



AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA  
PROVINCIA DI RIMINI

# **BILANCIO DI PREVISIONE ANNO 2025**



# COMPOSIZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE E DEL COLLEGIO SINDACALE

---

## CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

**Claudia Corsini**  
(Presidente F.F.)

**Fortunato Stramandinoli**  
(Consigliere)

## COLLEGIO SINDACALE

**Federico Fidelibus**  
(Presidente)

**Meris Montemaggi**  
(Componente)

**Massimiliano Cedrini**  
(Componente)

---

## DIRETTORE GENERALE

**Alessandra Atzei**

## QUADRO AMMINISTRATIVO

**Massimiliano Coli**



# AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA

## PROVINCIA DI RIMINI

### BILANCIO PREVENTIVO ANNO 2025

#### SOMMARIO

Schema di Conto Economico previsionale ex art. 2425 c.c.	Pag.	1
Relazione del Presidente del Consiglio di Amministrazione	Pag.	5
Relazione Economica al Bilancio di Previsione	Pag.	21
Gestione degli alloggi comunali	Pag.	26
Documento Unico di Programmazione 2024-2026	Pag.	31
Piano Triennale dei Lavori Pubblici 2024-2026	Pag.	43
Gestione alloggi di proprietà comunale e determinazione della somma da reinvestire nell'ERP	Pag.	45





## BILANCIO DI PREVISIONE ESERCIZIO 2025

<b>VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	
<b>RICAVI DA CANONI E DA PRESTAZIONI DI SERVIZI</b>	<b>EURO</b>
Canoni di locazione di alloggi di proprietà ACER	259.500
Canoni di locazione di alloggi ERP di proprietà di altri Enti non comunali	11.000
Canoni di locazione di locali ad uso non abitativo (negozi, box, centri sociali)	250.000
Corrispettivi e rimborsi per amministrazione stabili Acer	71.330
Rimborsi per la gestione dei servizi per conto degli inquilini di alloggi Acer	4.000
Corrispettivi e rimborsi per manutenzione ordinaria stabili Acer	15.000
Compensi e rimborsi servizio di Emergenza Abitativa Comuni/AUSL/Provincia/Acer	40.105
Canoni di locazione di alloggi ed altri immobili di proprietà dei Comuni in concessione	5.361.775
Altri oneri di gestione su alloggi ed altri immobili di proprietà dei Comuni in concessione	1.234.990
Compensi per servizio di amministrazione condominiale	171.887
Ricavi da Progetti Speciali, Gestione energetica e Ricavi Pubblicitari	8.402
Ricavi per attività di Manutenzione Straordinaria e Nuove Costruzioni per conto terzi	245.000
<b>TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	<b>7.672.989</b>
<b>COSTI DELLA PRODUZIONE</b>	
<b>COSTO DEL PERSONALE DIPENDENTE E SPESE GENERALI</b>	<b>EURO</b>
Costo del personale dipendente	1.654.129
Indennità, compensi e rimborsi amministratori	104.723
Indennità, compensi e rimborsi collegio sindacale	20.303
Assicurazioni dipendenti e amministratori	14.000
Assicurazione Automezzi	2.580
Altre assicurazioni	1.050
Buoni Pasto personale dipendente	21.000
Spese di rappresentanza e promozionali	1.200
Spese per utenze e manutenzione uffici Acer	46.400
Spese telefoniche	5.600
Manutenzione e noleggio macchine d'ufficio	8.500
Consulenze e prestazioni professionali	67.113
Gestione sistema informativo	49.320
Gestione automezzi	3.600

Spese postali	13.000
Cancelleria	6.500
Libri, pubblicazioni e quotidiani	4.200
Contributi associativi	14.000
Convegni, seminari e corsi di aggiornamento professionale	2.000
Spese Bancarie	7.400
Certificazioni, sicurezza, customer satisfaction, comunicazione, altri costi	63.940
<b>SPESE DI AMMINISTRAZIONE E MANUTENZIONE ORDINARIA DI ALLOGGI</b>	<b>EURO</b>
Assicurazioni sui fabbricati di proprietà Acer	8.037
Spese amministrazione alloggi Acer	97.700
Spese per servizi a rimborso di alloggi Acer	6.500
Spese manutenzione immobili di proprietà Acer e immobili di terzi	100.000
Costo di gestione alloggi ed altri immobili di proprietà dei Comuni in concessione	2.591.302
Accantonamento utili da reinvestire su alloggi di proprietà dei comuni in concessione	1.217.560
<b>SPESE PER ATTIVITA' DI NUOVA COSTRUZIONE E MANUTENZIONE STRAORDINARIA</b>	<b>EURO</b>
Spese per compensi relativi ad attività di nuove costruzioni e manutenzione straordinaria	130.450
Spese per compensi e altre spese tecniche attività di manutenzione condomini	-
<b>AMMORTAMENTI, ACCANTONAMENTI ED ALTRI ONERI DI GESTIONE</b>	<b>EURO</b>
Ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali e materiali	201.632
Perdite su crediti e accantonamento al fondo svalutazione per Immobili Acer	40.000
Perdite su crediti e accantonamento al fondo sv. per Immobili Comuni in concessione	953.478
Imposta di bollo, Imposte indirette, tasse, contributi e diritti camerali	8.313
Imposta comunali sugli immobili	60.000
Costo per IVA Indetraibile	230.000
<b>TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE</b>	<b>7.755.530</b>

<b>RISULTATO GESTIONE CARATTERISTICA PREVISIONALE</b>	<b>- 82.541</b>
---	-----------------

<b>PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>	<b>EURO</b>
Interessi attivi su depositi bancari, postali, obbligazioni e su polizze di capitalizzazione (+)	85.000
Interessi attivi da assegnatari (+)	41.000
Interessi passivi su mutui per la costruzione di alloggi (-)	-
Interessi passivi e oneri finanziari diversi (-)	- 4.500
<b>TOTALE GESTIONE FINANZIARIA</b>	<b>121.500</b>

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

---

<b>RISULTATO LORDO PREVISIONALE PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>38.959</b>
---	---------------

---

<b>IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO</b>	<b>21.427</b>
---	---------------

---

<b>RISULTATO NETTO PREVISIONALE</b>	<b>17.532</b>
-------------------------------------	---------------



# RELAZIONE DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE AL BILANCIO DI PREVISIONE PER L'ESERCIZIO 2025

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 2025.

Nel 2025 l'attività gestionale sarà consolidata nelle attività caratteristiche dell'ente integrate a profili innovativi di recente attivazione che andiamo di seguito a sottolineare.

## PATRIMONIO GESTITO

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 2025 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 ed il rinnovo della Concessione con il Comune di Rimini sino a luglio 2029. Tale rinnovo è stato caratterizzato da una nuova gestione del flusso informatico delle informazioni, nonché da una sinergia nella gestione di casi complessi e di eventuali sfratti.

Nel corso del 2024 si è riattivato il tavolo di confronto tra Regione Emilia Romagna e Regione Marche, grazie alla spinta propulsiva di questa Acer nel trovare una soluzione circa gli alloggi pubblici in capo ai Comuni dell'Alta Valmarecchia e gestiti da ERAP Marche.

Si è, peraltro, provveduto a riaprire un canale di comunicazione con il Comune di Riccione al fine di riattivarci in maniera sinergica nella gestione degli immobili ERP/ERS.

Nel corso del 2025 gli immobili gestiti saranno in tutto 2.456, numero sostanzialmente invariato rispetto al 2024.

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	18	0
MONTEFIORE	0	35	0
MONTEGRIDOLFO	6	15	0
MONTESCUDO-MONTECOL.	6	30	0
MORCIANO	0	42	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
<b>TOTALE</b>	<b>135</b>	<b>2.315</b>	<b>6</b>

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 140 unità di cui circa 90 nel comune di Rimini. I restanti alloggi sfitti sono disseminati nei comuni della Provincia e spesso non vengono assegnati per mancanza di graduatorie.

## CANONI DI LOCAZIONE E MOROSITA'

I canoni di locazione degli alloggi per il 2025 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.

