



ACER

Azienda Casa Emilia-Romagna
Provincia di Rimini

BILANCIO DI PREVISIONE ANNO 2019

COMPOSIZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE E DEL COLLEGIO SINDACALE

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Fabbri Riccardo
(Presidente)

Corsini Claudia
(Vice Presidente)

Eusebi Davide
(Consigliere)

COLLEGIO SINDACALE

Fidelibus Federico
(Presidente)

Montemaggi Meris
(Componente)

Cedrini Massimiliano
(Componente)

DIRETTORE GENERALE

Alessandra Atzei

RESPONSABILE UFFICIO RAGIONERIA E PERSONALE

Massimiliano Coli

AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA PROVINCIA DI RIMINI

BILANCIO PREVENTIVO ANNO 2018

SOMMARIO

Schema di Conto Economico previsionale ex art. 2425 c.c.	Pag.	6
Relazione del Presidente dell'ACER di Rimini	Pag.	9
Gestione degli alloggi comunali	Pag.	27
Programmazione degli interventi edilizi	Pag.	30
Allegato A: Piano Triennale dei Lavori Pubblici 2019/2021	Pag.	31
Allegato B: elenco interventi di importo inferiore a 100mila euro	Pag.	32
Allegato C: Gestione alloggi di proprietà comunale e determinazione della somma da reinvestire nell'ERP	Pag.	33



BILANCIO DI PREVISIONE ESERCIZIO 2019

VALORE DELLA PRODUZIONE	
RICAVI DA CANONI E DA PRESTAZIONI DI SERVIZI	IMPORTO
Canoni di locazione di alloggi di proprietà ACER	256.620
Canoni di locazione di alloggi ERP di proprietà di altri Enti non comunali	15.000
Canoni di locazione di locali ad uso non abitativo (negozi, box, centri sociali)	250.000
Maggiori canoni, compensi e diritti di segreteria per conguagli ISEE di competenza Acer	4.500
Corrispettivi e rimborsi per amministrazione stabili Acer	54.700
Rimborsi per la gestione dei servizi per conto degli inquilini di alloggi Acer	10.000
Corrispettivi e rimborsi per manutenzione ordinaria stabili Acer	6.500
Compensi e rimborsi servizio di Emergenza Abitativa Comuni/AUSL/Provincia/Acer	48.967
Canoni di locazione di alloggi ed altri immobili di proprietà dei Comuni in concessione	4.575.598
Altri oneri di gestione su alloggi ed altri immobili di proprietà dei Comuni in concessione	945.795
Compensi per servizio di amministrazione condominiale	197.840
Ricavi per attività di Manutenzione Straordinaria e Nuove Costruzioni per conto terzi	780.000
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	7.145.520
COSTI DELLA PRODUZIONE	
COSTO DEL PERSONALE DIPENDENTE E SPESE GENERALI	IMPORTO
Costo del personale dipendente	1.503.479
Indennità, compensi e rimborsi amministratori	74.110
Indennità, compensi e rimborsi collegio sindacale	20.303
Assicurazioni dipendenti e amministratori	23.200
Assicurazione Automezzi	4.000
Altre assicurazioni non obbligatorie	900
Spese di rappresentanza e promozionali	661
Spese per Notiziario Acer	4.400
Canone di locazione uffici Acer	7.000
Spese per utenze e manutenzione uffici Acer	31.740

Spese telefoniche	8.700
Spese postali	30.000
Cancelleria	8.000
Libri, pubblicazioni e quotidiani	4.000
Gestione automezzi	7.000
Manutenzione e noleggio macchine d'ufficio	14.000
Gestione sistema informativo	13.840
Contributi associativi	15.000
Convegni, seminari e corsi di aggiornamento professionale	500
Consulenze e prestazioni professionali	115.401
Spese c/c bancari e postali	9.500
Spese Varie di amministrazione (concorsi, altro)	200
SPESE DI AMMINISTRAZIONE E MANUTENZIONE ORDINARIA DI ALLOGGI	IMPORTO
Assicurazioni sui fabbricati di proprietà Acer	7.128
Spese amministrazione alloggi Acer	90.300
Spese per servizi a rimborso di alloggi Acer	8.500
Spese manutenzione immobili di proprietà Acer e immobili di terzi in appalto	350.000
Costo di gestione alloggi ed altri immobili di proprietà dei Comuni in concessione	2.351.176
Accantonamento utili da reinvestire su alloggi di proprietà dei comuni in concessione	862.006
SPESE PER ATTIVITA' DI NUOVA COSTRUZIONE E MANUTENZIONE STRAORDINARIA	IMPORTO
Spese per compensi relativi ad attività di nuove costruzioni e manutenzione straordinaria	83.000
Spese per compensi e altre spese tecniche attività di manutenzione condomini	500
AMMORTAMENTI, ACCANTONAMENTI ED ALTRI ONERI DI GESTIONE	IMPORTO
Ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali e materiali	186.621
Accantonamento al Fondo di solidarietà per i comuni senza risorse finanziarie	100.000
Perdite su crediti e accantonamento al fondo svalutazione per Immobili Acer	20.000
Perdite su crediti e accantonamento al fondo svalutazione per Immobili Comuni in concessione	559.394
Imposta di bollo, Imposte indirette, tasse, contributi e diritti camerali	7.987
Imposte comunali sugli immobili	54.094
IVA Indetraibile	200.000
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	6.777.638

RISULTATO GESTIONE CARATTERISTICA PREVISIONALE	367.882
---	----------------

PROVENTI E ONERI FINANZIARI	IMPORTO
Interessi attivi su depositi bancari, postali, obbligazioni e su polizze di capitalizzazione (+)	149.700

Interessi attivi da assegnatari e acquirenti alloggi ex Gescal (+)	20.000
Interessi attivi da crediti iscritti nelle immobilizzazioni (+)	-
Interessi passivi su mutui per la costruzione di alloggi (-)	- 12.500
Interessi passivi e oneri finanziari diversi (-)	- 3.000
TOTALE GESTIONE FINANZIARIA	154.200

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

RISULTATO LORDO PREVISIONALE PRIMA DELLE IMPOSTE	522.082
---	----------------

IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO	311.041
---	----------------

RISULTATO NETTO PREVISIONALE	211.041
-------------------------------------	----------------

BILANCIO PREVENTIVO 2019

RELAZIONE DEL PRESIDENTE DELL'ACER

La relazione tecnica illustra nel dettaglio numeri che appaiono decisamente soddisfacenti e che hanno permesso di mettere in campo, per il 2019, alcune scelte non puramente conservative. In particolare, anche come esito delle riflessioni condotte insieme ai comuni in occasione del rinnovo della concessione, vengono previsti investimenti a sostegno della digitalizzazione dei dati e della loro piena condivisione con i soci.

L'attuale mandato amministrativo di Acer ha fatto proprio, con grande linearità, un profilo rigoroso di servizio ad una rete territoriale imperniata sui comuni e che ha come riferimento il contesto, la programmazione e le politiche socio-sanitarie della nostra area.

Al giorno d'oggi essere una rete integrata, tuttavia, non può davvero più prescindere "dall'essere in rete", dal condividere tempestivamente informazioni utili a snellire e rendere più produttivo e semplice il lavoro di tutti.

Si tratta di un percorso che non può mai darsi per concluso (viste le stesse farraginosità e incertezze che costituiscono, molto spesso, l'effetto collaterale degli atti normativi adottati dal nostro Paese che pure intenderebbero migliorare accessibilità, semplificazione e trasparenza) ma non per questo meno importante e necessario.

Quello che appare sempre più complicato è tenere assieme livelli di garanzia, di correttezza formale e di trasparenza accanto alla non meno indispensabile snellezza e semplicità delle procedure.

E' emblematica, a questo proposito, la vicenda della tutela della privacy che obbliga a conservare un maniacale anonimato sui dati cosiddetti sensibili (fino a dover guardare con attenzione a cosa teniamo in vista sulle nostre postazioni di lavoro) in un contesto reale in cui la tracciabilità dei nostri percorsi di ricerca sul web consente a terzi di acquisire e commercializzare informazioni, potenzialmente delicatissime, sui nostri stili di vita, preferenze, opinioni e consumi.

Fino al punto che, come qualcuno ha fatto notare, la profezia di Orwell sul "Grande Fratello" si sta effettivamente realizzando ma, singolarmente, su base volontaria: attraverso la cessione spontanea di informazioni ed elementi di conoscenza sugli aspetti più privati delle nostre esistenze.

Ma quello che qui preme sottolineare è l'esigenza di fare la nostra parte affinché la rete sociale del nostro territorio possa lavorare meglio, attraverso la condivisione rapida e piena delle informazioni.

Nel 2019 dobbiamo metterci nelle condizioni di compiere un passo in avanti significativo e a questo abbiamo dedicato una specifica posta di bilancio.

