



ACER

Azienda Casa Emilia-Romagna

Provincia di Rimini

BILANCIO PREVENTIVO

ANNO 2016



ACER

Azienda Casa Emilia-Romagna
Provincia di Rimini

BILANCIO DI PREVISIONE ANNO 2016

COMPOSIZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE E DEL COLLEGIO SINDACALE

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Prof. Cesare Mangianti
(Presidente)

Dott. Carlo Alberto Celli
(Vice Presidente)

Dott. Stefano Stargiotti
(Consigliere)

COLLEGIO SINDACALE

Rag. Mauro Canducci
(Presidente)

Dott. Rodolfo Lopes Pegna
(Componente)

Dott. Massimiliano Cedrini
(Componente)

DIRETTORE GENERALE F.F.

Dott.ssa Alessandra Atzei

RESPONSABILE UFFICIO RAGIONERIA E PERSONALE

Dott. Massimiliano Coli

AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA PROVINCIA DI RIMINI

BILANCIO PREVENTIVO ANNO 2016

SOMMARIO

Relazione del Presidente dell'ACER di Rimini	Pag.	9
Schema di Conto Economico previsionale ex art. 2425 c.c.	Pag.	27
Commento sulle voci del Conto Economico previsionale	Pag.	30
Gestione degli alloggi comunali	Pag.	34
Programmazione degli interventi edilizi	Pag.	37
Allegati A, B : "Piano Triennale dei Lavori Pubblici" ed elenco degli interventi di cui alla D.l. 16.03.2015	Pag.	40
Allegato C: Gestione alloggi di proprietà comunale e determinazione della somma da reinvestire nell'ERP	Pag.	42

BILANCIO PREVENTIVO 2016

RELAZIONE DEL PRESIDENTE DELL'ACER

CESARE MANGIANTI

2016

CONSOLIDAMENTO DEI RISULTATI RAGGIUNTI

Il 2016, come il 2015, si annuncia, nelle nostre intenzioni, come un anno di continuità e consolidamento di programmi e progetti adottati negli anni scorsi.

Nel contesto generale di crisi - che a tutt'oggi ancora non ci sembra superata e mette a rischio i risultati raggiunti, ma, soprattutto, non offre una prospettiva adeguata per il futuro - anche la difesa dei risultati raggiunti ed il loro consolidamento rappresentano un obiettivo ambizioso, per nulla scontato ed ovvio.

Voglio ricordare, infine, che quasi tutte le concessioni in essere tra ACER Rimini e Comuni della Provincia scadono nel 2018; già nel prossimo anno occorrerà iniziare a lavorare, di concerto con i Comuni, per i rinnovi delle medesime.

Da ultimo, voglio sottolineare, come emerge dettagliatamente dai numeri del bilancio di previsione 2016 di ACER, che in questi ultimo anno, vi è stata una considerevole diminuzione delle spese generali che hanno determinato un risparmio di circa 25 mila euro. Per la nostra Azienda è un importante risultato, frutto di una attenta ed oculata gestione dell'attuale Consiglio di Amministrazione e dell'intera struttura aziendale.

Prima di esaminare nel dettaglio i singoli aspetti gestionali ed i servizi di ACER, mi preme sottolineare che l'Azienda è in buona salute con un bilancio in ordine che consentirà alla stessa di continuare a fungere da braccio operativo e da ente strumentale per i Comuni.

DIRITTO ALLA CASA, CANONI, TURNOVER

Seppur lentamente, 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 sta procedendo a modificare radicalmente le modalità di calcolo del canone di locazione.

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, 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.

Per quanto riguarda la metodologia per 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; pertanto, entro il prossimo giugno 2016, vedrà la luce un nuovo sistema di determinazione dei canoni di

locazione. Principio cardine del nuovo sistema è la semplificazione.

L'ACER di Rimini, in piena sintonia con i Comuni e la Prefettura di Rimini, ha sollecitato, da tempo, una riforma dei limiti per la permanenza nell'ERP. Ora la Regione ha deciso di rivedere l'intero sistema di calcolo dei canoni, abolendo l'uso dell'ISE ed abbassando la distanza tra il limite di reddito per l'accesso e quello per la permanenza con una forbice compresa tra il 20% ed il 60%, ove, attualmente, il limite di reddito per la permanenza è il doppio di quello dell'accesso. Come ribadito da ACER, più volte durante le sedute di questa Conferenza degli Enti, si abbasserà la soglia di reddito per la permanenza nelle case popolari. 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'ACER di Rimini sta partecipando ad un tavolo tecnico, istituito presso la Regione, per definire un canone oggettivo sociale per l'ERP, sulla base del quale saranno poi determinate le percentuali di sconto sulla base dell'ISEE prodotto dagli assegnatari.

Il sistema dell'ISEE, entrato in vigore dal 01/01/2015, ha subito profonde variazioni e dalle prime simulazioni effettuate, sta determinando un abbassamento generale dei canoni di locazione che dovranno essere applicati ai nuclei assegnatari.

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.

Di fronte al perdurare della crisi economica ed occupazionale ed al crescere delle manifestazioni di disagio abitativo, lo Stato e la Regione hanno deciso di rifinanziare per l'anno 2016, con la deliberazione 1214 in data 06/08/2015, il fondo per l'accesso alle abitazioni in locazione - fondo che negli anni 2012/2013 era stato del tutto azzerato. Alla nostra Regione sono destinati € 10.785.474,768,5. Tali risorse sono ripartite tra il distretto socio - sanitario di Rimini (€ 222.034,70) e quello di Riccione (€ 662.293,86).

Contestualmente, con la deliberazione 1219 in data 31/08/2015, la nostra Regione ha incrementato l'annualità 2014, con risorse pari ad € 1.813.255,28, destinate agli inquilini morosi incolpevoli, intesi come soggetti impossibilitati a pagare il canone di locazione per intervenuta perdita o consistente riduzione della capacità reddituale. Le risorse sono distribuite tra il Comune capoluogo ed i Comuni ad alta tensione abitativa quali il Comune di Rimini (€ 114.537,46), Riccione (€ 33.577,64) e Cattolica (€ 15.822,28).

Colgo l'occasione per riflettere con voi sul 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, come già ricordato

in occasione dell'approvazione dello scorso bilancio preventivo, 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 2016 è, come sopra ricordato, la modificazione radicale del calcolo dei canoni di locazione e l'abbassamento dei limiti reddituali per la permanenza nell'ERP.

