



ACER

Azienda Casa Emilia-Romagna
Provincia di Rimini

BILANCIO PREVENTIVO ANN 02015



ACER

Azienda Casa Emilia-Romagna
Provincia di Rimini

BILANCIO DI PREVISIONE ANNO 2015

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 2015

SOMMARIO

Relazione del Presidente dell'ACER di Rimini	Pag.	9
Schema di Conto Economico previsionale ex art. 2425 c.c.	Pag.	20
Commento sulle voci del Conto Economico previsionale	Pag.	23
Gestione degli alloggi comunali	Pag.	27
Programmazione degli interventi edilizi	Pag.	28
Allegati A, B : "Piano Triennale dei Lavori Pubblici"	Pag.	29
Allegato C: Gestione alloggi di proprietà comunale e determinazione della somma da reinvestire nell'ERP	Pag.	31

BILANCIO PREVENTIVO 2015

RELAZIONE DEL PRESIDENTE DELL'ACER

CESARE MANGIANTI

2015

CONSOLIDAMENTO DEI RISULTATI RAGGIUNTI

Il 2015, come il 2014, 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 mette 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.

Seppur lentamente, l'architettura istituzionale che sostiene il sistema pubblico sta cambiando volto. Con il D.L. approvato nell'anno in corso dal Governo, le Province, in attesa di una modifica costituzionale che le dovrebbe abolire, sono state trasformate in Enti di secondo grado e nel nostro territorio lo scorso 28/10/2014 si è svolta la prima seduta del nuovo Consiglio Provinciale presieduto dal Sindaco del Comune di Rimini, Andrea Gnassi.

Il nuovo Presidente del Consiglio provinciale diventa anche il nuovo Presidente della Conferenza degli Enti, organo di ACER, che deve approvare il Bilancio di previsione dell'ACER di Rimini anno 2015.

Nel dicembre dello scorso anno, con la L.R. 24/2013 che ha integrato e parzialmente modificato la L.R. 24/2001, il legislatore regionale ha confermato l'attuale impianto istituzionale definendo meglio compiti e funzioni di ciascuno: le funzioni di governo delle politiche abitative e la titolarità del patrimonio ai Comuni; il ruolo operativo di ente strumentale assegnato alle ACER, a cui possono essere conferite funzioni gestionali più ampie, anche in materie tradizionalmente riservate ai Comuni come la formulazione delle graduatorie di accesso all'ERP e la mobilità; la conferma, infine, dell'ambito territoriale ottimale delle ACER, ricalcato sugli attuali confini provinciali, salvo decisioni autonome dei Comuni che possono favorire aggregazioni più ampie.

Sul tema della casa sono evidenti le difficoltà delle Regioni e dei Comuni, a cui con la recente legge di stabilità del Governo sono stati ulteriormente ridotti i trasferimenti finanziari dello Stato e che hanno pochi strumenti di autofinanziamento a disposizione per mantenere i servizi acquisiti con la spesa corrente: anziani, scuola per l'infanzia, assistenza, trasporti, etc..

Nel luglio di quest'anno, di fronte al perdurare della crisi economica ed occupazionale ed al crescere delle manifestazioni di disagio abitativo, lo Stato ha deciso di rifinanziare il fondo per l'accesso alle abitazioni in locazione – fondo che negli anni 2012/2013 era stato del tutto azzerato. Alla nostra Regione sono stati destinati 8,5 milioni di euro ai quali si aggiungono 2,2 milioni di euro a carico del bilancio regionale. Tali risorse sono ripartite tra i Comuni capoluogo e quelli ad alta tensione abitativa che nel nostro territorio sono il Comune di Rimini (€ 689.170,78), il Comune di Riccione (€ 147.931,20) ed il Comune di Cattolica (€ 72.240,28).

Contestualmente con la deliberazione 1279 del 23/07/2014, la nostra Regione ha ripartito ulteriori risorse destinate agli inquilini morosi incolpevoli, intesi come soggetti impossibilitati a pagare il canone di locazione per intervenuta perdita o consistente riduzione della capacità reddituale, tra il Comune capoluogo ed i Comuni ad alta tensione abitativa quali il Comune di Rimini (€ 285.984,05), Riccione (€ 83.838,70) e Cattolica (€ 39.506,01).

Inoltre, ricordo che la Regione ha stanziato nei confronti della Provincia di Rimini € 366.000,00 nell'anno 2013 ed € 191.168,06 nell'anno 2014 da destinare alle situazioni di emergenza abitativa, con particolare riferimento a soggetti con sfratto esecutivo. Tali somme sono state integralmente utilizzate dai Comuni della Provincia con ACER che, ai sensi del Protocollo sottoscritto tra le parti, fungeva da soggetto erogatore delle

risorse richieste dai Comuni direttamente al nucleo bisognoso richiedente.

Purtroppo con la trasformazione delle Province ed il relativo esautoramento delle loro funzioni tali risorse non verranno più finanziate dalla Regione.

ACER continua, come già fatto quest'anno, a destinare le risorse disponibili in programmi di recupero e manutenzione, limitando fortemente le attività di nuove costruzioni.

Infatti, con la conclusione, nel corso del 2015, dei lavori di realizzazione di 27 alloggi a canone calmierato nel comparto ex macello ed il completamento dei lavori di realizzazione di 58 alloggi a canone calmierato nel Comune di Rimini, Località Tombanuova, l'attività di ACER sarà rivolta in via esclusiva al recupero ed alla manutenzione straordinaria del patrimonio immobiliare esistente.

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**.

Già nel luglio dell'anno corrente ACER 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.

