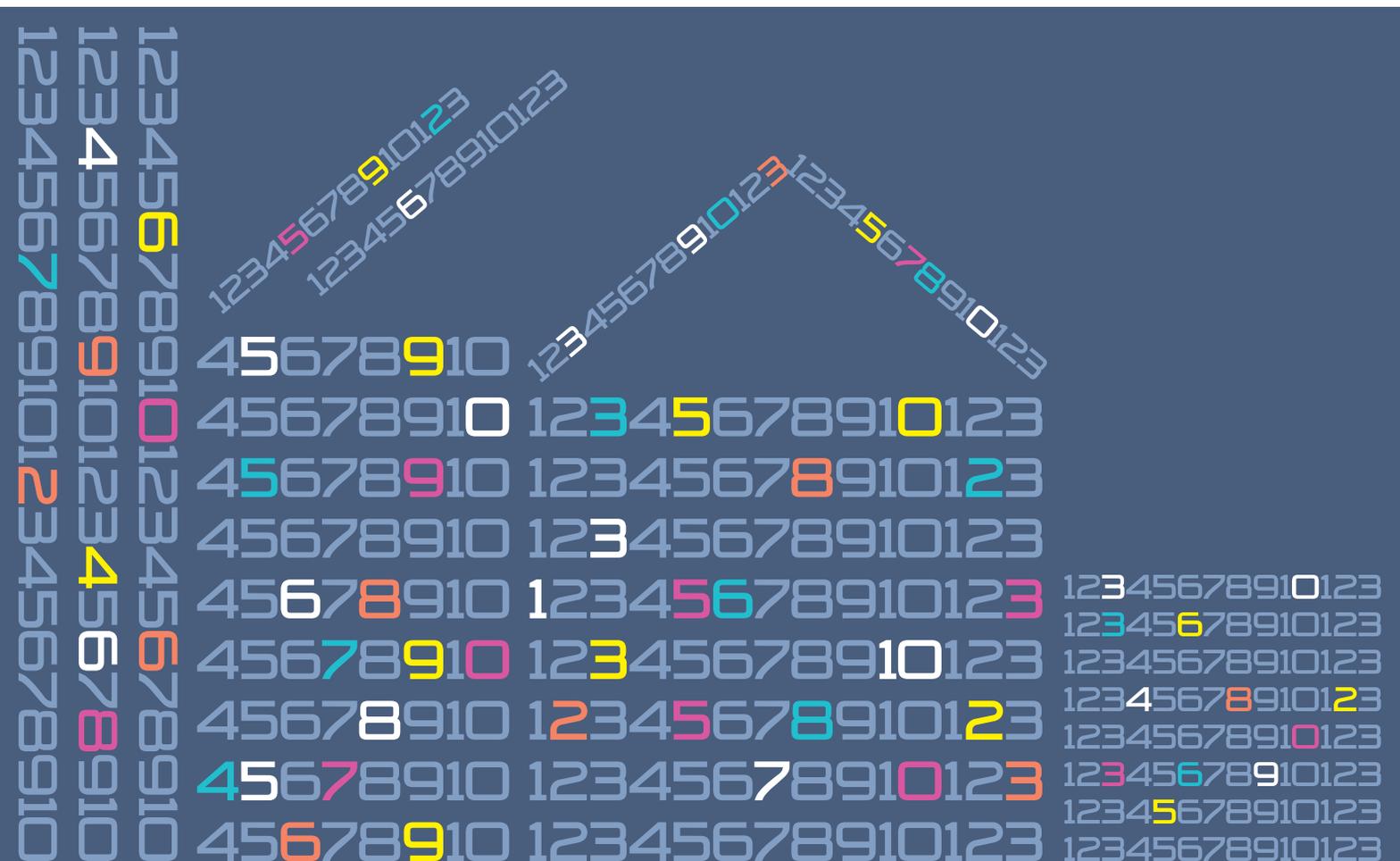


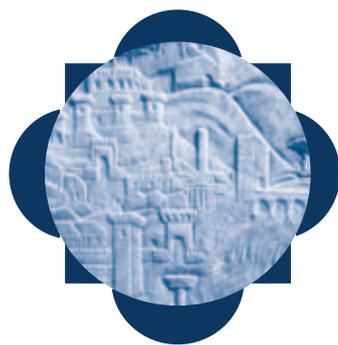
# ACER

Azienda Casa Emilia-Romagna  
Provincia di Rimini

## BILANCIO PREVENTIVO ANNO 2014







**ACER**

Azienda Casa Emilia-Romagna  
Provincia di Rimini

**BILANCIO  
DI PREVISIONE  
ANNO 2014**



# 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)

**Rag. Pio Biagini**  
(Componente)

---

## DIRETTORE GENERALE

Dott. Franco Carboni

## DIRIGENTE SERVIZIO AMMINISTRATIVO

Dott.ssa Alessandra Atzei

## RESPONSABILE UFFICIO RAGIONERIA E PERSONALE

Dott. Massimiliano Coli



# AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA

## PROVINCIA DI RIMINI

### BILANCIO PREVENTIVO ANNO 2014

#### Sommario

Relazione del Presidente dell'ACER di Rimini	pag.	7
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.	28
Programmazione degli interventi edilizi	pag.	30
Allegati A, B, C, D: "Piano Triennale dei Lavori Pubblici"	pag.	33
Allegato C: Gestione alloggi di proprietà comunale e determinazione della somma da reinvestire nell'ERP	pag.	36



# BILANCIO PREVENTIVO 2014

RELAZIONE DEL PRESIDENTE DELL'ACER

*CESARE MANGIANTI*

## 2014

### CONSOLIDAMENTO DEI RISULTATI RAGGIUNTI

Il 2014, come il 2013, 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 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 e ovvio.

Seppur lentamente l'architettura istituzionale che sostiene il sistema pubblico sta cambiando volto. Secondo lo schema presentato dal Ministro Del Rio, con un D.D.L. approvato dal Governo, le Province, in attesa di una modifica costituzionale che le dovrebbe abolire, verrebbero alleggerite di molte funzioni e trasformate in Enti di secondo grado.

Sul piano regionale si sta mettendo mano ad una modifica della L.R. 24/2001, un'opera di manutenzione necessaria dopo 13 anni di operatività, con la quale verrebbe, in buona sostanza, 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 le graduatorie, le assegnazioni e la mobilità; la conferma, infine, dell'ambito territoriale ottimale, 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 sono stati drasticamente 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, ecc.. Per non parlare degli investimenti che si stanno riducendo al minimo anche per effetto del Patto di Stabilità che ha ricevuto dal Governo un primo alleggerimento di un miliardo, con il pagamento dei debiti pregressi nei confronti dei fornitori (DL 35/2013). Un'inversione di tendenza rispetto al passato che va certamente valutata positivamente.

