



ACER

Azienda Casa Emilia-Romagna
Provincia di Rimini

BILANCIO DI PREVISIONE ANNO 2017

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 2017

SOMMARIO

Relazione del Presidente dell'ACER di Rimini	Pag.	7
Schema di Conto Economico previsionale ex art. 2425 c.c.	Pag.	31
Commento sulle voci del Conto Economico previsionale	Pag.	34
Gestione degli alloggi comunali	Pag.	38
Programmazione degli interventi edilizi	Pag.	41
Allegati A e B : "Piano Triennale dei Lavori Pubblici"	Pag.	42
Allegato C: Gestione alloggi di proprietà comunale e determinazione della somma da reinvestire nell'ERP	Pag.	44

BILANCIO PREVENTIVO 2017

RELAZIONE DEL PRESIDENTE DELL'ACER

2017

LE NUOVE SFIDE ED IL CONSOLIDAMENTO DEI RISULTATI

La presentazione del bilancio di previsione 2017 avviene a pochi giorni dall'insediamento del nuovo Consiglio di Amministrazione di ACER.

Un tempo sufficiente, tuttavia, per poter apprezzare l'operato di un'Azienda solida, con i conti in ordine e pronta a misurarsi con le difficoltà e le sfide che si profilano già da oggi.

Sfide davvero non semplici.

I pur fragili segnali di crescita economica che riguardano il nostro Paese e che vede l'Emilia Romagna tra le regioni che mostrano un passo migliore rispetto alle altre si accompagnano, infatti, a problemi strutturali che con diverse accentuazioni e caratteristiche tendono a presentarsi nella gran parte delle società occidentali.

Gli effetti del lungo processo di globalizzazione ci consegnano contraddizioni con cui occorre fare i conti e che stanno generando la crescente difficoltà a tenere insieme le nostre società: una marcata disuguaglianza sociale ed l'affermarsi di una classe ristretta di ricchezza che si autoriproduce in maniera parassitaria al di fuori delle stesse dinamiche di un'economia di mercato; lo scivolamento sociale della classe media ed il suo impoverimento ; la difficoltà a costruirsi un futuro stabile e dignitoso da parte dei più giovani; l'affermarsi di nuove forme di povertà ; l'impoverimento relazionale ed un senso di sfiducia che tende a rivolgersi verso tutte le istituzioni.

E' su questo sfondo che il tema del disagio abitativo si accresce e si complica, allargandosi e diversificandosi la tipologia dei cittadini che stentano a soddisfare un bisogno primario quale quello della casa.

Pochi mesi fa Nomisma ha pubblicato un'indagine "Dimensioni e caratteristiche del disagio abitativo in Italia" che fotografa dinamiche che trovano una sostanziale corrispondenza sul nostro territorio: sono 1,7 milioni le famiglie che versano in una condizione di disagio abitativo (assumendo come parametro l'incidenza del canone di affitto superiore al 30% del reddito familiare); la quota delle famiglie in disagio sul totale delle famiglie che pagano un canone di affitto cresce dal 16% del 2000 al 35% del 2014; siamo il Paese europeo in cui i giovani vivono più a lungo nella famiglia di origine (nella fascia di età 25-34 anni raggiungiamo il 49% contro una media europea del 29,2%).

Il confronto tra i nuclei in graduatoria e gli utenti ERP segnala una divaricazione importante che riguarda la capacità di dare risposta alla domanda crescente da parte della fascia di età (calcolata in base alla "persona di riferimento") 25-45 anni.

Sono, infatti, il 17,1% i nuclei in graduatoria nella fascia 25-35 anni ed il 3,2% gli utenti ERP mentre, nella fascia 35-45, il divario tra domanda e accesso si colloca rispettivamente tra il 31,6% ed il 9,8%.

In altri termini, il sistema ERP sconta una tendenza alla lunga permanenza ed una difficoltà ad accrescere l'offerta che penalizza le fasce più giovani e fatica ad intercettare le "nuove povertà": quelle determinate dalla perdita del lavoro, da un'occupazione precaria, dalle separazioni familiari ecc. Il tutto in un contesto che vede non arrestarsi il declino demografico e l'invecchiamento della

popolazione.

In questo senso il filo che deve legare ACER ai propri proprietari e committenti, gli Enti locali, è quello di chi (a partire dai propri compiti e responsabilità) affronta una missione comune il cui fine ultimo è salvaguardare il capitale sociale del nostro territorio.

Un territorio che ha saputo crescere e conquistare livelli importanti di benessere quando ha saputo costruire più opportunità per tutti e dove chi oggi ha il difficile compito di governare le città non desidera certo veder nascere periferie geografiche o sociali.

Un tema, quest'ultimo, che sollecita la stessa necessità di pensare le politiche abitative in un orizzonte di rigenerazione urbana e di riutilizzo del patrimonio edilizio esistente ma, anche, un'attenzione decisa ad evitare la creazione dei due fenomeni complementari che hanno contribuito al degrado di tante città italiane: le nuove e vecchie periferie destinate alla residenza dei ceti più in difficoltà e la "gentrification" che trasforma centri storici ed aree emergenti in luoghi di residenza esclusiva di privilegiati e classi emergenti, espellendo o marginalizzando abitanti storici e soggetti considerati scomodi.

Ripensare alle politiche abitative, in altri termini, significa anche contrastare la povertà relazionale. La lotta alla povertà ed al disagio sociale non rappresenta semplicemente un pur evidente valore morale o un fatto di giustizia ma, se pensiamo che la coesione sociale sia un fattore competitivo del nostro territorio, costituisce una parte integrante dell'interesse generale.

In questo senso è fondamentale affrontare il tema del disagio abitativo il più possibile in maniera unitaria e integrata rispetto alle politiche sociali dei Comuni: come parte di interventi di sostegno alle fasce più deboli che dia il più possibile risposte razionali, trasparenti ed eque.

Adottare una visione d'insieme, infatti, può significare affrontare il problema della casa anche senza fornire l'alloggio ma intervenendo sugli altri fattori di disagio.

L'orizzonte in cui appare più proficuo muoversi è quello di una banca dati condivisa del sociale che consenta di evitare dispersione di risorse o favorire forme di "privilegio" che rischiano di alimentare quei conflitti tra i soggetti in difficoltà che rappresenta uno degli aspetti più tristi della fase storica che stiamo vivendo.

Quello che è certo, tuttavia, è che perseguire obiettivi di necessaria innovazione delle politiche abitative implica, al netto di tutte le razionalizzazioni che è giusto cercare di percorrere, affrontare il tema delle risorse.

In questo senso ci pare che pecchi di "ottimismo della volontà" la deliberazione della Giunta Regionale del 13 giugno 2016 "Determinazione dei requisiti economici per l'accesso e la permanenza negli alloggi di edilizia residenziale pubblica e delle modalità per il calcolo e l'applicazione dei canoni erp".

Si perseguono obiettivi giusti, proprio in direzione del tentativo di allargare la capacità di risposta del sistema ERP a soggetti che ad oggi appaiono penalizzati (e, dunque, favorire una mobilità maggiore in uscita) ma appare evidente come, senza poter garantire investimenti capaci di aumentare significativamente l'offerta, si rischi di produrre risultati modesti a fronte di possibili

effetti perversi rispetto ad una realtà regionale che non é omogenea da Rimini a Piacenza.

Per quanto riguarda la nostra area, in particolare, l'effetto concreto rischia di essere quello di produrre una giustizia sociale rovesciata: penalizzando la fascia di protezione a vantaggio di quelle di accesso e permanenza che (stante la politica di adeguamento dei canoni perseguita in questi anni dalla grande parte dei nostri Comuni) vedrebbero diminuire l'entità dell'affitto da corrispondere.

A fronte dei problemi di applicazione dei nuovi criteri sollevati da diversi Comuni, la Regione ha prorogato di sei mesi l'effettiva entrata in vigore (in coincidenza con la stessa introduzione della nuova ISEE) delle modalità modificate di determinazione dei canoni ma lasciando inalterati i cambiamenti riguardanti le modifiche riferite alle soglie di reddito per l'entrata e l'uscita dalle case popolari, ai meccanismi di rotazione e le regole sul patrimonio.

Dal nostro punto di vista utilizzeremo i sei mesi di transizione del sistema per monitorarne il funzionamento, verificarne sul campo gli effetti ed avanzare alla Regione le eventuali proposte di correttivi che si rendessero necessari.

Si tratta, come é evidente, di una questione che richiede una scrupolosa attenzione in due direzioni: la piena sostenibilità del bilancio di ACER e l'effettiva capacità di migliorare le prestazioni sociali del sistema.

Nella recente Conferenza degli Enti che ha rinnovato gli organi di ACER é stata avanzata la richiesta di mettere in campo un "piano di sviluppo" in occasione della presentazione dell'attuale bilancio di previsione.

E' del tutto evidente che dell'invito sia necessario coglierne la sostanza e non la tempistica che significherebbe arrogarsi un ruolo perfino improprio da parte di una società che è al servizio dei Comuni.

Per quanto ci riguarda, nelle prossime settimane avvieremo un confronto puntuale con i Comuni del nostro territorio per verificare la possibilità di mettere in campo politiche di sviluppo che siano economicamente sostenibili.

La scommessa più grande che dobbiamo affrontare si chiama capacità di rispondere ai bisogni crescenti, esplorando anche strade nuove, senza intaccare gli equilibri di bilancio.

Il bilancio 2017 è un bilancio che è inevitabilmente frutto del lavoro degli amministratori che ci hanno preceduto ed ai quali sentiamo il dovere di porgere un ringraziamento sincero per l'impegno speso in una Azienda che, pur nelle difficoltà crescenti dello scenario sociale e istituzionale, ha continuato a crescere senza perdere di vista i risultati economici.

Da ultimo, prima di affrontare i temi più specifici, occorre ricordare che quasi tutte le concessioni in essere tra ACER e i Comuni della nostra Provincia scadono nel 2018 e che pertanto il prossimo anno occorrerà lavorare, di concerto con gli stessi, per i rinnovi delle medesime.

Auspichiamo che continui il rapporto di stretta collaborazione con tutti i Comuni e che il rinnovo di tutte le concessioni consenta di concertare programmi a lungo termine in materia di politiche abitative.

DIRITTO ALLA CASA, CANONI, TURNOVER

Negli ultimi due anni l'architettura istituzionale che sostiene il sistema pubblico sta cambiando volto. La Regione ha aggiornato, nel 2015, i requisiti necessari per avere diritto ad una casa ERP, ovvero una casa di proprietà pubblica data in locazione a costo contenuto ai cittadini meno abbienti e nel 2016 ha riformato le modalità di calcolo dei canoni di locazione di ERP ed ha determinato nuovi limiti reddituali e patrimoniali per l'accesso e la permanenza nell'ERP.

Con la deliberazione n° 15 in data 09/06/2015, in attuazione di quanto previsto dalla l.R. 24/2001, come modificata nel dicembre 2013, la Regione ha determinato i nuovi criteri di accesso all'ERP. Le principali novità in materia di requisiti necessari per l'accesso all'ERP, introdotte dalla suddetta deliberazione regionale, sono la residenza anagrafica o l'attività lavorativa stabile nell'ambito territoriale regionale da almeno 3 anni ed una nuova valutazione dei diritti reali su beni immobili che fa perno non più sul valore catastale della proprietà ma sulla disponibilità ed utilizzabilità che il richiedente ha della medesima. Sulla base di tale disciplina normativa il Tavolo di concertazione delle politiche abitative ha licenziato le modifiche ai regolamenti comunali attuativi che hanno determinato un ulteriore punteggio per coloro che risiedono nel Comune che bandisce il concorso per l'accesso all'ERP ed hanno recepito le ultime modifiche legislative. Il Comune di Rimini ha approvato il nuovo regolamento comunale in data 18/04/2016; a luglio 2016 il nuovo regolamento è stato approvato dal Comune di Riccione e in questi mesi stanno lavorando alla sua approvazione gli altri Comuni e le Unioni dei Comuni in particolare l'Unione dell'Alta Valmarecchia.

Per quanto riguarda la determinazione delle nuove modalità di calcolo dei canoni di locazione degli alloggi di ERP, la deliberazione regionale sopra citata definisce alcuni principi, rinviando la disciplina puntuale ad un successivo atto di Giunta regionale, da emanarsi entro un anno dalla data di pubblicazione della deliberazione dell'Assemblea legislativa. In data 24/06/2016 sul BURERT è stata pubblicata la deliberazione di Giunta Regionale n° 894 in data 13/06/2016 che ha determinato le nuove modalità di calcolo dei canoni di locazione ERP ed ha definito i nuovi limiti per l'accesso e la permanenza nell'ERP.