Ritengo, pertanto, che nei prossimi mesi ACER - facendo riferimento in particolar modo alle vendite all'asta e/o alla messa in vendita di immobili da parte di Enti pubblici, quali ANAS, Poste, INPS, INPDAP, RFI, Equitalia, che garantiscono trasparenza ed economicità, compatibilmente con le proprie capacità economiche - si attiverà per l'acquisto di immobili nel Comune di Rimini, che, come Comune capoluogo, soffre maggiormente il disagio abitativo, da destinare a canoni calmierati con attenzione per quelle fasce di reddito che, a causa della grave crisi economica, oggi non riescono più a sostenere un canone di libero mercato.

Infine, 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. Al 31/12/2015 gli alloggi gestiti saranno 2.627 che, al netto dei 545 venduti ai sensi della legge 560/93, porta ad un incremento di 1.232 alloggi rispetto ai 1.940 che abbiamo ricevuto in "eredità" dallo IACP di Forlì. Le unità immobiliari complessivamente gestite da ACER - compresi locali ad uso non abitativo ed immobili di proprietà ACER - alla data del 31/12/2015 sono pari a 2.687. Vorrei sottolineare che l'ACER, per gli alloggi di sua proprietà, nell'anno 2015 dovrà corrispondere per l'imposta TASI una somma pari ad € 11.000,00, con particolare riferimento ai Comuni di Rimini, Bellaria - Igea Marina e Coriano. In questa sede vorrei fare appello ai Sindaci, stante la loro facoltà di decisione in merito, di valutare se esentare ACER dal pagamento della suddetta imposta, dal momento che tali alloggi sono parimenti destinati ad una finalità sociale.

Senza contare che, nonostante questo impegno, sono in lista di attesa nelle graduatorie comunali dei 26 Comuni della Provincia oltre 2.300 famiglie, a riprova che la domanda sociale di alloggi è forte.

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.

Una maggiore mobilità negli alloggi di ERP può essere garantita attraverso l'allineamento ai valori di entrata dei limiti di reddito per l'uscita dall'ERP.

Oggi, come sapete, per uscire dall'ERP ed essere dichiarati decaduti gli assegnatari devono avere un ISE pari ad € 51.462,90 ed un ISEE pari ad € 34.380,60; si tratta di somme ragguardevoli che non giustificano di certo una situazione di bisogno e necessità abitativa. 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. Ecco perché ritengo che rappresenti una ragione di giustizia sociale allineare i parametri per l'uscita dall'ERP a quelli per l'entrata che attualmente sono pari ad € 34.308,60 di ISE e ad € 17.154,30 di ISEE.

Si tratta di aspetti importanti di governo dell'ERP, sui quali nei mesi scorsi si sono svolti diversi incontri presso la Prefettura che aveva istituito un apposito tavolo di confronto sull'emergenza casa al quale sia ACER che i Comuni hanno fornito un importante contributo; da questo confronto è uscito un documento, firmato da tutti i Comuni, che è stato inviato alla Regione per chiedere con urgenza una revisione dei limiti massimi di uscita dall'ERP, oggi troppo alti e tali da rendere praticamente inconsistente il turnover. Tutti i Sindaci della Provincia hanno accolto la proposta del Prefetto, emersa nel Tavolo sull'emergenza abitativa, di inviare una richiesta di modifica dei parametri ISE/ISEE al Presidente della Giunta Regionale ed all'Assessore alle Politiche Abitative.

La Regione avrebbe dovuto attuare alcuni aspetti della L.R. 24/2013 attraverso delibere di dettaglio che ad oggi, anche a causa della caduta della Giunta regionale e del recente insediamento dell'Assemblea Legislativa, non sono state emanate. Da una simulazione effettuata dai nostri Uffici con l'allineamento dei valori di uscita a quelli di entrata si potrebbe avere un turnover, una tantum, del 20% degli assegnatari contro il circa 3% attuale, con conseguenze molto positive sulla risposta al disagio abitativo di numerose famiglie che fanno la fila nelle graduatorie.

Dovrebbe essere compito di noi tutti, Comuni ed ACER, sensibilizzare i nuovi rappresentanti del nostro territorio presso l'Assemblea Legislativa su questo argomento affinché si intervenga al più presto sui limiti di reddito per la permanenza nell'ERP.

Altro strumento importante - in particolare per quei pochi Comuni che ancora non hanno provveduto tra cui Bellaria-Igea Marina (canone minimo € 62,00), Morciano di Romagna (canone minimo € 30,00), Riccione (canone minimo € 62,00) Saludecio (canone minimo € 40,00), San Clemente (canone minimo € 62,00), San Giovanni in Marignano (€ 30,00) - 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.

CANONI ERP

Con il 2014 si conclude il dodicesimo anno di applicazione dei nuovi canoni varati dalla riforma regionale. Come è noto nel primo anno si è avuto un incremento medio inferiore al 20%. Vale la pena ricordare che fino al 2003 il canone era fermo ai valori del 1984. I coefficienti sono stati varati dal Tavolo di Concertazione Provinciale.

Siamo partiti, nel 2004, con una media mensile di € 109,33 e ci troviamo oggi con una previsione 2015 di € 140,29 rispetto ai 140,94 del consuntivo 2013. 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.

Da questo punto di vista occorre segnalare con soddisfazione che fra il 2011 ed il 2013 la stragrande maggioranza dei Comuni (22 su 27) 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.

Per quanto riguarda la necessità di fare fronte alle diverse esigenze manutentive, in particolare per i Comuni più piccoli, in assenza di un fondo comune di solidarietà provinciale, ACER rinnova la propria disponibilità, come del resto ha sempre fatto nel corso di questi anni, 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.