Le misure adottate dal Governo il 28 agosto, che andranno confermate nel "Patto di stabilità", sono ancora insufficienti e segnate dalla storica "filosofia" di una politica abitativa che mette al primo posto la casa in proprietà, mentre il bisogno prevalente richiederebbe una offerta di abitazioni sociali ed in affitto a canoni calmierati.

Tuttavia è un primo passo nel quale sono inseriti provvedimenti che, seppur insufficienti, marciano un'inversione di tendenza ed il tentativo timido di riprendere il cammino... Vediamo in concreto di cosa si tratta.

a) La Cassa Depositi e Prestiti mette a disposizione delle banche 2 miliardi di

- euro per l'erogazione di nuovi mutui per l'acquisto dell'abitazione principale;
- b) 40 milioni da destinare al Fondo di solidarietà per i mutui per l'acquisto della prima casa;
  - c) 60 milioni al fondo che eroga contributi integrativi per il pagamento dei canoni di locazione (fondo affitti che era stato azzerato negli anni 2012/2013);
  - d) 40 milioni al fondo di copertura per la morosità incolpevole;
  - e) Gli immobili di edilizia popolare vengono assimilati al trattamento IMU prima casa (siamo in attesa del patto di stabilità che dovrebbe confermare l'esonero anche della seconda rata). Una misura questa fortemente richiesta dagli Enti e dall'organizzazione nazionale che li associa, Federcasa, che alleggerirà il peso fiscale che grava, in modo improprio sugli Enti, posto che si tratta di edilizia sociale e non di mercato.

A queste misure è possibile se ne possa aggiungere un'altra, inserita nelle proposte di modifica dalla Commissione lavori pubblici della Camera, con la quale si dovrebbe estendere il beneficio fiscale per il risparmio energetico, pari al 65%, anche agli enti pubblici, comunque denominati. Una grande opportunità per espandere e potenziare i programmi di manutenzione del patrimonio abitativo pubblico.

Vale la pena segnalare, nell'ambito delle misure adottate, in particolare la ricostituzione del "Fondo affitti" per 60 milioni e dei 40 milioni nel biennio 2013/2014 rivolto alla platea dei "morosi incolpevoli", che porteranno anche da noi qualche beneficio, che al momento non siamo in grado di quantificare, poiché dovranno prima essere attribuiti alle Regioni e poi distribuiti alle Province.

