stabilisce e prevede finanziamenti europei specifici per le "case popolari"** andando incontro alle esigenze sopra richiamate. La suddetta direttiva, che dovrà essere recepita da ogni stato membro, risulta essere ambiziosa ma ha portato e porterà ad un cambiamento di pensiero, di filosofia e di programmazione dei lavori volti ad un risparmio energetico e ad una riduzione costante delle emissioni dei gas a effetto serra.

Questa situazione è, sicuramente, uno stimolo per attivare un motore di cambiamento e sviluppo importante che può colpire il nostro territorio.

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

Il nuovo codice dei contratti, ai sensi dell'art. 37 del D. Lgs 36/2023 dispone che, per lo svolgimento delle attività di realizzazione dei lavori pubblici, le stazioni appaltanti sono tenuti ad adottare il programma

triennale dei lavori pubblici, nel rispetto dei documenti programmatori e in coerenza con il bilancio e ad approvare l'elenco annuale che indica i lavori da avviare nella prima annualità specificando la fonte di finanziamento, stanziata nello stato di previsione o nel bilancio o comunque disponibile.

Nell'allegato I.5 all'art. 3 del nuovo codice vengono definiti i contenuti, i livelli di progettazione minimi per il suo inserimento nel programma dei lavori pubblici, l'ordine di priorità, comprensivo del completamento delle opere incompiute e dell'effettuazione dei lavori programmati e non avviati, oltre ai relativi elenchi annuali, la specificazione delle fonti di finanziamento e gli 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 alla soglia di cui all'art. 50 comma 1 lettera a) del D.Lgs 36/2023 ossia ad euro 150.000,00 e di predisporre in aggiunta un elenco relativo agli interventi inferiori ad euro 150.000,00.

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) 2024-2026

Tale Sezione individua gli indirizzi strategici di ACER Provincia di Rimini in coerenza con il quadro normativo di riferimento con l'aggiunta delle linee di indirizzo della programmazione regionale coordinato con 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 manutenzione straordinaria volti al miglioramento Sismico, dove necessario, e soprattutto Energetico recuperando finanziamenti comunali, regionali o nazionali.

L'emergenza Covid-19, il Superbonus 110% e altri incentivi con la sua cessione dei crediti, ormai passati, hanno portato un aumento vertiginoso dei prezzi nel campo dell'edilizia che purtroppo non sono calati 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.

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.

Il ripristino degli alloggi di risulta è un tema molto caro ai comuni essendoci turn-over degli appartamenti e le amministrazioni comunali desiderano sempre e continuamente dare risposta ai cittadini con il ripristino degli alloggi stessi, anche da un punto di vista energetico. I lavori di ripristino guardano sempre ai budget disponibili, sempre ridotti, e alla ricerca di finanziamenti, specifici regionali, che ci possono essere.

La manutenzione ordinaria degli alloggi è, come il ripristino degli stessi, molto caro ai Comuni, soprattutto ai servizi sociali, che hanno maggiori rapporti con gli inquilini stessi. ACER cerca sempre di dar risposta intervenendo alle segnalazioni degli assegnatari e ripristinando le problematiche segnalate sempre guardando il budget che è molto ridotto.

In tale contesto e in modo trasversale alle due macro-aree, si inserisce il contributo "Conto Termico 2.0". Questo interviene nei casi di sostituzione di caldaie e/o infissi e/o altro intervento energetico anche più corposo quale la riqualificazione energetica di interi fabbricati permettendo di abbassare sia la spesa

sostenuta, portando di conseguenza un aumento dei budget disponibili, e contestualmente una riduzione della bolletta energetica degli assegnatari la quale ha avuto un notevole aumento

I risultati ad oggi intrapresi sono i seguenti:

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

2022 Pratiche n° 94 Importo Fatture totali € 306.367,31 Contributo 107.678,01 €

Tale Strategia, è in forte crescita, a seguito di un impegno continuativo e costante da parte dell'Area Tecnica, permettendo 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 Riqualficazione 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 con riduzioni del gas serra.