Una seconda scelta che proponiamo con questo bilancio è orientata ad affrontare, almeno parzialmente, la difficoltà di alcuni piccoli comuni, per carenza di fondi generati dai canoni, a ripristinare o garantire livelli adeguati di manutenzione degli alloggi in proprietà.

Alcune realtà della nostra regione, infatti, alle prese con problematiche analoghe, prevedono un fondo di sussidiarietà costituito da un prelievo percentuale sui fondi del monte canoni dei comuni più capienti.

In assenza di una deliberazione analoga da parte della Conferenza degli Enti, appare utile cogliere l'occasione di un bilancio che, nel 2019, ci consente di operare uno sforzo in questa direzione.

Si tratta di due scelte che fanno bene al sistema territoriale e che sono rese possibili da entrate

di bilancio non ricorrenti (dovute, a proposito di complessità burocratica, alla chiusura lavori formale di una parte degli interventi sul territorio riminese previsti nel cosiddetto “piano dei 20.000 alloggi” finanziato dalla Regione Emilia Romagna).

Bene la contingenza, dunque, e bene anche un bilancio che mantiene comunque una sua solidità. Tuttavia il 2019 passerà alla storia di Acer Rimini e della stessa Conferenza degli Enti, come anno in cui il secondo comune per dimensione del nostro territorio decide di non rinnovare la concessione e di mettersi in proprio.

Si tratta di un atto che non è neutro, che ha precedenti di minore rilevanza nella nostra regione (Dozza Imolese, in particolare) e che, prima ancora degli effetti economici, preoccupa per i suoi aspetti di carattere istituzionale.

Intendiamoci, aldilà delle modalità con cui è stata affrontata la decisione, è naturalmente legittima la scelta unilaterale effettuata dal Comune di Riccione.

Tuttavia modalità e forma non dovrebbero rappresentare un dettaglio nel modo di rapportarsi da parte delle istituzioni e, forse ancor di più, tra istituzioni.

Non si tratta di aspetti che attengono all’educazione ed al rispetto, che di per sé non appaiono valori così disdicevoli da praticare, quello che stupisce è constatare come obblighi formali si trasformino così facilmente in facoltà discrezionali.

L’intenzione di non rinnovare la concessione, infatti, viene formalmente comunicata il 29 dicembre 2017 dalla dirigente ai servizi sociali del Comune di Riccione accanto alla disponibilità a rinegoziarne i termini.

Appartenendo alla categoria umana di chi pensa che le parole, ancor di più se scritte, abbiano un senso, il presidente di Acer il 15 gennaio 2018 scrive al Sindaco dando ampia disponibilità ad aprire un confronto che possa portare a rilanciare i rapporti con il comune e si impegna a definire un itinerario di lavoro con l’assessore Galli.

Non ottenendo alcuna risposta alla pec, il 22 gennaio 2018, il medesimo, scrive all’assessore competente Laura Galli chiedendole di individuare una data a lei congeniale e le modalità di un incontro (solo istituzionale o anche tecnico) che possa dare operatività a quanto auspicato dallo stesso comune.

Non ottenendo alcuna risposta, il presidente Acer, il 20 febbraio 2018, sempre via pec, invia un garbato sollecito a definire data e modalità dell’auspicato incontro.

Nessuna risposta.

La comunicazione formale dell’intenzione da parte del Comune di Riccione di gestire in proprio gli “alloggi pubblici” attraverso l’affidamento in House a Geat arriverà, a firma del Sindaco, il 26 settembre 2018.

Non potendo la rinegoziazione dei rapporti essere definita telepaticamente, appare evidente la volontà preconstituita di non rinnovare la concessione.

In questo modo si è ottenuto l’effetto di trasformare in un’emergenza un processo che la concessione in essere stessa dimensionava in un anno di preavviso al fine di impiegarlo per effettuare un ordinato trasferimento delle funzioni (a tutela, in primo luogo, degli assegnatari coinvolti).

Si pensi solo a cosa significhi effettuare l'atto di consegna, a norma di legge, di 241 alloggi. Questo non toglie che, per un unilaterale rispetto per le istituzioni, è stato garantito da parte di Acer un atteggiamento collaborativo e trasparente.

E non vi è dubbio che, al di là delle considerazioni fin qui avanzate, la scelta del Comune di Riccione dispiaccia e crei una rottura in quel sistema territoriale, impegnato in prima linea a tutela delle persone svantaggiate, che è tanto più efficace quanto più è coeso.

Ma c'è un punto ancora più di sostanza ed ha a che fare con le contraddizioni insite nella L.R. 24/2001 che disciplina in modo organico la gestione dell'intervento pubblico nel settore abitativo e, in questo ambito, definisce il regime giuridico e le modalità di gestione del patrimonio di alloggi di edilizia residenziale pubblica.

L'art. 3 della legge, al comma d, assume l'obiettivo di "creare le condizioni migliori affinché i Comuni possano avvalersi dell'ACER per la gestione unitaria del patrimonio di erp e per l'esercizio delle proprie funzioni nel campo delle politiche abitative".

L'articolo è figlio di una legge che scegliendo (a differenza della quasi totalità delle regioni italiane) di regolare il passaggio innescato dalla soppressione dello IACP affidando la proprietà del patrimonio ai comuni, piuttosto che alle "aziende casa", individua nelle costituende Acer provinciali il soggetto ottimale per favorire la gestione del patrimonio pubblico

Tuttavia, quel "possono avvalersi", rende non vincolante l'affidamento dello stesso alla gestione delle Acer.

Il punto è che dietro all'affermazione del contenuto dell'incipit del comma - "creare le condizioni migliori affinché..." - vi è l'ovvia consapevolezza che la complessità gestionale del patrimonio erp richiede di strutturare aziende che abbiano una dimensione di scala adeguata.

E questo, implicitamente, affermando un principio di tutela nei confronti dei comuni più piccoli. Oggi più che mai le Acer sono chiamate a gestire funzioni complesse che vanno ben oltre la semplice manutenzione del patrimonio, comprendendo l'attività ispettiva (rafforzata recentemente dalla certificazione regionale del profilo e del ruolo degli "agenti accertatori"), la mediazione sociale, la partecipazione a bandi che consentono di investire sull'efficientamento e l'accessibilità degli alloggi di proprietà pubblica, l'amministrazione condominiale, la gestione della morosità e complessivamente dei rapporti con gli assegnatari ecc.

E' del tutto evidente che, nei fatti, per rimanere al nostro livello territoriale, il Comune di Rimini (dove è collocata una parte significativa del patrimonio abitativo pubblico) garantisce, attraverso la concessione sottoscritta con Acer, a comuni di più piccole dimensioni di poter godere dei servizi di un'azienda complessa.

Ed è in questo senso che rammarica la scelta del Comune di Riccione che, per importanza e rango obiettivo, sottraendosi ad un contesto unitario non danneggia astrattamente Acer ma sottrae qualcosa a tutti.

E questo in un contesto dove la connessione sempre più stretta tra politiche abitative e politiche socio-sanitarie richiederebbe di rafforzare la coesione e l'unità della rete istituzionale piuttosto che frammentarla.

Fino al punto che l'interrogativo legittimo, alla luce anche di una più volte annunciata riforma della L.R. 24/2001, è se l'ambito ottimale delle Acer non debba corrispondere, nel nostro caso, a quello dell'Area vasta romagnola.

Ma le contraddizioni non sono finite.

La Conferenza degli Enti che è chiamata a nominare gli organi sociali e ad approvare i bilanci delle Acer è composta in quote corrispondenti alla popolazione dei singoli Comuni e da una quota assegnata alla Provincia.

Un meccanismo, la cui congruenza è già stata messa in discussione in Conferenza degli Enti da alcuni sindaci ed in particolare dal Sindaco di Coriano, che oggi consente a chi non affida in concessione i servizi ad Acer di approvarne i bilanci!

Una illogicità che è apparsa ancora più singolare in occasione dell'emanazione da parte della Regione Emilia Romagna del cosiddetto "Bando ascensori" nel quale, testualmente, si chiedeva alle Acer di supportare tecnicamente l'istruttoria anche per i comuni non in regime di convenzione con le aziende.

Una logica che, più che il buon senso, sfida il danno erariale.

Ma vi è un'altra vicenda istituzionale alla quale occorre trovare soluzione e della quale ci troviamo ancora una volta a parlare.

Si tratta della irrisolta e inaccettabile questione che vede perdurare nella proprietà di Erap Marche buona parte del patrimonio abitativo pubblico collocato nei comuni dell'Alta Valmarecchia. Le soluzioni fino a qui percorse non hanno portato a risultati: nonostante l'impegno dell'assessore regionale Elisabetta Gualmini non è stato possibile trovare un'intesa con la Regione Marche e la sentenza beffarda del Consiglio di Stato (che ha interpretato come conflitto tra regioni il vero tema che rimane la mancata piena attuazione di una legge dello Stato che prevedeva il trasferimento pieno delle infrastrutture e dei servizi pubblici dalla Regione Marche all'Emilia Romagna, in seguito all'esito referendario) ci consegna una situazione che permane assurda.