I canoni di locazione dell'ERP, calcolati con la nuova metodologia introdotta dal legislatore regionale, entreranno in vigore dal 01/01/2017. A seguito delle proposte licenziate dal Tavolo di concertazione delle politiche abitative, diversi Comuni tra cui Santarcangelo di Romagna, Bellaria Igea Marina e la maggior parte dei Comuni dell'Alta Valmarecchia, avevano provveduto ad approvare la nuova metodologia di calcolo dei canoni con proprio atto deliberativo. Pochi giorni fa, con nota del 25/11/2016, l'assessore regionale Gualmini comunicava l'opportunità di posticipare l'entrata in vigore del sistema di calcolo dei canoni di sei mesi dal 01/01/2017 al 30/06/2017, applicando nel frattempo il calcolo con le modalità vigenti assumendo come parametro di riferimento le nuove attestazioni ISEE riferite ai redditi 2014.

Questo determina un rinvio che non consente di testare effettivamente, attraverso la reale applicazione della nuova metodologia, l'impatto che tali canoni avranno sul sistema ERP, con

particolare riferimento all'ammontare del monte canoni.

Ci attendiamo, quindi, che la Regione (in coerenza con la nota del 25/11/2017) utilizzi il primo semestre 2017 per un costruttivo confronto tra ACER e Comuni al fine di valutare l'adozione di eventuali correttivi al sistema.

Infatti, diverse criticità del sistema sono emerse durante le simulazioni effettuate in questi mesi in relazione all'applicazione della nuova metodologia di calcolo del canone.

In particolare preoccupa la scelta da parte della Regione, effettuata in prossimità dell'adozione della delibera, di recepire la volontà delle OO.SS fissando un limite massimo della protezione (7.500 euro) alto e rigido, togliendo ai Tavoli di concertazione delle politiche abitative ed ai singoli Comuni possibilità di manovra per determinare tale soglia, tenendo conto delle diverse realtà territoriali.

Alla data del 01/07/2017, quando i canoni dovranno essere calcolati con gli attestati ISEE riferiti ai redditi 2015 (la cui raccolta dovrà avvenire subito dopo il 15/01/2017) e successivamente aggiornati sempre dal 01/07 di ciascun anno, confidiamo che possano essere integrati e/o corretti alcuni punti della deliberazione regionale 894/2016 consentendo maggiore margine di manovra ai Tavoli di concertazione delle politiche abitative e, quindi, ai territori delle province.

Principi cardine con cui la Regione ha presentato tale riforma sono stati: abbassamento dei limiti reddituali e semplificazione.

L'ACER di Rimini, in piena sintonia con i Comuni e la Prefettura di Rimini, sollecitava, da tempo, una riforma dei limiti per la permanenza nell'ERP. Come ribadito da ACER, più volte durante le sedute di questa Conferenza degli Enti occorre garantire il diritto alla casa pubblica alle fasce più deboli, utilizzare in modo equo il patrimonio residenziale pubblico ed aumentare di conseguenza il turnover e la rotazione all'interno dell'ERP, che va inteso come misura temporanea ed assistenziale per le persone più in difficoltà e non come un diritto acquisito per sempre. L'abbassamento dei limiti reddituali per la permanenza rappresentava senza dubbio un elemento fondamentale per garantire il turnover nel patrimonio abitativo pubblico.

La riforma regionale sui canoni dello scorso giugno che ha rivisto il valore ISEE per la permanenza ha sì determinato un abbassamento dei limiti reddituali, ma le pressioni delle parti sociali hanno portato tale limite non alla pari con quello dell'accesso - € 17.154,00 - bensì ad una soglia di ISEE pari ad € 24.016,00. Basti pensare che il nostro Tavolo territoriale riunito in fase consultiva aveva optato per una soglia decisamente inferiore pari ad un ISEE di € 18.000,00.

Dalle prime simulazioni effettuate, complessivamente risultano non possedere più i requisiti reddituali e patrimoniali per la permanenza nell'ERP n° 68 nuclei familiari di cui n° 37 nel Comune di Rimini. I limiti reddituali precedenti che si attestavano su un ISEE pari ad € 34.308,60 ed un ISE pari ad € 51.462,90 sono stati ridimensionati ma le cifre ora indicate non sono certamente risolutive per il problema turnover. Se pensavamo di recuperare un numero elevato di alloggi esistenti per soddisfare il fabbisogno abitativo, le decisioni regionali non hanno dato quella risposta esaustiva che in particolare il nostro territorio si aspettava!

Il nuovo sistema di calcolo del canone di locazione, con le rigidità sopra descritte, determina,

in particolar modo, per la provincia di Rimini - unitamente alla provincia di Modena - un calo deciso del monte canoni. Ciò rappresenterebbe un danno enorme per i Comuni che vedrebbero diminuire drasticamente le risorse finanziarie di cui all'art. 36 della L.R. 24/20001 e successive modifiche destinate con priorità alla manutenzione del patrimonio di ERP. Ecco perché il Tavolo di concertazione delle politiche abitative composto dai Comuni e da ACER, ha lavorato nei mesi scorsi per aumentare i valori al mq atti a definire il canone oggettivo, per aumentare il canone minimo ad € 100,00 e per tenere bassa la scontistica nella fascia dell'accesso. Ciò al fine di mantenere un equilibrio finanziario e contestualmente evitare che siano penalizzati gli assegnatari appartenenti alla fascia di protezione più bassa e quindi più meritevole di assistenza rispetto a coloro che sono nelle fasce più alte.

Per quanto sopra, appare utile suggerire ai Comuni che si dovessero trovare di fronte ad una possibile diminuzione delle risorse derivanti dal monte canoni di operare una scelta: non utilizzare più tali risorse per far fronte ai costi dell'emergenza abitativa ma destinarli in toto alla manutenzione ed al miglioramento del patrimonio pubblico esistente.

In occasione dei futuri incontri tra ACER e Comuni per il rinnovo delle concessioni, si renderà necessario ed urgente affrontare il tema delle risorse e concertare strategie comuni per contemperare l'esigenza manutentiva con il possibile calo del monte canoni nell'immediato e con il crescente fenomeno della morosità.

Contribuisce inoltre ad un calo dei canoni di locazione il nuovo sistema dell'ISEE, entrato in vigore dal 01/01/2015 (DPCM 159/2013).

Infatti, come meglio specificato nel successivo capitolo relativo alle dichiarazioni mendaci, il nuovo sistema ISEE, accanto alla considerazione di redditi prima esenti affianca una serie di decurtazioni che determinano una diminuzione del valore ISEE e di conseguenza un calo del monte canoni generale e la collocazione di una percentuale di assegnatari che supera il 70% nella fascia reddituale più bassa, ossia quella della protezione.

Va peraltro ribadito forte valore sociale che ha lo stock abitativo pubblico, il quale, con grosso impegno di tutti ed in particolare dei Comuni e di ACER, è stato ricostituito nel corso degli ultimi 14 anni.

Proprio per irrobustire e garantire maggiormente la rete di protezione sociale, sarebbe necessario ricercare altre vie - buone pratiche - nelle quali figura in primis la necessità di assicurare un maggiore turnover dello stock abitativo pubblico.

La grande sfida che aspetta ACER e Comuni per l'anno 2017 è, come sopra ricordato, vedere l'impatto che il nuovo sistema di revisione dei valori ISEE e dei canoni di ERP avrà sul sistema ERP e di conseguenza sulle risorse sulle quali i Comuni potranno determinare le politiche abitative dei prossimi anni.

Ribadendo che l'alloggio pubblico deve soddisfare un bisogno transitorio: quando il bisogno viene meno l'alloggio deve essere messo nella disponibilità di chi attende in graduatoria. Pertanto è importante che i Comuni applichino le nuove regole ed attivino le procedure di decadenza per superamento dei limiti reddituali e patrimoniali, pur con le possibili azioni di mitigazione

previste dal legislatore regionale, per ragioni di giustizia sociale, garantendo la reale ed efficace protezione alle fasce di assegnatari che si trovano veramente in stato di disagio economico - sociale e facendo emergere il vero valore del bisogno casa.

Auspichiamo che il nuovo sistema di calcolo dei canoni non mini, in alcun modo, il principio dell'autofinanziamento dell'ERP; il monte canoni deve garantire l'equilibrio economico per sostenere i costi delle manutenzioni. Già ad oggi, mantenere questo equilibrio non è facile, in quanto non sempre le risorse del monte canoni dei singoli Comuni riescono a garantire un buon livello manutentivo.

Peraltro non vi è dubbio che nel prossimo futuro, vada abbandonata del tutto l'idea di costruire alloggi nuovi e occorra, piuttosto, concentrare forze e risorse disponibili sul recupero dell'esistente, specialmente se pubblico. Talvolta questa operazione appare ardua; basti pensare che l'ANAS, ente pubblico statale, nel Comune di San Leo ha un patrimonio immobiliare non utilizzato e non si riesce, in alcun modo, a trovare un accordo affinché quest'ultimo conceda in uso tali alloggi al Comune che potrebbe, con il supporto di ACER, locarli a nuclei familiari in difficoltà abitativa. Tale questione è stata posta da questa Conferenza degli Enti già nella seduta dello scorso 10/12/2015 all'attenzione della Regione al fine di trovare una possibile soluzione.

Pertanto è necessario, ora più che mai, investire sul patrimonio esistente, come da tempo ACER sostiene con forza. Occorre lasciare spazio ad interventi di recupero senza nuova cementificazione. Come? Per esempio acquistando alloggi all'asta da destinare alle situazioni di emergenza abitativa. L'ACER nell'anno 2015 ha acquistato tre alloggi ubicati in Comune di Rimini, con decreto di trasferimento della proprietà, da parte del Tribunale di Rimini, in data 19/09/2015. Tali alloggi, acquistati da ACER con l'accensione di un mutuo, saranno destinati al Comune di Rimini per situazioni di emergenza abitativa. I lavori di adeguamento e completamento sono terminati recentemente ed i suddetti alloggi sono pronti per entrare nella disponibilità del Comune di Rimini che potrà destinarli a soddisfare la situazione di emergenza abitativa di tre nuclei familiari.

Con la perdurante crisi economica, molti alloggi di nuova costruzione sono rimasti invenduti ed in seguito al fallimento delle imprese costruttrici sono posti all'asta. Una strada percorribile per l'ACER e per gli Enti locali, finalizzata ad incrementare il patrimonio abitativo pubblico, è senza dubbio quella di acquistare alloggi all'asta con la garanzia di massima trasparenza, in quanto le vendite sono seguite dal Tribunale con l'ausilio di studi notarili.

L'ACER, ancor prima dell'acquisto dei 3 alloggi sopra indicati per mezzo dell'asta pubblica, nel luglio del 2014, aveva acquistato 6 alloggi ubicati in alcuni Comuni dell'Alta Valmarecchia, messi in vendita da ERAP Marche, in particolare al fine di evitare ripercussioni sociali gravi se fossero stati messi all'asta ed al fine di evitare la perdita di patrimonio immobiliare pubblico.

Colgo l'occasione, per ricordare, in particolare ai Comuni di Pennabilli e di Novafeltria che la primavera scorsa hanno cambiato le Amministrazioni locali, la questione degli alloggi di proprietà ERAP e per segnalare che l'ordine del giorno presentato a questa Conferenza degli Enti dai 5 Comuni interessati dalla presenza sul proprio territorio di alloggi di proprietà ERAP ha dato

riscontri positivi, anche se la soluzione non appare né immediata né scontata.

Infatti, in riferimento agli alloggi di proprietà di ERAP, ubicati nei Comuni di Casteldelci (6), Novafeltria (23 + 8 di nuova costruzione in località Cà Fusino), Pennabilli (6), San Leo (5) e Sant'Agata Feltria (11) per un totale complessivo di 59 alloggi la Regione Emilia - Romagna, a seguito delle nostre sollecitazioni, ha aperto un tavolo di confronto con la Regione Marche, affinché tali alloggi, in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 3 della L.R. 24/2001 e successive modifiche, passino nella proprietà dei competenti Comuni e/o della nostra Regione.

L'estate scorsa vi è stato un incontro tra la Regione Emilia - Romagna e la Regione Marche, alla presenza del Comune di Rimini e dell'ACER, ove entrambe le Regioni si sono impegnate ad approfondire la questione per arrivare ad una reale definizione della proprietà dei suddetti 59 alloggi.