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.

Inoltre, in coerenza con la linea di indirizzo programmatico di ACER Rimini, 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. ACER Rimini vi ha partecipato con una serie di interventi ottenendo il finanziamento per la riqualficazione energetica di n° 2 interventi siti in San Clemente Via Pascoli/Via Moretti e Morciano di Romagna Via Rossini permettendo di riqualficare energeticamente i due fabbricati dando risposte sia al Comune che agli assegnatari.

Nel contempo ACER sta valutando possibili interventi di riqualficazione energetica, sostituzione di infissi e/o posa cappotto termico, sul territorio provinciale, facendo valutazioni sia economiche che di fattibilità tecnica su vari edifici in attesa di possibili finanziamenti. Oltre a questo ACER sta monitorando, anche, edifici che hanno necessità di interventi strutturali intesi come miglioramento o adeguamento sismico oppure anche piccoli interventi marginali e puntuali per ricuciture crepe a seguito di scosse di terremoto.

Tale documento programmatico così come la sua programmazione triennale potrà subire aggiornamenti o revisione con procedura regolamentata dell'art. 37 del D.Lgs 36/23 e suoi allegati.

SEZIONE OPERATIVA (SEO) 2024-2026 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 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.

Gli interventi previsti nello strumento di programmazione (Programma Triennale dei Lavori Pubblici 2024-2026) sono suddivisi in due macro-categorie:

- Tabella A) interventi ai sensi del combinato disposto dell'art. 37 comma 2 e dell'art. 50 comma 1 lettera a) – Importi superiori a 150.000,00 €

1. SAN CLEMENTE

Bando PR FESR 2021-2027 – obiettivo specifico 2 – azioni 2.1.1 – 2.2.1 – 2.4.1 – Bando 2022.
Lavori di riqualificazione energetica di fabbricato di proprietà Comunale composto da n. 12 alloggi di edilizia residenziale pubblica, situati in Comune di S. CLEMENTE Via Pascoli 1 / Via Moretti, 1

2. MORCIANO DI ROMAGNA

Bando PR FESR 2021-2027 – obiettivo specifico 2 – azioni 2.1.1 – 2.2.1 – 2.4.1 – Bando 2022.
Lavori di riqualificazione energetica di fabbricato di proprietà Comunale, composti da n. 19 alloggi di edilizia residenziale pubblica, situato in Comune di Morciano di Romagna Via Rossini, 9/11

3. CORIANO Via Malatesta n°24/26

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 ai sensi del combinato disposto dell'art. 37 comma 2 e dell'art. 50 comma 1 lettera a) – Importi superiori a 150.000,00 € che rimangono esclusi dal seguente programma triennale ma che definiscono comunque la mission di ACER Rimini.

Vengono inseriti n° 3 interventi:

intervento n°1: SAN GIOVANNI IN MARIGNANO - Via Ferrara 12,14 - Fornitura e posa in opera di nuovi infissi in PVC altamente performanti

intervento n°2: SAN GIOVANNI IN MARIGNANO - Via Ferrara 16,18,20 - Fornitura e posa in opera di nuovi infissi in PVC altamente performanti

intervento n°3: SANTARCANGELO DI ROMAGNA - Via Cagnacci, 11 - Intervento di adeguamento strutturale e ripristini vari

Inoltre in coerenza con la linea di indirizzo programmatica e con tutto quanto sopra riportato, tale documento programmatorio e il suo programma Triennale dei Lavori Pubblici 2024-2026 potrà subire aggiornamenti all'interno dell'anno 2024 ai sensi dell'art. 3 del D.Lgs 36/2023

Il Responsabile Area Tecnica
Manutenzione straordinaria, programmata e nuove costruzioni

Ing. Filippo Renzetti



ALLEGATO A)