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. Anche grazie ad un aggiornamento e potenziamento delle procedure di contrasto alla morosità, l'azienda continua 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.

L'anno 2024 ha registrato un consolidamento della morosità complessiva nella percentuale 14%. La previsione per il 2025 è di un consolidamento della morosità che prevediamo si assesti, a fine anno, su una percentuale media pari al 14,50% a livello provinciale. Si noti come la morosità del solo canone di locazione sia solo dell'11,83% e che la media viene elevata a causa della maggiore morosità sugli altri oneri (utenze, spese condominiali, ecc.) pari a circa il 20%. 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.

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 ha fatto scaturire un recente regolamento circa la morosità, ove l'obiettivo è l'evitare che alcune situazioni degenerino raggiungendo importi di insoluto molto elevati che difficilmente potranno essere recuperati., tale provvedimento, peraltro, vuole sostenere, altresì, quei nuclei che contraendo una situazione di fragilità possano essere sostenuti dai servizi sociali del Comune di residenza.

## **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 174,12. 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 San Clemente con 205,56 euro mentre quello col canone più basso è Novafeltria con 109,65 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 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.

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.

Nel corso del corrente anno, si è, tuttavia strutturata una maggiore sinergia tra Comuni e Acer al fine di co-programmare le risorse da investire, aumentando, pertanto l'efficienza e l'efficacia delle azioni.

## **LA GESTIONE ED IL PERSONALE**

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 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 è stata iniziata una nuova indagine di customer satisfaction i cui risultati saranno pubblicati nel corso dei primi mesi del 2025. L'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.

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 anche nel 2025 saranno previsti importanti interventi di evoluzione del sistema informativo e della digitalizzazione delle procedure e dei documenti.

La 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 2025 sarà pari a circa 38mila Euro. 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.

Parallelamente il C.D.A nell'agosto 2024 ha avviato tavoli di confronto con le OOSS e le RSU, a seguito, dell'aumento dei costi del contratto Federcasa, pari al 7,50%, al fine di ristabilire un equilibrio economico finanziario attraverso la messa a punto di regolamenti specifici circa produttività, incentivi funzioni tecniche e progressioni di carriera; tale attività è stata, poi, integrata con l'attivazione di un piano di formazione di tutti gli uffici all'interno dell'Ente.

## **INNOVAZIONE SOCIALE**

### **MEDIAZIONE SOCIALE E SERVIZIO DI ISPEZIONE DEGLI ALLOGGI**

Acer Rimini ha, all'interno dei suoi servizi, quello di ispettorato e rispetto del regolamento d'uso degli alloggi ERP/ERS (regolamento provinciale e concertato da tutti i comuni della Provincia di Rimini). Tra dicembre 2017 e maggio 2018, tre dipendenti dell'Azienda hanno svolto c/o la sede della Regione Emilia Romagna, un corso di formazione, insieme alle altre Acer della regione, per istituzionalizzare il ruolo dell'Agente Accertatore e dargli i giusti connotati giuridici. Pertanto ai sensi dell'art. 34 bis della L.R. 24/01 e succ. e 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 visite ispettive, attraverso operatrici qualificate, mette in campo un'opera di mediazione dei conflitti che a tutt'oggi, dopo decine di casi assegnati, può vantare di aver raggiunto un'alta percentuale di casi risolti. Il servizio nasce in forma sperimentale nel 2011, da quella data ad oggi sono state eseguite 1.539 visite a nucleo, di cui 231 effettuate nell'anno 2024 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.

Nell'anno 2024, l'ufficio Emergenza Abitativa e Visite Ispettive, ha assegnato alla Soc. Coop Fratelli è Possibile, in relazione alla convenzione stipulata per la mediazione e gestione dei conflitti, otto casi di mediazione sociale per un numero complessivo di 580 ore.

Il servizio si è svolto sui territori comunali di Rimini, Cattolica e Santarcangelo. Nello specifico la cooperativa Fratelli e Possibile ha lavorato e sta lavorando su casi di conflittualità e sta operando presso gli sportelli d'ascolto istituiti nei complessi abitativi di Pascoli via G. da Rimini

e di via Lotti. Nel comune di Cattolica in particolare sta seguendo le problematiche di diversi assegnatari residenti nell'edificio di via Del Porto 60. Nel comune di Santarcangelo sta seguendo il conflitto tra due nuclei assegnatari in merito a comportamenti contrari alle regole di civile convivenza.

## **AGENZIA PER LA LOCAZIONE**

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

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

Gli alloggi che si prevede di gestire nel 2025 per conto dei comuni e degli altri enti sono **56** così suddivisi:

- |   |    |
|---|----|
| • alloggi di emergenza abitativa per il Comune di Rimini            | 42 |
| • alloggi di emergenza abitativa per il Comune di Bellaria I.M.     | 1  |
| • alloggi di emergenza abitativa per il Comune di Cattolica         | 6  |
| • alloggi di emergenza abitativa per il Comune di S. Giovanni in M. | 2  |
| • 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 è stato altresì avviato il programma denominato "Patto per la Casa" in collaborazione col Comune di Rimini attraverso il quale al momento sono stati reperiti 8 alloggi.

## **PATTO PER LA CASA COMUNE DI RIMINI**

Nel corso del 2024, unitamente al Comune di Rimini, è stato avviato 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. Ad oggi risultano essere stati attivati circa 10 contratti.

## **COMUNITA' ENERGETICA NEL COMUNE DI MAIOLO**

Nel 2019, l'Unione Europea ha definito i propri obiettivi in materia di energia e clima per il periodo 2021-2030 con il pacchetto legislativo "Energia pulita per tutti gli europei", composto da otto Direttive sui temi dell'efficienza energetica, delle energie rinnovabili e del mercato elettrico interno, nell'obiettivo della transizione. Tra queste, la Direttiva 2018/2001 sulle energie rinnovabili ha definito l'autoconsumo collettivo e la Comunità di Energia Rinnovabile (CER). Quest'ultima si identifica con un'aggregazione di autorità locali, cittadini, piccole-medie imprese che, tramite la costituzione di un soggetto giuridico autonomo, si uniscono per produrre e condividere l'energia elettrica generata da fonti rinnovabili, generando vantaggi ambientali, sociali ed economici sia per i partecipanti alla Comunità che per la realtà territoriale in cui questa si inserisce.

Con Deliberazione n. 727/2022/REEL l'ARERA ha dettato le norme attuative del D.lgs. 199/2021 approvando il Testo Integrato dell'Autoconsumo Diffuso (TIAD) modificato dalla deliberazione 15/2024/REEL e con Decreto 414/2023 il Ministero dell'ambiente e della sicurezza energetica ha rideterminato la tariffa incentivante e con Decreto dello stesso Ministero n. 22/2024, sono state approvate le Regole operative predisposte dal GSE per l'accesso ai benefici, con avvio della piattaforma per l'invio delle richieste di accesso agli incentivi nei successivi 45 giorni.

Il Comune di Maiolo, in linea con questi indirizzi, ha ritenuto opportuno promuovere la costituzione di una Comunità Energetica Rinnovabile sul proprio territorio, con l'obiettivo di migliorare la qualità della vita dei cittadini, promuovere l'autoconsumo energetico e contribuire attivamente alla tutela dell'ambiente ed in data 08/03/2023 ha presentato la domanda di contributo. Con determinazione dirigenziale n. 12468/2023 della Regione Emilia - Romagna, è stata approvata la graduatoria delle domande ammissibili. C on successiva

determinazione n. 15375 del 163.07.2023, è stata approvata la graduatoria definitiva delle domande ammissibili finanziabili, dalla quale il Comune di Maiolo risulta beneficiario di un contributo finalizzato alla costituzione di una comunità energetica sul territorio comunale, per il limite massimo di € 35.910,00. Il Comune di Maiolo, all'interno del territorio comunale, ha deciso di costituire la Comunità Energetica Rinnovabile denominata "Comunità Energetica di Maiolo" nella forma di associazione non riconosciuta, promuovendo un modello energetico partecipativo, sostenibile ed orientato ai bisogni dei cittadini con partecipazione di pubblico e privato.