Ribadisco 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. La Regione ha recepito questo input ed ha ritenuto una ragione di giustizia sociale provvedere alla modifica dei parametri per la permanenza, garantendo maggiore protezione alle fasce di assegnatari che si trovano veramente in stato di disagio economico - sociale e facendo emergere il vero valore del bisogno casa.

Su un punto, però ACER di Rimini è stata molto chiara: il nuovo sistema di calcolo dei canoni non deve, in alcun modo, minare 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.

Per questo rivolgo una sentita sollecitazione ai Comuni: come già più volte ribadito, chiedo di creare un fondo di solidarietà, gestito da ACER, che consentirà ai Comuni in difficoltà di attingere risorse per far fronte alla manutenzione ordinaria e straordinaria. Ora che mancano le risorse, creare un fondo di solidarietà diventa una necessità per far fronte insieme alle esigenze manutentive del patrimonio provinciale di ERP che rappresenta un bene comune.

RIQUALIFICAZIONE ED EFFICIENTAMENTO ENERGETICO

Altro rilevante impegno assunto dalla Regione, durante il 2015, consiste nell'attuazione del programma nazionale di riqualificazione ed efficientamento energetico del patrimonio di ERP.

A seguito dell'entrata in vigore della L. 80/2014, in data 16/03/2015, è stato emanato il Decreto ministeriale di attuazione di un programma di recupero e razionalizzazione di immobili ed alloggi di edilizia residenziale pubblica e di riparto delle risorse alle Regioni, con la definizione delle tipologie degli interventi ammissibili a finanziamento.

Con tale decreto, lo Stato ha destinato alla nostra Regione per la realizzazione del programma di interventi, destinati all'ERP, complessivamente € 35.173.991,11. Questo ammontare di risorse permetterà non solo di aumentare la quota di alloggi da destinare alle famiglie, mediante il ripristino degli alloggi sfitti, ma anche di fornire immobili con ridotti consumi energetici che, purtroppo, sono una fonte di spesa elevata per le famiglie spesso superiore al canone.

In Emilia - Romagna gli alloggi di ERP sono 56.282 (dato risalente al 21/05/2015) ed il numero dei nuclei familiari iscritti nelle graduatorie di ERP sono 34.251 (dato risalente al 31/12/2014). 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.

Successivamente, 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.

Mi preme sottolineare che le nostre due Unioni della Valconca e della Valmarecchia ed i Comuni che ne fanno parte, non avendo provveduto a delegare la funzione relativa alle politiche abitative, ai sensi dell'art. 7 della L.R. 21/2012, non hanno avuto la possibilità di accedere a questi finanziamenti. In merito alla delega delle funzioni, si tratta di una scelta dei Comuni, ma, senza dubbio, sarebbe auspicabile adottarla, in quanto questo comporterebbe l'accesso a finanziamenti regionali destinati alle Unioni, proprio al fine di sollecitare l'unificazione di compiti e funzioni dei piccoli Comuni.

I Comuni della nostra provincia che beneficeranno di tali finanziamenti, nel corso dei prossimi anni, sono i Comuni di Rimini, Riccione, Cattolica, Bellaria - Igea Marina, Coriano, 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 lo scorso 03/08/2015. Il Comune di Misano Adriatico non usufruirà di alcun finanziamento, pur potendolo ottenere.

La Regione, con la deliberazione n° 1297 in data 14/09/2015, ha reso nota l'ammissibilità al finanziamento delle proposte di intervento ricevute e, con il citato provvedimento, 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 presieduto dal Vice Sindaco del Comune di Rimini. 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 e si è, pertanto, in attesa di conoscere, da parte del Ministero, le tranche e le modalità di erogazione dei fondi.

CANONI ERP

Siamo partiti, nel 2004, con una media mensile di € 109,33 e ci troviamo oggi con una previsione 2016 di € 137,16 rispetto ai 140,29 del consuntivo 2014. 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 richiesti durante l'anno, del turnover degli assegnatari e delle eventuali indennità applicate.

Occorre segnalare che, entro l'anno 2016, vedrà la luce il nuovo sistema di calcolo dei canoni di

locazione i cui effetti si potranno valutare a partire dal 2017.

Tra il 2011 ed il 2013 la stragrande maggioranza dei Comuni (22) hanno rivisto gli attuali canoni rideterminando il canone minimo, che si attesta, in prevalenza, su 100 euro al mese, rivedendo nel contempo i coefficienti per la fascia di accesso e permanenza. Ciò nell'ottica di 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.

Altro strumento importante - in particolare per quei Comuni che ancora non hanno provveduto tra cui Riccione (canone minimo € 62,00) e Saludecio (canone minimo € 40,00) - è rappresentato dall'adeguamento dei canoni per irrobustire le capacità di autofinanziamento del settore con l'auspicio che ciò possa 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, in € 52,00 (gestione fino a 4.000 alloggi). Attualmente, per alcuni Comuni, un canone minimo inferiore ad € 52,00 è contrario alle disposizioni regionali e si rende quindi necessario l'adeguamento tempestivo alle suddette disposizioni.

Si coglie l'occasione per sollecitare i Comuni che ancora non lo hanno fatto ad aumentare il canone minimo portandolo ad e 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 analogo 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 segnala, infine, stante le poche risorse disponibili, la necessità, divenuta ormai pressante, che i Comuni 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

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 comportato tale esiti: 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.

Nell'anno 2014 sono stati controllati gli attestati ISE/ISEE con riferimento ai redditi percepiti nell'anno 2011 necessari per il calcolo del canone applicato nell'anno 2013. I dati emersi sono questi: n° 163 dichiarazioni non veritiere per un reddito ISE non dichiarato pari ad € 555.373,00. Il conguaglio del canone è stato pari ad € 47.466,77 e vi sono stati n° 92 recidivi.

Va premesso che la verifica delle Dichiarazioni sostitutive ISE/ISEE segue la disponibilità presso l'Agenzia per le Entrate di visionare e confrontare le dichiarazioni dei redditi che sono sempre relative all'anno precedente rispetto alla richiesta dell'Attestato ISE/ISEE degli assegnatari per il calcolo del canone di locazione. Per l'anno 2016, nelle more della definizione dei nuovi canoni di locazione, la Regione dovrà stabilire quali canoni applicare a far data dal 01/01/2016.