APPROVAZIONE PROGRAMMA TRIENNALE 2024-2026 ED ELENCO ANNUALE 2024

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	SAN CLEMENTE Bando PR FESR 2021-2027 – obiettivo specifico 2 – azioni 2.1.1 – 2.2.1 – 2.4.1 – Bando 2022. Lavori di riqualificazione energetica di fabbricato di proprietà Comunale composto da n. 12 alloggi di edilizia residenziale pubblica, situati in Comune di S. CLEMENTE Via Pascoli 1 / Via Moretti, 1	Bando PR - FESR 2021-2027	€ 162.187,86	€ 133.594,24	€ 295.782,10	2024
2	MORCIANO DI ROMAGNA Bando PR FESR 2021-2027 – obiettivo specifico 2 – azioni 2.1.1 – 2.2.1 – 2.4.1 – Bando 2022. Lavori di riqualificazione energetica di fabbricato di proprietà Comunale, composti da n. 19 alloggi di edilizia residenziale pubblica, situato in Comune di Morciano di Romagna Via Rossini, 9/11	Bando PR - FESR 2021-2027	€ 231.178,53	€ 149.999,81	€ 381.178,34	2024
3	CORIANO Realizzazione, previo demolizione, di un edificio esistente (ex casa di riposo Favini) di un fabbricato per complessivi n° 4 alloggi con annessa sala comune, Via Malatesta 24/26	Reinvestimento economie fondi L. 560/93 (proventi vendite alloggi ERP)		€ 620.000,00	€ 620.000,00	2024

SOMMANO	€ 1.296.960,44
----------------	-----------------------

Il Responsabile Manutenzione straordinaria, programmata e nuove costruzioni

Ing. Filippo Renzetti



ALLEGATO B)

ELENCO INTERVENTI DI IMPORTO INFERIORE A € 150.000,00 NON SOGGETTI AD INSERIMENTO NEL PROGRAMMA TRIENNALE 2024-2026 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	SAN GIOVANNI IN MARIGNANO Via Ferrara 12,14 Fornitura e posa in opera di nuovi infissi in PVC altamente performanti	Residui attivi Canonici Alloggi ERP - Comune di San Giovanni in Marignano		€ 62.111,28	€ 62.111,28	2024
2	SAN GIOVANNI IN MARIGNANO Via Ferrara 16,18,20 Fornitura e posa in opera di nuovi infissi in PVC altamente performanti	Residui attivi Canonici Alloggi ERP - Comune di San Giovanni in Marignano		€ 86.523,36	€ 86.523,36	2024
3	SANTARCANGELO DI ROMAGNA Via Cagnacci 11 Intervento di adeguamento strutturale e ripristini vari	Comune di Santarcangelo di Romagna		€ 70.000,00	€ 70.000,00	2024
			€ 0,00	€ 218.634,64	€ 218.634,64	

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 01/01/2024 A 31/12/2024

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2024

48

ENTRATE	IMPORTO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	99.567,11
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	2.208,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	5.998,58
TOTALE ENTRATE	107.773,69

USCITE	IMPORTO
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	29.952,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	15.000,00
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	5.000,00
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	2.000,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	12.238,94
Spese per l'assicurazione degli stabili	2.544,86
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	1.000,00
TOTALE USCITE	67.735,80

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2024 - 31/12/2024

40.037,89



PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI
CASTELDELICI
PERIODO: DA 01/01/2024 A 31/12/2024

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2024

1

ENTRATE	IMPORTO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	1.917,60
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	-
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	24,00
TOTALE ENTRATE	1.941,60

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	221,25
Spese per l'assicurazione degli stabili	53,02
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	-
TOTALE USCITE	898,27

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2024 - 31/12/2024

1.043,33



PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI
CATTOLICA
PERIODO: DA 01/01/2024 A 31/12/2024

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2024

144

ENTRATE	IMPORTO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	298.504,55
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	4.320,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	39.177,44
TOTALE ENTRATE	342.001,98

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	15.800,00
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	40.000,00
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	15.000,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	33.251,85
Spese per l'assicurazione degli stabili	7.634,58
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	10.000,00
TOTALE USCITE	241.542,43