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; 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 risultano 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 per tutti gli assegnatari, risulta 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 per tutti gli assegnatari, risulta questa situazione: ISE evaso € 302.384,00 per un totale di 75 nuclei familiari di cui 40 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, come noto, sono sempre relative all'anno precedente rispetto alla richiesta, da parte di ACER, dell'Attestato ISE/ISEE degli assegnatari per il calcolo del canone di locazione. A titolo esemplificativo, a far data dal 01/01/2015, viene applicato un canone di locazione calcolato sulla documentazione reddituale trasmessa dagli assegnatari nel corso dell'anno 2014 ma con riferimento ai redditi percepiti nell'anno 2013 (anno fiscalmente disponibile).

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, corrispondono a 171 di cui 73 recidivi. La somma complessiva dell'ISE evaso ammonta ad € 524.289,80.

Dai 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 interessa 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 in corso 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 che emergono sono questi: 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 92 recidivi. Per effetto dei controlli capillari, l'ACER, nel corso di questi anni, ha rilevato 4,5 milioni di euro dichiarati allo Stato ma occultati nell'Attestato ISE/ISEE richiesto da ACER.

Dalla lettura di questi dati emerge che purtroppo il fenomeno delle dichiarazioni mendaci è ancora diffuso, anche perché 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 2014 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 è emerso 1 caso di un assegnatario che possiede immobili la cui rendita catastale comporta il superamento dei limiti previsti per la permanenza negli alloggi di edilizia residenziale pubblica.

Questo assegnatario è stato segnalato al Comune di residenza per l'avvio del procedimento di decadenza.

L'impegno per il 2015 è quindi di continuare questi controlli e verifiche in maniera costante e capillare.

Va sottolineato che, a far data dal 01/01/2015, entra 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. Questa modifica rappresenta un grande passo avanti per valutare l'effettiva situazione economica del nucleo familiare. Mentre l'ISEE finora utilizzato non teneva conto in modo adeguato di tutte le forme di reddito e di patrimonio – ciò determinava un numero elevato di ISEE pari a zero e quindi non consentiva di ordinare le relative famiglie dalla più povera alla meno povera – con il nuovo indicatore si migliora la capacità di valutare le condizioni delle diverse tipologie di famiglie, specialmente di quelle più povere, evitando significative iniquità.

Il patrimonio mobiliare, purtroppo, sfugge completamente alle nostre possibilità e competenze di controllo, poiché come è noto può essere svolto, magari su segnalazione, solo dalla Guardia di Finanza; dobbiamo quindi accontentarci dell'autocertificazione.

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'anno 2014 ha visto un incremento della morosità complessiva, riconducibile alla situazione di forte crisi economica in essere. La previsione per il 2015 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.

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, Cattolica; l'Unione dei Comuni di Santarcangelo, PoggioTorriana) al fine di reperire alloggi sul mercato privato da destinare a nuclei familiari in stato di disagio abitativo.

Al contrario, ACER sta dismettendo gli 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 2014, 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; entro l'anno 2017 verrà completata la dismissione dei suddetti alloggi e pertanto ACER non gestirà più alloggi privati, fatto salvo per gli alloggi reperiti sulla base delle convenzioni in essere con i Comuni.

Gli alloggi che si prevede di gestire nel 2015 per conto dei comuni sono **108** così suddivisi:

- alloggi di emergenza abitativa per il Comune di Rimini 60
- 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 Poggio Torriana 1
- alloggi di emergenza abitativa per il Comune di Santarcangelo 1
- alloggi di emergenza abitativa per il Comune di Cattolica 10
- 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.

Inoltre, occorre considerare che, stante la sempre maggiore difficoltà ad alienare gli immobili costruiti, i privati si rivolgono ad ACER proponendo l'assunzione in locazione di interi edifici.

Quindi, si conferma l'utilità del Servizio di Emergenza abitativa, 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. Gli alloggi residui che saranno ancora in essere nel corso del 2015 sono stimati in 27 unità, e si prevede, come sopra ricordato, una loro dismissione in relazione alle scadenze contrattuali stabilite, salvo procedimenti di sfratto in corso, entro e non oltre l'anno 2017.

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 nell'anno 2015 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 2015 è intenzione di ACER dismettere la gestione condominiale in edifici privati ove l'impegno è notevole ed i risultati economici non di pari livello. Infatti, complessivamente, nel corso del 2015 si prevede la gestione di 120 condomini, per complessivi 2.000 alloggi con una diminuzione di circa 15 edifici.

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 due risultati:

- a) un 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;

b) il servizio si sta allargando al mercato privato con positivi risultati di crescita economica e professionale dell'Azienda, che si accompagnano ad 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, Torriana, Morciano, Cattolica, Pennabilli, Novafeltria, San Leo, San Clemente, Casteldelci, Montegridolfo, provvedendo alla redazione del bando ed alla formazione della graduatoria. Naturalmente l'ACER svolge funzioni prettamente istruttorie in quanto l'approvazione della graduatoria e l'emanazione dei provvedimenti di assegnazione a favore dei nuclei familiari aventi diritto sono e rimangono di competenza dell'Amministrazione Comunale. Come noto è in corso l'istituzione dell'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. Con l'istituzione di un unico servizio per la casa è in fieri un progetto con ACER per 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.

NUOVE COSTRUZIONI

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 fronte stiamo dando attuazione agli impegni programmatici assunti con i Comuni.

Come è noto diversi Comuni della provincia, con il nostro ausilio, hanno presentato alla Regione Emilia - Romagna le domande di contributo per n° 419 alloggi, di cui alla L. 08/02/2001 n° 21 – D.M. 27/12/2001.