Allo stato attuale, la Regione Emilia - Romagna in accordo con la Regione Marche ha chiesto un parere al Consiglio di Stato per dirimere la questione inerente la proprietà degli alloggi ERAP e siamo in attesa di un riscontro dall'esito molto incerto.

L'ERAP ha chiesto nei mesi scorsi agli assegnatari di acquistare i suddetti alloggi come aveva fatto in passato. Ciò ha determinato in molti nuclei familiari tensione e preoccupazione in quanto per coloro che non comprano si apre la tanto temuta strada della vendita all'asta.

Per evitare che si verifichino situazioni di emergenza abitativa per molti nuclei familiari, i Comuni dell'Alta Valmarecchia con ACER devono continuare a fare un fronte comune con la Regione e seguire con attenzione gli sviluppi di tale questione al fine di addivenire al definitivo passaggio degli alloggi ERAP ai Comuni. Successivamente, tali alloggi rientrerebbero nella convenzione tra Comuni ed ACER Rimini per la gestione dei medesimi.

Tra pochi giorni, il prossimo 31/12/2016, come noto, scadrà la Convenzione sottoscritta tra ACER Rimini ed ERAP; il Consiglio di Amministrazione di ACER ha comunicato in data 11/12/2015 ad ERAP la disdetta della stessa per rinegoziare le condizioni e garantendo, comunque, la gestione sino al 31/12/2016. In data 03/10/2016 l'ACER ha comunicato ad ERAP l'imminente cessazione della Convenzione in essere chiedendo tempi e modalità per il passaggio di consegne all'Ente marchigiano. L'ERAP ha dato risposta chiedendo un incontro per prorogare di un anno la Convenzione; incontro svoltosi in data 19/10/2016 presso l'ACER di Rimini.

Nell'occasione si è assunto l'impegno di effettuare una verifica congiunta da parte di ERAP ed ACER al fine di verificare lo stato degli immobili e le eventuali esigenze di interventi di manutenzione straordinaria di somma urgenza.

A seguito del sopralluogo, sono state rilevate criticità anche a livello statico tali da richiedere interventi su alcuni edifici di rilevante importanza.

L'opinione del CdA di ACER è che sia non perseguibile realisticamente un trasferimento delle proprietà agli Enti locali senza affrontare, attraverso un necessario impegno economico della Regione, il tema rimasto insoluto in seguito al passaggio dei sette Comuni dell'Alta Valmarecchia: e cioè l'adeguamento agli standard normativi e qualitativi dei servizi alla nuova realtà di approdo

regionale che non ha avuto attuazione per quanto riguarda il patrimonio rimasto in capo ad ERAP. In altri termini, si tratta di colmare una lacuna a completamento di un impegno istituzionale che la Regione Emilia Romagna ha puntualmente svolto in riferimento a tutti gli altri ambiti affrontati. Nell'immediato, al fine di evitare che i suddetti alloggi ed i nuclei familiari che vi abitano si trovino in grave difficoltà con ripercussioni per il Comune stesso, ACER, nel presente bilancio, ha previsto la proroga di un anno della convenzione o comunque del tempo necessario all'emanazione del parere del Consiglio di Stato che dovrebbe definire lo status giuridico degli alloggi di ERP in questione, senza prevedere più alcun onere economico a carico di questa Azienda.

Più complessivamente aiuterebbe ad affrontare i problemi abitativi dei sette comuni interessati la decisione da parte dell'Unione della Valmarecchia di creare una graduatoria unica per l'accesso all'ERP.

Ad oggi vi sono Comuni di maggiori dimensioni dove mancano gli alloggi disponibili ma vi sono tanti nuclei in attesa e Comuni più piccoli ove non ci sono nuclei in graduatoria e gli alloggi restano vuoti. Come è noto, a seguito della modifica della L.R. 24/2001, introdotta a fine 2013, l'ACER può sottoscrivere convenzioni con i Comuni, le province e gli altri enti pubblici, comprese le ASP. L'ACER sta andando in questa direzione e nel corso del 2016 sono state attivate forme di collaborazione tecnica con ASP Valloni; ACER ha messo a disposizione le proprie competenze tecniche e le proprie professionalità per fungere da supporto nelle attività tecnico - manutentive all'Azienda di servizi alla persona. Nel corso del 2017 tale attività verrà proseguita in un'ottica di collaborazione che contraddistingue le relazioni tra ACER e gli Enti pubblici presenti sul territorio.

L'ACER - ben conoscendo le difficoltà, dovute ai tagli di risorse economiche ed umane, che i Comuni, in particolare quelli di piccole dimensioni, hanno nello svolgere le attività di progettazione, affidamento ed esecuzione di opere pubbliche - mette a disposizione il proprio personale tecnico ed amministrativo per svolgere i compiti e le funzioni di Stazione appaltante a favore degli enti pubblici del nostro territorio. Tutto ciò con lo scopo di svolgere sempre al meglio il proprio ruolo di ente strumentale posto al servizio degli enti locali e di fornire un concreto ausilio alle politiche sociali oggi sempre più in difficoltà per la mancanza di risorse.

L'ACER, nel corso del 2016, ha continuato a prestare, come già fatto negli anni precedenti, molta attenzione e dato rilevanza al contenimento delle spese aziendali con risultati molto positivi. I costi per spese di trasferta e rimborsi del Consiglio di Amministrazione sono stati in linea con quelli dell'esercizio precedente, assestandosi su valori molto contenuti.

Un dato molto positivo per l'attività di ACER emerge dall'indagine di Customer Satisfaction realizzata dalla società regionale ERVET nei primi mesi del 2016. Il valore complessivo dell'indagine di Customer Satisfaction dell'ACER di Rimini risulta pari al 79,65% di gradimento per l'attività di ACER; ricordando che la soddisfazione totale corrisponde ad un valore pari al 100% si segnala come questo rappresenti un risultato molto soddisfacente e lusinghiero. Nel quadrante degli item di eccellenza si pongono la *Tempestività di intervento di ACER in caso di guasti*, l'*Accessibilità dell'alloggio*, l'*efficacia degli interventi di manutenzione*, la *cortesia ed educazione del personale* e la *competenza ed affidabilità del personale di ACER*.

RIQUALIFICAZIONE ED EFFICIENTAMENTO ENERGETICO

Un bando regionale ha messo a disposizione dei Comuni ad alta tensione abitativa, dei Comuni con più di 10.000 abitanti e delle Unioni dei Comuni che hanno conferito la delega in materia di politiche abitative, il finanziamento statale per recuperare edifici o svolgere interventi di manutenzione e bonifica.

Con la deliberazione n° 873 in data 06/07/2015, la Regione Emilia Romagna ha destinato alla nostra provincia complessivamente € 1.828.883,04 ed in particolare € 340.413,08 per interventi di ripristino immediato di alloggi vuoti ed € 1.4889.469,96 per interventi che mirano alla valorizzazione, alla qualificazione del patrimonio di ERP di proprietà dei Comuni ed al miglioramento dell'efficienza energetica degli immobili e degli alloggi, al fine di ridurre i costi di gestione e conduzione da parte degli assegnatari.

Non hanno potuto accedere ai finanziamenti i Comuni che fanno parte delle Unioni della Valconca e della Valmarecchia, non avendo provveduto a delegare la funzione relativa alle politiche abitative, ai sensi dell'art. 7 della L.R. 21/2012.

I Comuni della nostra provincia che hanno beneficiato di tali finanziamenti, nel corso dei prossimi anni, sono i Comuni di Bellaria - Igea Marina, Cattolica, Coriano, Riccione, Rimini, Santarcangelo di Romagna e Verucchio per i quali ACER ha elaborato una serie di proposte di interventi sia su alloggi di risulta sia su complessi edilizi, trasmesse in Regione in data 03/08/2015.

La Regione, con la deliberazione n° 1297 in data 14/09/2015, ha reso nota l'ammissibilità al finanziamento delle proposte di intervento ricevute ed ha approvato tutti gli interventi sia della tipologia A sia della Tipologia B, presentati da ACER, in riferimento ai Comuni interessati e sottoposti al vaglio del Tavolo di concertazione delle politiche abitative. I punteggi ottenuti dagli interventi di manutenzione straordinaria di cui alla tipologia B sono tutti collocati nelle prime 134 posizioni su un totale di 251 proposte di interventi presentate dalle nove ACER regionali. In data 18/09/2015, la Regione ha provveduto a trasmettere le proposte di intervento al Ministero competente.

Con la deliberazione 2299 in data 28/12/2015 e con la deliberazione n° 68 in data 25/01/2016, la Regione ha concesso i contributi statali per la manutenzione degli alloggi ricompresi nella tipologia A; l'importo del contributo va da un minimo di € 4.000,00 ad un massimo di € 15.000,00. Gli interventi sono attuati in tre stralci: nel 2016 il primo, relativo ad alloggi ubicati nei Comuni di Bellaria - Igea Marina, Cattolica, Coriano, Riccione e Rimini ed il secondo stralcio, relativo ad alloggi ubicati nel Comune di Rimini; nel 2017 il terzo stralcio. Inoltre la Regione, con le citate deliberazioni, ha approvato le procedure per la gestione del programma, le modalità di erogazione dei contributi e la relativa modulistica.

Sul BURERT n. 51 del 29 febbraio 2016 sono state pubblicate e rese esecutive le citate delibere n. 2299/2015 e 68/2016 con le quali sono stati concessi i contributi ai Comuni per l'attuazione degli

interventi lettera a), I° e II° stralcio.

Entro il **29 aprile 2016** (60 giorni dalla pubblicazione sul BURERT delle delibere di concessione), dovevano essere terminati i lavori, iniziati dopo il 13/11/2015, relativi agli interventi ricompresi nel primo e secondo stralcio (allegato A alla delibera n. 2299/2015 e allegato 1 alla delibera n. 68/2016), pena la revoca del finanziamento concesso. L'ACER di Rimini ha rispettato la tempistica ministeriale e regionale ed ha ultimato i lavori entro il termine predetto. Nello scorso mese di ottobre ACER ha chiesto alla Regione le risorse finanziarie degli interventi di cui alla Tipologia A già assegnati.

In data 07/03/2016 con la deliberazione n° 299, la Regione ha finanziato le annualità 2014, 2015 e 2016 degli interventi relativi alla riqualificazione energetica di cui alla Tipologia B.

Con la pubblicazione sul BURERT n° 79 in data 23/03/2016 è stata pubblicata la citata deliberazione regionale n° 299/2016 con la quale è stato finanziato il primo stralcio degli interventi di cui alla Tipologia B. Nel I° stralcio oggetto di finanziamento sono compresi i seguenti interventi di riqualificazione energetica e di manutenzione straordinaria: 1 intervento in Comune di Rimini, Via delle Cascine; 1 intervento in Comune di Santarcangelo di Romagna, Via Casalegno, 1; intervento in Comune di Coriano, Via Cà Tintori ed 1 intervento in Comune di Bellaria - Igea Marina, Via Ravizza.

I suddetti lavori devono essere avviati entro il **22/03/2017**, ossia entro un anno dalla pubblicazione sul BURERT della citata deliberazione 299 in data 07/03/2016. Per tali interventi di cui ACER ha approvato i relativi progetti esecutivi è stata chiesta alla Regione l'erogazione della prima rata di finanziamento.

Con la pubblicazione sul BURERT n° 281 in data 21/09/2016 è stata pubblicata la deliberazione regionale n° 1405 in data 05/09/2016 con la quale la Regione ha stabilito lo stanziamento dell'ultima tranche di finanziamenti relativi all'annualità 2016 dei fondi per gli interventi di cui alla Tipologia B con la quale sono stati finanziati i seguenti interventi: intervento di sdoppiamento di 3 alloggi in Comune di Cattolica, Via Longo, n° 12/14/16/18 ed intervento di riqualificazione in Comune di Bellaria - Igea Marina, Via Pastore, n° 2/4 per complessivi 12 alloggi.

I suddetti lavori devono essere avviati entro il **21/09/2017**, ossia entro un anno dalla pubblicazione sul BURERT della citata deliberazione 281 in data 21/09/2016.