Ricordiamo, in questo quadro, che la Regione ha stanziato, con i residui del fondo affitti, nel 2013, € 3.500.000,00 per l'emergenza abitativa e la Provincia di Rimini ha ricevuto 366 mila euro; è inoltre in itinere una nuova delibera regionale con la quale dovrebbero essere stanziati altri € 2.150.000,00, per il 2013, di cui 191.173,04 a Rimini.

ACER, che ha sottoscritto il protocollo d'intesa con la Provincia, sta svolgendo una funzione di cassa per l'erogazione dei contributi richiesti dai Comuni.

Stiamo intanto concentrando le poche risorse disponibili in programmi di recupero e manutenzione, limitando fortemente le attività di nuove costruzioni; confermando, al tempo stesso, la disponibilità di ACER ad acquistare parte del patrimonio di ERAP presente nei sette Comuni dell'Alta Valmarecchia, posto in vendita dalla Regione Marche, per evitare ripercussioni sociali gravi se venissero messi all'asta. In questo senso si prevede un primo step per l'acquisto di 6 alloggi nel corso del 2014.

Colgo quindi 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 di ACER, è stato ricostituito nel corso degli ultimi 14 anni. Al 31/12/2014 gli alloggi gestiti saranno 2.606 che, al netto dei 545 venduti ai sensi della legge 560/93, porta ad un incremento di n. 1.211 alloggi rispetto ai 1.940 che abbiamo ricevuto in "eredità" dallo

IACP di Forlì.

Senza contare che, nonostante questo impegno, sono in lista di attesa nelle graduatorie comunali dei n°27 Comuni della Provincia oltre 2.300 famiglie, a riprova che la domanda sociale di alloggi è forte.

Proprio per irrobustire la rete di protezione sociale sarebbe quindi necessario ricercare altre vie - buone pratiche - nelle quali figura la necessità di assicurare un maggiore turnover dello stock abitativo pubblico, attraverso l'allineamento ai valori di entrata dei limiti di reddito per l'uscita dall'ERP; l'adeguamento dei canoni per irrobustire le capacità di autofinanziamento del settore con l'auspicio che ciò possa favorire investimenti per l'incremento del patrimonio abitativo; l'utilizzazione, infine, del servizio di emergenza abitativa, istituito da ACER, per reperire alloggi a canoni calmierati sul mercato privato da destinare a famiglie in disagio abitativo indicate dai Comuni.

Si tratta di aspetti importanti di governo dell'ERP, sui quali nei mesi scorsi si sono svolti numerosi incontri presso la Prefettura ed al quale abbiamo fornito il nostro contributo per fare fronte all'emergenza abitativa; da questo confronto è uscito un documento, firmato da tutti i Comuni, che è stato inviato alla Regione per chiedere, in vista delle modifiche programmate sulla L.R. 24/2001, una revisione dei limiti massimi di uscita dall'ERP, oggi troppo alti e tali da rendere praticamente inconsistente il turnover.

### CANONI ERP

Con il 2013 si conclude il decimo 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 2014 di € 141,19 rispetto ai 135,90 del consuntivo 2013. Un balzo avanti dovuto in grande parte all'incremento dei canoni operato dal Comune di Rimini, a partire da Maggio 2012. Come ogni anno, la media è destinata a cambiare per effetto dei ricorsi, del turnover, ma anche del fenomeno ospitalità.

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 e che sono iniziate nel 2001, con una evasione accertata di € 856.531 per un totale di n° 173 nuclei familiari; nel 2003 ISE evaso pari ad € 550.914 per n. 162 nuclei familiari; nel 2004 totale redditi omessi pari ad € 616.806 riferiti a n. 163 nuclei familiari; nell’anno 2005 redditi evasi per complessivi € 404.013 non dichiarati da n. 117 nuclei familiari; per l’anno 2006 risultano non dichiarati redditi ISE pari ad € 482.632 che hanno interessato n. 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 n° 64 nuclei familiari di cui n° 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 n° 75 nuclei familiari di cui n° 40 recidivi.

Si è concluso il controllo dei redditi dichiarati nell’Attestazione ISE dell’anno 2010 e relativi all’anno 2009, utili per il calcolo del canone anno 2011. Da tale verifica è emerso che il numero totale dei nuclei familiari che hanno sottoscritto dichiarazioni ISE-ISEE non veritiere, corrispondono a n° 171 di cui 73 recidivi. La somma complessiva dell’ISE evaso ammonta ad € 524.289,80.