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 2014 sono stati:

- Comune di Rimini, Località Viserbella: 89 alloggi
- Comune di Riccione Località Ghetto del Rio: 5 alloggi.

Nel corso dell'anno 2015 verranno consegnati:

- Comune di Rimini, Località ex Macello comunale: 27 alloggi a canone calmierato. Si tratta di una iniziativa non solo costruttiva, ma di recupero urbano di un area degradata vicino al centro storico, attraverso la quale si stanno realizzando i suddetti alloggi per un importo complessivo di € 5.617.800, finanziato per il 70% dalla Regione;
- Comune di Montefiore Conca: 4 alloggi per i quali è in corso la redazione della graduatoria comunale per l'assegnazione

Inoltre, è stato riappaltato l'intervento di Tomba Nuova a Rimini per il completamento di 58 alloggi. I lavori procedono speditamente e contiamo di terminare i lavori entro la fine del prossimo anno.

Sul fronte del recupero edilizio abbiamo programmato con il Comune di Santarcangelo un progetto, inserito nell'elenco annuale dei lavori 2015, 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 2015. 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 in questo caso 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 5 alloggi a Coriano; è stato recentemente trovato un accordo con un privato per il frazionamento dell'area che consente al Comune di ripristinare le previsioni edificatorie dell'area.

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 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 nelle scelte del Comune di Rimini, che mira a tutelare un territorio già pesantemente cementificato e compromesso.

In tale contesto il Presidente di Acer ha aperto un confronto, tuttora in atto, 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 1.700 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 la riqualificazione ed il recupero di luoghi della città, a partire dal teatro Galli.

MANUTENZIONI

Per quanto riguarda il programma di manutenzioni straordinarie, si prevede di effettuare nuovi investimenti, utilizzando i proventi dei canoni, risorse di ACER, fondi ex L. 560/93 ed economie derivanti dalla chiusura dell'8° e 9° biennio di Edilizia Sovvenzionata di cui alle leggi 457/78 e 179/1992. Si tratta di interventi che sono fortemente improntati al risparmio energetico, per un investimento complessivo di € 2.163.677 previsto per il 2015.

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 € 1.051.680.

PATRIMONIO GESTITO

Al 31/12/2015, si prevede di gestire un numero di unità immobiliari pari a 2.822 unità: 2.687 unità immobiliari di proprietà pubblica, di cui 2.478 di proprietà comunale, e 135 alloggi reperiti sul mercato privato per fare fronte all'emergenza abitativa in regime di convenzione con i Comuni, a favore di famiglie che non riescono ad entrare nell'ERP e neppure ad acquistare un alloggio. A ciò va aggiunta la gestione condominiale di circa 2.000 alloggi.

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

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

In questo contesto sono cresciuti il patrimonio in gestione ed i servizi aziendali, si è avviato un processo di consolidamento ed arricchimento della professionalità, che punta a stabilizzare una pianta organica di 30 dipendenti, con una incidenza del **19%** sul valore della produzione. Una percentuale modesta e virtuosa rispetto al sistema pubblico ed in linea con le Aziende di Servizio più dinamiche ed efficienti che operano nel settore dei servizi pubblici locali.

Gli importanti risultati raggiunti sono il frutto di un lavoro impegnativo che ha visto coinvolti l'ACER e gli Enti istituzionali del nostro territorio. Pertanto ringraziamo la Provincia di Rimini che in questi anni ci è sempre stata vicina, il Presidente della nuova Provincia e tutti i Comuni che ci affiancano in questo fondamentale lavoro di servizio alla collettività.

Cogliamo l'occasione per porre un sentito ringraziamento a tutto il personale dell'ACER che, con il proprio impegno costante, consente all'Azienda di realizzare l'obiettivo primario di fornire una risposta al problema abitativo.

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

Il Presidente
Cesare Mangianti



BILANCIO DI PREVISIONE ESERCIZIO 2015

VALORE DELLA PRODUZIONE	
RICAVI DA CANONI E DA PRESTAZIONI DI SERVIZI	IMPORTO
Canoni di locazione di alloggi di proprietà ACER	259.000
Canoni di locazione di alloggi ERP di proprietà di altri Enti non comunali	97.500
Canoni di locazione di locali ad uso non abitativo (negozi, box, centri sociali)	293.000
Maggiori canoni, compensi e diritti di segreteria per conguagli ISEE di competenza Acer	23.000
Corrispettivi e rimborsi per amministrazione stabili Acer	125.445
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	100.335
Compensi e rimborsi servizio di Emergenza Abitativa Comuni/AUSL/Provincia/Acer	95.005
Canoni di locazione di alloggi ed altri immobili di proprietà dei Comuni in concessione	4.813.227
Altri oneri di gestione su alloggi ed altri immobili di proprietà dei Comuni in concessione	951.837
Compensi per servizio di amministrazione condominiale	207.714
Compensi tecnici per le attività di Nuove Costruzioni	137.181
Compensi tecnici per le attività di Manutenzione Straordinaria e Nuove Costruzioni	60.000
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	7.209.245
COSTI DELLA PRODUZIONE	
COSTO DEL PERSONALE DIPENDENTE E SPESE GENERALI	IMPORTO
Costo del personale dipendente	1.393.124
Collaborazioni a progetto e coordinate e continuative	22.051
Indennità, compensi e rimborsi amministratori	82.841
Indennità, compensi e rimborsi collegio sindacale	21.493
Assicurazioni dipendenti e amministratori	25.500
Assicurazione Automezzi	5.500
Altre assicurazioni non obbligatorie	554
Spese di rappresentanza, promozionali e notiziario Acer	10.050
Canone di locazione uffici Acer	17.300