Il piano di miglioramento ed efficientamento dell'ERP prosegue con gli interventi di maggiori dimensioni, fino a 50.000,00 euro ad alloggio. Questo trasferimento di risorse deve rendere il nostro patrimonio di alloggi pubblici più a misura dei nuclei familiari che vi abitano, degli anziani soli e dei bambini. Così possono essere rimessi in circolo alloggi considerati troppo vetusti ed inadeguati e nello stesso tempo apportare migliorie sia agli alloggi occupati sia agli appartamenti destinati ai nuovi ingressi. In Emilia - Romagna il patrimonio di ERP comprende attualmente oltre 55.000 alloggi; i nuclei familiari in lista di attesa per l'assegnazione di un alloggio ERP sono 35mila ed attualmente nelle case popolari vivono 51.258 nuclei familiari.

Del programma regionale di manutenzioni sul patrimonio di ERP esistente nella provincia di Rimini che - nel 2004 ha destinato al nostro territorio cinque milioni e ventisette mila euro oramai

concluso - sono in corso di realizzazione i lavori di manutenzione straordinaria in due fabbricati per complessivi 36 alloggi ubicati in Comune di Rimini, Località Corpolò, Via Gradizza, come previsto nel programma triennale 2016 - 2018 - anno 2016, i cui fondi sono stati sbloccati dalla Regione. A breve, pertanto anche questo intervento verrà avviato. Così come partirà a breve l'intervento di manutenzione straordinaria nel Comune di Rimini, Via Brisighella e Via Villalta finanziato con le economie derivanti dai fondi per l'edilizia sovvenzionata ex lege 457/1978 - 8° e 9° biennio e con i proventi della L. 560/1193 (alienazioni alloggi ERP).

Per quanto riguarda la manutenzione finanziata con le risorse dei canoni 2017 e dei residui di gestione degli anni precedenti, per il pronto intervento ed il ripristino degli alloggi di risulta, parti comuni condominiali, sono stati impegnati complessivamente € 1.236.663,00 cui € 100.000,00 per manutenzioni su immobili di proprietà ACER e 1.136.663,00 per manutenzioni su immobili di proprietà comunale.

Al termine dell'esercizio 2017 la disponibilità residua globale, della gestione ERP comunale, è di € 1.251.395.

CANONI ERP

Siamo partiti, nel 2004, con una media mensile di € 109,33 e ci troviamo oggi con una previsione 2017 di € 137,16 rispetto ai 140,98 del consuntivo 2015. Un balzo avanti dovuto in grande parte all'incremento dei canoni operato in questi ultimi anni dai diversi Comuni ed in particolare dal Comune di Rimini. Come ogni anno, la media è destinata a cambiare per effetto dei ricorsi attivati durante l'anno, del turnover degli assegnatari e delle eventuali indennità applicate.

Occorre segnalare ancora che vedremo e potremo valutare gli effetti del nuovo sistema di calcolo dei canoni di locazione, fatti salvi ulteriori rinvii, solamente nella seconda metà del 2017.

Alla fine del 2015, tutti i Comuni della Provincia, su segnalazione di ACER, hanno adeguato il canone minimo ad € 100,00 fatta eccezione per il Comune di Riccione che è fermo da anni ad € 62,00, il Comune di San Giovanni in Marignano che ha adeguato il canone minimo ad € 80,00 ed il Comune di Morciano di Romagna che ha anch'esso adeguato il canone minimo aumentandolo ad € 80,00.

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.

Questo canone minimo consente al nostro territorio di sopportare meglio l'impatto del nuovo sistema ISEE e sicuramente l'impatto che si verrà a determinare con il nuovo sistema di calcolo dei canoni di locazione. Alla luce dell'introduzione del nuovo sistema di calcolo dei canoni di ERP appare ancora più lungimirante l'operazione portata avanti da ACER e dai Comuni di aumentare il canone minimo. Ciò consente in parte di attutire il depauperamento del monte canoni che dalle simulazioni effettuate penalizza in particolare Rimini se si tenesse quale soglia di canone minimo il costo di gestione. Il Tavolo di concertazione provinciale delle politiche abitative nella

seduta dello scorso 18/10/2016 ha proposto proprio al fine di mitigare una eventuale diminuzione del monte canoni di adeguare per tutti i Comuni della provincia il canone minimo ad € 100,00 a partire dal Comune di Rimini.

Non c'è dubbio che è fondamentale potenziare l'autofinanziamento del settore ed incrementare le capacità d'intervento manutentivo sul patrimonio di ERP con particolare riferimento al risparmio energetico, una voce di spesa attualmente molto alta per gli assegnatari, posto che la gran parte degli edifici ed alloggi si trovano in classe F e G e per favorire investimenti per la manutenzione ed il recupero del patrimonio abitativo.

Va precisato che la deliberazione regionale 15 del 09/06/2015 prevede espressamente che il canone minimo non può essere inferiore ai massimali dei costi di gestione, determinati dalla stessa Regione, con il provvedimento 1137/2002.

Si coglie pertanto l'occasione per invitare, in piena sintonia con le decisioni assunte dal Tavolo di concertazione delle politiche abitative, i Comuni che ancora non lo hanno fatto ad aumentare il canone minimo portandolo a € 100,00.

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

Segnaliamo tuttavia, sin da adesso, la necessità di accompagnare questo impegno ad un'analoga disponibilità dei Comuni, che beneficiano di questi interventi, talvolta molto significativi per la dimensione dell'investimento richiesto, a prorogare la scadenza della concessione in atto, per consentirci di recuperare negli anni, attraverso i canoni, le somme stanziare.

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

DICHIARAZIONI MENDACI

Durante il corso dell'anno 2016, l'ACER, come previsto dalle disposizioni regionali, ha provveduto ad effettuare la verifica dei requisiti per la permanenza nell'ERP, ai sensi dell'art. 33 della L.R. 24/2001 e successive modifiche, attraverso il controllo delle attestazioni ISE/ISEE raccolte e delle relative DSU (Dichiarazioni Sostitutive Uniche).

L'Azienda - dopo avere ottenuto da tempo le convenzioni per l'uso dei collegamenti informatici con l'Agenzia delle Entrate (Ministero delle Finanze) e con l'Agenzia del Territorio - nel corso

dell'anno 2016 ha effettuato, portandola a completamento, l'attività di accertamento dei redditi dichiarati nell'anno 2013 sulla base dei quali è stato applicato il canone durante l'anno 2015. Dal prossimo anno con la riforma del sistema ISEE i controlli sulla veridicità delle dichiarazioni dei cittadini verrà effettuata direttamente dall'INPS che verificherà i patrimoni reddituali dichiarati ed i patrimoni mobiliari.

Le verifiche effettuate nel 2016 hanno riguardato l'annualità 2013 con riferimento al canone di locazione applicato nel 2015 e dalla stessa sono emersi in tutta la Provincia 52 nuclei con anomalie, di cui 36 recidivi, per una evasione ISE accertata di € 157.028,00 dalla quale sono scaturiti € 20.103,43 di conguagli canonici ed € 6.000,00 di sanzioni amministrative (vedi allegato D). Si tratta di dati riferiti a tutta la Provincia.

Si evidenzia un netto calo rispetto agli anni precedenti delle dichiarazioni mendaci; ciò a dimostrazione che i capillari controlli effettuati in questi anni sulle DSU degli assegnatari hanno portato ad un risultato molto positivo che ha consentito di recuperare complessivamente 5 milioni di euro ed hanno evitato il perdurare di comportamenti illeciti da parte degli utenti di ERP.

Rispetto all'anno 2015 sono diminuiti gli evasori - nel 2015 erano 138 - con contestuale diminuzione dell'evasione ISE e dei conguagli effettuati; i recidivi rimangono sostanzialmente lo stesso numero del 2015.

Tranne che per l'anno 2002 durante il quale, sulla base dell'indicazione regionale, non è stata effettuata la rilevazione dei redditi, ACER ha così completato gli accertamenti sui redditi dal 2001 al 2013. Pertanto ACER nell'attività di controllo e verifica è ora a pieno regime ed in pari con i dati in possesso dell'Agenzia delle Entrate.

A questo proposito occorre introdurre un argomento che da anni sta particolarmente a cuore ad ACER perché sollecita un senso di giustizia sociale ed equità, relativo alle dichiarazioni mendaci, e più in generale ai redditi in nero ed all'evasione fiscale. Neppure l'ERP è esente da questi fenomeni, però qui, dove la prestazione sociale posta a carico dell'intera comunità è particolarmente significativa, l'evasione fiscale risulta stridente ed insopportabile. Proprio per questo l'Azienda si è imposta di procedere ogni anno nell'impegno di verificare la corrispondenza dei redditi dichiarati al fisco con quelli dichiarati ai fini della determinazione del canone.

Come ricordato, con il nuovo sistema ISEE entrato in vigore in data 01/01/2015, stante il collegamento diretto tra INPS ed Agenzia delle Entrate, i controlli sulla veridicità delle Dichiarazioni Sostitutive Uniche vengono dovrebbero essere effettuati già prima dell'emanazione dell'Attestato; ciò nonostante ci prendiamo l'impegno di verificare eventuali attestazioni risultate difformi ed a proseguire nei controlli sul patrimonio immobiliare.

Va sottolineato che, come sopra ricordato, a far data dal 01/01/2015, è entrata in vigore la riforma dell'ISEE. Il sistema prevede una serie di detrazioni che determinano un abbassamento generale dell'ISEE e di conseguenza dei canoni di locazione ERP.

Infatti, vi sono diverse detrazioni che variano al variare della tipologia di reddito. Per esempio per i redditi derivanti da compensi per lavoro dipendente viene effettuata una detrazione del 20%

sull'imponibile fino ad un massimo di 3 mila euro.

Le decurtazioni previste per pensioni e compensi derivanti da condizioni di previdenza sociale sono effettuate entro un tetto massimo di mille euro. La decurtazione per le spese di affitto viene incrementata per ogni figlio successivo al secondo presente nel nucleo familiare. Altre detrazioni sono previste per il patrimonio immobiliare e per la presenza di disabili all'interno del nucleo familiare. Nel primo caso abbiamo diverse tipologie di detrazioni che variano in base alla composizione del nucleo familiare, mentre, nel secondo caso, le detrazioni variano in base alle caratteristiche del nucleo familiare e raggiungono un tetto massimo di 9.500 euro.

Se da un lato questa modifica rappresenta un passo avanti per valutare l'effettiva situazione economica del nucleo familiare, dall'altro le decurtazioni sopra evidenziate determinano un abbassamento generale dell'ISEE.

Il nuovo sistema dell'ISEE sta facendo emergere, contestualmente, ingenti patrimoni mobiliari prima occultati. Tale fenomeno sta determinando un aumento dei casi di superamento dei limiti reddituali per la permanenza e sta facendo emergere parte del "sommerso" che caratterizza la nostra realtà territoriale. Infatti, va sottolineato che, rispetto alla legislazione precedente, il nuovo sistema ISEE consente un controllo maggiore sul patrimonio mobiliare che, in precedenza, sfuggiva facilmente ai controlli di ACER poiché solo la Guardia di Finanza ha accesso ai conti correnti bancari e/o postali.

In data 29/02/2016, con le sentenze n° 838, 841 ed 842, il Consiglio di Stato ha cancellato una parte della riforma dell'ISEE. Infatti, accogliendo il ricorso di alcune associazioni di disabili, la sentenza cancella dal calcolo dell'ISEE gli assegni assistenziali, previdenziali ed indennitari connessi alla disabilità, come per esempio le indennità di accompagnamento, in quanto non possono essere considerate un reddito ma una prestazione risarcitoria. Questo significa che l'ISEE di questi nuclei si abbassa. La normativa regionale che ha introdotto la nuova metodologia di calcolo dei canoni ha previsto necessario per i nuclei con componenti disabili acquisire le nuove dichiarazioni ISEE rilasciate in conformità a quanto sancito dalle citate sentenze del Consiglio di Stato n° 838, 841 ed 842 del 2016 per la valutazione della possibile decadenza per superamento del valore reddituale. L'ACER ha provveduto a considerare a tutti gli effetti valide, per l'insieme dei nuclei assegnatari, interessati dalle disposizioni del Consiglio di Stato, le Attestazioni ISEE riformulate dall'INPS a partire dallo scorso mese di agosto in conformità alle citate sentenze.

Un fattore importante connesso al gettito dei canoni è quello dei controlli sulle dichiarazioni reddituali che stiamo svolgendo nei confronti di tutti gli assegnatari e che sono iniziate nel 2001, con una evasione accertata di € 856.531 per un totale di 173 nuclei familiari.