Il Comune di Maiolo intende che, oltre il Comune di Maiolo, soci fondatori dell'Associazione denominata "Comunità Energetica di Maiolo" siano: Comune di Montecopiolo; ACER Azienda Casa Emilia-Romagna della Provincia di Rimini; Pro-Loce di Maiolo.

Pertanto ACER con propria deliberazione n° 23 in data 07/11/2024 ha stabilito di partecipare alla costituzione, all'interno del territorio del Comune di Maiolo, della Comunità Energetica Rinnovabile denominata "Comunità Energetica di Maiolo" nella forma di associazione non riconosciuta, promuovendo un modello energetico partecipativo, sostenibile e orientato ai bisogni dei cittadini. Di conseguenza ha approvato e successivamente sottoscritto l'Atto costitutivo dell'Associazione "Comunità Energetica di Maiolo" e lo Statuto dell'Associazione "Comunità Energetica di Maiolo".

## **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 2025 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 2025 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 2025 si prevede la gestione di 100 condomini, per complessivi 1.677 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.

<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>
148	105	87	98	115	118	111

## **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.

Il Comune di Rimini con nota ufficiale prot. 0410901 del 30/11/2023, protocollata da questo Ente al n. 4125 in data 30/11/2023, invitava nelle more dell'approvazione da parte del consiglio comunale del progetto definitivo, ad accelerare le tempistiche di approvazione degli atti per quanto di competenza di questo Ente e, trasmetteva la relazione tecnica firmata digitalmente dal Dirigente di Settore Ing. Carlo Mario Piacquadio, tramite la quale si approvava il Progetto definitivo presentato, in Attuazione del Programma integrato di Edilizia Residenziale Sociale "Area ex Questura di Rimini" - Ratifica delle conclusioni della Conferenza di Servizi relativa al Procedimento Unico ai sensi dell'art. 53 della L.R. n. 24/201.

Il Comune di Rimini poi provvedeva ad approvare con deliberazione n. 87 del 07/12/2023 da parte del consiglio comunale il con relativo Q.T.E. di spesa, riguardante il programma in oggetto e la variazione della strumentazione urbanistica e di conseguenza questo Ente a sua volta con deliberazione del C. di A. n. 30 del 28/12/2023 approvava per sua competenza il Progetto Definitivo e dava inizio alla fase di progettazione esecutiva.

Stante la valenza economica del programma in oggetto ed ai fini della sua validazione ai sensi dell'art. 42 del D.lgs. 36/2023 (nuovo Codice dei Contratti entrato in vigore in data 01/07/2023) e relativo allegato I.7, la R.U.P. procedeva previa decisione a contrarre n. 3 del 02/01/2024, ad affidare ai sensi dell'art. 50, del D.lgs. n° 36/23 l'incarico professionale per la verifica del progetto esecutivo allo Studio COBER S.r.l. Società di Ingegneria con sede a San Piero in Bagno (FC). In sinergia ai progettisti incaricati ed allo studio incaricato alla verifica di tutta la progettazione conclusiva, questo Ente, a mezzo della figura preposta ha lavorato,

per soddisfare i criteri contenuti nel programma PIERS e, come da documentazione agli atti, in data 25/07/2024 veniva validato il Progetto Esecutivo.

Con deliberazione del C. di A. n. 20 del 13/08/2024, Acer Rimini approvava il Progetto Esecutivo e la conclusione di tutto il percorso di progettazione. Il Comune di Rimini, nel pieno delle sue facoltà ed in piena autonomia sta approvando un nuovo P.F.T.E. ed una variante urbanistica relativa ad un nuovo progetto, che rientra nel programma PIERS dove questo Ente non è S. A. L'ACER di Rimini riprenderà il ruolo di Stazione Appaltante a seguito di approvazione del nuovo progetto e di firma di una nuova Convenzione.

### **INTERVENTO EDILIZIO SU PALAZZO PALLONI DI PROPRIETA' ASP VALLONI**

In data 18/10/2024 ACER Rimini, ha sottoscritto, con ASP Valloni Marecchia, una Convenzione per l'intervento edilizio che vede come oggetto il potenziamento del Centro per L'Impiego del Comune di Rimini situato all'interno di Palazzo Palloni in Corso D'Augusto. I compiti affidati ad ACER Rimini, sono quelli relativi alla redazione del Progetto Esecutivo e di Stazione Appaltante per tutta la parte di affidamento, realizzazione e collaudo dell'opera; opera il cui finanziamento totale, vede impegnate risorse pari ad € 2.389.266,22 in quota parte derivanti dai fondi P.N.R.R.

Ad oggi è stato ultimato il Progetto di Fattibilità Tecnica Economica che sarà sottoposto all'iter di approvazione in Conferenza Servizi; una volta ottenuti tutti i nulla osta necessari, verrà trasmesso ad ACER Rimini per l'espletamento dei passaggi di propria competenza.

## CONCLUSIONI

L'esercizio 2025 sarà caratterizzato da un generale impoverimento delle fasce più deboli causato dall'elevata inflazione dei costi dell'energia e dell'acquisto di beni primari, tale situazione, potrebbe, quindi, ripercuotersi su un aumento di morosità e quindi una relativa difficoltà nell'effettuare opere di manutenzione degli alloggi ed i ripristini degli stessi finalizzati a nuove assegnazioni. A tale situazione si aggiunge un aumento di costi per le materie prime nel settore dell'edilizia e del relativo prezzario Regionale del quale avvalersi per la strutturazione di PFTE.

La gestione del 2025 farà i conti anche con i maggiori costi del personale dovuti al rinnovo del CCNL Federcasa, recentemente siglato con aumenti del 7,5% parametrati sul livello B, a tal proposito si sottolinea 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.

A causa dei fattori sopra elencati, la previsione di bilancio del 2025 registra un risultato della gestione caratteristica negativo di circa 80mila euro, che viene colmato con la gestione finanziaria attiva. 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 aumentando il massimale attuale di 52 euro mensili (in essere dal 2018) ad un livello intermedio rispetto a massimo di 60 euro determinato dalla Delibera di GR n. 1590 del 25/09/2023, tuttavia Tale incremento potrebbe assestarsi a 56 euro mensili. Tale strategia ha bisogno di essere ulteriormente integrata da fondi strutturali regionali, nazionali ed europei, che forniscano la possibilità di mantenere, efficientare e riqualificare il patrimonio esistente, nonché a dar vita a nuove costruzioni. Si rileva preminente, poter programmare unitamente al Tavolo di concertazione delle politiche abitative, nuovi interventi da finanziarsi con i fondi della L. 560 in un'ottica di equità territoriale.

Acer ha già avviato una serie d'incontri con i Comuni circa la mappatura di terreni esistenti finalizzati alla costruzione di nuovi alloggi ERS, risulta fondamentale, infatti, poter programmare e progettare con anticipo al fine di intercettare fondi destinati a tali attività nei tempi stringenti dei bandi.

Nella medesima ottica, il piano triennale dei lavori ha previsto interventi qualificanti sugli immobili della maggior parte della provincia, mantenendo, nonostante le criticità sopra emerse, standard rivolti a criteri di economicità e di massimo contenimento delle spese generali e di funzionamento. I margini positivi della gestione caratteristica saranno annualmente accantonati da ACER nel fondo da destinare alle manutenzioni di Comuni senza disponibilità finanziaria; tale azione di propone 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.

Ai fini di un ulteriore contenimento dei costi, Acer interverrà nei confronti dell'utenza attraverso l'attivazione del sistema di incasso PagoPA (facoltativo per gli enti pubblici economici) al fine di ridurre l'incidenza dei costi per l'incasso dei canoni e degli altri oneri e vero l'interno attraverso l'elaborazione di un piano che sia in grado di intervenire su produttività, incentivi delle funzioni tecniche e scatti di progressione. Quest'ultima attività permetterà di integrare gli obiettivi del Consiglio d'amministrazione rivolti all'innovazione sociale ed al contenimento della spesa, assieme alla performance aziendale ed al pieno rispetto della trasparenza ed anticorruzione.