L'orientamento regionale dovrebbe essere quello di lasciare invariati gli attuali canoni di locazione per tutto o per una parte dell'anno 2016. Siamo, pertanto, in attesa di indicazioni precise da parte della Regione.

Tornando alle dichiarazioni non veritiere, nell'anno 2015 sono stati controllati gli attestati ISE/ISEE con riferimento ai redditi percepiti nell'anno 2012, necessari per il calcolo del canone applicato nell'anno 2014.

I dati che emergono sono questi: 138 dichiarazioni non veritiere per un reddito ISE non dichiarato pari ad € 461.918,00 rispetto ad € 555.373,00 riscontrato nel 2014. Il conguaglio del canone è stato pari ad € 39.429,88 rispetto ad € 47.466,77 riscontrato nel 2014 e vi sono stati 91 recidivi su

92 controllati l'anno precedente che pertanto restano sostanzialmente stabili.

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 138 - è ancora diffuso; questo è strettamente legato al fenomeno del nero 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 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 situazione patrimoniale (eventuali immobili) degli assegnatari, attraverso la consultazione su scala nazionale del sito dell'Agenzia delle Entrate. Fino ad ora in ERP, è emerso un caso di un assegnatario nei confronti del quale, a seguito di matrimonio, si è riscontrata la proprietà di un immobile la cui rendita catastale comporta il superamento dei limiti previsti per la permanenza negli alloggi di edilizia residenziale pubblica.

Dai controlli è emerso un assegnatario di un alloggio a canone calmierato che possiede un immobile che supera i predetti limiti. Tali assegnatari sono stati tempestivamente segnalati al competente Comune di residenza per l'avvio del procedimento di decadenza.

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 dovrebbero essere effettuati già prima dell'emanazione dell'Attestato; ciò nonostante ci prendiamo l'impegno per il 2016 di verificare con attenzione se e quale tipo di attività di controllo proseguire e con ancora più determinazione.

Va sottolineato che, come sopra ricordato, a far data dal 01/01/2015, è entrata in vigore la riforma dell'ISE/ISEE. La novità più importante riguarda una definizione più ampia di reddito; infatti - a fianco del reddito complessivo ai fini IRPEF - vengono inclusi tutti i redditi esenti, quali ad es. assegni al nucleo familiare, pensioni di invalidità, assegno sociale, indennità di accompagnamento, etc. Accanto a questa definizione allargata dei redditi, si affiancano però una serie di decurtazioni 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.

Dalle prime simulazioni effettuate sull'ISEE, con riferimento ai redditi percepiti nell'anno 2013 - anno di riferimento per l'ISEE prodotto nell'anno 2015 - vi è un calo del 2,06% dei canoni di locazione con una fascia della protezione che si aggira sul 70% del numero complessivo degli assegnatari di ERP.

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.

Con il nuovo ISEE, l'ACER ha individuato nella provincia 4 nuclei assegnatari, che, nonostante le decurtazioni e le franchigie poste sul patrimonio mobiliare, dalle attuali disposizioni regionali, sono risultati detentori di un elevato patrimonio mobiliare che determina il superamento dei limiti reddituali per la permanenza nell'ERP. Tali nuclei sono stati tempestivamente segnalati ai Comuni di competenza per l'avvio del procedimento di decadenza.

L'Azienda, pertanto, sta andando nella direzione voluta, sia dal legislatore in materia di controlli sulle autocertificazioni e/o sulle dichiarazioni sostitutive di atto notorio, sia dal documento relativo all'intesa provinciale sui canoni, espressione della volontà dei Comuni e della Provincia di Rimini.

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. Auspicio una maggiore attenzione dei Comuni nei confronti delle situazioni di morosità; occorre una maggiore sinergia tra ACER e Comuni per evitare che certe 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 215 procedimenti di sfratto; 20 sono stati estinti per saldo del debito maturato; 10 si sono conclusi con la consegna delle chiavi da parte degli assegnatari e 5 sono stati conclusi con l'esecuzione forzata dello sfratto.

Allo stato attuale, negli alloggi a canone calmierato sono attivi 49 procedimenti di sfratto; 3 sono stati estinti per saldo del debito maturato; 3 si sono conclusi con la consegna delle chiavi da parte degli assegnatari e 2 sono stati conclusi con l'esecuzione forzata dello sfratto.

Ad oggi vi sono 11 procedimenti di decadenza e/o rilascio per occupazione senza titolo in corso; 3 procedure di decadenza e rilascio alloggio si sono concluse con la consegna dell'alloggio e 5 procedure si sono concluse con il recupero forzoso dell'immobile

Nell'anno 2015 si sono concluse positivamente con il recupero dell'alloggio due occupazioni abusive di cui una nel Comune di Cattolica ed una nel Comune di Rimini per la quale l'alloggio è stato posto sotto sequestro giudiziario.

L'anno 2015 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 2016 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

Voglio porre la vostra attenzione sulla 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 svendita 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, lo scorso mese di luglio, 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.

Sarebbe, pertanto, dirimente un eventuale ricorso, da parte della Regione, alla Corte Costituzionale, in quanto il legislatore nazionale ha disciplinato una materia, quella dell'ERP, che è affidata dalla nostra Costituzione alla competenza 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, anzi si vorrebbero svendere alloggi ERP.

L'ACER, lo scorso mese di ottobre 2015, ha consegnato i 27 alloggi realizzati a canone calmierato nel Comune di Rimini, zona ex Macello e all'inizio del 2016 consegnerà i 58 alloggi nel Comune di Rimini, località Tombanuova, sempre a canone calmierato. Dopo questi due ultimi interventi non ci sono più progetti significativi di nuove costruzioni.

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 e completati da ACER con l'accensione di un mutuo, saranno destinati al Comune di Rimini per situazioni di emergenza abitativa.

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.

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'ACER, ancor prima dell'acquisto dei 3 alloggi sopra indicati per mezzo dell'asta pubblica, nel luglio del 2014, ha 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, menzionando gli alloggi di proprietà ERAP, per segnalare una forte criticità che si sta evidenziando nella gestione degli alloggi di proprietà di ERAP ubicati nei Comuni di Casteldelci (6), Novafeltria (23), Pennabilli (6), San Leo (5) e Sant'Agata Feltria (11) per un totale di 51 alloggi.