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2024 - 31/12/2024

100.459,56



ACER
AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

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

PERIODO: DA 01/01/2024 A 31/12/2024

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2024

37

ENTRATE	IMPORTO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	55.208,52
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	2.720,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	1.723,76
TOTALE ENTRATE	59.652,28

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	700,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	6.182,95
Spese per l'assicurazione degli stabili	1.961,66
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	1.000,00
TOTALE USCITE	52.932,61

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2024 - 31/12/2024

6.719,67



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

PERIODO: DA 01/01/2024 A 31/12/2024

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2024

38

ENTRATE	IMPORTO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	58.666,83
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	1.504,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	3.538,53
TOTALE ENTRATE	63.709,36

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	2.500,00
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	1.000,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	6.765,24
Spese per l'assicurazione degli stabili	2.014,68
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	500,00
TOTALE USCITE	46.491,92

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2024 - 31/12/2024

17.217,44



ACER
AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

MAIOLO

PERIODO: DA 01/01/2024 A 31/12/2024

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2024

9

ENTRATE	IMPORTO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	12.475,30
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	432,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	251,75
TOTALE ENTRATE	13.159,04

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	1.303,65
Spese per l'assicurazione degli stabili	477,16
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	200,00
TOTALE USCITE	10.596,81

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2024 - 31/12/2024

2.562,23



PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

MISANO ADRIATICO

PERIODO: DA 01/01/2024 A 31/12/2024

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2024

17

ENTRATE	IMPORTI
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	20.983,87
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	218,40
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	6.976,39
TOTALE ENTRATE	28.178,66

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	13.000,00
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	-
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	1.000,15
Spese per l'assicurazione degli stabili	901,30
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	500,00
TOTALE USCITE	27.509,45

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2024 - 31/12/2024

669,22



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

PERIODO: DA 01/01/2024 A 31/12/2024

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2024

17

ENTRATE	IMPORTO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	30.458,07
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	696,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	3.369,72
TOTALE ENTRATE	34.523,80

USCITE	IMPORTO
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	10.608,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	5.000,00
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	3.000,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	4.133,50
Spese per l'assicurazione degli stabili	901,30
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	200,00
TOTALE USCITE	23.842,80

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2024 - 31/12/2024

10.680,99



ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

MONTEFIORE CONCA

PERIODO: DA 01/01/2024 A 31/12/2024

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2024

35

ENTRATE	IMPORTO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	52.248,92
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	1.312,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	9.065,89
TOTALE ENTRATE	62.626,81

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	10.000,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	5.299,85
Spese per l'assicurazione degli stabili	1.855,63
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	500,00
TOTALE USCITE	49.495,48

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2024 - 31/12/2024

13.131,33



PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI
MONTEGRIDOLFO
PERIODO: DA 01/01/2024 A 31/12/2024

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2024

15

ENTRATE	IMPORTI
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	16.897,64
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	-
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	1.381,98
TOTALE ENTRATE	18.279,62

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	1.300,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	1.486,87
Spese per l'assicurazione degli stabili	795,27
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	500,00
TOTALE USCITE	13.442,14

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2024 - 31/12/2024

4.837,47



PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI
MONTESCUDO-MONTECOLOMBO
PERIODO: DA 01/01/2024 A 31/12/2024

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2024

30

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	49.163,18
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	1.768,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	7.897,87
TOTALE ENTRATE	58.829,06

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	18.720,00
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	2.000,00
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	7.000,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	5.606,02
Spese per l'assicurazione degli stabili	1.590,54
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	600,00
TOTALE USCITE	48.516,56

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2024 - 31/12/2024

10.312,50



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

PERIODO: DA 01/01/2024 A 31/12/2024

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2024

43

ENTRATE	IMPORTO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	65.547,08
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	3.640,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	6.458,41
TOTALE ENTRATE	75.645,49

USCITE	IMPORTO
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	26.832,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	25.000,00
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	3.000,00
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	4.000,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	6.880,01
Spese per l'assicurazione degli stabili	2.279,77
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	1.500,00
TOTALE USCITE	69.491,78