Proseguendo nel riepilogo dei controlli effettuati: nel 2003 ISE evaso pari ad € 550.914 per 162 nuclei familiari; nel 2004 totale redditi omessi pari ad € 616.806 riferiti a 163 nuclei familiari; nell'anno 2005 redditi evasi per complessivi € 404.013 non dichiarati da 117 nuclei familiari; per l'anno 2006 risultavano non dichiarati redditi ISE pari ad € 482.632 che hanno interessato 96 nuclei familiari. Al sesto anno dei controlli effettuati sui redditi dichiarati nel 2007 risultava questa situazione: ISE evaso € 335.786,60 per un totale di 64 nuclei familiari di cui 32 recidivi.

Al settimo anno dei controlli effettuati sui redditi dichiarati nel 2008 risultava questa situazione: ISE evaso € 302.384,00 per un totale di 75 nuclei familiari di cui 40 recidivi. Dal controllo dei redditi dichiarati nell'Attestazione ISE/ISEE, con riferimento ai redditi percepiti nell'anno 2009, utili per il calcolo del canone anno 2011, è emerso che il numero totale dei nuclei familiari che hanno sottoscritto dichiarazioni ISE-ISEE non veritiere, corrispondevano a 171 di cui 73 recidivi. La somma complessiva dell'ISE evaso ammontava ad € 524.289,80.

I controlli dei redditi 2010 necessari per il calcolo dei canoni del 2012 hanno registrato tale esito: reddito evaso € 490.890,00 assegnatari interessati 155, di cui recidivi 103. Chiaramente il fenomeno ha interessato in modo prevalente i Comuni più grandi e fra questi Rimini con € 240.664, di reddito evaso, imputabile ad 81 assegnatari di cui 58 recidivi.

Per effetto dei controlli capillari, l'ACER, nel corso di questi anni, ha rilevato oltre 5 milioni di euro dichiarati allo Stato ma occultati nell'Attestato ISE/ISEE richiesto da ACER.

Dalla lettura di questi dati che fungono da riepilogo dei controlli, effettuati fino ad oggi, emerge che, purtroppo, il fenomeno delle dichiarazioni mendaci anche se in calo significativo grazie ai controlli puntuali di ACER - nel 2011 le dichiarazioni non veritiere erano 163, oggi sono 52 - è ancora diffuso; questo è strettamente legato al fenomeno dell'evasione fiscale molto presente nel nostro territorio e questo deve far proseguire ACER sulla strada che, diversi anni fa, ha intrapreso di controllo capillare e senza tregua delle dichiarazioni reddituali degli assegnatari.

Si tratta in tutta evidenza di un lavoro che è stato molto impegnativo, ma anche molto utile per la conferma e la sostenibilità del sistema di Welfare legato alla casa.

Nel 2015 sono stati effettuati anche accertamenti capillari sulla proprietà immobiliare degli assegnatari, attraverso la consultazione su scala nazionale del sito dell'Agenzia delle Entrate.

MOROSITÀ

Con il regime della concessione anche la morosità rientra nel bilancio di ACER come rischio d'impresa. Come è noto l'azione di recupero messa in atto dall'azienda contempla diversi fasi e passaggi:

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

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

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

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

Attualmente negli alloggi di ERP sono attivi 239 procedimenti di sfratto a livello provinciale; 7 sono stati estinti per saldo del debito maturato; 8 si sono conclusi con la consegna delle chiavi da parte degli assegnatari e 8 sono stati conclusi con l'esecuzione forzata dello sfratto.

Allo stato attuale, negli alloggi a canone calmierato sono attivi 61 procedimenti di sfratto; 34 sono stati estinti per saldo del debito maturato e 4 sono stati conclusi con l'esecuzione forzata dello sfratto.

Ad oggi vi sono 10 procedimenti di decadenza e/o rilascio per occupazione senza titolo in corso; 4 procedure di decadenza e rilascio alloggio si sono concluse con la consegna dell'alloggio e 3 procedure con il recupero forzoso dell'immobile.

L'anno 2016 ha visto un sostanziale consolidamento della morosità complessiva, riconducibile alla situazione di forte crisi economica in essere rispetto all'anno precedente. La previsione per il 2017 è di un consolidamento della morosità che prevediamo rimanga, a fine anno, su una percentuale pari al 12% a livello provinciale. Una situazione fortunatamente gestibile ma che non daremo di certo per scontata e sulla quale intendiamo lavorare con costanza e perenne attenzione in modo tale da non compromettere, sul fronte delle entrate, l'equilibrio di bilancio.

NUOVI ALLOGGI E NUOVE COSTRUZIONI

Vale la pena dedicare attenzione alla questione relativa alla vendita degli alloggi ERP. Allo stato attuale, l'alienazione di alloggi ERP è disciplinata dall'art. 37 della L.R. 24/2001 e successive modifiche ed integrazioni (prezzo di mercato). In data 20/05/2015, è stato pubblicato il decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti che prevede procedure di alienazione del patrimonio di ERP che fanno riferimento alle rendite catastali per determinare il prezzo (tale decreto ricalca le orme dell'ultima legge nazionale di vendita del patrimonio abitativo pubblico ossia la L. 560/1993).

Applicare tale normativa significa per i Comuni la svendita di un patrimonio pubblico di ERP già inferiore, per ragioni storiche, a quello delle altre province della Regione.

L'art. 65, ultimo comma, della L.R. 13 del 30/07/2015, prevede che, per l'alienazione degli alloggi di ERP, si applichino le disposizioni previste dall'articolo 37 della citata L.R. 24/2001 e successive modifiche. Sicuramente il legislatore regionale ha espresso un preciso orientamento in materia di alienazioni ERP, ma il problema del conflitto tra fonti normative sussiste, in quanto, come noto, una legge nazionale prevale su una legge regionale.

Sulla vendita del patrimonio pubblico di ERP la Regione Emilia - Romagna ha già legiferato sin dal

2001 con il citato art. 37 della L.R. 24/2001 e successive modifiche.

Come si può ben vedere dai recenti provvedimenti nazionali e regionali in tema di ERP, non ci sono fondi per nuove costruzioni.

L'ACER, lo scorso mese di marzo 2016, ha consegnato i 58 alloggi a canone calmierato nel Comune di Rimini, località Tombanuova. Si tratta dell'ultimo intervento di nuova costruzione; dopo questo non ci sono più progetti significativi di nuove costruzioni.

Ritengo che l'ACER, al fine di fornire una risposta al più volte menzionato disagio abitativo ed al fine di rappresentare per le Amministrazioni un ausilio concreto nell'affrontare tale problematica, debba rivolgere sempre più la propria attenzione verso l'acquisto di immobili da destinare a locazioni a canone calmierato e/o situazioni di emergenza abitativa.

L'altro fronte su cui si misura l'efficacia e la solidità del sistema è quello delle nuove costruzioni, delle ristrutturazioni, del recupero e manutenzione del patrimonio residenziale pubblico. Anche su questo stiamo dando attuazione agli impegni programmatici assunti con i Comuni.

La Regione ha riconosciuto, con le deliberazioni n° 2029 e 2030/2004, i finanziamenti richiesti dal Comune di Rimini per la realizzazione di 307 alloggi e dal Comune di Riccione per la realizzazione di 64 alloggi, a cui si sono aggiunti, nel 2007, 10 alloggi a San Giovanni in Marignano. Gran parte del suddetti interventi è già stato realizzato e gli alloggi sono stati consegnati agli aventi diritto.

Gli alloggi consegnati nel corso dell'anno 2016 sono stati:

- Comune di Rimini, Via Fausto Coppi, 58 alloggi a canone calmierato consegnati a marzo 2016.

Nel corso dell'anno 2017 dovrebbe essere completata la consegna dei 3 alloggi situati nel Comune di Montefiore Conca; 1 alloggio dei complessivi 4 è già stato assegnato quest'anno.

Sul fronte del recupero edilizio e dell'efficientamento energetico, nel corso del 2017, in base alle disposizioni ministeriali e regionali, partiranno gli interventi di cui alla Tipologia B previsti dal DM 16/03/2015 nei Comuni di Rimini, Cattolica, Bellaria - Igea Marina, Coriano.

Abbiamo programmato con il Comune di Santarcangelo di Romagna un progetto, inserito nell'elenco annuale dei lavori 2018, per la costruzione di 2 alloggi di edilizia agevolata a canone calmierato mediante la ristrutturazione di un fabbricato di proprietà comunale sito in Via Trasversale Marecchia.

Stiamo verificando con il Comune la fattibilità tecnica ed economica dell'intervento che prevediamo di realizzare entro l'anno 2018. Inoltre, è in essere con il Comune di Santarcangelo di Romagna un progetto previsto per il 2018 per realizzare 3 alloggi di ERP nei prossimi due anni su un'area reperita direttamente dal Comune medesimo, localizzata in Località San Martino dei Mulini, Via Tomba.

È interessante notare come nel caso del Comune di Santarcangelo di Romagna la disponibilità del monte canoni, incrementato nel corso degli ultimi anni, permetterà di mettere a disposizione le risorse economiche per il finanziamento dell'intervento.

Infine, è previsto un intervento di ristrutturazione, con demolizione e ricostruzione di 4/5 alloggi a Coriano; è stato trovato un accordo con il Comune di Coriano per l'individuazione di un'altra

area in Via Malatesta 24/26 ove realizzare l'intervento per la realizzazione di 4 alloggi che consentirebbe un risparmio dei costi rispetto all'originaria collocazione.

Per quanto riguarda il reperimento di nuovi alloggi - e la domanda in questa fase di crisi economica è sempre più forte e pressante - occorre tenere presente due elementi.

Appare chiaro che nel breve termine, dopo il più volte citato programma di cui al DM 16/03/2015, non ci saranno finanziamenti significativi dello Stato né dalla Regione né dai Comuni stante la stagione difficile della "finanza locale".

Inoltre, si sta diffondendo una cultura, specialmente in ambito provinciale ed ancora più significativa nel P.S.C. del Comune di Rimini, che mira a tutelare un territorio già pesantemente cementificato e compromesso.

In tale contesto L'ACER di Rimini ha acquistato i 3 nuovi alloggi all'asta del Tribunale da destinare all'emergenza abitativa e mantiene aperto un confronto con il Comune di Rimini per verificare la possibilità di ricavare alloggi nel centro storico della città.

Se il confronto si concludesse in termini positivi si otterrebbero molteplici risultati:

- un aumento, anche se limitato, di alloggi per offrire una risposta ad oltre 1.900 domande;
- un contributo di presenze in controtendenza rispetto allo spopolamento del centro che vede, non a caso, le chiusure di diversi esercizi commerciali;
- una riqualificazione, sia pure parziale, di alcune zone del centro proprio nel momento in cui l'Amministrazione comunale riminese si sta adoperando per il recupero di luoghi della città, a partire dal teatro Galli, dalla Rocca e dalle piazze.

MANUTENZIONI

Per quanto riguarda il programma di manutenzioni straordinarie, nel 2017 verranno avviati gli interventi di manutenzione straordinaria sugli alloggi sfitti e gli interventi di riqualificazione di cui al programma statale e regionale sopra ricordato che vede coinvolti i Comuni di Rimini, Riccione, Cattolica, Bellaria - Igea Marina, Coriano, Santarcangelo di Romagna e Verucchio.

Si prevede di effettuare, altresì, nuovi investimenti, utilizzando i proventi dei canoni, risorse di ACER con i fondi ex L. 560/93, le economie derivanti dalla chiusura dell'8° e 9° biennio di Edilizia Sovvenzionata di cui alle leggi 457/78 e 179/1992 oltre ai fondi di cui al Decreto Interministeriale 16/03/2015. Si tratta di interventi che sono fortemente improntati al risparmio energetico, alcuni già avviati, per un investimento complessivo di € 1.298.225,71 previsto per il 2017.

Per quanto riguarda invece la manutenzione ordinaria (pronto intervento, alloggi di risulta) degli alloggi comunali e la manutenzione su parti comuni di edifici condominiali, che viene fatta annualmente con i proventi dei canoni incassati, abbiamo stimato la somma € 1.136.663,00. Per la manutenzione di immobili di proprietà ACER e di quelli di proprietà AUSL/ERAP gestiti in concessione il budget 2017 è stato fissato in Euro 100.000,00.

SERVIZI OFFERTI DA ACER:

1) AGENZIA PER LA LOCAZIONE

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

Nel corso dell'ultimo anno, l'Azienda si è impegnata nel servizio di emergenza abitativa a favore dei Comuni della Provincia che hanno stipulato la convenzione (Rimini, Riccione, Coriano, Bellaria - Igea Marina, Cattolica; l'Unione dei Comuni di Santarcangelo, Poggio Torriana) al fine di reperire alloggi sul mercato privato da destinare a nuclei familiari in stato di disagio abitativo.