In seguito al potenziamento delle attività di controllo di ACER è stato possibile concludere, nell’anno in corso, anche la verifica dei redditi 2010 per i canoni del 2012. Questi gli esiti: reddito evaso € 490.890,00 assegnatari interessati 155, di cui recidivi n° 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.

Anche dalla lettura di questi semplici elementi si può registrare una significativa riduzione delle dichiarazioni mendaci rispetto al passato, segno che l’azione intrapresa in questi anni sta dando i suoi frutti. 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 2013 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 assegnatari che possiedono 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. Inoltre 3 utenti oggetto di accertamenti negli anni precedenti hanno riconsegnato le chiavi dell'alloggio in seguito all'avvio del procedimento di decadenza. Sono inoltre emersi 8 proprietari di frazioni di immobili che per l'esiguità del valore catastale non rientrano nei parametri per la decadenza, ma, avendo omesso la relativa dichiarazione ai fini ISE/ISEE, saranno soggetti a sanzione pecuniaria e a conguaglio del canone.

L'impegno, per il 2014 è quindi di continuare questi approfondimenti e verifiche.

Al contrario il patrimonio mobiliare 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'esperienza sino qui compiuta dimostra la necessità di sanzionare le dichiarazioni mendaci, non solo attraverso le norme di legge (falso ideologico) ma anche con una sanzione amministrativa pecuniaria tesa a scoraggiare il fenomeno. Si tratta di un impegno già assunto, tramite ACER, da tutti i Comuni e che ci auguriamo venga adottato anche dal Comune di Rimini le cui sanzioni, se applicate, ammonterebbero a circa € 25.000,00.

Si tenga conto peraltro che, in base alla L.R. 24/2001 art. 32, la dichiarazione mendace potrebbe determinare, da parte dell'Amministrazione comunale, un provvedimento di decadenza dall'assegnazione.

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 del 30/07/2003, espressione della volontà dei Comuni e della Provincia di Rimini.

In questo contesto si apre anche la questione relativa alla permanenza nell'ERP di assegnatari che non hanno più i requisiti, ma che occultano, con dichiarazioni parzialmente o totalmente non corrispondenti al vero, la loro effettiva condizione economica sottraendo così alle legittime aspettative di quanti si trovano nelle graduatorie comunali la possibilità di assegnazione di un alloggio pubblico. E tanti degli esclusi dall'assegnazione hanno certamente più diritti di non pochi assegnatari.

Va in questa direzione la volontà manifestata da ACER, dalla Conferenza degli Enti e da numerosi Comuni, fra cui Rimini e Cattolica, di proporre alla Regione un allineamento dei redditi ISE-ISEE a quelli di entrata. E' del tutto evidente, infatti, che il tetto di € 51.462,90 di ISE ed € 34.308,60 di ISEE corrisponde a redditi molto alti che riguardano sì e no il 10% della popolazione italiana, mentre per entrare sono sufficienti

€ 34.308,60 di ISE ed € 17.154,30 di ISEE.

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. Quindi, apprezziamo che tutti i Sindaci della Provincia abbiano accolto la proposta del Prefetto, emersa nel Tavolo sulle politiche abitative, di inviare una richiesta di modifica dei parametri ISE/ISEE al Presidente della Giunta Regionale ed all'Assessore alle Politiche Abitative.

## **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.

Si ricorda infine 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. Non è infatti possibile ricorrere alle risorse dell'ERP per questa specifica esigenza.

La previsione per il 2014 è di un aumento della morosità complessiva, riconducibile alla situazione di crisi in essere, che prevediamo si attesti a fine anno su circa il 12,50%. Una situazione comunque gestibile, che non daremo per scontata, sulla quale intendiamo lavorare, comunque 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 degli ultimi anni, l'Azienda ha rafforzato il servizio di agenzia per la

locazione:

- 1) a favore dei Comuni della Provincia che hanno stipulato la convenzione (Rimini, Riccione, Coriano, Bellaria, Cattolica; l'UNIONE dei Comuni di Santarcangelo, Poggio Berni, Torriana) al fine di reperire alloggi sul mercato privato da destinare a nuclei familiari in stato di disagio abitativo;
- 2) a favore della Provincia di Rimini, l'Assindustria, le Organizzazioni dei piccoli proprietari e le Organizzazioni sindacali, per il reperimento di alloggi da destinare a lavoratori fuori sede (alloggi a esaurimento entro Giugno 2014); oltre all'accoglienza di profughi realizzata con la Provincia di Rimini.

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 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. Occorre, inoltre, 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.

Si conferma quindi 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. Nel contempo il CDA dell'ACER 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 attualmente locati direttamente dall'Azienda sono 75, si prevede una loro dismissione in relazione alle scadenze contrattuali stabilite, salvo procedimenti di sfratto in corso.