## RELAZIONE ECONOMICA AL BILANCIO DI PREVISIONE PER L'ESERCIZIO 2025

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 € 82.541. 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 17.532.

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 2025 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 2025, 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 7.672.989.

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 2025 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 2025 non sono previste nuove assunzioni di personale dipendente a tempo indeterminato. La tabella che segue indica i dipendenti a tempo indeterminato e determinato che si prevederanno in servizio al 31 dicembre 2025.

<b>SERVIZIO</b>	<b>DIRIGENTI</b>	<b>QUADRI</b>	<b>AREA A</b>	<b>AREA B</b>	<b>AREA C</b>	<b>TOT.</b>
Direttore Generale	1	0	0	0	0	1
Servizio Amministrativo	0	1	4	11	1	17
Settore Tecnico	0	0	6	4	0	10
<b>TOTALE</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>10</b>	<b>15</b>	<b>1</b>	<b>28</b>

Il costo per il personale ed i collaboratori previsto per l'anno 2025 è previsto pari ad € 1.654.129 e comprende l'incentivo per produttività e redditività, l'incentivo di cui all'art. 45 del D. Lgs. 36/2023 e l'accantonamento per trattamento di fine rapporto.

Il costo del personale ha un'incidenza del 21,56% del valore della produzione.

### **SPESE GENERALI**

Nel corso del 2025, 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 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 2024. Sono nella disponibilità dell'azienda n. 3 automezzi messi a disposizione dei dipendenti e degli amministratori per gli spostamenti fuori sede.

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

### **SPESE DI MANUTENZIONE E AMMINISTRAZIONE DEGLI ALLOGGI**

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

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

## **SPESE PER ATTIVITA' DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

Le spese relative all'attività costruttiva e di manutenzione straordinaria riguardano progettazioni, direzione lavori e collaudi eseguiti da tecnici esterni. Tali costi sono strettamente correlati ai ricavi della medesima natura e sono stati stanziati in bilancio sulla base dell'avanzamento dei lavori degli interventi già in essere e di quelli che si prevede inizieranno nel 2025.

## **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 2025. La 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 2025, in quanto trattasi di fabbricati di proprietà comunale in concessione il cui ammortamento non incide sul bilancio dell'ACER.

## **ALTRI ONERI DI GESTIONE**

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

L'IVA indetraibile, stimata all'81%, è stata valutata in base al pro-rata di indetraibilità del 2024 e considerando l'IVA che presumibilmente verrà pagata nel 2025. 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** sono stimati in € 126.000 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 € 4.500,00, 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 2025 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 2025. L'incidenza totale delle imposte viene stimata al 55% 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 2025 un risultato positivo netto di gestione pari ad Euro 17.532, 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	196,40	112.805	70.921	41.884
CASTELDELICI	1	195,11	2.365	969	1.396
CATTOLICA	144	203,19	349.692	239.856	109.836
CORIANO	37	173,23	57.167	53.003	4.164
GEMMANO	38	172,70	68.377	48.388	19.989
MAIOLO	9	153,17	12.583	10.513	2.070
MISANO ADRIATICO	17	132,09	31.325	28.416	2.909
MONDAINO	18	136,44	24.116	22.003	2.113
MONTEFIORE CONCA	35	160,41	61.135	48.886	12.249
MONTEGRIDOLFO	15	146,91	22.241	19.608	2.633
MONTESCUDO- MONTECOLOMBO	30	178,59	59.618	48.264	11.354
MORCIANO DI ROMAGNA	42	171,13	79.934	69.266	10.668
NOVAFELTRIA	14	109,65	10.804	10.725	79
PENNABILLI	9	128,53	13.174	9.086	4.088
POGGIO TORRIANA	23	196,41	52.216	35.304	16.912
RIMINI	1512	177,10	3.938.089	3.156.999	781.090
SALUDECIO	23	192,80	49.082	31.818	17.264
SAN CLEMENTE	17	205,56	38.813	28.304	10.509
SAN GIOVANNI IN MARIGNANO	71	161,54	172.395	128.434	43.961
SAN LEO	13	190,13	23.311	17.551	5.760
SANT'AGATA FELTRIA	5	141,07	6.977	5.891	1.086
SANTARCANGELO DI ROMAGNA	143	177,69	340.047	264.395	75.652
SASSOFELTRIO	9	145,15	15.360	10.458	4.902
VERUCCHIO	42	196,08	101.662	66.669	34.993
TOTALE/MEDIA	2.315	174,12	5.643.288	4.425.727	1.217.561

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 174,12 in leggero aumento rispetto all'esercizio 2024.

Occorre precisare che il canone del 2025 per gli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica è calcolato con le 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.

Il provvedimento adottato dalla Giunta regionale con delibera n. 739 del 31 maggio 2017 ha inteso rendere più flessibile l'applicazione delle regole per meglio calibrare le varie realtà territoriali in termini di tipologie di utenza e patrimonio degli alloggi.

Attualmente le fasce ed i limiti reddituali relativi a ciascuna fascia sono i seguenti:

Fascia di protezione ISEE fino ad € 7.620,00

Fascia di Accesso ISEE € 7.620,01 a 17.428,46

Fascia di Permanenza ISEE € 17.428,47 a 24.400,26

Nella fascia di protezione il canone di locazione è in funzione del solo reddito del nucleo a prescindere dalle caratteristiche dell'alloggio. Il canone di locazione non può superare il 20% del rapporto fra canone ed ISEE.

I nuclei familiari che rientrano nella fascia dell'accesso pagano il canone oggettivo con uno sconto graduabile fino al 50% del canone stesso in base alle condizioni reddituali dei nuclei.

I nuclei familiari appartenenti alla fascia di permanenza pagano un canone oggettivo senza alcun riferimento alla situazione reddituale dei medesimi.

I nuclei familiari che superano i limiti di reddito ISEE o di patrimonio mobiliare per i quali il Comune emana il provvedimento di decadenza pagano un corrispettivo d'uso determinato nei Regolamenti Comunali.

È previsto un costante ed efficace monitoraggio per l'applicazione sia dei 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 comune di edifici condominiali.

## PRE-CONSUNTIVO 2024

Si espongono di seguito i dati del pre-consuntivo 2024.

DESCRIZIONE	EURO
VALORE DELLA PRODUZIONE	7.835.494
COSTO DEL PERSONALE	1.542.228
ALTRI COSTI DELLA PRODUZIONE, AMMORTAMENTI E ACCANTONAMENTI	6.488.829
COSTI DELLA PRODUZIONE	8.031.057
RISULTATO DELLA GESTIONE CARATTERISTICA	- 195.563
RISULTATO DELLA GESTIONE FINANZIARIA	466.894
RISULTATO LORDO PREVISIONALE PRIMA DELLE IMPOSTE	271.331
IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO	189.932
RISULTATO NETTO D'ESERCIZIO	81.399

## 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 2025, il Programma triennale dei lavori pubblici, 2025-2027. Annualità 2025. (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.

Ai sensi dell'art. 37 comma 3 del DLGS 36/2023 si rende noto che nel triennio 2025-2027 non sono previsti acquisti di beni e servizi di importo stimato pari o superiore alla soglia di cui all'art. 50, comma 1, lettera B (Euro 140.000,00).





**ACER**

Azienda Casa Emilia-Romagna  
Provincia di Rimini

**Documento Unico di  
Programmazione  
2025 – 2027**

**E**

**Relazione di Accompagnamento al  
PROGRAMMA TRIENNALE DEI  
LAVORI PUBBLICI 2025-2027 e  
all'Elenco Annuale 2025**

## **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 2025 – 2027 (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) 2025-2027**
- **SEZIONE OPERATIVA (SEO) 2025-2027 E PREDISPOSIZIONE DEGLI STRUMENTI DI PROGRAMMAZIONE**

## SEZIONE INTRODUTTIVA – INQUADRAMENTO GENERALE E NORMATIVO

Il **Documento Unico di Programmazione 2025-2027** 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 prima scadenza dettata della suddetta direttiva è il 01/01/2025 in cui non è più possibile installare caldaia a condensazione alimentate da fonti fossili e vieta inoltre di ricevere contributi locali e nazionali per il suo montaggio.