Al contrario, ACER sta proseguendo nella dismissione degli alloggi reperiti come mera 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.

Infatti già nel corso dell'anno 2016, con la dismissione degli alloggi reperiti direttamente da ACER e collocati sul mercato, vi è stata una notevole diminuzione della morosità con benefici per l'Azienda; nell'anno 2017 proseguirà l'attività di restituzione alla proprietà degli alloggi privati, con l'azzeramento delle perdite dovute alla morosità ed entro l'anno 2017 verrà completata la dismissione dei suddetti. Pertanto l'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 2017 per conto dei comuni sono **104** così suddivisi:

• alloggi di emergenza abitativa per il Comune di Rimini	52
• alloggi di emergenza abitativa per il Comune di Riccione	21
• alloggi di emergenza abitativa per il Comune di Bellaria I.M.	9
• alloggi di emergenza abitativa per il Comune di Santarcangelo	1
• alloggi di emergenza abitativa per il Comune di Cattolica	16
• alloggi di emergenza abitativa per Unione Valmarecchia	1
• alloggi destinati all'ASL per progetti socio-assistenziali	2
• alloggi destinati ad accogliere rifugiati politici	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 l'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.

L'ACER, come sopra ricordato, ha deciso di chiudere il servizio di agenzia in proprio, causa il grave fenomeno della morosità, un rischio d'impresa di cui ci eravamo fatti carico in attesa che i Comuni e le organizzazioni sociali ed imprenditoriali mettessero mano ad un fondo di garanzia, cosa che non è avvenuta. Nel corso del 2017, gli alloggi residui verranno completamente dismessi in relazione alle scadenze contrattuali stabilite, salvo procedimenti di sfratto in corso.

Ciò consente di concentrare la nostra attenzione solamente sulle convenzioni con i Comuni che prevedono il rinnovo delle stesse alla scadenza. Alla fine dell'anno 2015 è stata rinnovata la Convenzione di Emergenza abitativa sottoscritta con il Comune di Rimini per la durata di ulteriori anni 5 ed i 3 alloggi acquistati in proprietà da ACER Rimini per mezzo dell'asta sopra ricordati sono entrati a far parte delle unità immobiliari gestite con la convenzione di emergenza abitativa.

2) 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 2017 non è quello di incrementare i condomini, ma 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 2017 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 2017 si prevede la gestione di 128 condomini, per complessivi 2.086 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.

3) GRADUATORIE E MOBILITÀ

L'Azienda si propone di fare un ulteriore passo avanti nella gestione dei servizi, per conto dei Comuni. Abbiamo già esteso il servizio per le graduatorie ERP ai Comuni di Verucchio, San Giovanni in Marignano, Montecolombo, Montefiore, Gemmano, Mondaino, Poggio Torriana, Morciano, Cattolica, Pennabilli, Novafeltria, San Leo, San Clemente, Casteldelci, Montegridolfo, provvedendo alla redazione del bando ed alla formazione della graduatoria.

Naturalmente l'ACER svolge funzioni prettamente istruttorie in quanto l'approvazione della graduatoria e l'emanazione dei provvedimenti di assegnazione a favore dei nuclei familiari aventi diritto sono e rimangono di competenza dell'Amministrazione Comunale. Come noto è nata l'Unione dei Comuni della Valmarecchia che vede coinvolti i 7 Comuni dell'Alta Valmarecchia, il Comune di Poggio Torriana, il Comune di Verucchio ed il Comune di Santarcangelo di Romagna.

Come sopra ricordato, sarebbe auspicabile, anche per accedere ai finanziamenti statali e regionali, l'istituzione di un unico servizio per le politiche abitative con la creazione di una unica graduatoria di accesso all'ERP per i Comuni dell'Unione gestita dall'Azienda che si prevede possa fornire un servizio che va dalla raccolta delle domande alla formazione della graduatoria finale.

Tale servizio può essere fornito anche all'Unione dei Comuni della Valconca ed ai Comuni che ritenessero opportuno avvalersi di ACER.

Il servizio consentirebbe ai Comuni ed alle Unioni dei Comuni di ottenere risparmi significativi di personale e spese generali.

Anche sul fronte della mobilità da alloggio ad alloggio l'ACER svolge per conto di molti Comuni un'attività istruttoria e dispone, sulla base di una concertazione con gli stessi, una funzione operativa volta a rendere più efficiente l'uso degli alloggi, con il superamento del sottoutilizzo e del sovraffollamento; parimenti in caso di conflitti insanabili promuove iniziative specifiche, compatibilmente alla disponibilità di alloggi, per la ricollocazione in altro contesto abitativo del nucleo familiare.

Si tratta di un servizio particolarmente legato ad aspetti gestionali, di efficienza ed efficacia nel governo dell'ERP che riteniamo siano organicamente connessi alla gestione che, ci auspichiamo, vengano delegati ad ACER (la legge di riforma regionale va in questa direzione); ciò permetterà alle Amministrazioni che lo richiedono di avere una offerta di servizi completa sulla casa.

L'ACER di Rimini negli ultimi anni si è fortemente impegnato sul fronte della prevenzione e della gestione della conflittualità tra gli assegnatari.

Purtroppo il fenomeno della conflittualità nei nostri alloggi e nei nostri edifici è sempre più diffusa e gestirla non è un compito facile ma ACER cerca di farlo quotidianamente anche con l'ausilio di competenze esterne specialistiche, al fine di evitare che determinate situazioni possano degenerare.

ACER partecipa al tavolo sulle conflittualità istituito dal Comune di Rimini ed in sinergia con quest'ultimo cerca di sanare le situazioni più gravi anche con la mobilità in altro alloggio dei nuclei più "difficili".

L'ACER con i Comuni sta lavorando per licenziare un regolamento sulle sanzioni disciplinari per

garantire regole comportamentali, in violazione delle quali, scatteranno sanzioni pecuniarie atte a garantire un severo controllo sull'uso corretto degli alloggi e delle parti comuni.

PATRIMONIO GESTITO

Al 31/12/2017 gli immobili gestiti saranno 2.746, di cui n° 2.526 di proprietà comunale, 163 di proprietà ACER, di proprietà dell'AUSL Romagna e 51 di proprietà ERAP Marche. Tali cifre includono gli immobili ad uso non abitativo, pari a 62 unità. A questi si aggiungono 104 alloggi reperiti sul mercato privato per far fronte all'emergenza abitativa in regime di convenzione con i Comuni, a favore di famiglie che non riescono ad entrare nell'ERP e neppure ad acquistare un alloggio e la gestione condominiale di 2.086 appartamenti.

Senza contare che, nonostante questo impegno, sono in lista di attesa nelle graduatorie comunali dei 26 Comuni della Provincia oltre 2.300 famiglie, di cui 1.197, con l'ultimo aggiornamento risalente allo scorso mese di settembre, solo nel Comune di Rimini, a riprova che la domanda sociale di alloggi è in forte aumento.

Ci teniamo a sottolineare che importanti traguardi sono stati raggiunti negli anni passati ed importanti sfide ci aspettano nei prossimi anni.

Inutile dire che la situazione di crisi che investe l'economia e l'occupazione ha effetti e ripercussioni anche nel nostro settore, sia per quanto riguarda il fenomeno della morosità, che per le prospettive di nuova costruzione, essendo ormai esauriti i finanziamenti nazionali.

In questo contesto sono cresciuti il patrimonio in gestione ed i servizi aziendali, si è avviato un processo di consolidamento ed arricchimento della professionalità, che punta a stabilizzare una pianta organica di 30 dipendenti, con una incidenza del 20% 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. Senza contare che nel 2017 vi sarà un notevole risparmio sulle spese per il personale dirigente dal momento che è presente nell'Azienda una sola figura dirigenziale che svolge i compiti di dirigenza del settore amministrativo e di dirigenza generale.

Gli importanti risultati raggiunti sono il frutto di un lavoro impegnativo che ha visto coinvolti l'ACER e gli Enti istituzionali del nostro territorio.

Stante la mia recentissima nomina a Presidente di ACER Rimini voglio salutare e ringraziare il Presidente della nuova Provincia e tutti i Comuni che hanno sempre affiancato l'Azienda in questo fondamentale lavoro di servizio alla collettività.

Auspico che continui il rapporto di collaborazione con tutti i Comuni anche nel futuro e colgo l'occasione per porre un ringraziamento a tutto il personale dell'ACER che, con il proprio impegno costante, ha consentito e consentirà all'Azienda di realizzare l'obiettivo primario di fornire una risposta al problema abitativo.

In una azienda di servizio quale è l'ACER il personale rappresenta la risorsa più preziosa e l'Azienda vive e lavora grazie all'apporto di ciascun dipendente e collaboratore.

Il Presidente



ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

BILANCIO DI PREVISIONE ESERCIZIO 2017

VALORE DELLA PRODUZIONE	
RICAVI DA CANONI E DA PRESTAZIONI DI SERVIZI	IMPORTO
Canoni di locazione di alloggi di proprietà ACER	262.400
Canoni di locazione di alloggi ERP di proprietà di altri Enti non comunali	89.500
Canoni di locazione di locali ad uso non abitativo (negozi, box, centri sociali)	260.000
Maggiori canoni, compensi e diritti di segreteria per conguagli ISEE di competenza Acer	19.000
Corrispettivi e rimborsi per amministrazione stabili Acer	113.785
Rimborsi per la gestione dei servizi per conto degli inquilini di alloggi Acer	12.000
Corrispettivi e rimborsi per manutenzione ordinaria stabili Acer	33.500
Compensi e rimborsi servizio di Emergenza Abitativa Comuni/AUSL/Provincia/Acer	83.560
Canoni di locazione di alloggi ed altri immobili di proprietà dei Comuni in concessione	4.881.647
Altri oneri di gestione su alloggi ed altri immobili di proprietà dei Comuni in concessione	998.797
Compensi per servizio di amministrazione condominiale	199.768
Compensi tecnici per le attività di Manutenzione Straordinaria e Nuove Costruzioni	50.000
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	7.003.957
COSTI DELLA PRODUZIONE	
COSTO DEL PERSONALE DIPENDENTE E SPESE GENERALI	IMPORTO
Costo del personale dipendente	1.396.906
Indennità, compensi e rimborsi amministratori	82.841
Indennità, compensi e rimborsi collegio sindacale	20.954
Assicurazioni dipendenti e amministratori	21.500
Assicurazione Automezzi	5.000
Altre assicurazioni non obbligatorie	554
Spese di rappresentanza, promozionali e notiziario Acer	9.651
Canone di locazione uffici Acer	17.100
Spese per utenze e manutenzione uffici Acer	33.140

Spese telefoniche	9.500
Spese postali	24.000
Cancelleria	7.500
Libri, pubblicazioni e quotidiani	5.000
Gestione automezzi	11.000
Manutenzione e noleggio macchine d'ufficio	13.500
Gestione sistema informativo	3.620
Contributi associativi	1.900
Convegni, seminari e corsi di aggiornamento professionale	2.000
Consulenze e prestazioni professionali	60.780
Spese c/c bancari e postali	1.200
Spese Varie di amministrazione (concorsi, altro)	500
SPESE DI AMMINISTRAZIONE E MANUTENZIONE ORDINARIA DI ALLOGGI	IMPORTO
Assicurazioni sui fabbricati di proprietà Acer	10.015
Spese amministrazione alloggi Acer	96.500
Spese per servizi a rimborso di alloggi Acer	10.000
Spese manutenzione immobili Acer	100.000
Canoni e altri costi per Emergenza Abitativa Studenti, Lavoratori e contratti ACER	16.563
Costo di gestione alloggi ed altri immobili di proprietà dei Comuni in concessione	2.308.749
Accantonamento utili da reinvestire su alloggi di proprietà dei comuni in concessione	1.251.395
SPESE PER ATTIVITA' DI NUOVA COSTRUZIONE E MANUTENZIONE STRAORDINARIA	IMPORTO
Spese per compensi relativi ad attività di nuove costruzioni e manutenzione straordinaria	77.440
Spese per compensi e altre spese tecniche attività di manutenzione condomini	3.000
AMMORTAMENTI, ACCANTONAMENTI ED ALTRI ONERI DI GESTIONE	IMPORTO
Ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali e materiali	190.257
Perdite su crediti e accantonamento al fondo svalutazione per Immobili Acer	30.000
Perdite su crediti e accantonamento al fondo svalutazione per Immobili Comuni in concessione	577.341
Imposta di bollo, Imposte indirette, tasse, contributi e diritti camerali	9.947
Imposte comunali sugli immobili	57.786
IVA Indetraibile	250.000
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	6.717.138

RISULTATO GESTIONE CARATTERISTICA PREVISIONALE	286.820
---	----------------

PROVENTI E ONERI FINANZIARI	IMPORTO
Interessi attivi su depositi bancari, postali, obbligazioni e su polizze di capitalizzazione (+)	153.814

PROVENTI E ONERI FINANZIARI	IMPORTO
Interessi attivi da assegnatari e acquirenti alloggi ex Gescal (+)	20.000
Interessi attivi da crediti iscritti nelle immobilizzazioni (+)	100
Interessi passivi su mutui per la costruzione di alloggi (-)	- 24.000
Interessi passivi e oneri finanziari diversi (-)	- 2.500
TOTALE GESTIONE FINANZIARIA	147.414

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

RISULTATO LORDO PREVISIONALE PRIMA DELLE IMPOSTE	434.234
---	----------------

IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO	260.540
---	----------------

RISULTATO NETTO PREVISIONALE	173.694
-------------------------------------	----------------

COMMENTO ALLE VOCI DEL BILANCIO PREVENTIVO

Il conto economico previsionale è stato redatto secondo lo 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 € 286.820. 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 173.694.