Spese per utenze e manutenzione uffici Acer	40.340
Spese telefoniche	11.500
Spese postali	24.000
Cancelleria	8.500
Libri, pubblicazioni e quotidiani	8.000
Gestione automezzi	8.500
Manutenzione e noleggio macchine d'ufficio	13.000
Gestione sistema informativo	3.620
Contributi associativi	15.200
Convegni, seminari e corsi di aggiornamento professionale	5.000
Consulenze e prestazioni professionali	80.832
Spese c/c bancari e postali	1.500
Spese Varie di amministrazione (concorsi, altro)	250
SPESE DI AMMINISTRAZIONE E MANUTENZIONE ORDINARIA DI ALLOGGI	IMPORTO
Assicurazioni sui fabbricati di proprietà Acer	7.389
Spese amministrazione alloggi Acer	70.500
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	180.399
Costo di gestione alloggi ed altri immobili di proprietà dei Comuni in concessione	2.155.617
Accantonamento utili da reinvestire su alloggi di proprietà dei comuni in concessione	1.213.392
SPESE PER ATTIVITA' DI NUOVA COSTRUZIONE E MANUTENZIONE STRAORDINARIA	IMPORTO
Spese per compensi e altre spese tecniche attività di nuove costruzioni	118.341
Spese per compensi e altre spese tecniche attività di manutenzione straordinaria	20.000
Spese per compensi e altre spese tecniche attività di manutenzione condomini	5.769
AMMORTAMENTI, ACCANTONAMENTI ED ALTRI ONERI DI GESTIONE	IMPORTO
Ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali e materiali	173.825
Accantonamento al fondo rischi e oneri	153.000
Perdite su crediti e accantonamento al fondo svalutazione per Immobili Acer	100.000
Perdite su crediti e accantonamento al fondo svalutazione per Immobili Comuni in concessione	648.132
Imposta di bollo, Imposte indirette, tasse, contributi e diritti camerali	16.048
Imposte comunali sugli immobili	68.000
IVA Indetraibile	330.000
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	7.146.068

RISULTATO GESTIONE CARATTERISTICA PREVISIONALE	63.176
---	---------------

PROVENTI E ONERI FINANZIARI	IMPORTO
Interessi attivi su depositi bancari, postali, obbligazioni e su polizze di capitalizzazione (+)	291.159
Interessi attivi da assegnatari e acquirenti alloggi ex Gescal (+)	37.263
Interessi attivi da crediti iscritti nelle immobilizzazioni (+)	500
Interessi passivi su mutui per la costruzione di alloggi (-)	- 18.000
Interessi passivi e oneri finanziari diversi (-)	- 1.000
TOTALE GESTIONE FINANZIARIA	309.922

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	373.098
---	----------------

IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO	223.859
---	----------------

RISULTATO NETTO PREVISIONALE	149.239
-------------------------------------	----------------

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 € 63.176. 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 149.239.

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

Si precisa, a tal proposito, che la previsione per il 2015 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 2015 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 2015, 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 7.209.245.

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 2011 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 2015 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 2015 sono previste due nuove assunzioni di personale dipendente a tempo indeterminato. La tabella che segue illustra le unità di personale dipendente che si prevede saranno in servizio al 31 dicembre 2015.

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	0	6	1	1	19
Settore Tecnico	0	1	0	0	1	5	1	1	2	0	0	11
TOTALE	1	1	1	1	2	10	3	1	8	1	1	30

Il costo per il personale ed i collaboratori previsto per l'anno 2015 è previsto pari ad € 1.393.124, comprensivo degli incentivi per la produttività e dell'incentivo Merloni complessivamente pari ad Euro 90.000 e dell'accantonamento per trattamento di fine rapporto per € 73.345.

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 2015, il costo per l'indennità di amministrazione ed i rimborsi spese del consiglio di amministrazione ammonteranno ad Euro 82.841. Per il collegio sindacale sono sostanzialmente confermate le somme pagate negli anni precedenti che, al netto della decurtazione del 10% in vigore dal 2012, sono pari ad Euro 21.493.

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 2014 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, 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 2014. 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 1/1/2015 al 31/12/2015. 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 2015.

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 compreso l'ammortamento dei nuovi cespiti che si prevede di acquistare nel 2015. 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 40.903 corrispondente ad un costo di euro 1.363.444 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 e via delle Cascine (Orsoletto) si prevede una quota di ammortamento di euro 49.026 a fronte di un costo complessivo per 20 alloggi di euro 1.634.203. Infine, 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 264.883, è pari ad Euro 7.946.

Non sono invece previste quote di ammortamento per i nuovi immobili di edilizia agevolata che si prevede di terminare nel 2015 in quanto trattasi di fabbricati di proprietà comunale in concessione il cui ammortamento non incide sul bilancio dell'ACER.

ALTRI ONERI DI GESTIONE

Le Perdite su crediti riguardano sia la morosità consolidata che fa capo direttamente ad ACER e che si presume non più recuperabile (o il cui recupero sarebbe economicamente sconsigliato), sia quella che matura sui canoni degli alloggi

di proprietà comunale gestiti con lo strumento della concessione.

L'IVA indetraibile, stimata al 68%, è stata valutata in base al pro-rata di indetraibilità del 2014 e considerando l'IVA che presumibilmente verrà pagata nel 2015. 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 € 328.922 e comprendono gli interessi percepiti sulle somme giacenti presso conti correnti e conti di deposito bancario, gli interessi su prestiti obbligazionari, su pronti contro termine e su polizze di capitalizzazione oltre a quelli addebitati agli assegnatari per indennità di mora e per dilazione debiti.