Oggi Erap Marche gestisce il patrimonio erp applicando le regole della nostra Regione e potendo esercitare la minaccia di una legge della Regione di appartenenza che consente, a differenza dell'Emilia Romagna, di alienare il patrimonio di edilizia residenziale pubblica.

Un pasticcio evidente ed una situazione che tiene sotto scacco in maniera assurda i comuni dell'Alta Valmarecchia.

Abbiamo quindi scelto di sostenere, come atto più che dovuto, l'iniziativa attivata dai comuni dell'Alta Valmarecchia di affidare al professor Vincenzo Cerulli Irelli il mandato di incardinare un ricorso giudiziario presso il Tar di Ancona.

Mettere una parola fine a questa incredibile vicenda è necessario, non solo per restituire ai comuni la piena disponibilità e autonomia nel programmare le politiche abitative, ma anche per garantire una migliore tutela ad assegnatari che oggi si trovano in una situazione confusa e perfino difficile da spiegare e ancor più da comprendere.

Vi è poi un tema, non riducibile a semplici considerazioni tecniche e di bilancio, che si chiama morosità.

E' una voce che pesa in maniera diretta sui budget per la manutenzione e la ristrutturazione degli alloggi nella disponibilità dei singoli comuni.

Nell'ultimo anno è stato effettuato da Acer un lavoro consistente sia formale che sostanziale. Abbiamo oggi una procedura perfezionata e monitorata costantemente che certifica tutti i passaggi necessari fino, nei casi estremi, ad accertare l'inesigibilità dei crediti.

E stiamo ottenendo risultati rilevanti sia nel recuperare crediti di vecchia data che nel contenimento degli indici di aumento della morosità.

Nella gran parte dei comuni la situazione è significativamente migliorata: a Rimini del 2,13% sui canoni erp e del 4,31% su quelli del calmierato, a Riccione del 2,20% in relazione all'erp e del 5,48% sul calmierato, a Cattolica del 2,18% e così via.

Nei numeri assoluti, riferiti a comuni con un patrimonio significativo di alloggi e riferiti al primo semestre 2018, la morosità è particolarmente bassa a Coriano (2,91%), Bellaria Igea Marina (3,41%), Santarcangelo (3,67%), San Giovanni in Marignano (5,42% sui canoni erp e 0% su quelli del calmierato).

Il punto è che, trattare l'argomento morosità, significa toccare un punto per noi tutti piuttosto delicato che si chiama difficoltà di tracciare una linea netta su quando finisce la responsabilità sociale e quando inizia la dimensione del bisogno.

L' introduzione da parte della Regione dei nuovi criteri di accesso e permanenza negli alloggi erp, unita alla possibilità di effettuare accertamenti puntuali attraverso la presentazione della dichiarazione ISEE, crea presupposti migliori per affermare principi di giustizia sociale.

Disponiamo oggi di criteri e possibilità di accertare il complesso delle diverse situazioni reddituali e patrimoniali che hanno consentito l'emersione di alcune anomalie anche significative. Non c'è dubbio che chi possiede i mezzi per affrontare al di fuori del sostegno pubblico il problema abitativo vada considerato a tutti gli effetti come persona che sta sottraendo diritti a chi è in condizione effettiva di bisogno.

Rimane l'amarezza, trattandosi di emersione di vicende che hanno quasi sempre percorso un lungo arco temporale, di sfrattare persone e famiglie che talora lo scorrere degli anni ha reso fragili e vulnerabili al trauma di un cambiamento dell'abituale contesto di vita.

Come dire che la giustizia è effettivamente tale, ed assolve anche una funzione educativa, se è tempestiva.

Ma la linea che si è significativamente assottigliata è quella che separa, per usare il linguaggio Istat, la "povertà relativa" da quella della "povertà assoluta".

Una situazione che le statistiche disponibili descrivono come più spostata sul versante della "povertà relativa" (in Emilia Romagna cresciuta dal 2009 al 4,5 % del 2016, pari a circa 200.000 persone) a fronte di una "povertà assoluta" che interesserebbe circa 65.000 famiglie nella nostra regione.

Il Rapporto Caritas 2017, poi, segnala la diminuzione di persone che si sono rivolte ai servizi essenziali della Caritas Diocesana, della Mensa dei Frati dell'Opera di Sant'Antonio e della Capan-na di Betlemme.

Quello che é, tuttavia, certo è che entrare in quello che Caritas chiama “il vortice della povertà” significa, aldilà dell’azione costante delle politiche sociali comunali, piombare in una situazione di intrappolamento dalla quale è sempre più difficile uscire.

Una situazione dove disagio economico, tensioni familiari e aggravamento delle condizioni di salute spesso tendono ad alimentarsi reciprocamente.

Ed altrettanto certo è che nel vortice ci si entra con una certa facilità: per perdita del posto di lavoro, per avere contratto una malattia invalidante, per separazione del nucleo familiare.

In questo senso abbiamo recentemente condiviso con l’assessore ai servizi sociali del Comune di Cattolica, la possibilità di sperimentare un intervento pilota (che porta con sé diversi problemi formali da affrontare) che possa - all’insegna di quello che viene definito nel gergo regionale welfare generativo- consentire di restituire da parte di affittuari in difficoltà a pagare il canone sociale di affitto, ma in possesso di competenze specifiche o in grado di acquisirle, attraverso prestazioni lavorative, i benefici ricevuti.

E’ una strada complicata ma che vale la pena esplorare fino in fondo.

La morosità nell’erp e nell’ers incrocia inevitabilmente anche le dinamiche di una società dove le piccole certezze che tenevano a galla vengono improvvisamente a mancare.

L’onda lunga della crisi economica del 2008, le dinamiche di una globalizzazione che ha spostato ricchezza verso l’Asia (diminuendo, peraltro, in termini assoluti i numeri di poveri nel mondo) a scapito delle classi medie occidentali, l’avvento di un ciclo economico dove più che mai le tecnologie tendono a sostituire parte rilevante del lavoro prestato dalle persone, induce a ripensare radicalmente i nostri modelli di welfare pena mettere a repentaglio la coesione sociale.

E’ del tutto evidente che il tema con cui oggi ci dobbiamo misurare si chiama “come è possibile tenere assieme le nostre società”, ed è altrettanto evidente come l’alternativa sia tra accettare un contesto in cui ognuno se la cava come può e la ricostruzione di un tessuto comunitario dove il pubblico non rappresenti l’unica ed esclusiva risorsa per affrontare i propri problemi.

In definitiva credo che dobbiamo viverci, ognuno nel proprio ambito di competenza, come promotori di comunità.

Vorrei spiegarmi meglio utilizzando un esempio un po’ particolare.

Il mese di novembre del 2015 rimane nella memoria di tutti come la sera maledetta in cui viene consumato l’eccidio del Bataclan e avvengono una serie di attentati, a Parigi, ai danni di cittadini inermi.

Utilizzo uno dei commenti del giorno dopo, quello del celebre romanziere inglese Ian McEwan pubblicato su La Repubblica, per arrivare al punto:

“Il culto della morte ha scelto bene la sua città - Parigi, capitale laica del mondo, metropoli tra le più ospitali, eterogenee e affascinanti mai concepite. Il culto della morte ha scelto i suoi bersagli in questa città con accuratezza macabra e che si condanna da sola - tutto ciò che esecravano si trovava proprio lì davanti ai loro occhi in quella lieta serata di venerdì: uomini e donne tranquillamente insieme, vino, libero pensiero, risate, tolleranza, musica scatenata e sa-

tirica - rock and blues. I seguaci del culto della morte sono arrivati armati di feroce nichilismo e di un odio che va al di là della nostra comprensione.

Quando è iniziata la carneficina, mia moglie ed io ci trovavamo in una veneranda istituzione parigina, lo stereotipo della bella vita senza pretese fin dal 1845. Con i nostri pouilly-fumé e filets d'hareng saremmo stati bersagli buoni come qualsiasi altro. Quali sono adesso le mutate circostanze? La sicurezza sarà inasprita e Parigi dovrà diventare un po' meno affascinante. La tensione cruciale tra sicurezza e libertà resterà una sfida”.

Con meno raffinatezza linguistica è il tono e le motivazioni che useranno in quei giorni tanti sindaci europei, commentatori e intellettuali.

Torniamo un attimo indietro: il Bataclan, lo stadio per il gioco del calcio, i locali pubblici che punteggiano i viali della vita serale parigina...sono stati questi i bersagli dell'odio criminale di un gruppo criminale di fanatici.

Tutti luoghi, se ci pensiamo bene, che trasmettono fisicamente e simbolicamente un'idea di comunità come contesti in cui si esprime l'individualismo di massa, un'intersoggettività in cui la relazione è rappresentata da scambi di simboli estetici (quelli della propria squadra di calcio, l'abbigliamento da rock club, i selfie per dire “io c'ero” e per celebrare una presenza al proprio target presunto di riferimento, le foto ai piatti serviti in tavola e inviate ad una comunità immaginata di interessati ecc.) più che costituire una dimensione autentica.