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

Si precisa, a tal proposito, che la previsione per il 2017 è stata effettuata sulla base dei contratti e degli strumenti giuridici che saranno in vigore all'inizio dell'esercizio. Entrate ed uscite riguardanti questi alloggi rappresentano nel bilancio 2017 rispettivamente poste di ricavo e di costo del conto economico. Al bilancio preventivo ACER vengono allegati i prospetti che evidenziano la previsione di bilancio della gestione degli alloggi dei singoli comuni.

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 2017, 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 7.003.957.

I ricavi da canoni di locazione di immobili ad uso abitativo riguardano gli alloggi di proprietà ACER, di proprietà di altri soggetti (Ausl Rimini, Erap Marche, ecc.) 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 relativi all'anno 2013 di competenza ACER 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 di comuni, provincia e Ausl.

Altri ricavi di importo importante riguardano le competenze tecniche su alloggi di nuova costruzione e sulle manutenzioni straordinarie, importi che matureranno nel 2017 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 2017 non sono previste nuove assunzioni di personale dipendente a tempo indeterminato. La tabella che segue indica i dipendenti a tempo indeterminato che si prevederanno in servizio al 31 dicembre 2017.

SERVIZIO	DIR	QUA	AS	A1	A3	BS	B1	B2	B3	C1	D2	TOT.
Direzione Generale	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
Servizio Amministrativo	0	0	2	0	1	7	0	1	5	1	1	18
Settore Tecnico	0	1	0	0	1	7	0	1	0	1	0	11
TOTALE	1	1	2	0	2	14	0	2	5	2	1	30

Il costo per il personale ed i collaboratori previsto per l'anno 2017 è previsto pari ad € 1.396.906, in linea con l'esercizio precedente e comprensivo degli incentivi per la produttività e dell'incentivo Merloni per complessivi Euro 90.000 e dell'accantonamento per trattamento di fine rapporto pari ad Euro 75.523.

Tale costo ha un'incidenza di circa il 20% del valore della produzione, dato in linea con le risultanze degli anni precedenti.

SPESE GENERALI

Nel corso del 2017, il costo per l'indennità di amministrazione ed i rimborsi spese del consiglio di amministrazione ammonteranno ad Euro 82.841. Per il collegio sindacale sono sostanzialmente confermate le somme pagate negli anni precedenti pari ad Euro 20.954.

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 2016 con la rivalutazione ISTAT e riguardano gli uffici di Via di Mezzo 39 dove nei quali sono collocati i servizi di amministrazione condominiale ed 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.

Il costo del sistema informatico riguarda i canoni di assistenza e gli aggiornamenti dei gestionali Sigeco e del programma gestionale per l'amministrazione condominiale.

La gestione e manutenzione degli automezzi è prevista stabile rispetto al 2016. 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 agli alloggi di proprietà ACER nel periodo dal 1/1/2017 al 31/12/2017. Sono altresì compresi in tale voce gli oneri manutentivi ed amministrativi relativi agli alloggi di proprietà comunale gestiti da Acer con lo strumento della concessione.

Tra le altre spese di amministrazione segnaliamo i canoni passivi pagati ai proprietari degli alloggi di Emergenza Abitativa, che trovano il correlativo ricavo tra i canoni di sublocazione percepiti dagli inquilini. In tale voce non trovano spazio le somme relative all'emergenza abitativa dei comuni, che essendo sostenute in nome e per conto degli stessi rappresentano crediti e non costi.

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 2017.

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 che si prevede di acquistare nel corso del 2017. La nuova sede di Via Novelli 13, entrata in funzione nel mese di ottobre 2007, viene ammortizzata con l'aliquota del 3% e comporta una quota annuale pari ad euro 41.412 corrispondente ad un costo di euro 1.380.390 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. 3 alloggi siti in Rimini Loc. Sant'Aquilina, il cui costo complessivo comprensivo delle spese correlate all'acquisto è stato pari ad Euro 296.800 è pari ad Euro 8.904.

Non sono invece previste quote di ammortamento per i nuovi immobili di edilizia agevolata che si

prevede di terminare nel 2017 in quanto trattasi di fabbricati di proprietà comunale in concessione il cui ammortamento non incide sul bilancio dell'ACER.

ALTRI ONERI DI GESTIONE

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

L'IVA indetraibile, stimata al 76%, è stata valutata in base al pro-rata di indetraibilità del 2016 e considerando l'IVA che presumibilmente verrà pagata nel 2017. Si fa notare che col passaggio al regime della concessione l'importo riferibile all'IVA indetraibile è aumentata sensibilmente a causa dell'incremento delle operazioni esenti da IVA. Una parte dell'IVA indetraibile direttamente correlata alle spese di manutenzione su alloggi comunali è stata imputata nei rendiconti di ciascun comune.

PROVENTI E ONERI FINANZIARI

I **proventi** ammontano in totale ad € 173.914 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 € 26.500,00, 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. Nel corso del 2015 è stato altresì contratto un mutuo ipotecario di € 320.000,00 per coprire parte del costo di acquisto e completamento di n. 3 alloggi in Rimini, località Sant'Aquilina.

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

Fra tali valori sono comprese le poste di rettifica di valore di attività quali svalutazioni e rivalutazioni. Nel 2017 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 rettificato sulla base di nuovi legislativi e aziendali previsti per il 2017. L'incidenza totale delle imposte viene stimata al 60% dell'utile ante imposte.

RISULTATO NETTO PREVISIONALE

Sulla base delle valutazioni sopra esposte, si prevede per il 2017 un risultato positivo netto di gestione pari ad Euro 173.694, determinato nel rispetto dei principi di prudenza e competenza.

GESTIONE DEGLI ALLOGGI COMUNALI

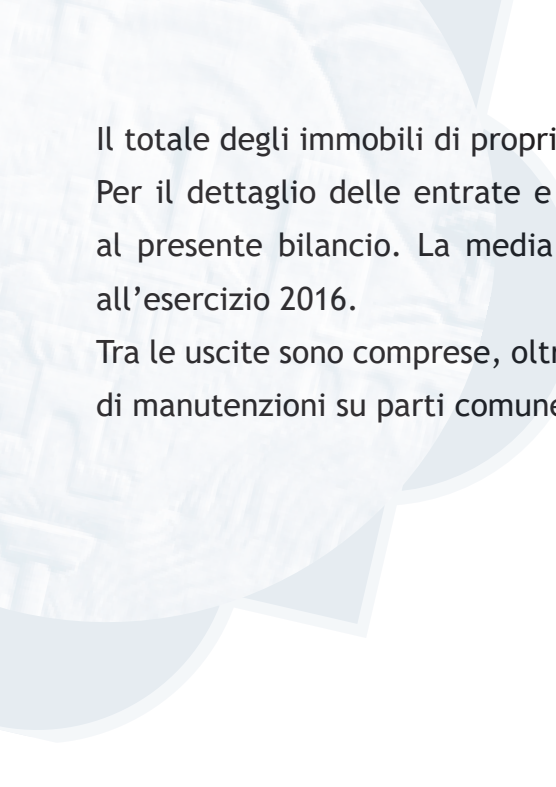
La gestione degli alloggi comunali avviene sulla base di apposite convenzioni stipulate tra ACER ed i singoli comuni che prevedono la concessione del patrimonio abitativo comunale all'azienda stessa. In tal modo Acer gestisce gli alloggi in nome proprio e per proprio conto.

Col sistema della concessione 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	ENTRATE	USCITE	SALDO
BELLARIA	48	153,71	93.959	61.375	32.584
CASTELDELICI	1	120,21	1.531	948	583
CATTOLICA	140	144,07	260.115	191.210	68.905
CORIANO	37	165,95	61.065	48.527	12.539
GEMMANO	38	125,71	51.976	44.763	7.213
MAIOLO	9	154,16	12.242	10.215	2.026
MISANO ADRIAICO	17	111,24	27.873	25.384	2.489
MONDAINO	18	124,41	25.291	21.533	3.758
MONTEFIORE	35	129,20	48.553	38.512	10.041
MONTEGRIDOLFO	15	170,29	22.289	14.768	7.521
MONTESCUDO-MONTECOL.	31	129,23	50.187	44.438	5.748
MORCIANO DI ROMAGNA	43	129,49	64.881	52.414	12.467
NOVAFELTRIA	13	151,24	19.979	13.402	6.577
PENNABILLI	9	134,20	10.550	9.420	1.130
POGGIO TORRIANA	23	139,56	38.610	27.765	10.845
RICCIONE	240	131,19	601.268	455.444	145.824
RIMINI	1512	133,13	3.290.325	2.554.976	735.349
SALUDECIO	22	112,66	45.158	28.379	16.779
SAN CLEMENTE	12	147,32	22.551	15.005	7.546
SAN GIOVANNI IN M.	73	158,49	162.033	115.643	46.390
SAN LEO	20	125,01	38.587	22.562	16.024
SANT'AGATA FELTRIA	5	153,09	6.059	5.939	120
SANTARCANGELO	131	149,91	272.854	199.424	73.430
VERUCCHIO	34	169,71	75.170	49.662	25.508
TOTALE/MEDIA	2.526	137,16	5.303.106	4.051.708	1.251.396



Il totale degli immobili di proprietà comunale che si prevede di gestire è pari a 2.526.

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 137,16 in linea rispetto all'esercizio 2016.

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

PROGRAMMAZIONE ED INTERVENTI EDILIZI

Ai sensi dell'art. 13, comma 1 del DPR 554/99 "Regolamento di attuazione della Legge quadro sui lavori pubblici", viene approvato, contestualmente al Bilancio di Previsione 2017, il Programma triennale dei lavori pubblici, 2017-2019. Annualità 2017. (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.