Si tratta di alloggi per i quali, in passato, l'ERAP non ha fatto lavori di manutenzione ed ora versano in condizioni talvolta critiche, ma mancano le risorse per intervenire, in quanto i canoni

non sono sufficienti a coprire i costi manutentivi. L'ERAP, pur essendo proprietario degli alloggi, non interviene e non si occupa per nulla di questo patrimonio abitativo fuori distretto; gli assegnatari si rivolgono ai Comuni che, a loro volta, fanno riferimento ad ACER che riesce a tamponare a malapena le situazioni più gravi.

Faccio un appello ai Comuni dell'Alta Valmarecchia, interessati dalla presenza sul proprio territorio di alloggi di proprietà dell'ERAP, affinché, rivolgendosi alla Regione Emilia - Romagna, facciano un fronte comune e si attivino per una reale ed integrale applicazione della L.R. 24/2001 e successive modifiche con il definitivo passaggio degli alloggi ERAP ai Comuni. Successivamente, tali alloggi rientrerebbero nella convenzione tra Comuni ed ACER Rimini per la gestione dei medesimi.

In data 31/12/2016 scadrà la Convenzione sottoscritta tra ACER Rimini ed ERAP; è intenzione del Consiglio di Amministrazione di ACER comunicare ad ERAP, entro il prossimo 31 Dicembre, la disdetta della stessa per rinegoziare le condizioni e garantendo, comunque, la gestione sino al 31/12/2016.

Il mio è un sollecito rivolto ai Comuni, interessati dalla presenza sul territorio di alloggi ERAP, affinché si attivino per valutare, con l'ausilio di ACER, la reale situazione di tali alloggi.

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 dei suddetti interventi è già stato realizzato e gli alloggi sono stati consegnati agli aventi diritto.

Gli alloggi consegnati nel corso dell'anno 2015 sono stati:

- Comune di Rimini, Via Toni, ex macello comunale 27 alloggi a canone calmierato consegnati ad ottobre 2015

Nel corso dell'anno 2016 verranno consegnati:

- Comune di Rimini, Località Tombanuova 58 alloggi a canone calmierato che verranno consegnati nel gennaio del 2016
- Comune di Montefiore Conca: 4 alloggi per i quali è in corso la redazione della graduatoria comunale per l'assegnazione.

Sul fronte del recupero edilizio, nel corso del 2016, in base alle disposizioni ministeriali e regionali, dovrà essere avviato il programma di riqualificazione ed efficientamento energetico di cui al DM 16/03/2015.

Abbiamo programmato con il Comune di Santarcangelo di Romagna un progetto, inserito nell'elenco annuale dei lavori 2016, 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 2016. Inoltre, è in essere con il Comune di Santarcangelo di Romagna un progetto 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.

E' 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 recentemente trovato un accordo con il Comune di Coriano per l'individuazione di un'altra area ove realizzare l'intervento 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 pesantemente taglieggiati e condizionati dall'esiguità dei bilanci e dal patto di stabilità.

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'A.C. 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 2016 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 2016.

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 € 1.106.376. Per la manutenzione di immobili di proprietà ACER e di quelli di proprietà AUSL/ERAP gestiti in concessione il budget 2016 è stato fissato in Euro 80.000.

Nel corso del 2015 l'ACER di Rimini ha completato la ristrutturazione di un alloggio situato in Comune di Talamello, acquisito in proprietà dall'ERAP di Pesaro assegnato ad un nucleo familiare residente nel Comune per mezzo di apposito bando pubblico.

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 2015, 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 2016 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 2016 per conto dei comuni sono 113 così suddivisi:

- alloggi di emergenza abitativa per il Comune di Rimini 62
- alloggi di emergenza abitativa per il Comune di Riccione 21
- alloggi di emergenza abitativa per il Comune di Bellaria I.M. 10
- alloggi di emergenza abitativa per il Comune di Santarcangelo 1
- alloggi di emergenza abitativa per il Comune di Cattolica 14
- 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 2016, 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. Proprio entro la fine dell'anno corrente rinnoveremo 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 entreranno 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 2016 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.

Anzi, sottolineo che laddove la gestione di alcuni condomini comporti problemi e litigiosità nulla vieta che ACER si dimetta dall'incarico di amministratore condominiale. In particolare, nel corso dell'anno 2016 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 2016 si prevede la gestione di 130 condomini, per complessivi 2.100 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 MOBILITA'

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, PoggioTorriana, 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 PoggioTorriana, il Comune di Verucchio ed il Comune di Santarcangelo di Romagna.

Come sopra ricordavo, 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 associazioni a ciò preposte, 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".

Le ACER, proprio in relazione al grave fenomeno della conflittualità, hanno costruito insieme un regolamento sulle sanzioni disciplinari che verrà sottoposto al vaglio della Regione 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

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, PoggioTorriana, 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 PoggioTorriana, il Comune di Verucchio ed il Comune di Santarcangelo di Romagna.

Come sopra ricordavo, 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 associazioni a ciò preposte, 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".

Le ACER, proprio in relazione al grave fenomeno della conflittualità, hanno costruito insieme un regolamento sulle sanzioni disciplinari che verrà sottoposto al vaglio della Regione 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.

Il Presidente
Cesare Mangianti



BILANCIO DI PREVISIONE ESERCIZIO 2016

VALORE DELLA PRODUZIONE	
RICAVI DA CANONI E DA PRESTAZIONI DI SERVIZI	IMPORTO
Canoni di locazione di alloggi di proprietà ACER	249.400
Canoni di locazione di alloggi ERP di proprietà di altri Enti non comunali	100.000
Canoni di locazione di locali ad uso non abitativo (negozi, box, centri sociali)	272.801
Maggiori canoni, compensi e diritti di segreteria per conguagli ISEE di competenza Acer	20.000
Corrispettivi e rimborsi per amministrazione stabili Acer	120.280
Rimborsi per la gestione dei servizi per conto degli inquilini di alloggi Acer	15.000
Corrispettivi e rimborsi per manutenzione ordinaria stabili Acer	31.000
Canoni di locazione alloggi di privati per Emergenza Abitativa in capo ad ACER	13.700
Compensi e rimborsi servizio di Emergenza Abitativa Comuni/AUSL/Provincia/Acer	94.268
Canoni di locazione di alloggi ed altri immobili di proprietà dei Comuni in concessione	5.024.752
Altri oneri di gestione su alloggi ed altri immobili di proprietà dei Comuni in concessione	968.124
Compensi per servizio di amministrazione condominiale	214.902
Compensi tecnici per le attività di Manutenzione Straordinaria e Nuove Costruzioni	71.560
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	7.195.787
COSTI DELLA PRODUZIONE	
COSTO DEL PERSONALE DIPENDENTE E SPESE GENERALI	IMPORTO
Costo del personale dipendente	1.399.191
Indennità, compensi e rimborsi amministratori	82.841
Indennità, compensi e rimborsi collegio sindacale	20.954
Assicurazioni dipendenti e amministratori	25.500
Assicurazione Automezzi	5.000
Altre assicurazioni non obbligatorie	554
Spese di rappresentanza, promozionali e notiziario Acer	10.850
Canone di locazione uffici Acer	17.300