Mi chiedo se noi possiamo ridurre a questo la nostra idea di civilizzazione, un'idea di libertà fatta di spritz, selfie, movida e rituali anonimi di massa.

E mi chiedo se ci porti lontano un'esaltazione della libertà individuale che si sta trasformando in una deresponsabilizzazione sociale che mette a rischio la qualità stessa della democrazia e se, invece, il nostro compito non sia quello di rivitalizzare i valori liberal democratici fondativi delle nostre società, ricucendo valori e pratiche comunitarie in una società che tende inerzialmente ad atomizzarsi e a chiudersi in logiche di responsabilità familiste.

Forse vale la pena riprendere quella idea di civilizzazione che interpreta la libertà, in primo luogo, come partecipazione alla vita della società: una interpretazione che chiama in causa Rousseau o, quel grande filosofo ed educatore, che si chiamava John Dewey.

Promuovere comunità significa avere un'idea della democrazia come contesto agito da cittadini attivi e responsabili e non da cittadini-consumatori.

E mi chiedo, ancora, se i fuochi di Parigi e della Francia di questi giorni non facciano parte della stessa malattia: quella di società che fanno sempre più fatica a stare assieme e a trovare forme di composizione ragionevole dei conflitti.

Dove regge un tessuto comunitario, e lo vediamo in tanta parte del nostro territorio, la relazione spezza la malattia della solitudine, prevale cooperazione, mutuo-aiuto...diventa possibile immaginare e costruire un'idea di futuro per tutti e che non divide esclusi ed inclusi lungo una linea che è sia sociale che culturale.

Tutto questo ha a che fare con l'edilizia sociale.

Non è la stessa cosa abitare a Tomba Nuova o a Santarcangelo, in via Lotti a Viserbella o a Coriano. In questi anni conflittualità e difficoltà di convivenza negli alloggi di edilizia sociale sono aumentati in maniera significativa.

Ed è questo uno dei fondamentali motivi logici che spinge Acer a lavorare, partendo da ciò che ci compete e che sappiamo fare, sempre più in raccordo con i comuni e la rete dei servizi territoriali. Problemi generali richiedono risposte coerenti e condivise ed un sistema pubblico che lavori sempre meglio assieme.

Del resto, che il problema trovi ragioni più generali, lo dimostrano i dati disponibili a livello nazionale sulla conflittualità condominiale.

I dati del Ministero della Giustizia (fonte Codacons) ci dicono che le liti condominiali rappresentano il 50% delle cause civili (di cui, 400.000 pendenti) ed il 1° motivo per le cause giudiziarie. Significativamente nel 2010 nasce l'Istituto Nazionale per la Mediazione e l'Arbitrato (INMEDIAR) e istituisce la figura professionale del mediatore condominiale.

INMEDIAR ha ricostruito una casistica dei principali motivi di conflitto: quella riferita ai “rapporti di vicinato” è piuttosto familiare agli operatori di Acer e dei Servizi sociali:

- **liti per le “immissioni”**, ovvero rumori e odori provenienti da altri appartamenti. Il ticchettio di scarpe femminili a tutte le ore, l'odore di cipolla reiterato, lo spostamento di mobili a tarda ora sono casi tipici di questo genere di motivazione. Particolarmente d'attualità i problemi generati dai “profumi” della cucina etnica che spesso fanno da innesco alla lite condominiale;
- **i rumori in cortile**, in particolare il gioco dei bambini;
- **l'acqua che scorre dal balcone** dopo aver innaffiato le piante, che investe pesantemente gli spazi sottostanti, appartenenti ad altri condomini.

Ancora più inquietanti i dati di E.U.R.E.S. (centro studi di ricerche economiche e sociali) che, stilando un rapporto annuale sugli omicidi in Italia, individua nei rapporti riconducibili all'abitazione o al vicinato il 3,5% delle ragioni che producono l'evento.

Inutile dire che se spostiamo l'angolo visuale dai condomini privati a quelli erp o ers, le dinamiche sono ancora più complicate.

L'aumento del disagio sociale, delle tante persone che soffrono di problemi psichici, la difficoltà di comporre le differenze culturali, la solitudine di tanti e le collocazioni urbanistiche non sempre ottimali (che concorrono a diminuire le opportunità di libero movimento e di socialità) rappresentano fattori che nel nostro contesto sono inevitabilmente presenti in maniera significativa.

Tuttavia non possiamo certo limitarci ad una sorta di fatalismo sociologico.

Vi è un'attività quotidiana di mediazione sociale che viene svolta dai diversi ambiti professionali di Acer che si interfacciano con gli assegnatari degli alloggi e c'è un'attività più specifica e puntuale, il cui bisogno appare crescente, che viene svolta da professionisti della mediazione di cui l'Azienda si avvale.

A questo si è aggiunta un'attività di elaborazione e ricerca che si è tradotta nel progetto “Condomini Attivi”.

Il progetto, che vede come partner di Acer l'associazione di volontariato AUSER e la cooperativa sociale Fratelli è Possibile, è stato approvato e finanziato dal Distretto socio-sanitario Nord; approvato dal Distretto socio-sanitario Sud e finanziato attraverso l'aggiudicazione di un bando promosso dalla Regione Emilia Romagna a cui abbiamo concorso in partnership con i comuni di Morciano di Romagna e San Giovanni in Marignano.

Collaborare attivamente con i Distretti è fondamentale per Acer: è questo, infatti, il luogo che il Piano sociale e sanitario della Regione Emilia Romagna individua come punto nevralgico per promuovere l'integrazione sociale e sanitaria e nel quale assumono un aspetto rilevante le politiche abitative rispetto alle quali abbiamo il dovere di portare un contributo reso possibile dalla stessa radicata esperienza maturata sul campo.

Le aree di intervento riguardano, rispettivamente, il problematico condominio di ers a Tomba Nuova di Rimini e i complessi abitativi collocati a Morciano di Romagna e San Giovanni in Marignano. Lo scopo è quello di promuovere forme di solidarietà ed aiuto reciproco, rendendo gli assegnatari più partecipi e responsabili della vita interna al proprio condominio a partire dall'utilizzo e gestione delle zone e sale comuni.

In definitiva, l'idea di fondo è quella di promuovere un processo molecolare di partecipazione attiva come pietra miliare di nuovi meccanismi di relazione dove il riconoscimento reciproco e la consapevolezza di essere parte di uno stesso contesto costituisca un argine a rapporti dove spesso prevale la rivendicazione reciproca, la diffidenza e il proliferare di conflitti, spesso originati da motivi futili, tuttavia capaci di produrre una rapida escalation.

Quello che è certo è che assumere come compito del pubblico la promozione di comunità significa mettere al centro un'idea sempre più articolata ed aperta del nostro lavoro.

Negli intensi lavori che hanno accompagnato la definizione degli obiettivi del Piano di Zona del Distretto Nord si è affermata una logica che a noi pare perfettamente condivisibile: quella di muovere insieme le diverse risorse territoriali pubbliche del privato sociale e private, nella consapevolezza che ad affrontare una situazione di disagio accanto alla presenza di un servizio può essere altrettanto, e talora più importante, la presenza di un centro di aggregazione sociale, di una parrocchia, di una società sportiva...

Infine, alcune note sulle politiche di sviluppo che intendiamo proseguire nel corso del 2019, anche come risposta possibile e necessariamente molto parziale, alla perdurante assenza, dagli anni novanta!, di politiche nazionali a sostegno della casa.

E' evidente che senza investimenti nazionali, la cui produttività economica e sociale sarebbe del tutto evidente, è illusorio pensare di caricare sulle spalle dei comuni l'incremento necessario dell'offerta di alloggi erp.

Ed è altrettanto evidente che ci troviamo a dover fare i conti con una coperta che è sempre più corta del necessario e che produce l'effetto di allungare, anno dopo anno, le liste di attesa per poter accedere ad una casa popolare in un quadro in cui l'offerta è sostanzialmente statica (pur dovendo riconoscere l'effetto minimamente positivo generato dai nuovi requisiti regionali per l'accesso e la permanenza nell'erp).

Tra pochi giorni, a Corpò, sarà conclusa la realizzazione del secondo lotto di housing sociale, 29 alloggi che si aggiungono agli altrettanti già realizzati, finanziati dal Fondo ICCREA BANCA IMPRESA e gestito da InvestiRE SGR.

Si tratta del primo progetto di Social Housing finanziato dai fondi di investimento realizzato in Emilia Romagna ed Acer Rimini si è aggiudicato il ruolo di gestore sociale e amministratore condominiale. E' in corso di emanazione il nuovo bando di assegnazione che prevede requisiti di accesso meglio calibrati sui bisogni di una platea di riferimento che è collocabile nella cosiddetta "fascia grigia": ceto medio impoverito, giovani coppie ecc.