Gli **oneri**, per un totale di € 19.000,00, 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 Orsoleto.

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 2015 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 2015. 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 2015 un risultato positivo netto di gestione pari ad Euro 149.239, 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	165,28	94.997	64.906	30.091
CASTELDELICI	1	113,37	1.176	812	364
CATTOLICA	140	164,46	295.008	213.214	81.794
CORIANO	37	151,46	59.654	49.409	10.245
GEMMANO	38	141,22	58.362	44.298	14.064
MAIOLO	9	135,01	12.737	12.368	369
MISANO ADRIAICO	17	115,25	26.568	24.683	1.885
MONDAINO	18	142,46	31.894	21.882	10.012
MONTECOLOMBO	25	170,29	51.855	37.424	14.431
MONTEFIORE	35	148,26	50.028	36.321	13.707
MONTEGRIDOLFO	14	178,36	30.726	15.532	15.194
MONTESCUDO	6	116,80	7.918	7.395	523
MORCIANO DI ROM.	43	126,66	66.964	51.709	15.255

NOVAFLETRIA	13	154,98	19.507	12.988	6.519
PENNABILLI	9	126,75	13.128	9.999	3.129
POGGIO TORRIANA	23	154,81	40.026	28.840	11.186
RICCIONE	240	126,92	616.827	496.075	120.752
RIMINI	1457	137,92	3.000.208	2.325.348	674.860
S. AGATA FELTRIA	7	153,83	8.690	8.118	572
S. LEO	19	149,16	41.232	22.114	19.118
SALUDECIO	22	110,49	39.359	28.326	11.033
SAN CLEMENTE	12	167,08	25.692	15.977	9.715
SAN GIOVANNI IN M.	73	148,75	159.264	119.809	39.455
SANTARCANGELO	130	159,41	273.802	194.624	79.178
VERUCCHIO	42	172,09	91.311	61.370	29.941

Il totale degli alloggi di proprietà comunale che si prevede di gestire è pari a 2.478.

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 140,29.

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 2015, il Programma triennale dei lavori pubblici, 2015-2017. Annualità 2015. (Vedi allegati "A" e "B" al presente Bilancio di Previsione).

Si invita la Conferenza degli Enti ad approvare, sentito il parere del Collegio Sindacale, il Bilancio di Previsione 2015 dell'ACER di Rimini.

Rimini, 25/11/2014

**ADOZIONE PROGRAMMA TRIENNALE 2015 - 2017 ED ELENCO ANNUALE 2015
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) aventi destinazione vincolata per legge	fondi di bilancio ACER - fondi residui attivi canoni alloggi - proventi vendite alloggi erp L. 560/93 - fondi comunali	COSTO TOTALE INTERVENTO	ANNUALITA'
1	RIMINI manutenzione straordinaria e adeguamento (energetico) di due fabbricati composti da n.24 alloggi in Via Villalta 21-21/a e Via Brisighella 36-38 Loc. s. Giustina	Reinvestimento economie fondi regionali 8° e 9° biennio edilizia sovvenzionata L.457/78 e fondi L. 560/93 (proventi vendite alloggi erp)	147.034,02	140.000,00	287.034,02	2015
2	RIMINI manutenzione straordinaria di n.4 alloggi di risulta in Via Erato 1 - Via Matteotti 45 - Via G. Da Rimini 11 e Via Dei Partigiani 7	Reinvestimento economie fondi regionali 8° e 9° biennio edilizia sovvenzionata L.457/78 e fondi L. 560/93 (proventi vendite alloggi erp)	120.000,00	55.000,00	175.000,00	2015
3	RIMINI manutenzione straordinaria (sostituzione telai a vetri) di due fabbricati, composti da n. 36 alloggi, in Via Gradizza 9/11/13/15 e 12/14 Loc. Corpolo	Reinvestimento economie fondi regionali 8° e 9° biennio edilizia sovvenzionata L.457/78 e fondi L. 560/93 (proventi vendite alloggi erp)	110.000,00	50.000,00	160.000,00	2015
4	RIMINI manutenzione straordinaria (sostituzione telai a vetri) di un fabbricato, composto da n.25 alloggi, in Via Moretti 7/9/11	Reinvestimento economie fondi regionali 8° e 9° biennio edilizia sovvenzionata L.457/78 e fondi L. 560/93 (proventi vendite alloggi erp)	110.000,00	50.000,00	160.000,00	2015
5	RIMINI manutenzione straordinaria di due fabbricati, composti da n. 36 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	136.843,56	0,00	136.843,56	2015
6	RICCIONE manutenzione straordinaria e adeguamento (energetico) di due fabbricati, composti da n.24 alloggi, in Via Riace 16/A-16/B e 20/A-20/B	Reinvestimento economie fondi regionali 8° e 9° biennio edilizia sovvenzionata L.457/78 e fondi residui canoni erp	165.000,00	75.000,00	240.000,00	2015
7	RICCIONE manutenzione straordinaria e adeguamento (energetico) di due fabbricati, composti da n.24 alloggi, in Via Riva del Garda 1 e 3	Reinvestimento 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	2015
8	MONDAINO manutenzione straordinaria e adeguamento fabbricato, per complessivi n.2 alloggi, in Via Fonte Leali 300	Reinvestimento economie fondi regionali 8° e 9° biennio edilizia sovvenzionata L.457/78 e fondi L. 560/93 (proventi vendite alloggi erp)	182.321,31	80.000,00	262.321,31	2015
9	SANTARCANGELO DI ROMAGNA manutenzione straordinaria e adeguamento di un fabbricato, composto da n.2 alloggi, in Via Transversale Marecchia 3958	Reinvestimento economie fondi regionali 8° e 9° biennio edilizia sovvenzionata L.457/78 e fondi L. 560/93 (proventi vendite alloggi erp)	133.026,28	150.000,00	283.026,28	2015
10	CATTOLICA sdoppiamento di n.3 alloggi di grandi dimensioni e sottoutilizzati, in Via Longo 18		0,00	200.000,00	200.000,00	2016
SOMMARIO			1.203.677,35	960.000,00	2.163.677,35	