Spese per utenze e manutenzione uffici Acer	38.000
Spese telefoniche	11.300
Spese postali	24.000
Cancelleria	7.500
Libri, pubblicazioni e quotidiani	6.000
Gestione automezzi	8.000
Manutenzione e noleggio macchine d'ufficio	11.000
Gestione sistema informativo	3.620
Contributi associativi	1.900
Convegni, seminari e corsi di aggiornamento professionale	3.000
Consulenze e prestazioni professionali	70.500
Spese c/c bancari e postali	1.500
Spese Varie di amministrazione (concorsi, altro)	500
SPESE DI AMMINISTRAZIONE E MANUTENZIONE ORDINARIA DI ALLOGGI	IMPORTO
Assicurazioni sui fabbricati di proprietà Acer	8.659
Spese amministrazione alloggi Acer	84.500
Spese per servizi a rimborso di alloggi Acer	7.000
Spese manutenzione immobili Acer	80.000
Canoni e altri costi per Emergenza Abitativa Studenti, Lavoratori e contratti ACER	45.150
Costo di gestione alloggi ed altri immobili di proprietà dei Comuni in concessione	2.245.041
Accantonamento utili da reinvestire su alloggi di proprietà dei comuni in concessione	1.279.342
SPESE PER ATTIVITA' DI NUOVA COSTRUZIONE E MANUTENZIONE STRAORDINARIA	IMPORTO
Spese per compensi relativi ad attività di nuove costruzioni e manutenzione straordinaria	93.084
Spese per compensi e altre spese tecniche attività di manutenzione condomini	6.100
AMMORTAMENTI, ACCANTONAMENTI ED ALTRI ONERI DI GESTIONE	IMPORTO
Ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali e materiali	193.859
Perdite su crediti e accantonamento al fondo svalutazione per Immobili Acer	85.000
Perdite su crediti e accantonamento al fondo svalutazione per Immobili Comuni in concessione	674.115
Imposta di bollo, Imposte indirette, tasse, contributi e diritti camerali	10.240
Imposte comunali sugli immobili	70.000
IVA Indetraibile	360.000
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	6.991.100
RISULTATO GESTIONE CARATTERISTICA PREVISIONALE	204.686

PROVENTI E ONERI FINANZIARI	IMPORTO
Interessi attivi su depositi bancari, postali, obbligazioni e su polizze di capitalizzazione (+)	226.767
Interessi attivi da assegnatari e acquirenti alloggi ex Gescal (+)	25.000
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 (-)	- 1.000
TOTALE GESTIONE FINANZIARIA	226.867

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

PROVENTI E ONERI STRAORDINARI	IMPORTO
Sopravvenienze attive	-
Sopravvenienze passive	-
TOTALE GESTIONE STRAORDINARIA	-

RISULTATO LORDO PREVISIONALE PRIMA DELLE IMPOSTE	431.553
---	----------------

IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO	258.932
---	----------------

RISULTATO NETTO PREVISIONALE	172.621
-------------------------------------	----------------

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 € 204.686. 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 172.621.

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

Si precisa, a tal proposito, che la previsione per il 2016 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 2016 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 2016, 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 7.195.787.

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 2012 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 2016 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 2016 sono previste due 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 2016.

SERVIZIO	DIR	QUA	AS	A1	A3	BS	B1	B2	B3	C2	D2	TOT.
Direzione Generale	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
Servizio Amministrativo	0	0	1	1	1	5	2	1	5	0	2	18
Settore Tecnico	0	1	0	0	1	5	1	1	2	0	0	11
TOTALE	1	1	1	1	2	10	3	2	7	0	2	30

Il costo per il personale ed i collaboratori previsto per l'anno 2016 è previsto pari ad € 1.399.191, 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 77.199.

Tale costo ha un'incidenza di circa il 19% del valore della produzione, dato in linea con le risultanze degli anni precedenti

SPESE GENERALI

Nel corso del 2016, il costo per l'indennità di amministrazione ed i rimborsi spese del consiglio di amministrazione ammontano 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 2015 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 2015. 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 1/1/2016 al 31/12/2016. 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 2016.

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 2016. 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 51.446 a fronte di un costo complessivo per 21 alloggi di euro 1.714.853. 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 301.442, è pari ad Euro 9.043 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 279.767 è pari ad Euro 8.393.

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

prevede di terminare nel 2016 in quanto trattasi di fabbricati di proprietà comunale in concessione il cui ammortamento non incide sul bilancio dell'ACER.

ALTRI ONERI DI GESTIONE

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

L'IVA indetraibile, stimata al 72%, è stata valutata in base al pro-rata di indetraibilità del 2015 e considerando l'IVA che presumibilmente verrà pagata nel 2016. 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 € 251.867 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 € 25.000,00, 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 2016 non si prevedono proventi ed oneri di natura rettificativa.

PROVENTI E ONERI STRAORDINARI

In sede di previsione non si prevedono proventi ed oneri di natura straordinaria.

IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO

Le imposte sul reddito dell'esercizio sono state stimate, prudenzialmente, applicando un tax rate al risultato ante imposte in base all'incidenza percentuale delle imposte di competenza dell'anno precedente rettificata sulla base di nuovi legislativi e aziendali previsti per il 2016. 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 2016 un risultato positivo netto di gestione pari ad Euro 172.621, 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	160,18	96.302	68.364	27.938
CASTELDELICI	1	112,23	1.375	940	435
CATTOLICA	140	165,88	288.982	217.187	71.795
CORIANO	37	151,38	58.824	50.598	8.226
GEMMANO	38	139,54	58.665	45.359	13.306
MAIOLO	9	129,18	12.419	11.815	604
MISANO ADRIAICO	17	115,25	28.339	26.684	1.655
MONDAINO	18	142,83	31.273	23.410	7.863
MONTECOLOMBO	25	170,12	52.370	38.396	13.974
MONTEFIORE	35	146,41	48.633	37.455	11.178
MONTEGRIDOLFO	14	176,40	29.516	16.463	13.053
MONTESCUDO	6	116,72	9.308	7.800	1.508
MORCIANO DI ROM.	43	123,82	66.889	54.225	12.664
NOVAFLETRIA	13	145,82	18.638	14.031	4.607
PENNABILLI	9	127,46	11.503	9.457	2.046
POGGIO TORRIANA	23	149,57	40.075	27.976	12.099
RICCIONE	240	126,95	593.053	478.274	114.779
RIMINI	1513	136,37	3.253.909	2.456.266	797.643
SALUDECIO	22	110,49	41.413	28.304	13.109
SAN CLEMENTE	12	163,33	25.460	16.523	8.937
SAN GIOVANNI IN M.	73	145,75	153.597	119.374	34.223
SAN LEO	19	148,17	38.597	24.545	14.052
SANT'AGATA FELTRIA	5	151,17	7.101	6.890	211
SANTARCANGELO	130	157,60	275.366	202.314	73.052
VERUCCHIO	34	170,67	77.153	56.770	20.383

Il totale degli alloggi di proprietà comunale che si prevede di gestire è pari a 2.524.

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 diminuzione rispetto ai 140,29 del 2015.

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 2016, il Programma triennale dei lavori pubblici, 2016-2018. Annualità 2016. (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. Al fine di dare trasparenza anche agli interventi minori, si riepiloga nella seguente tabella la previsione di attività manutentive finanziate ai sensi del Decreto Interministeriale 16.03.2015 relativo al programma di recupero e razionalizzazione degli immobili e degli alloggi di edilizia residenziale pubblica.

**ADOZIONE PROGRAMMA TRIENNALE 2016 - 2018 ED ELENCO ANNUALE 2016
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) e programma 2003- 2004 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	Relvestimento 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	2016
2	RIMINI manutenzione straordinaria di due fabbricati, composti da n. 35 alloggi, in Via Gradizza 9/11/13/15 e 12/14 Loc. Corpolo	Intervento di riserva programma 2003-2004 di interventi sul patrimonio di erp	136.843,66		136.843,66	2016
3	RICCIONE manutenzione straordinaria e adeguamento (energetico) di due fabbricati, composti da n.24 alloggi, in Via Riva del Garda 1-3	Relvestimento economie fondi regionali 8° e 9° biennio edilizia sovvenzionata L.457/78 e fondi residui canoni erp	99.452,18	160.000,00	259.452,18	2016
4	SANTARCANGELO DI ROMAGNA manutenzione straordinaria e adeguamento (energetico) di un fabbricato, composto da n.12 alloggi, in Via Casalegno 1-3	Programma di recupero e razionalizzazione Immobili ed alloggi di erp, ai sensi del D.I. 16/03/15	180.000,00		180.000,00	2016
5	RIMINI manutenzione straordinaria e adeguamento (energetico) di un fabbricato, composto da n.18 alloggi, in Via Delle Cascine 6 in-6/m-6/ Loc. Orsoleto	Programma di recupero e razionalizzazione Immobili ed alloggi di erp, ai sensi del D.I. 16/03/15	147.640,00		147.640,00	2016
6	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	2016
7	MONDAINO manutenzione straordinaria e adeguamento fabbricato, per complessivi n.2 alloggi, in Via Fonte Leali 300	Relvestimento 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	2017
8	SANTARCANGELO DI ROMAGNA manutenzione straordinaria e adeguamento di un fabbricato, composto da n.2 alloggi, in Via Traversale Marecchia 3558	Relvestimento 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	2017
9	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	2017
10	CORIANO ristrutturazione di un fabbricato, per ricavare n.4 alloggi, in Via Malatesta, 24/26 (ex casa di riposo)	Relvestimento economie fondi L. 560/93 (proventi vendite alloggi erp)		480.000,00	480.000,00	2017
	SOMMANO		1.314.501,31	1.147.056,00	2.461.557,31	

**ADOZIONE PROGRAMMA TRIENNALE 2016 - 2018 ED ELENCO ANNUALE 2016
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'
11	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	

ELENCO DEGLI INTERVENTI DI TIPO A**ALLEGATO AL PROGRAMMA TRIENNALE 2016-2018**

Elenco in ordine di priorità degli interventi di importo inferiore ad € 100.000,00 ammessi a finanziamento, a sensi dell'art.2, comma 1, lettera a), del Decreto Interministeriale 16/03/2015.

Ordine di priorità	Comune proprietario alloggio	Soggetto gestore dell'intervento	Localizzazione dell'alloggio oggetto dell'intervento	Contributo richiesto (€)
1	Bellaria – Igea Marina	ACER Rimini	Via Pastore, 6 (all. 026500-0209)	15.000,00
2	Cattolica	ACER Rimini	Via Longo, 15 (all. 025900-0321)	15.000,00
3	Cattolica	ACER Rimini	Via Longo, 16 (all. 026000-0210)	15.000,00
4	Cattolica	ACER Rimini	Via del Porto, 60 (all. 305700-0009)	7.000,00
5	Cattolica	ACER Rimini	Via Garibaldi, 6 (all. 315100-0106)	7.000,00
6	Coriano	ACER Rimini	Via Garibaldi, 43 (all. 055500-0006)	15.000,00
7	Riccione	ACER Rimini	Via Riva del Garda, 3 (all. 032600-0210)	7.000,00
8	Riccione	ACER Rimini	Via Isolaccia, 7 (all. 036500-0002)	10.000,00
9	Riccione	ACER Rimini	Via Maremma, 6 (all. 318700-0105)	15.000,00
10	Riccione	ACER Rimini	Via Riace, 20 (all. 029600-0005)	10.000,00
11	Rimini	ACER Rimini	Via Balilla, 22 (all. 006103-0508)	15.000,00
12	Rimini	ACER Rimini	Via G. da Rimini, 9 (all. 014200-0006)	15.000,00
13	Rimini	ACER Rimini	Via Acquario, 91 (all. 022200-0212)	15.000,00
14	Rimini	ACER Rimini	Via dell'Abete, 4 (all. 026700-0008)	10.000,00

ELENCO DEGLI INTERVENTI DI TIPO B

ALLEGATO AL PROGRAMMA TRIENNALE 2016-2018

Elenco in ordine di priorità degli interventi di importo inferiore ad € 100.000,00 ammessi a finanziamento, ai sensi dell'art.2, comma 1, lettera b), del Decreto Interministeriale 16/03/2015.