E merita di essere sottolineata la disponibilità da parte del Comune di Rimini a modificare la convenzione sottoscritta con l'azienda costruttrice che ora consente l'accesso al bando a tutti i cittadini residenti nei comuni del Distretto Nord.

L'importanza dell'iniziativa non risiede solo nella possibilità data a qualche decina di famiglie di poter accedere con un canone sociale ad alloggi decisamente ben realizzati, ma nel progetto sociale sottostante che è improntato a valori di socialità ed integrazione con il contesto territoriale che ci coinvolgerà e condividiamo pienamente.

Analogamente, su iniziativa del Comune di Cattolica, stiamo supportando la verifica di fattibilità per realizzare su un'area pubblica 8 alloggi, destinati a rispondere a bisogni emergenti, a cui l'amministrazione intende dare risposta.

Prosegue proficuamente, peraltro, la convenzione stipulata con l'ASP Valloni-Valmarecchia (il 18 gennaio verrà data la fine lavori a Palazzo Palloni: un edificio in pieno centro storico di Rimini destinato ad ospitare la nuova sede dei Centri per l'Impiego) che rappresenta, in termini di ottimizzazione delle competenze professionali e delle risorse, un esempio importante di buon governo.

Altre iniziative importanti sono in corso: la realizzazione di un centro sociale anziani con alloggi nel Comune di Coriano, un'iniziativa analoga nel Comune di Saludecio, la possibilità di attivare una progettazione sociale nel Comune di Santarcangelo a seguito dell'acquisizione da parte del demanio di 12 caselli ferroviari e così via.

Ne parleremo a cose fatte, quello che conta è provare insieme a spingere il più lontano che si riesce la barra di quello che è possibile.

Una sola cosa non potremo mai perdonarci: la rassegnazione e l'inerzia.

ATTIVITÀ GESTIONALI DI ACER RIMINI

Si riportano di seguito le informazioni in ordine alle attività gestionali dell'azienda, alla consistenza del patrimonio gestito, agli investimenti ed altre informazioni relative al Conto Economico previsionale per l'esercizio 2019.

GESTIONE IMMOBILIARE

Nel corso del 2019 gli immobili gestiti saranno in tutto 2.441, numero in diminuzione rispetto al 2018 a seguito dell'interruzione nel corso del 2019 della concessione col Comune di Riccione (in totale 241 alloggi). La suddivisione degli immobili gestiti può essere sintetizzata nella seguente tabella:

COMUNE	PROPR. ACER	PROPR. COMUNI	PROPR. AUSL
BELLARIA	13	48	0
CATTOLICA	1	143	0
CORIANO	32	37	0
GEMMANO	0	38	0
MISANO	15	17	0
MONDAINO	0	18	0
MONTEFIORE	0	35	0
MONTEGRIDOLFO	6	15	0
MONTESCUDO-MONTECOLOMBO	6	31	0
MORCIANO	0	43	0
POGGIO TORRIANA	0	23	0
RIMINI	32	1512	2
SAN GIOVANNI IN M.	0	60	0
SALUDECIO	0	22	0
SAN CLEMENTE	0	17	0
SANTARCANGELO	0	141	4
VERUCCHIO	0	42	0
CASTELDELICI	1	1	0
MAIOLO	0	9	0
NOVAFELTRIA	3	14	0
PENNABILLI	0	9	0
SAN LEO	0	16	0
SANT'AGATA FELTRIA	1	5	0
TALAMELLO	1	0	0
FORLI'	19	0	0
CESENA	8	0	0
BAGNO DI ROMAGNA	1	0	0
TOTALE	139	2296	6

Gli immobili ad uso abitativo sono complessivamente 2.385 di cui 1.945 di ERP e 342 di Edilizia Agevolata.

Gran parte delle attività dell'azienda ruotano attorno alla gestione del patrimonio di proprietà ACER e dei Comuni della Provincia. Per portare avanti queste attività l'azienda si è dotata di una pianta organica di 30 dipendenti, il cui costo incide per il 21% sul valore della produzione.

Una percentuale virtuosa rispetto al sistema pubblico ed in linea con le Aziende di Servizio più dinamiche ed efficienti che operano nel settore dei servizi pubblici locali.

AGENZIA PER LA LOCAZIONE

VCome 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, Riccione, Bellaria - Igea Marina, Cattolica e Santarcangelo di Romagna) 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.

Al contrario, ACER ha definitivamente dismesso gli alloggi reperiti dalla propria Agenzia per la locazione in quanto la situazione della morosità era fuori controllo e mantenere tale attività, pur se negli intenti lodevole e di risposta al fabbisogno abitativo, era divenuto insostenibile. Pertanto ACER non gestirà più alloggi privati, fatto salvo per gli alloggi reperiti sulla base delle convenzioni in essere con i Comuni.

Gli alloggi che si prevede di gestire nel 2019 per conto dei comuni e degli altri enti sono **76** così suddivisi:

- | | |
|--|----|
| • alloggi di emergenza abitativa per il Comune di Rimini | 45 |
| • alloggi di emergenza abitativa per il Comune di Bellaria I.M. | 4 |
| • alloggi di emergenza abitativa per il Comune di Cattolica | 11 |
| • alloggi di emergenza abitativa per il Comune di San Giovanni in M. | 11 |
| • alloggi di emergenza abitativa per Unione Valmarecchia | 3 |
| • alloggi destinati all'ASL per progetti socio-assistenziali | 2 |

In altre realtà del territorio nazionale esistono formule simili destinate a soddisfare la sempre crescente richiesta di appartamenti in locazione, a fronte di costi immobiliari talora inavvicinabili, ma ACER ritiene che il modello di convenzione con i Comuni, realizzato nella provincia di Rimini, stia rispondendo bene alle esigenze delle diverse necessità abitative, raggiungendo in pochi anni risultati che altri organismi hanno raggiunto in un decennio di attività oppure non hanno neppure conseguito. Il servizio di agenzia per la locazione continua a destare molto interesse negli operatori privati, in quanto l'ACER offre la garanzia assoluta del regolare pagamento del canone stabilito e la restituzione dell'immobile, alla data convenuta, nelle stesse condizioni di consegna.

Quindi, si conferma l'utilità del Servizio di Emergenza abitativa in convenzione con i Comuni, al fine di fornire strumenti efficaci per il governo dei fenomeni più acuti del disagio sociale.

Dobbiamo però prendere atto che la contrazione di risorse, per la spesa sociale dei Comuni, determinerà una significativa riduzione del numero di alloggi gestiti.

AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

A seguito dell'entrata in vigore della L.R. 24/2001 e successive modifiche, L'ACER svolge il servizio di amministrazione condominiale. Nel corso di questi ultimi anni il servizio di amministrazione condominiale si è consolidato ed ulteriormente sviluppato.

L'obiettivo che l'Azienda si propone anche nell'anno 2019 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 2019 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 2019 si prevede la gestione di 126 condomini, per complessivi 2.060 alloggi.

Tra l'altro la riforma del Codice Civile sul condominio, entrata in vigore a giugno 2013, ha reso ancora più importante ed impegnativo il lavoro dell'amministrazione condominiale, richiedendo maggiori responsabilità e competenze che confortano l'indirizzo aziendale di consolidare l'esistente.

Naturalmente 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 condomini

Ad ogni buon conto, 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, a favore dei Comuni, principalmente nelle spese di amministrazione, assicurazione e manutenzione, fino ad ora corrisposte agli amministratori esterni per attività e lavori talvolta molto onerosi, 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.

CONTO ECONOMICO PREVISIONALE

Il conto economico previsionale è stato redatto con riferimento allo schema previsto dall'art. 2425 del Codice Civile, ed evidenzia un risultato della gestione corrente caratteristica, dato dalla differenza fra il valore ed il costo della produzione, positivo per € 367.882. Anche la gestione finanziaria è positiva, grazie agli interessi che matureranno sulle giacenze sul conto corrente bancario ed alle plusvalenze che si prevede di realizzare sugli investimenti finanziari in essere. Ne risulta un utile previsionale, al netto delle imposte, pari ad Euro 211.041.

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

Si precisa, a tal proposito, che la previsione per il 2019 è stata effettuata sulla base dei contratti e degli strumenti giuridici che si prevede saranno in vigore nell'esercizio di riferimento. Entrate ed uscite riguardanti questi alloggi rappresentano nel bilancio 2019 rispettivamente poste di ricavo e di costo del conto economico. Al bilancio preventivo ACER vengono altresì allegati i prospetti che evidenziano la previsione di bilancio della gestione degli alloggi di proprietà dei singoli comuni gestiti in concessione.

In ottemperanza a quanto previsto dalla Conferenza degli Enti della provincia di Rimini, che ha determinato i massimali dei costi di gestione, quest'Azienda provvederà, in sede di Consuntivo 2019, ad effettuare una rendicontazione analitica ai Comuni sui costi di gestione sostenuti.