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2024 - 31/12/2024

6.153,71



PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI
NOVAFELTRIA
PERIODO: DA 01/01/2024 A 31/12/2024

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2024

14

ENTRATE	IMPORTO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	12.976,63
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	233,60
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	344,17
TOTALE ENTRATE	13.554,40

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	1.089,53
Spese per l'assicurazione degli stabili	742,25
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	200,00
TOTALE USCITE	12.767,78

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2024 - 31/12/2024

786,63



PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI
PENNABILLI
PERIODO: DA 01/01/2024 A 31/12/2024

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2024

9

ENTRATE	IMPORTO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	13.301,11
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	230,40
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	452,46
TOTALE ENTRATE	13.983,97

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	1.800,47
Spese per l'assicurazione degli stabili	477,16
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	100,00
TOTALE USCITE	9.493,63

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2024 - 31/12/2024

4.490,34



ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

POGGIO TORRIANA

PERIODO: DA 01/01/2024 A 31/12/2024

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2024

23

ENTRATE	IMPORTI
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	42.215,80
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	1.520,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	2.685,41
TOTALE ENTRATE	46.421,21

USCITE	IMPORTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	14.352,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	10.000,00
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	2.000,00
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	500,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	5.706,76
Spese per l'assicurazione degli stabili	1.219,41
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	700,00
TOTALE USCITE	34.478,17

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2024 - 31/12/2024

11.943,03



ACER
AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

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

PERIODO: DA 01/01/2024 A 31/12/2024

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2024

1512

ENTRATE	IMPORTI
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	3.032.263,61
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	109.792,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	635.229,72
TOTALE ENTRATE	3.777.285,33

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	350.000,00
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	500.000,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	346.997,37
Spese per l'assicurazione degli stabili	80.163,09
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	85.000,00
TOTALE USCITE	3.125.648,46

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2024 - 31/12/2024

651.636,87



PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

SALUDECIO

PERIODO: DA 01/01/2024 A 31/12/2024

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2024

23

ENTRATE	IMPORTI
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	41.083,56
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	1.360,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	1.326,56
TOTALE ENTRATE	43.770,12

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	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	500,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	5.431,21
Spese per l'assicurazione degli stabili	1.219,41
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	300,00
TOTALE USCITE	31.802,62

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2024 - 31/12/2024

11.967,50



PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

SAN CLEMENTE

PERIODO: DA 01/01/2024 A 31/12/2024

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2024

17

ENTRATE	IMPORTO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	31.216,85
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	1.113,60
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	4.117,47
TOTALE ENTRATE	36.447,93

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	4.000,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	3.900,26
Spese per l'assicurazione degli stabili	901,30
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	600,00
TOTALE USCITE	28.009,56

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2024 - 31/12/2024

8.438,36



PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI
SAN GIOVANNI IN MARIGNANO
PERIODO: DA 01/01/2024 A 31/12/2024

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2024

71

ENTRATE	IMPORTO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	148.122,41
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	5.888,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	17.964,82
TOTALE ENTRATE	171.975,23

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	3.000,00
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	15.000,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	18.819,91
Spese per l'assicurazione degli stabili	3.764,27
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	1.500,00
TOTALE USCITE	126.388,18

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2024 - 31/12/2024

45.587,05



PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

SAN LEO

PERIODO: DA 01/01/2024 A 31/12/2024

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2024

13

ENTRATE	IMPORTO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	21.749,05
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	664,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	1.239,48
TOTALE ENTRATE	23.652,53

USCITE	IMPORTO
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	8.112,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	5.000,00
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	1.000,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	2.596,98
Spese per l'assicurazione degli stabili	689,23
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	200,00
TOTALE USCITE	17.598,21

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2024 - 31/12/2024

6.054,32



PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

SANT'AGATA FELTRIA

PERIODO: DA 01/01/2024 A 31/12/2024

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2024

5

ENTRATE	IMPORTO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	6.463,64
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	230,40
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	838,92
TOTALE ENTRATE	7.532,96