Ordine di priorità	Comune proprietario edificio	Soggetto gestore intervento	Localizzazione dell'edificio	N. alloggi	Tipo interv.	N. mesi previsti per esecuzione lavori	Contributo richiesto (€)
18	CORIANO	ACER Rimini	Via Cà Tintori, 6-8	12	4-5	4	65.049,60
36	BELLARIA – IGEA MARINA	ACER Rimini	Bellaria-Igea M. Via Ravizza, 27-29	12	4-5	4	65.049,60
54	BELLARIA – IGEA MARINA	ACER Rimini	Bellaria-Igea M. Via Pastore, 2-4	12	5	3	56.672,00
62	BELLARIA – IGEA MARINA	ACER Rimini	Bellaria-Igea M. Via Pastore, 6-8	12	5	3	56.672,00
69	CATTOLICA	ACER Rimini	Cattolica Via Francesca Da Rimini, 107-109	12	5	3	56.672,00
76	VERUCCHIO	ACER Rimini	Verucchio Via Terracini, 10-12	12	5	3	56.672,00
83	VERUCCHIO	ACER Rimini	Verucchio Via Banfi, 31-33	12	5	3	56.672,00
90	RICCIONE	ACER Rimini	Riccione Via Bernini, 30 e Alberti, 5	8	5	3	39.194,76
97	RIMINI	ACER Rimini	Rimini Via Padre Iginio Lega, 5-7	12	5	3	56.672,00

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

COMUNE DI BELLARIA - IGEA MARINA
COMUNE DI CASTELDELICI
COMUNE DI CATTOLICA
COMUNE DI CORIANO
COMUNE DI GEMMANO
COMUNE DI MAIOLO
COMUNE DI MISANO ADRIATICO
COMUNE DI MONDAINO
COMUNE DI MONTECOLOMBO
COMUNE DI MONTEFIORE
COMUNE DI MONTEGRIDOLFO
COMUNE DI MONTESCUDO
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 01/01/2016 A 31/12/2016

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2016

48

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	85.784,46
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	3.880,80
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	6.636,75
TOTALE ENTRATE	96.302,01

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	27.072,00
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	4.000,00
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	1.300,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	13.057,04
Spese per l'assicurazione degli stabili	1.889,21
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	1.000,00
TOTALE USCITE	68.318,25

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2016 - 31/12/2016

27.983,76



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

PERIODO: DA 01/01/2016 A 31/12/2016

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2016

1

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	1.241,98
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	-
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	132,80
TOTALE ENTRATE	1.374,78

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	100,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	137,09
Spese per l'assicurazione degli stabili	39,36
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	100,00
TOTALE USCITE	940,45

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2016 - 31/12/2016

434,33



PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

CATTOLICA

PERIODO: DA 01/01/2016 A 31/12/2016

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2016

140

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	245.667,15
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	5.283,60
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominali, imposte, ecc.)	38.031,27
TOTALE ENTRATE	288.982,02

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	14.498,62
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	33.175,03
Spese per l'assicurazione degli stabili	5.510,20
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	5.000,00
TOTALE USCITE	217.143,85

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2016 - 31/12/2016

71.838,17



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

PERIODO: DA 01/01/2016 A 31/12/2016

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2016

37

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	53.144,89
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	3.425,60
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	2.253,75
TOTALE ENTRATE	58.824,24

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	7.144,78
Spese per l'assicurazione degli stabili	1.456,27
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	600,00
TOTALE USCITE	50.569,05

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2016 - 31/12/2016

8.255,19



PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

GEMMANO

PERIODO: DA 01/01/2016 A 31/12/2016

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2016

38

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	51.837,71
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	1.769,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	5.058,39
TOTALE ENTRATE	58.665,11

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	4.000,00
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	1.800,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	6.016,91
Spese per l'assicurazione degli stabili	1.495,63
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	600,00
TOTALE USCITE	45.344,54

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2016 - 31/12/2016

13.320,57



PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

MAIOLO

PERIODO: DA 01/01/2016 A 31/12/2016

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2016

9

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	10.851,12
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	1.000,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	568,00
TOTALE ENTRATE	12.419,12

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	5.076,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	5.000,00
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	400,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	777,57
Spese per l'assicurazione degli stabili	354,23
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	200,00
TOTALE USCITE	11.807,80

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2016 - 31/12/2016

611,32



PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

MISANO ADRIATICO

PERIODO: DA 01/01/2016 A 31/12/2016

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2016

17

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	21.632,33
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	1.173,12
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	5.533,08
TOTALE ENTRATE	28.338,53

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	9.588,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	6.000,00
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	2.219,41
Spese per l'assicurazione degli stabili	669,10
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	200,00
TOTALE USCITE	26.676,51

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2016 - 31/12/2016

1.662,02



PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

MONDAINO

PERIODO: DA 01/01/2016 A 31/12/2016

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2016

18

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	25.519,15
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	992,60
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	4.761,04
TOTALE ENTRATE	31.272,79

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	3.393,20
Spese per l'assicurazione degli stabili	708,45
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	150,00
TOTALE USCITE	23.403,65

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2016 - 31/12/2016

7.869,13



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

PERIODO: DA 01/01/2016 A 31/12/2016

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2016

25

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	44.187,58
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	1.882,20
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	6.300,18
TOTALE ENTRATE	52.369,96

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	14.100,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	10.000,00
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	3.000,00
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	3.500,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	6.300,46
Spese per l'assicurazione degli stabili	983,97
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	500,00
TOTALE USCITE	38.384,43

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2016 - 31/12/2016

13.985,53



PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

MONTEFIORE CONCA

PERIODO: DA 01/01/2016 A 31/12/2016

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2016

35

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	45.701,18
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	1.678,20
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	1.253,54
TOTALE ENTRATE	48.632,92