VALORE DELLA PRODUZIONE

Il valore della produzione è costituito dai ricavi delle vendite e delle prestazioni nonché dai rimborsi e ricavi diversi della gestione caratteristica per un totale di Euro 7.158.068.

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

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

Altri ricavi di importo importante riguardano le **competenze tecniche** su alloggi di nuova costruzione e sulle manutenzioni straordinarie, importi che matureranno nel 2019 a seguito dell'approvazione dei progetti esecutivi, dell'esecuzione della direzione lavori e della definizione del collaudo delle opere.

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

COSTI DELLA PRODUZIONE

COSTO DEL PERSONALE DIPENDENTE

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

Verificato lo stato attuale della gestione, lo sviluppo e la qualificazione dei servizi ed il numero di alloggi gestiti, nel corso del anno 2019 non sono previste nuove assunzioni di nuovo personale dipendente a tempo indeterminato.

La tabella che segue indica i dipendenti a tempo indeterminato che si prevederanno in servizio al 31 dicembre 2019.

SERVIZIO	DIR	QUA	AS	A2	BS	B2	B3	C1	D2	TOT.
Direzione Generale	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1
Servizio Amministrativo	0	0	2	1	6	1	7	1	0	18
Settore Tecnico	0	1	0	1	7	1	0	1	0	11
TOTALE	1	1	2	2	13	2	7	2	0	30

Il costo per il personale ed i collaboratori previsto per l'anno 2019 è previsto pari ad € 1.503.479 e comprende l'incentivo per produttività e redditività per complessivi Euro 90.000, l'incentivo di cui all'art. 113 del D. Lgs 50/2016 stimato in Euro 27.000 e l'accantonamento per trattamento di fine rapporto di Euro 87.481.

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

SPESE GENERALI

Nel corso del 2019, il costo per l'indennità di amministrazione ed i rimborsi spese del consiglio di amministrazione ammonteranno ad Euro 74.110. Per il collegio sindacale sono sostanzialmente confermate le somme pagate negli anni precedenti pari ad Euro 20.303.

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

Gli affitti passivi sono stati aggiornati rispetto al 2018 con la rivalutazione ISTAT e riguardano gli uffici di Via di Mezzo 39 dove ne è collocato il servizio di Emergenza Abitativa.

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

Il costo del sistema informatico riguarda i canoni di assistenza e di aggiornamento dei gestionali

Sigeco/Infor e del programma gestionale per l'amministrazione condominiale.

La gestione e manutenzione degli automezzi è prevista stabile rispetto al 2018. Sono nella disponibilità dell'azienda n. 4 autovetture messe a disposizione dei dipendenti e degli amministratori per gli spostamenti fuori sede.

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

SPESE DI MANUTENZIONE E AMMINISTRAZIONE DEGLI ALLOGGI

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

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

SPESE PER ATTIVITA' DI NUOVA COSTRUZIONE E MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Le spese relative all'attività costruttiva e di manutenzione straordinaria riguardano progettazioni, direzione lavori e collaudi eseguiti da tecnici esterni. Tali costi sono strettamente correlati ai ricavi della medesima natura e sono stati stanziati in bilancio sulla base dell'avanzamento dei lavori degli interventi già in essere e di quelli che si prevede inizieranno nel 2019.

AMMORTAMENTI

La voce "Ammortamenti immobilizzazioni materiali e immateriali" comprende gli ammortamenti dei beni immateriali, delle immobilizzazioni materiali (attrezzature ufficio, arredi, mobili, autovetture, macchine elettroniche) e degli oneri pluriennali. In tale voce è compresa la stima della quota di ammortamento dei nuovi cespiti materiali ed immateriali che si prevede di acquistare nel corso del 2019. La nuova sede di Via Novelli 13, entrata in funzione nel mese di ottobre 2007, viene ammortizzata con l'aliquota del 3% e comporta una quota annuale pari ad euro 42.323 corrispondente ad un costo di euro 1.410.770 comprensivo delle spese di manutenzione incrementativa sostenute. I box, compresi quelli di Misano Adriatico (Via Roma) terminati nel 2009, comportano una quota di ammortamento di 2.949 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 i nuovi immobili di edilizia agevolata che si prevede di terminare nel 2019 in quanto trattasi di fabbricati di proprietà comunale in concessione il cui ammortamento non incide sul bilancio dell'ACER.

ACCANTONAMENTI

La voce "Accantonamento al Fondo solidarietà per i comuni senza risorse finanziarie" pari ad Euro 100.000 riguarda un accantonamento a valere sul risultato d'esercizio ACER del 2019, per finanziare interventi di manutenzione sugli immobili di proprietà dei comuni di minori dimensioni che non hanno risorse sufficienti neppure per eseguire i lavori di recupero strettamente necessari.

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 2018 e considerando l'IVA che presumibilmente verrà pagata nel 2019. Una parte dell'IVA indetraibile direttamente correlata alle spese di manutenzione ed alle utenze su alloggi comunali è stata imputata nei rendiconti di ciascun comune.

PROVENTI E ONERI FINANZIARI

I **proventi** ammontano in totale ad € 169.700 e comprendono gli interessi percepiti sulle somme giacenti presso conti correnti e conti di deposito bancario e gli interessi su polizze di capitalizzazione oltre a quelli addebitati agli assegnatari per indennità di mora e per dilazione debiti.

Gli **oneri**, per un totale di € 15.500,00, riguardano principalmente gli oneri finanziari derivanti da interessi su mutui e sulla restituzione di depositi cauzionali.

In particolare sono stati contratti con la Cassa Depositi e Prestiti due mutui, rispettivamente di € 413.165,52, per coprire parte dei costi di realizzazione di n. 12 alloggi in Rimini, Via Novelli e di € 274.755,07 per coprire parte dei costi di realizzazione di n. 8 alloggi in Rimini, località Orsoletto. Tali somme saranno recuperate integralmente nel corso degli anni attingendo dai canoni di locazione dei fabbricati a cui si riferiscono.

RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE

Questa posta comprende le rettifiche di valore di attività quali svalutazioni e rivalutazioni. Nel 2019 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 2019. L'incidenza totale delle imposte viene stimata al 50% dell'utile ante imposte.

RISULTATO NETTO PREVISIONALE

Sulla base delle valutazioni sopra esposte, si prevede per il 2019 un risultato positivo netto di gestione pari ad Euro 211.041, determinato nel rispetto dei principi di prudenza e competenza.

GESTIONE DEGLI ALLOGGI COMUNALI

La gestione degli alloggi comunali avviene sulla base di apposite convenzioni stipulate tra ACER ed i singoli comuni che prevedono la concessione del patrimonio abitativo comunale all'azienda stessa. In tal modo Acer gestisce gli alloggi in nome proprio e per proprio conto.

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

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

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

COMUNE	ALLOGGI	CANONE	RICAVI	COSTI	SALDO
BELLARIA	48	168,43	99.660	68.942	30.718
CASTELDELICI	1	112,50	1.375	806	569
CATTOLICA	143	160,72	288.485	203.144	85.341
CORIANO	37	177,83	78.216	57.487	20.729
GEMMANO	38	145,70	53.397	45.159	8.238
MAIOLO	9	139,53	14.031	10.461	3.570
MISANO ADRIAICO	17	114,56	24.470	24.243	227
MONDAINO	18	160,19	29.780	24.218	5.562
MONTEFIORE	35	138,98	50.052	41.779	8.273
MONTEGRIDOLFO	15	188,46	20.524	16.416	4.108
MONTESCUDO-MONTECOLOMBO	31	164,64	61.933	49.455	12.478
MORCIANO DI ROMAGNA	43	166,43	82.543	72.277	10.266
NOVAFELTRIA	14	107,53	13.508	12.939	569
PENNABILLI	9	109,70	6.281	6.234	47
POGGIO TORRIANA	23	145,52	40.926	32.481	8.445
RIMINI	1512	139,54	3.451.237	2.944.061	507.176
SALUDECIO	22	124,36	42.665	29.809	12.856
SAN CLEMENTE	17	194,32	39.679	25.254	14.425
SAN GIOVANNI IN MARIGNANO	60	158,04	146.698	114.853	31.845
SAN LEO	16	147,67	30.629	19.723	10.906
SANT'AGATA FELTRIA	5	174,50	9.100	6.229	2.871
SANTARCANGELO	141	157,19	291.043	231.760	59.283
VERUCCHIO	42	165,14	85.769	62.265	23.504
TOTALE/MEDIA	2.296	145,33	4.962.001	4.099.995	862.006

Il totale degli immobili di proprietà comunale che si prevede di gestire è pari a 2.296.

Per il dettaglio delle entrate e delle uscite per ogni Comune si fa riferimento all'allegato "C" al presente bilancio. La media provinciale dei canoni è pari ad euro 145,33 leggermente inferiore rispetto all'esercizio 2018.