Inoltre, **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) 2025-2027

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'aumento dei prezzi nel campo dell'edilizia che purtroppo sono calati marginalmente causano, 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 ripristinando le problematiche segnalate sempre guardando oculatamente ai budget che sono molto ridotti.

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:

<b>2021</b>	Pratiche n° 78	Importo Fatture totali	€ 396.962,38	Contributo	133.839,58 €
<b>2022</b>	Pratiche n° 94	Importo Fatture totali	€ 306.367,31	Contributo	107.678,01 €
<b>2023</b>	Pratiche n° 85	Importo Fatture totali	€ 283.431,76	Contributo	88.624,98 €

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

Tali contributi diminuiranno esponenzialmente, purtroppo, in quanto il contributo del conto termico 2.0 per la sostituzione delle caldaie non sarà più possibile richiederlo essendo queste alimentate con fonti fossili e la normativa energetica europea lo vieterà

### **Interventi di Recupero e Riqualificazione degli immobili**

ACER Rimini ritiene fondamentale cogliere ogni occasione rappresentata dall’introduzione di forme rilevanti di incentivazione che consentono di efficientare significativamente le prestazioni energetiche degli edifici ERP, di migliorare le condizioni di sicurezza degli stessi nonché di ridurre i costi in bolletta a carico degli assegnatari oltre a concorrere ad un miglioramento delle condizioni climatiche ed ambientali del territorio 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 nel rispetto della normativa europea. ACER Rimini vi ha partecipato con una serie di interventi ottenendo il finanziamento per la riqualificazione energetica di n° 2 interventi siti

in San Clemente Via Pascoli/Via Moretti e Morciano di Romagna Via Rossini dando risposte sia al Comune che agli assegnatari i quali lavori sono in corso.

La Regione Emilia Romagna per l'annualità 2025 con contributo derivante dalla delibera di G.R. n. 772 del 06.05.2024 e con la determina n°19214 del 19.09.2024 ha finanziato il ripristino di alloggi di risulta per un importo pari a € 526.736,00 dislocati su tutto il territorio e diviso per Comuni. Tali interventi verranno inseriti nella programmazione triennale, sia nella tabella A che B suddivisi per Comuni.

Inoltre con l'ordinanza n° 16/2023 del Presidenza del Consiglio dei Ministri vengono finanziati n° 2 interventi nello stesso edificio a seguito dell'alluvione avvenuta in Emilia Romagna.

Nel contempo ACER sta valutando possibili interventi di riqualificazione 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) 2025-2027 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 2025-2027) 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. COMUNE DI RIMINI

Alloggi di Risulta: Contributo derivante dalla delibera di G.R. n. 772 del 06.05.2024 e con la determina n°19214 del 19.09.2024 dislocati e identificati come segue per un importo complessivo pari a 362.236,00 € (contributo Regionale) + 42.500,00 (contributo Comunale):

Indirizzo	codice alloggio	importo totale	importo Regione	importo Canoni
via Acquario, 113	022100-0207	36.000,00 €	25.000,00 €	11.000,00 €
via Acquario, 91	022200-0208	12.500,00 €	12.500,00 €	0,00 €

via Brisighella, 36	027000-0005	18.000,00 €	18.000,00 €	0,00 €
via Darwin, 8	029100-0003	28.000,00 €	25.000,00 €	3.000,00 €
via Darwin, 10	029100-0006	18.000,00 €	18.000,00 €	0,00 €
via Gradizza, 12	030200-0104	20.000,00 €	20.000,00 €	0,00 €
via delle Cascine, 6L	033400-0316	20.000,00 €	20.000,00 €	0,00 €
via P. I. Lega, 11	033800-0103	22.000,00 €	22.000,00 €	0,00 €
via Bandi, 12	061100-0108	12.500,00 €	12.500,00 €	0,00 €
via Bandi, 10	061100-0213	27.500,00 €	25.000,00 €	2.500,00 €
via dei Gracchi, 6	121419-1903	21.000,00 €	21.000,00 €	0,00 €
via dei Gracchi, 2	121421-2102	37.000,00 €	25.000,00 €	12.000,00 €
via dei Gracchi, 2	121421-2103	22.000,00 €	22.000,00 €	0,00 €
via A. da Brescia, 11	125905-0546	26.000,00 €	25.000,00 €	1.000,00 €
via P. Marconi, 74	128500-0001	38.000,00 €	25.000,00 €	13.000,00 €
via Lugano, 53a	312100-0112	23.736,00 €	23.736,00 €	0,00 €
via Amati, 33a	312200-0113	22.500,00 €	22.500,00 €	0,00 €
	<b>totale</b>	<b>404.736,00 €</b>	<b>362.236,00 €</b>	<b>42.500,00 €</b>

## 2. 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.

### 1. COMUNE DI CATTOLICA

Alloggi di Risulta: Contributo Regionale (delibera G.R. n. 772 del 06.05.2024 e determina n°19214 del 19.09.2024) dislocato e identificati come segue per un importo complessivo pari a 25.000,00 € (contributo Regionale) + 0,00 (contributo Comunale):

Indirizzo	codice alloggio	importo totale	importo Regione	importo Canoni
via Garibaldi, 6	315100-0102	25.000,00 €	25.000,00 €	0,00 €
	<b>totale</b>	<b>25.000,00 €</b>	<b>25.000,00 €</b>	<b>0,00 €</b>

### 2. COMUNE DI CORIANO

Alloggi di Risulta: Contributo Regionale (delibera G.R. n. 772 del 06.05.2024 e determina n°19214 del 19.09.2024) dislocato e identificati come segue per un importo complessivo pari a 50.000,00 € (contributo Regionale) + 5.000,00 (contributo Comunale):

Indirizzo	codice alloggio	importo totale	importo Regione	importo Canoni
via Flaminia Conca, 84A	318100-0202	25.000,00 €	25.000,00 €	0,00 €
via Flaminia Conca, 86	318100-0404	30.000,00 €	25.000,00 €	5.000,00 €
	<b>totale</b>	<b>55.000,00 €</b>	<b>50.000,00 €</b>	<b>5.000,00 €</b>

### 3. COMUNE DI MONDAINO

Alloggi di Risulta: Contributo Regionale (delibera G.R. n. 772 del 06.05.2024 e determina n°19214 del 19.09.2024) dislocato e identificati come segue per un importo complessivo pari a 25.000,00 € (contributo Regionale) + 0,00 (contributo Comunale):

Indirizzo	codice alloggio	importo totale	importo Regione	importo Canoni
via Roma, 73	323800-0101	25.000,00 €	25.000,00 €	0,00 €
	<b>totale</b>	<b>25.000,00 €</b>	<b>25.000,00 €</b>	<b>0,00 €</b>

### 4. COMUNE DI MORCIANO DI ROMAGNA

Alloggi di Risulta: Contributo Regionale (delibera G.R. n. 772 del 06.05.2024 e determina n°19214 del 19.09.2024) dislocato e identificati come segue per un importo complessivo pari a 25.000,00 € (contributo Regionale) + 5.000,00 (contributo Comunale):

Indirizzo	codice alloggio	importo totale	importo Regione	importo Canoni
via Rossini, 9	025300-0109	30.000,00 €	25.000,00 €	5.000,00 €
	<b>totale</b>	<b>30.000,00 €</b>	<b>25.000,00 €</b>	<b>5.000,00 €</b>

### 5. COMUNE DI NOVAFELTRIA

Alloggi di Risulta: Contributo Regionale (delibera G.R. n. 772 del 06.05.2024 e determina n°19214 del 19.09.2024) dislocato e identificati come segue per un importo complessivo pari a 30.000,00 € (contributo Regionale) + 0,00 (contributo Comunale):

Indirizzo	codice alloggio	importo totale	importo Regione	importo Canoni
via XXIV Maggio, 105B	390500-0001	5.000,00 €	5.000,00 €	0,00 €
via Oriani, 38A	392600-0001	25.000,00 €	25.000,00 €	0,00 €
	<b>totale</b>	<b>30.000,00 €</b>	<b>30.000,00 €</b>	<b>0,00 €</b>