**ADOZIONE PROGRAMMA TRIENNALE 2015 - 2017 ED ELENCO ANNUALE 2015
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 - proventi vendite alloggi erp L. 560/93 - fondi comunali	COSTO TOTALE INTERVENTO	ANNUALITA'
11	CORIANO costruzione, previa demolizione di un fabbricato esistente, di un fabbricato (di proprietà ACER) per complessivi n.5 alloggi, in Via l° Maggio 92 Loc. Cerasolo			732.418,58	732.418,58	2016
12	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	2017
SOMMANO				1.132.418,58	1.132.418,58	

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



PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

BELLARIA - IGEA MARINA

PERIODO: DA 01/01/2015 A 31/12/2015

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2015

48

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	86.107,18
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	3.946,80
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	4.942,61
TOTALE ENTRATE	94.996,59

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	9.836,72
Spese per l'assicurazione degli stabili	1.697,06
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	1.000,00
TOTALE USCITE	64.905,78

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2015 - 31/12/2015

30.090,80



ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

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

PERIODO: DA 01/01/2015 A 31/12/2015

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2015

1

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	1.147,12
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	-
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	29,33
TOTALE ENTRATE	1.176,45

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	564,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	-
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	-
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	112,85
Spese per l'assicurazione degli stabili	35,36
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	100,00
TOTALE USCITE	812,21

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2015 - 31/12/2015

364,24



ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

CATTOLICA

PERIODO: DA 01/01/2015 A 31/12/2015

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2015

140

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	251.194,55
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	6.978,40
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	36.835,12
TOTALE ENTRATE	295.008,07

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	78.960,00
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	45.000,00
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	10.000,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	28.304,24
Spese per l'assicurazione degli stabili	4.949,76
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	6.000,00
TOTALE USCITE	213.214,00

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2015 - 31/12/2015

81.794,06



ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

CORIANO

PERIODO: DA 01/01/2015 A 31/12/2015

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2015

37

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	54.425,56
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	3.509,20
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominali, imposte, ecc.)	1.718,91
TOTALE ENTRATE	59.653,67

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	6.233,22
Spese per l'assicurazione degli stabili	1.308,15
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	500,00
TOTALE USCITE	49.409,37

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2015 - 31/12/2015

10.244,29



ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

GEMMANO

PERIODO: DA 01/01/2015 A 31/12/2015

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2015

38

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	52.147,46
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	1.758,40
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	4.455,73
TOTALE ENTRATE	58.361,59

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	1.500,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	5.522,58
Spese per l'assicurazione degli stabili	1.343,51
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	500,00
TOTALE USCITE	44.298,09

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2015 - 31/12/2015

14.063,50



ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

MAIOLO

PERIODO: DA 01/01/2015 A 31/12/2015

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2015

9

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	11.340,84
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	1.200,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	195,66
TOTALE ENTRATE	12.736,50

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	5.076,00
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	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	-
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	873,82
Spese per l'assicurazione degli stabili	318,20
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	100,00
TOTALE USCITE	12.368,02

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2015 - 31/12/2015

368,49



ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

MISANO ADRIATICO

PERIODO: DA 01/01/2015 A 31/12/2015

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2015

17

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	20.074,52
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	544,32
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	5.948,68
TOTALE ENTRATE	26.567,52

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	9.588,00
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	10.000,00
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	-
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	1.343,94
Spese per l'assicurazione degli stabili	601,04
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	150,00
TOTALE USCITE	24.682,98

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2015 - 31/12/2015

1.884,54



ACER
AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

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

PERIODO: DA 01/01/2015 A 31/12/2015

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2015

18

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	26.760,14
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	552,48
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	4.581,13
TOTALE ENTRATE	31.893,75

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	10.152,00
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	4.000,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	3.943,54
Spese per l'assicurazione degli stabili	636,40
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	150,00
TOTALE USCITE	21.881,94

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2015 - 31/12/2015

10.011,81



ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

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

PERIODO: DA 01/01/2015 A 31/12/2015

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2015

25

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	44.369,67
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	1.809,40
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	5.675,83
TOTALE ENTRATE	51.854,90

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	5.540,27
Spese per l'assicurazione degli stabili	883,89
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	400,00
TOTALE USCITE	37.424,16

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2015 - 31/12/2015

14.430,75



ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

MONTEFIORE CONCA

PERIODO: DA 01/01/2015 A 31/12/2015

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2015

35

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	47.572,69
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	1.689,40
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	765,77
TOTALE ENTRATE	50.027,86

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	4.643,07
Spese per l'assicurazione degli stabili	1.237,44
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	500,00
TOTALE USCITE	36.320,51

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2015 - 31/12/2015

13.707,35



ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

MONTEGRIDOLFO

PERIODO: DA 01/01/2015 A 31/12/2015

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2015

14

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	29.748,74
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	595,68
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	382,03
TOTALE ENTRATE	30.726,45

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	3.941,01
Spese per l'assicurazione degli stabili	494,98
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	200,00
TOTALE USCITE	15.531,99

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2015 - 31/12/2015

15.194,46



ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

MONTESCUDO

PERIODO: DA 01/01/2015 A 31/12/2015

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2015

6

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	7.233,10
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	516,06
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	168,56
TOTALE ENTRATE	7.917,72