Occorre precisare che il canone del 2019 per gli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica è calcolato con le nuove regole stabilite dalla Regione Emilia-Romagna in base alle quali i nuovi canoni di affitto decorrono a partire dal 1° ottobre di ciascun anno, data in cui le Aziende casa dell'Emilia-Romagna (ACER) hanno a disposizione le ultime dichiarazioni ISEE necessarie per il calcolo.

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

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

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

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

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

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

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

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

risorse pubbliche. È dunque fondamentale preservarlo il più possibile, destinarlo a chi ne ha effettivamente bisogno e riconoscere che ha un valore in sé nei confronti del quale occorre essere responsabili.

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

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

PROGRAMMAZIONE ED INTERVENTI EDILIZI

Ai sensi dell'art. 13, comma 1 del DPR 554/99 "Regolamento di attuazione della Legge quadro sui lavori pubblici", viene approvato, contestualmente al Bilancio di Previsione 2019, il Programma triennale dei lavori pubblici, 2019-2021. Annualità 2019. (Vedi allegati "A" e "B" al presente Bilancio di Previsione).

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

ALLEGATO A)

APPROVAZIONE PROGRAMMA TRIENNALE 2019 - 2021 ED ELENCO ANNUALE 2019

N.B. : L'elenco comprende lavori di importo superiore a 100.000 Euro

N. prog.	DESCRIZIONE INTERVENTO	denominazione programma	finanziamenti regionali o statali aventi destinazione vincolata per legge	fondi di bilancio ACER o altre risorse - fondi residui attivi canoni alloggi erp - proventi vendite alloggi erp L. 560/93 - fondi comunali	COSTO TOTALE INTERVENTO	ANNUALITA'
1	SANTARCANGELO DI ROMAGNA manutenzione straordinaria e adeguamento di un fabbricato, composto da n.2 alloggi, in Via Traversale Marecchia 3958	Reinvestimento economie fondi regionali 8° e 9° biennio edilizia sovvenzionata L.457/78 e fondi residui attivi canoni alloggi erp	133.026,28	210.000,00	343.026,28	2019
2	S. GIOVANNI IN MARGIGNANO riqualificazione energetica di due fabbricati, composti da n. 20 alloggi, in Via Ferrara, 12/14 e Via Ferrara, 16/18/20	Progetti di riqualificazione energetica negli edifici pubblici e nell'edilizia residenziale pubblica - contributi regionali POR FESR 2014-2020 - BANDO 2017 e conto termico Gestore Servizi Energetici	67.452,00	179.872,00	247.324,00	2019
3	SANTARCANGELO DI ROMAGNA riqualificazione energetica di un fabbricato, composto da n. 21 alloggi, in Via Ugo Bassi, 2/4/6	Progetti di riqualificazione energetica negli edifici pubblici e nell'edilizia residenziale pubblica - contributi regionali POR FESR 2014-2020 - BANDO 2017 e conto termico Gestore Servizi Energetici	43.470,00	116.580,00	160.050,00	2019
4	RIMINI manutenzione straordinaria (sostituzione telai a vetri) di n.27 alloggi di un fabbricato condominiale in Via Di Mezzo, 24	Programma di recupero e razionalizzazione immobili ed alloggi di erp, ai sensi del D.l. 16/03/15	137.984,00		137.984,00	2019
5	CORIANO realizzazione, previa demolizione di un edificio esistente (ex casa di riposo Favini) di un fabbricato, per complessivi n.4 alloggi con annessa sala comune, in Via Malatesta, 24/26	Reinvestimento economie fondi L. 560/93 (proventi vendite alloggi erp)		620.000,00	620.000,00	2019
6	BELLARIA - IGEA MARINA manutenzione straordinaria e adeguamento (energetico) di un fabbricato, composto da n.12 alloggi, in Via Ravizza, 27-29	Programma di recupero e razionalizzazione immobili ed alloggi di erp, ai sensi del D.l. 16/03/15 - INTERVENTO DI RISERVA	125.150,00		125.150,00	2020
7	CATTOLICA manutenzione straordinaria e adeguamento (energetico) di un fabbricato, composto da n.12 alloggi, in Via Francesca da Rimini 107-109	Programma di recupero e razionalizzazione immobili ed alloggi di erp, ai sensi del D.l. 16/03/15 - INTERVENTO DI RISERVA	131.824,00		131.824,00	2020
SOMMARIO				1.126.452,00	1.765.358,28	

ALLEGATO B)

ELENCO INTERVENTI DI IMPORTO INFERIORE AD € 100,000,00 NON SOGGETTI AD INSERIMENTO NEL PROGRAMMA TRIENNALE 2019-2021 ED ELENCO ANNUALE 2019

N. prog.	DESCRIZIONE INTERVENTO	denominazione programma	finanziamenti regionali o statali aventi destinazione vincolata per legge	fondi di bilancio ACER o altre risorse - fondi residui attivi canonici alloggi erp - proventi vendite alloggi erp L. 560/93 - fondi comunali	COSTO TOTALE INTERVENTO	ANNUALITA'
1	RICCIONE sostituzione infissi di un fabbricato, composto da n.12 alloggi, in Via Enna, 25	Programma di recupero e razionalizzazione immobili ed alloggi di erp, ai sensi del D.I. 16/03/15	70.224,00		70.224,00	2019
2	RICCIONE sostituzione infissi di un fabbricato, composto da n.12 alloggi, in Via Enna, 26	Programma di recupero e razionalizzazione immobili ed alloggi di erp, ai sensi del D.I. 16/03/15	83.664,00		83.664,00	2019
3	CATTOLICA sostituzione infissi di un fabbricato, composto da n.12 alloggi, in Piazzale Kennedy, 2/3	Programma di recupero e razionalizzazione immobili ed alloggi di erp, ai sensi del D.I. 16/03/15	67.760,00		67.760,00	2019
4	CORIANO installazione servoscala in un fabbricato, composto da n. 12 alloggi, in Via Ca Tintori, 6/8	Programma per il miglioramento dell'accessibilità degli edifici erp di cui alla D.G.R. n.743 del 21/05/18	12.700,00	3.204,00	15.904,00	2019
5	VERUCCHIO installazione servoscala in un fabbricato, composto da n. 12 alloggi, in Via Terracini, 10/12	Programma per il miglioramento dell'accessibilità degli edifici erp di cui alla D.G.R. n.743 del 21/05/18	12.700,00	3.204,00	15.904,00	2019
6	BELLARIA-IGEA MARINA installazione servoscala in un fabbricato, composto da n. 12 alloggi, in Via Ravizza, 27/29	Programma per il miglioramento dell'accessibilità degli edifici erp di cui alla D.G.R. n.743 del 21/05/18	14.600,00	3.712,00	18.312,00	2019
7	MAIOLO recupero alloggio in Via Capoluogo, 192	Programma per il miglioramento dell'accessibilità, della fruibilità e usabilità degli edifici e degli alloggi pubblici, di cui alla D.G.R. n.1252 del 30/07/18	35.000,00		35.000,00	2019
8	PENNABILLI recupero alloggio in Via dei Pensieri Sospesi, 2	Programma per il miglioramento dell'accessibilità, della fruibilità e usabilità degli edifici e degli alloggi pubblici, di cui alla D.G.R. n.1252 del 30/07/18	16.400,00		16.400,00	2019
9	CATTOLICA recupero di n.2 alloggi in Via Longo, 14 e 16	Programma per il miglioramento dell'accessibilità, della fruibilità e usabilità degli edifici e degli alloggi pubblici, di cui alla D.G.R. n.1252 del 30/07/18	45.600,00		45.600,00	2019
10	VERUCCHIO recupero alloggio in Via Marconi, 2	Programma per il miglioramento dell'accessibilità, della fruibilità e usabilità degli edifici e degli alloggi pubblici, di cui alla D.G.R. n.1252 del 30/07/18	20.800,00		20.800,00	2019

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

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





ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

BELLARIA - IGEA MARINA

PERIODO: DA 01/01/2019 A 31/12/2019

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2019

48

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	89.802,97
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	2.173,28
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	7.683,65
TOTALE ENTRATE	99.659,89

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	29.952,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	15.000,00
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	5.000,00
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	2.000,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	13.129,96
Spese per l'assicurazione degli stabili	2.359,69
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	1.500,00
TOTALE USCITE	68.941,65

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2019 - 31/12/2019

30.718,24



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

PERIODO: DA 01/01/2019 A 31/12/2019

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2019

1

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	1.350,00
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	-
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	24,77
TOTALE ENTRATE	1.374,77

USCITE	PAGAMENTI
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	132,38
Spese per l'assicurazione degli stabili	49,16
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	-
TOTALE USCITE	805,54

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2019 - 31/12/2019

569,22



ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

CATTOLICA

PERIODO: DA 01/01/2019 A 31/12/2019

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2019

143

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	250.240,04
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	2.773,80
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	35.470,82
TOTALE ENTRATE	288.484,67