### 6. COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA

Alloggi di Risulta: Contributo Regionale (delibera G.R. n. 772 del 06.05.2024 e determina n°19214 del 19.09.2024) dislocato e identificati come segue per un importo complessivo pari a 9.500,00 € (contributo Regionale) + 0,00 (contributo Comunale):

Indirizzo	codice alloggio	importo totale	importo Regione	importo Canoni
via U. Bassi, 4	023300-0211	9.500,00 €	9.500,00 €	0,00 €
	<b>totale</b>	<b>9.500,00 €</b>	<b>9.500,00 €</b>	<b>0,00 €</b>

### 7. COMUNE DI SANT'AGATA FELTRIA

interventi finanziati dall'Ordinanza 16/2023 della Presidenza del Consiglio dei Ministri -  
COMMISSARIO STRAORDINARIO ALLA RICOSTRUZIONE NEL TERRITORIO DELLE REGIONI  
EMILIA-ROMAGNA, TOSCANA E MARCHE

CUP	Indirizzo	Intervento	importo Finanziamento
F32D23000100001	Via P. Benucci 22	<i>Rifacimento manto di copertura</i>	105.000,00 €

8. COMUNE DI SANT'AGATA FELTRIA

interventi finanziati dall'Ordinanza 16/2023 della Presidenza del Consiglio dei Ministri -  
 COMMISSARIO STRAORDINARIO ALLA RICOSTRUZIONE NEL TERRITORIO DELLE REGIONI  
 EMILIA-ROMAGNA, TOSCANA E MARCHE

CUP	Indirizzo	Intervento	importo Finanziamento
F32D23000110001	Via P. Benucci 22	<i>Consolidamento muro contenimento terra</i>	75.000,00 €

Inoltre in coerenza con la linea di indirizzo programmatica e con tutto quanto sopra riportato, tale documento programmatico e il suo programma Triennale dei Lavori Pubblici 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)

Triennale 2025-2027

APPROVAZIONE PROGRAMMA TRIENNALE 2025-2027 ED ELENCO ANNUALE 2025

n° Prog.	DESCRIZIONE INTERVENTO	Denominazione programma	Indirizzo	codice alloggio	Importo Regione	TOTALE Finanziamenti regionali o statali aventi destinazione vincolata per legge	Residui attivi Canonici	TOTALE Fondi di Bilancio ACER o altre risorse - fondi residui attivi canonici alloggi ERP - proventi vendite alloggi ERP L.560/93 - fondi comunali	Importo	COSTO TOTALE INTERVENTO	ANNUALITA'
1	<b>COMUNE DI RIMINI</b> Ripristino Alloggi di Risultata	<i>Dellibera di G.R. n. 772 del 06.05.2024 Determina n°19214 del 19.09.2024</i>	via Acquario, 113	022100-0207	25.000,00 €	€ 362.236,00	11.000,00 €	€ 42.500,00	36.000,00 €	404.736,00 €	2025
			via Acquario, 91	022200-0208	12.500,00 €		0,00 €		12.500,00 €		
			via Brisighella, 36	027000-0005	18.000,00 €		0,00 €		18.000,00 €		
			via Darwin, 8	029100-0003	25.000,00 €		3.000,00 €		28.000,00 €		
			via Darwin, 10	029100-0006	18.000,00 €		0,00 €		18.000,00 €		
			via Gradizza, 12	030200-0104	20.000,00 €		0,00 €		20.000,00 €		
			via delle Cascine, 6L	033400-0316	20.000,00 €		0,00 €		20.000,00 €		
			via P. I. Lega, 11	033800-0103	22.000,00 €		0,00 €		22.000,00 €		
			via Bandi, 12	061100-0108	12.500,00 €		0,00 €		12.500,00 €		
			via Bandi, 10	061100-0213	25.000,00 €		2.500,00 €		27.500,00 €		
			via dei Gracchi, 6	121419-1903	21.000,00 €		0,00 €		21.000,00 €		
			via dei Gracchi, 2	121421-2102	25.000,00 €		12.000,00 €		37.000,00 €		
			via dei Gracchi, 2	121421-2103	22.000,00 €		0,00 €		22.000,00 €		
			via A. da Brescia, 11	125905-0546	25.000,00 €		1.000,00 €		26.000,00 €		
			via P. Marconi, 74	128500-0001	25.000,00 €		13.000,00 €		38.000,00 €		
			via Lugano, 53a	312100-0112	23.736,00 €		0,00 €		23.736,00 €		
			via Amati, 33a	312200-0113	22.500,00 €		0,00 €		22.500,00 €		
2	<b>COMUNE DI CORIANO</b> 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 €	2025	

SOMMANO

€ 1.024.736,00

Il Responsabile Manutenzione straordinaria, programmata e nuove costruzioni

Ing. Filippo Penzetti



ALLEGATO B)

ELENCO INTERVENTI DI IMPORTO INFERIORE A € 150.000,00 NON SOGGETTI AD INSERIMENTO NEL PROGRAMMA TRIENNALE 2025-2027 ED ELENCO ANNUALE

n° Prog.	DESCRIZIONE INTERVENTO	Denominazione programma	Indirizzo	CUP	codice alloggio	importo Regione	TOTALE Finanziamenti regionali o statali aventi destinazione vincolata per legge	Residui attivi Canoni	TOTALE Fondi di Bilancio ACER o altre risorse - fondi residui attivi canoni alloggi ERP - proventi vendite alloggi ERP L.580/93 - fondi comunali	Importo	COSTO TOTALE INTERVENTO	ANNUALITA'
1	COMUNE DI CATTOLICA <u>Ripristino Alloggi di Risulta</u>	Delibera di G.R. n. 772 del 06.05.2024 Determina n°19214 del 19.09.2024	via Garibaldi, 6		315100-0102	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 25.000,00	25.000,00 €	2025
2	COMUNE DI CORIANO <u>Ripristino Alloggi di Risulta</u>	Delibera di G.R. n. 772 del 06.05.2024 Determina n°19214 del 19.09.2024	via Flaminia Conca, 84A		318100-0202	€ 25.000,00	€ 50.000,00	€ 0,00	€ 5.000,00	€ 25.000,00	55.000,00 €	2025
			via Flaminia Conca, 86		318100-0404	€ 25.000,00		€ 5.000,00		€ 30.000,00		
3	COMUNE DI MONDAINO <u>Ripristino Alloggi di Risulta</u>	Delibera di G.R. n. 772 del 06.05.2024 Determina n°19214 del 19.09.2024	via Roma, 73		323800-0101	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 25.000,00	25.000,00 €	2025
4	COMUNE DI MORCIANO DI ROMAGNA <u>Ripristino Alloggi di Risulta</u>	Delibera di G.R. n. 772 del 06.05.2024 Determina n°19214 del 19.09.2024	via Rossini, 9		025300-0109	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 30.000,00	30.000,00 €	2025
5	COMUNE DI NOVA FELTRIA <u>Ripristino Alloggi di Risulta</u>	Delibera di G.R. n. 772 del 06.05.2024 Determina n°19214 del 19.09.2024	via XXIV Maggio, 105B		390500-0001	€ 5.000,00	€ 30.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 5.000,00	30.000,00 €	2025
			via Oriani, 38A		392600-0001	€ 25.000,00		€ 0,00		€ 25.000,00		
6	COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA <u>Ripristino Alloggi di Risulta</u>	Delibera di G.R. n. 772 del 06.05.2024 Determina n°19214 del 19.09.2024	via U. Bassi, 4		023300-0211	€ 9.500,00	€ 9.500,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 9.500,00	9.500,00 €	2025
7	COMUNE DI SANT'AGATA FELTRIA <u>Rifacimento manto di copertura</u>	Ordinanza n°16/2023 della Presidenza del Consiglio dei Ministri	Via P. Bennucci, 22	F32D23000100001			€ 105.000,00				105.000,00 €	2025
8	COMUNE DI SANT'AGATA FELTRIA <u>Consolidamento muro contenimento terra</u>	Ordinanza n°16/2023 della Presidenza del Consiglio dei Ministri	Via P. Bennucci, 22	F32D23000110001			€ 75.000,00				75.000,00 €	2025