**ADOZIONE PROGRAMMA TRIENNALE 2017 - 2019 ED ELENCO ANNUALE 2017
ALLEGATO " A " (INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE)**

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

N. prog.	DESCRIZIONE INTERVENTO	denominazione programma	finanziamenti regionali (economie fondi edilizia sovvenzionata L. 457/78 8° e 9° biennio) o statali (fondi D.I. 16/03/15) aventi destinazione vincolata per legge	fondi di bilancio ACER - fondi residui attivi canoni alloggi erp - proventi vendite alloggi erp L. 560/93 - fondi comunali	COSTO TOTALE INTERVENTO	ANNUALITA'
1	RIMINI manutenzione straordinaria e adeguamento (energetico) di due fabbricati composti da n.24 alloggi in Via Villalta 21-21/a e Via Brisighella 36-38 Loc. s. Giustina	Reinvestimento economie fondi regionali 8° e 9° biennio edilizia sovvenzionata L.457/78 e fondi L. 560/93 (proventi vendite alloggi erp)	147.033,97	140.000,00	287.033,97	2017
2	CATTOLICA sdoppiamento di n.3 alloggi di grandi dimensioni e sottoutilizzati. in Via Longo 18	Programma di recupero e razionalizzazione immobili ed alloggi di erp. ai sensi del D.I. 16/03/15	150.000,00	137.056,00	287.056,00	2017
3	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.I. 16/03/15	137.984,00		137.984,00	2018
4	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.I. 16/03/15	131.824,00		131.824,00	2018
5	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.I. 16/03/15	125.150,00		125.150,00	2018
6	MONDAINO manutenzione straordinaria e adeguamento fabbricato, per complessivi n.2 alloggi, in Via Fonte Leali 300	Reinvestimento economie fondi regionali 8° e 9° biennio edilizia sovvenzionata L.457/78 e fondi L. 560/93 (proventi vendite alloggi erp)	182.321,32	80.000,00	262.321,32	2018
7	SANTARCANGELO DI ROMAGNA manutenzione straordinaria e adeguamento di un fabbricato, composto da n.2 alloggi, in Via Trasversale Marecchia 3958	Reinvestimento economie fondi regionali 8° e 9° biennio edilizia sovvenzionata L.457/78 e fondi L. 560/93 (proventi vendite alloggi erp)	133.026,28	150.000,00	283.026,28	2018
8	CORIANO ristrutturazione di un fabbricato, per ricavare n.4 alloggi, in Via Malatesta, 24/26 (ex. casa di riposo)	Reinvestimento economie fondi L. 560/93 (proventi vendite alloggi erp)		480.000,00	480.000,00	2018
	SOMMANO		1.007.339,57	987.056,00	1.994.395,57	

**ADOZIONE PROGRAMMA TRIENNALE 2017 - 2019 ED ELENCO ANNUALE 2017
ALLEGATO " B " (INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE)**

N.B.: L'elenco contiene esclusivamente gli interventi di importo superiore a 100.000 Euro

N. prog.	DESCRIZIONE INTERVENTO	denominazione programma	finanziamenti aventi destinazione vincolata per legge	fondi di bilancio ACER - fondi residui attivi canoni alloggi erp - proventi vendite alloggi erp L. 560/93 - fondi comunali	COSTO TOTALE INTERVENTO	ANNUALITA'
	SANTARCANGELO DI ROMAGNA costruzione di un fabbricato, per complessivi n.3 alloggi, in Via Tomba Loc. S. Martino dei Mulini			400.000,00	400.000,00	2018
	SOMMANO			400.000,00	400.000,00	

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

COMUNE DI BELLARIA - IGEA MARINA
COMUNE DI CASTELDELCI
COMUNE DI CATTOLICA
COMUNE DI CORIANO
COMUNE DI GEMMANO
COMUNE DI MAIOLO
COMUNE DI MISANO ADRIATICO
COMUNE DI MONDAINO
COMUNE DI MONTEFIORE
COMUNE DI MONTEGRIDOLFO
COMUNE DI MONTESCUDO - MONTECOLOMBO
COMUNE DI MORCIANO DI ROMAGNA
COMUNE DI NOVAFELTRIA
COMUNE DI PENNABILLI
COMUNE DI POGGIO TORRIANA
COMUNE DI RICCIONE
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 01/01/2017 A 31/12/2017

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2017

48

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	84.611,82
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	2.928,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	6.419,11
TOTALE ENTRATE	93.958,94

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	27.072,00
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	1.500,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	10.117,57
Spese per l'assicurazione degli stabili	2.185,00
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	500,00
TOTALE USCITE	61.374,57

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2017 - 31/12/2017

32.584,37



ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

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

PERIODO: DA 01/01/2017 A 31/12/2017

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2017

1

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	1.442,52
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	-
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	88,51
TOTALE ENTRATE	1.531,03

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	564,00
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	238,42
Spese per l'assicurazione degli stabili	45,52
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	100,00
TOTALE USCITE	947,94

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2017 - 31/12/2017

583,08



ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

CATTOLICA

PERIODO: DA 01/01/2017 A 31/12/2017

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2017

140

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	218.742,77
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	5.506,80
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	35.865,35
TOTALE ENTRATE	260.114,92

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	78.960,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	30.000,00
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	40.000,00
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	10.000,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	21.877,20
Spese per l'assicurazione degli stabili	6.372,91
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	4.000,00
TOTALE USCITE	191.210,11

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2017 - 31/12/2017

68.904,81



ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

CORIANO

PERIODO: DA 01/01/2017 A 31/12/2017

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2017

37

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	56.274,10
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	3.529,20
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	1.262,03
TOTALE ENTRATE	61.065,33

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	20.868,00
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	4.874,35
Spese per l'assicurazione degli stabili	1.684,27
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	600,00
TOTALE USCITE	48.526,62

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2017 - 31/12/2017

12.538,71



ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

GEMMANO

PERIODO: DA 01/01/2017 A 31/12/2017

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2017

38

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	44.333,59
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	1.836,80
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	5.805,49
TOTALE ENTRATE	51.975,89

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	21.432,00
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	5.000,00
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	1.800,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	4.301,50
Spese per l'assicurazione degli stabili	1.729,79
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	500,00
TOTALE USCITE	44.763,29

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2017 - 31/12/2017

7.212,59



ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

MAIOLO

PERIODO: DA 01/01/2017 A 31/12/2017

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2017

9

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	11.099,52
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	600,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	542,03
TOTALE ENTRATE	12.241,55

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	5.076,00
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	1.529,54
Spese per l'assicurazione degli stabili	409,69
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	200,00
TOTALE USCITE	10.215,23

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2017 - 31/12/2017

2.026,33



ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

MISANO ADRIATICO

PERIODO: DA 01/01/2017 A 31/12/2017

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2017

17

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	21.358,08
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	1.000,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	5.514,45
TOTALE ENTRATE	27.872,53

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	9.588,00
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	8.000,00
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	-
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	1.821,67
Spese per l'assicurazione degli stabili	773,85
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	200,00
TOTALE USCITE	25.383,52

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2017 - 31/12/2017

2.489,01



ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

MONDAINO

PERIODO: DA 01/01/2017 A 31/12/2017

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2017

18

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	20.144,27
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	963,80
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	4.182,67
TOTALE ENTRATE	25.290,74

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	10.152,00
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	1.411,83
Spese per l'assicurazione degli stabili	819,37
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	150,00
TOTALE USCITE	21.533,20

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2017 - 31/12/2017

3.757,54



ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

MONTEFIORE CONCA

PERIODO: DA 01/01/2017 A 31/12/2017

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2017

35

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	44.000,35
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	1.892,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	2.661,00
TOTALE ENTRATE	48.553,35

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	19.740,00
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	1.200,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	5.379,15
Spese per l'assicurazione degli stabili	1.593,23
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	600,00
TOTALE USCITE	38.512,38

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2017 - 31/12/2017

10.040,97



ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

MONTEGRIDOLFO

PERIODO: DA 01/01/2017 A 31/12/2017

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2017

15

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	21.179,04
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	565,32
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	544,48
TOTALE ENTRATE	22.288,83

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	8.460,00
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	2.475,22
Spese per l'assicurazione degli stabili	682,81
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	150,00
TOTALE USCITE	14.768,03

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2017 - 31/12/2017

7.520,80



ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

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

PERIODO: DA 01/01/2017 A 31/12/2017

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2017

31

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	40.876,79
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	2.447,64
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	6.862,33
TOTALE ENTRATE	50.186,76

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	17.484,00
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	5.000,00
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	3.500,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	3.043,35
Spese per l'assicurazione degli stabili	1.411,14
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	1.000,00
TOTALE USCITE	44.438,49

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2017 - 31/12/2017

5.748,28



ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

MORCIANO

PERIODO: DA 01/01/2017 A 31/12/2017

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2017

43

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	57.481,13
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	2.774,40
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	4.625,39
TOTALE ENTRATE	64.880,92

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	24.252,00
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	3.000,00
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	1.700,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	5.504,97
Spese per l'assicurazione degli stabili	1.957,39
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	1.000,00
TOTALE USCITE	52.414,36

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2017 - 31/12/2017

12.466,56



ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

NOVAFELTRIA

PERIODO: DA 01/01/2017 A 31/12/2017

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2017

13

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	19.046,98
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	484,38
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	447,53
TOTALE ENTRATE	19.978,89

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	7.332,00
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	2.278,20
Spese per l'assicurazione degli stabili	591,77
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	200,00
TOTALE USCITE	13.401,97

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2017 - 31/12/2017

6.576,92



ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

PENNABILLI

PERIODO: DA 01/01/2017 A 31/12/2017

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2017

9

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	9.662,40
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	600,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	287,18
TOTALE ENTRATE	10.549,58

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	5.076,00
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	834,06
Spese per l'assicurazione degli stabili	409,69
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	100,00
TOTALE USCITE	9.419,75

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2017 - 31/12/2017

1.129,83



ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

POGGIO TORRIANA

PERIODO: DA 01/01/2017 A 31/12/2017

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2017

23

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	35.169,12
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	1.600,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	1.840,57
TOTALE ENTRATE	38.609,69

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	12.972,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	8.000,00
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	1.000,00
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	500,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	3.745,93
Spese per l'assicurazione degli stabili	1.046,98
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	500,00
TOTALE USCITE	27.764,91

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2017 - 31/12/2017

10.844,78



ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

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

PERIODO: DA 01/01/2017 A 31/12/2017

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2017

240

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	483.626,92
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	23.270,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	94.371,15
TOTALE ENTRATE	601.268,07

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	135.360,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	130.000,00
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	40.000,00
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	70.000,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	61.158,95
Spese per l'assicurazione degli stabili	10.924,98
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	8.000,00
TOTALE USCITE	455.443,93

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2017 - 31/12/2017

145.824,14



ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

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

PERIODO: DA 01/01/2017 A 31/12/2017

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2017

1512

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	2.691.789,13
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	110.282,80
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	488.253,07
TOTALE ENTRATE	3.290.325,00

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	852.768,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	620.000,00
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	107.162,59
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	250.000,00
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	335.000,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	281.217,98
Spese per l'assicurazione degli stabili	68.827,39
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	40.000,00
TOTALE USCITE	2.554.975,96

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2017 - 31/12/2017

735.349,04



ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

SALUDECIO

PERIODO: DA 01/01/2017 A 31/12/2017

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2017

22

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	42.624,12
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	2.000,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	534,07
TOTALE ENTRATE	45.158,19

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	12.408,00
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	4.469,38
Spese per l'assicurazione degli stabili	1.001,46
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	500,00
TOTALE USCITE	28.378,84

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2017 - 31/12/2017

16.779,35



ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

SAN CLEMENTE

PERIODO: DA 01/01/2017 A 31/12/2017

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2017

12

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	21.035,88
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	991,60
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	523,10
TOTALE ENTRATE	22.550,58

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	6.768,00
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	300,00
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	-
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	2.190,39
Spese per l'assicurazione degli stabili	546,25
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	200,00
TOTALE USCITE	15.004,64

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2017 - 31/12/2017

7.545,94



ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

SAN GIOVANNI IN MARIGNANO

PERIODO: DA 01/01/2017 A 31/12/2017

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2017

73

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	138.332,88
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	8.000,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	15.700,05
TOTALE ENTRATE	162.032,93

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	41.172,00
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	10.000,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	15.647,87
Spese per l'assicurazione degli stabili	3.323,02
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	500,00
TOTALE USCITE	115.642,89

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2017 - 31/12/2017

46.390,04



ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

SAN LEO

PERIODO: DA 01/01/2017 A 31/12/2017

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2017

20

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	36.930,28
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	874,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	782,27
TOTALE ENTRATE	38.586,55

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	11.280,00
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	-
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	4.872,03
Spese per l'assicurazione degli stabili	910,42
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	500,00
TOTALE USCITE	22.562,45

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2017 - 31/12/2017

16.024,10



ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

SANT'AGATA FELTRIA

PERIODO: DA 01/01/2017 A 31/12/2017

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2017

5

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	5.263,23
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	286,50
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	508,86
TOTALE ENTRATE	6.058,60

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	2.820,00
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	200,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	691,06
Spese per l'assicurazione degli stabili	227,60
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	500,00
TOTALE USCITE	5.938,66

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2017 - 31/12/2017

119,94



ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

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

PERIODO: DA 01/01/2017 A 31/12/2017

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2017

131

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	230.945,35
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	11.760,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	30.149,09
TOTALE ENTRATE	272.854,44

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	73.884,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	60.000,00
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	18.000,00
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	15.000,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	25.077,21
Spese per l'assicurazione degli stabili	5.963,22
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	1.500,00
TOTALE USCITE	199.424,43

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2017 - 31/12/2017

73.430,01



ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

VERUCCHIO

PERIODO: DA 01/01/2017 A 31/12/2017

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2017

34

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	66.956,70
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	2.901,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	5.312,15
TOTALE ENTRATE	75.169,85

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	19.176,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	15.000,00
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	4.500,00
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	1.500,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	7.788,38
Spese per l'assicurazione degli stabili	1.547,71
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	150,00
TOTALE USCITE	49.662,09

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2017 - 31/12/2017

25.507,77