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	89.232,00
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	35.000,00
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	12.000,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	29.882,35
Spese per l'assicurazione degli stabili	7.029,91
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	10.000,00
TOTALE USCITE	203.144,26

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2019 - 31/12/2019

85.340,41



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

PERIODO: DA 01/01/2019 A 31/12/2019

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2019

37

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	72.262,38
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	2.912,70
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	3.041,08
TOTALE ENTRATE	78.216,16

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	23.088,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	20.000,00
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	500,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	11.280,08
Spese per l'assicurazione degli stabili	1.818,93
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	800,00
TOTALE USCITE	57.487,01

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2019 - 31/12/2019

20.729,16



PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

GEMMANO

PERIODO: DA 01/01/2019 A 31/12/2019

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2019

38

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	48.457,26
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	1.299,15
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	3.640,12
TOTALE ENTRATE	53.396,53

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	23.712,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	10.000,00
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	2.500,00
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	1.300,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	5.278,66
Spese per l'assicurazione degli stabili	1.868,09
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	500,00
TOTALE USCITE	45.158,75

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2019 - 31/12/2019

8.237,77



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

PERIODO: DA 01/01/2019 A 31/12/2019

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2019

9

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	13.394,88
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	450,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	185,74
TOTALE ENTRATE	14.030,62

USCITE	PAGAMENTI
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	1.302,36
Spese per l'assicurazione degli stabili	442,44
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	100,00
TOTALE USCITE	10.460,80

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2019 - 31/12/2019

3.569,82



ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

MISANO ADRIATICO

PERIODO: DA 01/01/2019 A 31/12/2019

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2019

17

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	19.249,52
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	420,08
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	4.800,77
TOTALE ENTRATE	24.470,36

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	10.608,00
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	8.000,00
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	-
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	1.598,84
Spese per l'assicurazione degli stabili	835,72
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	200,00
TOTALE USCITE	24.242,56

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2019 - 31/12/2019

227,81



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

PERIODO: DA 01/01/2019 A 31/12/2019

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2019

18

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	24.437,37
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	733,43
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	4.609,45
TOTALE ENTRATE	29.780,25

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	11.232,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	5.000,00
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	4.000,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	2.901,31
Spese per l'assicurazione degli stabili	884,88
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	200,00
TOTALE USCITE	24.218,19

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2019 - 31/12/2019

5.562,06



ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

MONTEFIORE CONCA

PERIODO: DA 01/01/2019 A 31/12/2019

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2019

35

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	45.517,84
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	1.279,35
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	3.254,44
TOTALE ENTRATE	50.051,63

USCITE	PAGAMENTI
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	2.500,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	5.018,17
Spese per l'assicurazione degli stabili	1.720,61
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	700,00
TOTALE USCITE	41.778,78

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2019 - 31/12/2019

8.272,85



ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

MONTEGRIDOLFO

PERIODO: DA 01/01/2019 A 31/12/2019

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2019

15

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	19.302,07
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	384,08
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	837,67
TOTALE ENTRATE	20.523,82

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	9.360,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	3.000,00
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	100,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	2.719,06
Spese per l'assicurazione degli stabili	737,40
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	500,00
TOTALE USCITE	16.416,46

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2019 - 31/12/2019

4.107,36



ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

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

PERIODO: DA 01/01/2019 A 31/12/2019

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2019

31

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	52.842,92
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	1.798,49
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	7.291,91
TOTALE ENTRATE	61.933,32

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	19.344,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	13.000,00
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	4.000,00
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	4.000,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	7.087,47
Spese per l'assicurazione degli stabili	1.523,97
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	500,00
TOTALE USCITE	49.455,44

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2019 - 31/12/2019

12.477,88



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

PERIODO: DA 01/01/2019 A 31/12/2019

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2019

43

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	72.927,70
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	3.511,13
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	6.104,41
TOTALE ENTRATE	82.543,23

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	26.832,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	25.000,00
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	4.000,00
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	2.000,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	9.330,64
Spese per l'assicurazione degli stabili	2.113,89
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	3.000,00
TOTALE USCITE	72.276,53

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2019 - 31/12/2019

10.266,70



ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

NOVAFELTRIA

PERIODO: DA 01/01/2019 A 31/12/2019

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2019

14

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	12.827,98
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	213,03
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	466,51
TOTALE ENTRATE	13.507,52

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	8.736,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	2.000,00
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	200,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	1.014,60
Spese per l'assicurazione degli stabili	688,24
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	300,00
TOTALE USCITE	12.938,84

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2019 - 31/12/2019

568,68



ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

PENNABILLI

PERIODO: DA 01/01/2019 A 31/12/2019

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2019

9

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	6.150,48
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	-
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	130,17
TOTALE ENTRATE	6.280,65

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	5.616,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	-
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	-
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	175,92
Spese per l'assicurazione degli stabili	442,44
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	-
TOTALE USCITE	6.234,36

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2019 - 31/12/2019

46,30



ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

POGGIO TORRIANA

PERIODO: DA 01/01/2019 A 31/12/2019

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2019

23

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	37.095,73
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	1.448,40
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	2.382,33
TOTALE ENTRATE	40.926,45

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	14.352,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	10.000,00
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	2.000,00
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	600,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	4.097,93
Spese per l'assicurazione degli stabili	1.130,68
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	300,00
TOTALE USCITE	32.480,61

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2019 - 31/12/2019

8.445,84



ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

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

PERIODO: DA 01/01/2019 A 31/12/2019

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2019

1512

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	2.780.431,24
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	99.789,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	571.016,50
TOTALE ENTRATE	3.451.236,74

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	943.488,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	750.000,00
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	99.044,00
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	300.000,00
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	400.000,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	327.198,96
Spese per l'assicurazione degli stabili	74.330,19
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	50.000,00
TOTALE USCITE	2.944.061,15

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2019 - 31/12/2019

507.175,58



ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

SALUDECIO

PERIODO: DA 01/01/2019 A 31/12/2019

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2019

22

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	40.592,04
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	1.500,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	573,12
TOTALE ENTRATE	42.665,16

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	13.728,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	10.000,00
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	-
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	4.599,34
Spese per l'assicurazione degli stabili	1.081,52
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	400,00
TOTALE USCITE	29.808,86

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2019 - 31/12/2019

12.856,30



ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

SAN CLEMENTE

PERIODO: DA 01/01/2019 A 31/12/2019

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2019

17

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	37.682,20
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	1.140,72
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	855,94
TOTALE ENTRATE	39.678,86

USCITE	PAGAMENTI
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	-
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	5.410,72
Spese per l'assicurazione degli stabili	835,72
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	400,00
TOTALE USCITE	25.254,44

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2019 - 31/12/2019

14.424,43



ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

SAN GIOVANNI IN MARIGNANO

PERIODO: DA 01/01/2019 A 31/12/2019

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2019

60

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	126.033,78
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	5.674,80
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	14.989,05
TOTALE ENTRATE	146.697,63

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	37.440,00
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	5.000,00
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	9.000,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	18.463,36
Spese per l'assicurazione degli stabili	2.949,61
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	2.000,00
TOTALE USCITE	114.852,97

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2019 - 31/12/2019

31.844,66



PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

SAN LEO

PERIODO: DA 01/01/2019 A 31/12/2019

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2019

16

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	29.169,46
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	698,25
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	761,00
TOTALE ENTRATE	30.628,72

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	9.984,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	5.000,00
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	400,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	3.352,21
Spese per l'assicurazione degli stabili	786,56
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	200,00
TOTALE USCITE	19.722,77

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2019 - 31/12/2019

10.905,94



ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

SANT'AGATA FELTRIA

PERIODO: DA 01/01/2019 A 31/12/2019

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2019

5

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	8.376,00
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	225,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	499,06
TOTALE ENTRATE	9.100,06

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	3.120,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	1.500,00
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	400,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	862,80
Spese per l'assicurazione degli stabili	245,80
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	100,00
TOTALE USCITE	6.228,60

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2019 - 31/12/2019

2.871,46



ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

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

PERIODO: DA 01/01/2019 A 31/12/2019

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2019

141

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	248.936,33
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	10.114,65
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	31.991,80
TOTALE ENTRATE	291.042,78

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	87.984,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	70.000,00
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	13.000,00
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	18.000,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	34.344,26
Spese per l'assicurazione degli stabili	6.931,59
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	1.500,00
TOTALE USCITE	231.759,85

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2019 - 31/12/2019

59.282,93



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

PERIODO: DA 01/01/2019 A 31/12/2019

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2019

42

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	75.992,55
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	2.212,43
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	7.564,47
TOTALE ENTRATE	85.769,45

USCITE	PAGAMENTI
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	6.000,00
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	2.200,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	10.192,11
Spese per l'assicurazione degli stabili	2.064,73
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	600,00
TOTALE USCITE	62.264,84

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2019 - 31/12/2019

23.504,61