Triennale 2025-2027

SOMMARIO

€ 354.500,00

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 SASSOFELTRIO  
COMUNE DI VERUCCHIO





# ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA  
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

## BELLARIA - IGEA MARINA

PERIODO: DA 01/01/2025 A 31/12/2025

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2025

48

ENTRATE	IMPORTO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	101.908,03
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	2.760,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	8.137,39
<b>TOTALE ENTRATE</b>	<b>112.805,42</b>

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	6.000,00
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	2.000,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	14.233,21
Spese per l'assicurazione degli stabili	2.736,16
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	1.000,00
<b>TOTALE USCITE</b>	<b>70.921,37</b>

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2025 - 31/12/2025

41.884,05



# ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA  
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

## CASTELDELICI

PERIODO: DA 01/01/2025 A 31/12/2025

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2025

1

ENTRATE	IMPORTO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	2.341,32
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	-
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	24,00
<b>TOTALE ENTRATE</b>	<b>2.365,32</b>

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	287,99
Spese per l'assicurazione degli stabili	57,00
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	-
<b>TOTALE USCITE</b>	<b>968,99</b>

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2025 - 31/12/2025

1.396,33



# ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA  
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

## CATTOLICA

PERIODO: DA 01/01/2025 A 31/12/2025

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2025

144

ENTRATE	IMPORTO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	294.860,05
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	5.220,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	49.611,96
<b>TOTALE ENTRATE</b>	<b>349.692,01</b>

USCITE	IMPORTO
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	89.856,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	30.000,00
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	50.000,00
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	14.000,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	37.791,40
Spese per l'assicurazione degli stabili	8.208,47
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	10.000,00
<b>TOTALE USCITE</b>	<b>239.855,87</b>

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2025 - 31/12/2025

109.836,14



# ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA  
PROVINCIA DI RIMINI

---

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

PERIODO: DA 01/01/2025 A 31/12/2025

---

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2025

37

ENTRATE	IMPORTO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	51.761,12
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	3.320,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	2.085,82
<b>TOTALE ENTRATE</b>	<b>57.166,94</b>

USCITE	IMPORTO
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	23.088,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	20.000,00
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	600,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	6.706,08
Spese per l'assicurazione degli stabili	2.109,12
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	500,00
<b>TOTALE USCITE</b>	<b>53.003,20</b>

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2025 - 31/12/2025

4.163,74



# ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA  
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

## GEMMANO

PERIODO: DA 01/01/2025 A 31/12/2025

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2025

38

ENTRATE	IMPORTO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	61.674,62
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	1.920,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	4.781,99
<b>TOTALE ENTRATE</b>	<b>68.376,61</b>

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	4.000,00
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	800,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	7.209,93
Spese per l'assicurazione degli stabili	2.166,12
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	500,00
<b>TOTALE USCITE</b>	<b>48.388,05</b>

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2025 - 31/12/2025

19.988,56



# ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA  
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

## MAIOLO

PERIODO: DA 01/01/2025 A 31/12/2025

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2025

9

ENTRATE	IMPORTO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	11.910,50
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	486,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	186,76
<b>TOTALE ENTRATE</b>	<b>12.583,26</b>

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	1.084,22
Spese per l'assicurazione degli stabili	513,03
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	300,00
<b>TOTALE USCITE</b>	<b>10.513,25</b>

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2025 - 31/12/2025

2.070,01



# ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA  
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

## MISANO ADRIATICO

PERIODO: DA 01/01/2025 A 31/12/2025

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2025

17

ENTRATE	IMPORTI
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	21.874,10
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	276,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	9.174,87
<b>TOTALE ENTRATE</b>	<b>31.324,97</b>

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	2.139,16
Spese per l'assicurazione degli stabili	969,06
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	200,00
<b>TOTALE USCITE</b>	<b>28.416,22</b>

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2025 - 31/12/2025

2.908,75



# ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA  
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

## MONDAINO

PERIODO: DA 01/01/2025 A 31/12/2025

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2025

18

ENTRATE	IMPORTO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	20.629,73
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	840,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	2.646,39
<b>TOTALE ENTRATE</b>	<b>24.116,12</b>

USCITE	IMPORTO
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	11.232,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	5.000,00
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	2.500,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	2.044,69
Spese per l'assicurazione degli stabili	1.026,06
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	200,00
<b>TOTALE USCITE</b>	<b>22.002,75</b>

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2025 - 31/12/2025

2.113,37



# ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA  
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

## MONTEFIORE CONCA

PERIODO: DA 01/01/2025 A 31/12/2025

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2025

35

ENTRATE	IMPORTO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	51.125,88
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	1.660,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	8.349,19
<b>TOTALE ENTRATE</b>	<b>61.135,07</b>

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	8.500,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	6.050,79
Spese per l'assicurazione degli stabili	1.995,11
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	500,00
<b>TOTALE USCITE</b>	<b>48.885,90</b>

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2025 - 31/12/2025

12.249,17



# ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA  
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

## MONTEGRIDOLFO

PERIODO: DA 01/01/2025 A 31/12/2025

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2025

15

ENTRATE	IMPORTI
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	19.480,27
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	850,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	1.911,29
<b>TOTALE ENTRATE</b>	<b>22.241,56</b>

USCITE	IMPORTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	9.360,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	5.000,00
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	1.500,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	2.393,21
Spese per l'assicurazione degli stabili	855,05
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	500,00
<b>TOTALE USCITE</b>	<b>19.608,26</b>

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2025 - 31/12/2025

2.633,29



# ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA  
PROVINCIA DI RIMINI

---

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

PERIODO: DA 01/01/2025 A 31/12/2025

---

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2025

30

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	49.762,32
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	2.236,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	7.619,19
<b>TOTALE ENTRATE</b>	<b>59.617,50</b>

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	6.000,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	6.233,71
Spese per l'assicurazione degli stabili	1.710,10
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	600,00
<b>TOTALE USCITE</b>	<b>48.263,81</b>

**AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2025 - 31/12/2025**

**11.353,70**



# ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA  
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

## MORCIANO

PERIODO: DA 01/01/2025 A 31/12/2025

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2025

42

ENTRATE	IMPORTO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	70.231,75
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	4.500,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	5.201,87
<b>TOTALE ENTRATE</b>	<b>79.933,63</b>

USCITE	IMPORTO
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	26.208,00
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	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	3.500,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	9.163,62
Spese per l'assicurazione degli stabili	2.394,14
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	3.000,00
<b>TOTALE USCITE</b>	<b>69.265,76</b>

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2025 - 31/12/2025

10.667,87



# ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA  
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

## NOVAFELTRIA

PERIODO: DA 01/01/2025 A 31/12/2025

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2025

14

ENTRATE	IMPORTO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	10.421,14
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	-
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	382,33
<b>TOTALE ENTRATE</b>	<b>10.803,46</b>

USCITE	IMPORTO
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	8.736,00
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	790,86
Spese per l'assicurazione degli stabili	798,05
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	400,00
<b>TOTALE USCITE</b>	<b>10.724,91</b>

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2025 - 31/12/2025

78,55



# ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA  
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

## PENNABILLI

PERIODO: DA 01/01/2025 A 31/12/2025

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2025

9

ENTRATE	IMPORTO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	12.631,93
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	273,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	268,58
<b>TOTALE ENTRATE</b>	<b>13.173,51</b>

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	1.356,94
Spese per l'assicurazione degli stabili	513,03
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	100,00
<b>TOTALE USCITE</b>	<b>9.085,97</b>

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2025 - 31/12/2025

4.087,54



# ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA  
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

## POGGIO TORRIANA

PERIODO: DA 01/01/2025 A 31/12/2025

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2025

23

ENTRATE	IMPORTI
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	47.020,55
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	1.900,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	3.294,93
<b>TOTALE ENTRATE</b>	<b>52.215,49</b>

USCITE	IMPORTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	14.352,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	10.000,00
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	3.000,00
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	500,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	5.840,49
Spese per l'assicurazione degli stabili	1.311,07
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	300,00
<b>TOTALE USCITE</b>	<b>35.303,56</b>