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	800,00
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	300,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	565,47
Spese per l'assicurazione degli stabili	265,09
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	100,00
TOTALE USCITE	6.650,56

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2024 - 31/12/2024

882,40



PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI
SANTARCANGELO DI ROMAGNA
PERIODO: DA 01/01/2024 A 31/12/2024

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2024

143

ENTRATE	IMPORTI
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	247.232,63
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	10.080,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	46.087,54
TOTALE ENTRATE	303.400,16

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	27.170,21
Spese per l'assicurazione degli stabili	7.581,56
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	3.500,00
TOTALE USCITE	252.483,77

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2024 - 31/12/2024

50.916,40



PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

SASSOFELTRIO

PERIODO: DA 01/01/2024 A 31/12/2024

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2024

9

ENTRATE	IMPORTO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	11.172,00
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	-
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	803,70
TOTALE ENTRATE	11.975,70

USCITE	IMPORTO
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	5.616,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	-
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	-
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	2.160,74
Spese per l'assicurazione degli stabili	477,16
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	100,00
TOTALE USCITE	8.353,90

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2024 - 31/12/2024

3.621,80



PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI
VERUCCHIO
PERIODO: DA 01/01/2024 A 31/12/2024

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2024

42

ENTRATE	IMPORTO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	87.054,53
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	2.256,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	6.131,67
TOTALE ENTRATE	95.442,20

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	2.000,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	11.196,64
Spese per l'assicurazione degli stabili	2.226,75
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	300,00
TOTALE USCITE	61.931,39

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2024 - 31/12/2024

33.510,80

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	135,79	1.099	5	149.169	44,08	119.335	35,27
2	Riccione	17,52	1.975	12	34.603	10,23	27.682	8,18
3	Santarcangelo di R.	45,06	492	42	22.184	6,56	17.747	5,24
4	Bellaria-Igea Marina	18,17	1.073	3	19.495	5,76	15.596	4,61
5	Cattolica	6,20	2.674	12	16.569	4,90	13.255	3,92
6	Misano Adriatico	22,35	623	3	13.913	4,11	11.130	3,29
7	Coriano	46,77	223	102	10.441	3,09	8.353	2,47
8	Verucchio	27,30	368	300	10.045	2,97	8.036	2,37
9	San Giovanni in M.	21,37	442	29	9.451	2,79	7.561	2,23
10	Novafeltria	5,44	1312	83	7.139	2,11	5.711	1,69
11	Morciano di Romagna	41,84	166	275	6.962	2,06	5.570	1,65
12	Montescudo-Monte C.	32,35	210	328	6.782	2,00	5.426	1,60
13	San Clemente	20,70	274	179	5.671	1,68	4.537	1,34
14	Poggio Torriana	34,74	149	155	5.161	1,53	4.129	1,22
15	Saludecio	34,26	89	343	3.048	0,90	2.438	0,72
16	San Leo	53,14	53	589	2.818	0,83	2.254	0,67
17	Pennabilli	69,80	38	629	2.629	0,78	2.103	0,62
18	Montefiore Conca	22,32	100	385	2.237	0,66	1.790	0,53
19	Sant'Agata Feltria	79,74	25	607	1.998	0,59	1.598	0,47
20	Mondaino	21,08	65	466	1.366	0,40	1.093	0,32
21	Gemmano	19,84	66	400	1.319	0,39	1.055	0,31
22	Talamello	18,85	59	404	1.121	0,33	897	0,27
23	Montegridolfo	10,59	101	386	1.067	0,32	854	0,25
24	Maiolo	35,81	29	915	1.035	0,31	828	0,24
25	Casteldelci	6,94	143	290	991	0,29	793	0,23
26	Montecopiolo	24,28	32	590	785	0,23	628	0,19
27	Sassofeltrio	49,68	7,45	618	370	0,11	296	0,09
		921,93			338.369	100,00	270.695	80,00
	Provincia						67.674	20,00
							338.369	100,00