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	649,17
Spese per l'assicurazione degli stabili	212,13
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	150,00
TOTALE USCITE	7.395,30

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2015 - 31/12/2015

522,42



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

PERIODO: DA 01/01/2015 A 31/12/2015

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2015

43

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	60.370,31
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	2.837,10
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	3.756,82
TOTALE ENTRATE	66.964,23

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	2.500,00
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	1.500,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	5.936,55
Spese per l'assicurazione degli stabili	1.520,28
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	1.000,00
TOTALE USCITE	51.708,83

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2015 - 31/12/2015

15.255,40



ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

NOVAFELTRIA

PERIODO: DA 01/01/2015 A 31/12/2015

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2015

13

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	18.807,19
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	466,74
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	233,38
TOTALE ENTRATE	19.507,32

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	7.332,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	3.000,00
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	-
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	1.996,79
Spese per l'assicurazione degli stabili	459,62
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	200,00
TOTALE USCITE	12.988,41

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2015 - 31/12/2015

6.518,90



ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

PENNABILLI

PERIODO: DA 01/01/2015 A 31/12/2015

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2015

9

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	12.168,00
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	600,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	359,67
TOTALE ENTRATE	13.127,67

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	5.076,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	3.000,00
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	-
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	1.454,72
Spese per l'assicurazione degli stabili	318,20
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	150,00
TOTALE USCITE	9.998,92

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2015 - 31/12/2015

3.128,75



ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

POGGIO TORRIANA

PERIODO: DA 01/01/2015 A 31/12/2015

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2015

23

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	36.574,42
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	1.431,84
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	2.019,54
TOTALE ENTRATE	40.025,80

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	4.954,95
Spese per l'assicurazione degli stabili	813,17
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	500,00
TOTALE USCITE	28.840,12

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2015 - 31/12/2015

11.185,68



ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

RICCIONE

PERIODO: DA 01/01/2015 A 31/12/2015

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2015

240

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	477.482,03
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	27.792,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	111.553,29
TOTALE ENTRATE	616.827,32

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	135.360,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	150.000,00
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	60.000,00
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	75.000,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	60.229,86
Spese per l'assicurazione degli stabili	8.485,30
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	7.000,00
TOTALE USCITE	496.075,16

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2015 - 31/12/2015

120.752,16



ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

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

PERIODO: DA 01/01/2015 A 31/12/2015

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2015

1457

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	2.464.181,54
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	88.686,80
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	447.339,73
TOTALE ENTRATE	3.000.208,07

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	810.327,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	500.000,00
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	101.679,58
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	276.828,29
Spese per l'assicurazione degli stabili	51.512,84
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	35.000,00
TOTALE USCITE	2.325.347,71

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2015 - 31/12/2015

674.860,36



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

PERIODO: DA 01/01/2015 A 31/12/2015

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2015

22

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	36.941,99
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	1.676,40
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	741,01
TOTALE ENTRATE	39.359,40

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	4.990,01
Spese per l'assicurazione degli stabili	777,82
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	150,00
TOTALE USCITE	28.325,83

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2015 - 31/12/2015

11.033,57



ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

SAN CLEMENTE

PERIODO: DA 01/01/2015 A 31/12/2015

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2015

12

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	24.011,40
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	998,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	682,18
TOTALE ENTRATE	25.691,59

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	200,00
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	-
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	3.434,63
Spese per l'assicurazione degli stabili	424,26
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	150,00
TOTALE USCITE	15.976,89

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2015 - 31/12/2015

9.714,69



ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

SAN GIOVANNI IN MARIGNANO

PERIODO: DA 01/01/2015 A 31/12/2015

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2015

73

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	133.802,63
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	7.709,60
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	17.752,25
TOTALE ENTRATE	159.264,48

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	18.055,85
Spese per l'assicurazione degli stabili	2.580,95
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	1.000,00
TOTALE USCITE	119.808,80

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2015 - 31/12/2015

39.455,68



ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

SAN LEO

PERIODO: DA 01/01/2015 A 31/12/2015

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2015

19

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	39.692,64
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	969,80
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	569,56
TOTALE ENTRATE	41.231,99

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	10.716,00
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	250,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	4.975,86
Spese per l'assicurazione degli stabili	671,75
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	500,00
TOTALE USCITE	22.113,61

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2015 - 31/12/2015

19.118,39



ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

SANT'AGATA FELTRIA

PERIODO: DA 01/01/2015 A 31/12/2015

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2015

7

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	7.918,25
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	514,74
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	257,38
TOTALE ENTRATE	8.690,36

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	3.948,00
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	150,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	572,31
Spese per l'assicurazione degli stabili	247,49
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	200,00
TOTALE USCITE	8.117,80

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2015 - 31/12/2015

572,56



ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

SANTARCANGELO DI ROMAGNA

PERIODO: DA 01/01/2015 A 31/12/2015

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2015

130

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	236.785,83
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	11.788,80
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	25.227,45
TOTALE ENTRATE	273.802,08

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	14.000,00
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	13.000,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	28.207,58
Spese per l'assicurazione degli stabili	4.596,20
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	1.500,00
TOTALE USCITE	194.623,78

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2015 - 31/12/2015

79.178,30



ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

VERUCCHIO

PERIODO: DA 01/01/2015 A 31/12/2015

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2015

42

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	82.221,37
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	3.884,40
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	5.204,97
TOTALE ENTRATE	91.310,74

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	23.688,00
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	9.947,16
Spese per l'assicurazione degli stabili	1.484,93
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	250,00
TOTALE USCITE	61.370,09

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2015 - 31/12/2015

29.940,65