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2025 - 31/12/2025

16.911,93



# ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA  
PROVINCIA DI RIMINI

---

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

PERIODO: DA 01/01/2025 A 31/12/2025

---

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2025

1512

ENTRATE	IMPORTI
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	3.130.336,86
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	139.420,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	668.331,86
<b>TOTALE ENTRATE</b>	<b>3.938.088,72</b>

USCITE	IMPORTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	943.488,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	830.000,00
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	360.000,00
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	470.000,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	377.321,65
Spese per l'assicurazione degli stabili	86.188,93
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	90.000,00
<b>TOTALE USCITE</b>	<b>3.156.998,58</b>

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2025 - 31/12/2025

781.090,14



# ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA  
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

## SALUDECIO

PERIODO: DA 01/01/2025 A 31/12/2025

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2025

23

ENTRATE	IMPORTI
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	46.318,27
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	1.820,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	943,89
<b>TOTALE ENTRATE</b>	<b>49.082,17</b>

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	400,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	5.454,88
Spese per l'assicurazione degli stabili	1.311,07
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	300,00
<b>TOTALE USCITE</b>	<b>31.817,95</b>

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2025 - 31/12/2025

17.264,21



# ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA  
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

## SAN CLEMENTE

PERIODO: DA 01/01/2025 A 31/12/2025

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2025

17

ENTRATE	IMPORTO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	33.547,39
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	1.360,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	3.904,91
<b>TOTALE ENTRATE</b>	<b>38.812,30</b>

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	3.500,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	4.926,69
Spese per l'assicurazione degli stabili	969,06
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	300,00
<b>TOTALE USCITE</b>	<b>28.303,75</b>

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2025 - 31/12/2025

10.508,54



# ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA  
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

## SAN GIOVANNI IN MARIGNANO

PERIODO: DA 01/01/2025 A 31/12/2025

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2025

71

ENTRATE	IMPORTO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	145.610,90
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	7.440,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	19.343,70
<b>TOTALE ENTRATE</b>	<b>172.394,60</b>

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	3.500,00
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	14.000,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	21.082,30
Spese per l'assicurazione degli stabili	4.047,23
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	1.500,00
<b>TOTALE USCITE</b>	<b>128.433,53</b>

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2025 - 31/12/2025

43.961,07



# ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA  
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

## SAN LEO

PERIODO: DA 01/01/2025 A 31/12/2025

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2025

13

ENTRATE	IMPORTO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	21.332,59
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	850,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	1.128,39
<b>TOTALE ENTRATE</b>	<b>23.310,97</b>

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	2.198,17
Spese per l'assicurazione degli stabili	741,04
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	500,00
<b>TOTALE USCITE</b>	<b>17.551,21</b>

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2025 - 31/12/2025

5.759,76



# ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA  
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

## SANT'AGATA FELTRIA

PERIODO: DA 01/01/2025 A 31/12/2025

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2025

5

ENTRATE	IMPORTO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	6.297,36
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	279,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	400,43
<b>TOTALE ENTRATE</b>	<b>6.976,80</b>

USCITE	IMPORTO
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	3.120,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	1.500,00
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	300,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	586,24
Spese per l'assicurazione degli stabili	285,02
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	100,00
<b>TOTALE USCITE</b>	<b>5.891,26</b>

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2025 - 31/12/2025

1.085,54



# ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA  
PROVINCIA DI RIMINI

---

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

PERIODO: DA 01/01/2025 A 31/12/2025

---

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2025

143

ENTRATE	IMPORTI
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	274.637,66
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	12.880,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	52.530,28
<b>TOTALE ENTRATE</b>	<b>340.047,94</b>

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	37.012,02
Spese per l'assicurazione degli stabili	8.151,47
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	5.000,00
<b>TOTALE USCITE</b>	<b>264.395,49</b>

**AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2025 - 31/12/2025**

**75.652,45**



# ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA  
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

## SASSOFELTRIO

PERIODO: DA 01/01/2025 A 31/12/2025

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2025

9

ENTRATE	IMPORTO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	14.422,10
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	368,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	570,40
<b>TOTALE ENTRATE</b>	<b>15.360,50</b>

USCITE	IMPORTO
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	5.616,00
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	400,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	1.429,29
Spese per l'assicurazione degli stabili	513,03
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	500,00
<b>TOTALE USCITE</b>	<b>10.458,32</b>

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2025 - 31/12/2025

4.902,18



# ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA  
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

## VERUCCHIO

PERIODO: DA 01/01/2025 A 31/12/2025

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2025

42

ENTRATE	IMPORTO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	89.412,48
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	2.850,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	9.399,57
<b>TOTALE ENTRATE</b>	<b>101.662,05</b>

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	7.000,00
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	2.000,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	13.766,97
Spese per l'assicurazione degli stabili	2.394,14
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	300,00
<b>TOTALE USCITE</b>	<b>66.669,11</b>

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2025 - 31/12/2025

34.992,94

Nr	Comune	Superficie km2	Densità abitanti/km <sup>2</sup>	Altitudine m s.l.m.	Popolazione residenti al 01/01/2023	in %	Popolazione residente ponderata con 20% attribuito alla Provincia	% di proprietà ACER
1	RIMINI	135,30	1.117	0 - 235	151.101	44,25	120.881	35,40
2	Riccione	17,40	1.991	0 - 71	34.733	10,17	27.786	8,14
3	Santarcangelo di R.	45,10	493,9	22 - 182	22.274	6,52	17.819	5,22
4	Bellaria-Igea Marina	18,10	1.084	0 - 16	19.621	5,75	15.697	4,60
5	Cattolica	6,10	2.748	0 - 42	16.657	4,88	13.326	3,90
6	Misano Adriatico	22,40	628,5	0 - 147	14.053	4,12	11.242	3,29
7	Coriano	46,90	224,3	12-251	10.509	3,08	8.407	2,46
8	Verucchio	27,10	374,5	61 - 503	10.143	2,97	8.114	2,38
9	San Giovanni in M.	21,20	445,8	10 - 148	9.457	2,77	7.566	2,22
11	Morciano di Romagna	5,40	1.325	40 - 130	7.164	2,10	5.731	1,68
10	Novafeltria	41,80	166,8	164 - 883	6.977	2,04	5.582	1,63
12	Montescudo-Monte C.	31,80	215,1	39 - 474	6.851	2,01	5.481	1,61
13	San Clemente	20,80	277,6	35 - 232	5.766	1,69	4.613	1,35
14	Poggio Torriana	34,90	147,4	44 - 455	5.139	1,51	4.111	1,20
15	Saludecio	34,10	91,3	31 - 381	3.106	0,91	2.485	0,73
16	San Leo	53,40	53,4	122 - 787	2.853	0,84	2.282	0,67
17	Pennabilli	69,70	37,9	298 - 1375	2.639	0,77	2.111	0,62
18	Montefiore Conca	22,40	103,7	75 - 480	2.324	0,68	1.859	0,54
19	Sant'Agata Feltria	79,40	24,8	174 - 961	1.971	0,58	1.577	0,46
27	Sassofeltrio	21,30	63,6	176 - 825	1.356	0,40	1.085	0,32
20	Mondaino	19,80	67,2	81 - 421	1.329	0,39	1.063	0,31
21	Gemmano	19,20	59,3	107 - 551	1.139	0,33	911	0,27
22	Talamello	10,60	101,2	213 - 861	1.068	0,31	854	0,25
26	Montecopiolo	35,80	28,9	296 - 1406	1.034	0,30	827	0,24
23	Montegridolfo	6,80	146,3	57 - 340	995	0,29	796	0,23
24	Maiolo	24,40	32,9	212 - 950	802	0,23	642	0,19
25	Casteldelci	49,20	7,6	436 - 1355	376	0,11	301	0,09
		<b>920,40</b>	<b>447</b>		<b>341.437</b>	<b>100,00</b>	<b>273.150</b>	<b>80,00</b>
	<b>Provincia</b>						<b>68.287</b>	<b>20,00</b>
							<b>341.437</b>	<b>100,00</b>