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	200,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	5.537,01
Spese per l'assicurazione degli stabili	1.377,55
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	600,00
TOTALE USCITE	37.454,56

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2016 - 31/12/2016

11.178,36



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

PERIODO: DA 01/01/2016 A 31/12/2016

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2016

14

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	27.943,03
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	565,74
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	1.007,29
TOTALE ENTRATE	29.516,06

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	7.896,00
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	4.862,68
Spese per l'assicurazione degli stabili	551,02
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	150,00
TOTALE USCITE	16.459,70

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2016 - 31/12/2016

13.056,36



PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

MONTESCUDO

PERIODO: DA 01/01/2016 A 31/12/2016

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2016

6

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	8.403,84
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	600,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	304,25
TOTALE ENTRATE	9.308,09

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	3.384,00
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	1.076,23
Spese per l'assicurazione degli stabili	236,15
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	100,00
TOTALE USCITE	7.796,38

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2016 - 31/12/2016

1.511,71



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

PERIODO: DA 01/01/2016 A 31/12/2016

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2016

43

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	58.641,05
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	2.887,80
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	5.360,50
TOTALE ENTRATE	66.889,36

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	1.500,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	7.962,44
Spese per l'assicurazione degli stabili	1.692,42
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	800,00
TOTALE USCITE	54.206,86

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2016 - 31/12/2016

12.682,49



PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

NOVAFELTRIA

PERIODO: DA 01/01/2016 A 31/12/2016

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2016

13

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	17.672,86
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	621,52
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	343,59
TOTALE ENTRATE	18.637,97

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	7.332,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	4.000,00
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	1.982,26
Spese per l'assicurazione degli stabili	511,66
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	200,00
TOTALE USCITE	14.025,92

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2016 - 31/12/2016

4.612,06



PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

PENNABILLI

PERIODO: DA 01/01/2016 A 31/12/2016

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2016

9

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	10.706,64
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	600,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	196,00
TOTALE ENTRATE	11.502,64

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	922,73
Spese per l'assicurazione degli stabili	354,23
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	100,00
TOTALE USCITE	9.452,96

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2016 - 31/12/2016

2.049,68



PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

POGGIO TORRIANA

PERIODO: DA 01/01/2016 A 31/12/2016

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2016

23

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	36.896,35
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	1.566,24
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	1.612,65
TOTALE ENTRATE	40.075,24

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	1.100,00
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	500,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	3.988,68
Spese per l'assicurazione degli stabili	905,25
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	500,00
TOTALE USCITE	27.965,93

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2016 - 31/12/2016

12.109,31



ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

RICCIONE

PERIODO: DA 01/01/2016 A 31/12/2016

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2016

240

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	470.472,46
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	23.842,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominali, imposte, ecc.)	98.739,03
TOTALE ENTRATE	593.053,50

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	18.751,62
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	67.772,87
Spese per l'assicurazione degli stabili	9.446,06
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	7.000,00
TOTALE USCITE	478.330,55

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2016 - 31/12/2016

114.722,95



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

PERIODO: DA 01/01/2016 A 31/12/2016

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2016

1513

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	2.702.079,97
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	88.320,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	463.509,15
TOTALE ENTRATE	3.253.909,12

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	850.606,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	500.000,00
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	118.126,20
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	250.000,00
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	300.000,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	348.201,26
Spese per l'assicurazione degli stabili	59.549,56
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	30.000,00
TOTALE USCITE	2.456.483,02

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2016 - 31/12/2016

797.426,09



PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

SALUDECIO

PERIODO: DA 01/01/2016 A 31/12/2016

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2016

22

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	39.080,37
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	1.855,60
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	477,22
TOTALE ENTRATE	41.413,19

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	4.530,00
Spese per l'assicurazione degli stabili	865,89
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	500,00
TOTALE USCITE	28.303,89

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2016 - 31/12/2016

13.109,30



PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI
SAN CLEMENTE
PERIODO: DA 01/01/2016 A 31/12/2016

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2016

12

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	23.519,52
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	1.000,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	940,27
TOTALE ENTRATE	25.459,79

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	3.682,74
Spese per l'assicurazione degli stabili	472,30
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	300,00
TOTALE USCITE	16.523,04

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2016 - 31/12/2016

8.936,75



ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

SAN GIOVANNI IN MARIGNANO

PERIODO: DA 01/01/2016 A 31/12/2016

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2016

73

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	126.723,89
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	8.000,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	18.872,88
TOTALE ENTRATE	153.596,77

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	12.000,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	17.828,99
Spese per l'assicurazione degli stabili	2.873,18
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	500,00
TOTALE USCITE	119.374,17

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2016 - 31/12/2016

34.222,60



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

PERIODO: DA 01/01/2016 A 31/12/2016

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2016

19

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	36.809,88
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	1.513,28
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	274,28
TOTALE ENTRATE	38.597,44

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	10.716,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	8.000,00
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	-
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	4.080,80
Spese per l'assicurazione degli stabili	747,81
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	1.000,00
TOTALE USCITE	24.544,61

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2016 - 31/12/2016

14.052,84



ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

SANT'AGATA FELTRIA

PERIODO: DA 01/01/2016 A 31/12/2016

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2016

5

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	6.289,64
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	520,08
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	291,24
TOTALE ENTRATE	7.100,96

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	2.820,00
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	200,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	473,28
Spese per l'assicurazione degli stabili	196,79
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	200,00
TOTALE USCITE	6.890,07

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2016 - 31/12/2016

210,90



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

PERIODO: DA 01/01/2016 A 31/12/2016

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2016

130

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	234.144,93
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	11.791,20
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	29.429,54
TOTALE ENTRATE	275.365,67

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	73.320,00
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	15.000,00
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	13.000,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	34.377,85
Spese per l'assicurazione degli stabili	5.116,62
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	1.500,00
TOTALE USCITE	202.314,47

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2016 - 31/12/2016

73.051,20



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

PERIODO: DA 01/01/2016 A 31/12/2016

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2016

34

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	66.828,36
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	3.955,20
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	6.369,84
TOTALE ENTRATE	77.153,41

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	19.176,00
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	4.500,00
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	1.500,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	10.105,89
Spese per l'assicurazione degli stabili	1.338,19
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	150,00
TOTALE USCITE	56.770,08

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2016 - 31/12/2016

20.383,33