**Nel complesso, nel corso del 2014, si prevede una riduzione dello stock abitativo gestito, per conto dei Comuni e di ACER, di 35 unità, rispetto al 2013.**

• alloggi destinati all'emergenza abitativa per il Comune di Rimini	74
• alloggi destinati all'emergenza abitativa negli altri Comuni	45
• Alloggi destinati all'ASL per progetti socio-assistenziali	2
• alloggi destinati a lavoratori fuori sede	2
• alloggi destinati a rifugiati politici	4
• alloggi destinati a famiglie selezionate da ACER	54
<b>TOT.</b>	<b>181</b>

## **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.

Complessivamente, fino ad oggi, sono stati presi in carico n° 134 condomini, per complessivi 2.110 alloggi (di cui: 533 inquilini e 1.577 proprietari), superando la previsione di n° 129 per il 2013. In maniera costante viene verificata la disponibilità degli assegnatari e dei proprietari, negli edifici a proprietà mista, di affidare all'ACER le funzioni di amministratore di condomini.

L'obiettivo che l'Azienda si propone nell'anno 2014 è quello di arrivare all'amministrazione condominiale di n° 140 edifici.

La recente riforma del Codice Civile sul condominio, entrata in vigore a giugno 2013, ha reso peraltro ancora più importante ed impegnativo il lavoro dell'amministrazione condominiale, richiedendo maggiori responsabilità e competenze.

Su questo servizio l'Azienda intende continuare ad investire molto nei prossimi anni. 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 MOBILITÀ**

L'Azienda si propone di fare un ulteriore passo avanti nella gestione dei servizi, per conto dei Comuni. Abbiamo già esteso il servizio per le graduatorie ERP ai Comuni di Verucchio, San Giovanni in Marignano, Montecolombo, Montefiore, Gemmano, Mondaino, 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.

Lo stesso servizio lo stanno richiedendo anche Comuni di medie e grandi dimensioni che potrebbero così ottenere risparmi significativi di personale e spese generali. Anche sul fronte della mobilità da casa a casa l'ACER svolge per conto dei 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 riforma regionale in itinere 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 n° 307 alloggi e dal Comune di Riccione per la realizzazione di n° 64 alloggi, a cui si sono aggiunti, nel 2007, n° 10 alloggi a San Giovanni in Marignano ed altri n° 6 a Morciano, che però ha rinunciato. Gran parte dei suddetti interventi è già stato realizzato.

Gli alloggi in costruzione che si prevede di consegnare nel 2014 sono 125:

### **Comune di Rimini n° 116**

Viserbella, 89 alloggi

Ex macello, 27

### **Comune di Montefiore 4**

### **Comune di Riccione 5**

Va infine segnalato con soddisfazione il finanziamento del contratto di Quartiere III°, proposto alla selezione del bando regionale, ed al quale hanno lavorato con impegno l'Assessorato alla Casa del Comune di Rimini ed ACER. Si tratta di una iniziativa non solo costruttiva, ma di recupero urbano di un area degradata vicino al centro storico, attraverso la quale si potranno realizzare n° 27 alloggi per un importo complessivo di € 5.617.800, finanziato per il 70% dalla Regione. L'appalto è stato aggiudicato ad una impresa locale ed i lavori sono iniziati a novembre del 2012 e si dovrebbero concludere nel 2014.

E' stato inoltre riappaltato l'intervento di Tomba Nuova a Rimini, per 58 alloggi - dopo un lungo periodo di blocco dovuto al fallimento della ditta che si era aggiudicata i lavori - che riteniamo di concludere nel 2015.

Ci auguriamo infine che anche il progetto di Misano per 8/12 alloggi, da tempo in incubazione, così come Bellaria-Igea Marina, per la realizzazione di 22 alloggi, possano ottenere risorse e finanziamenti, ACER ha dato la propria disponibilità, ci auguriamo che l'allentamento del patto di stabilità per i Comuni possa aprire qualche spiraglio per nuovi investimenti e che, anche la Regione, possa finanziare un nuovo bando per la locazione permanente.

Sul fronte delle nuove costruzioni abbiamo programmato con il Comune di Santarcangelo un progetto per la costruzione di n° 8 alloggi di edilizia agevolata a canone calmierato e 4 alloggi a canone sociale, ma con la crisi politico-istituzionale che si è aperta nel con il commissariamento si è interrotto l'iter realizzativo; tuttavia il confronto è ripreso con il Commissario e ci auguriamo di poter realizzare il progetto che per l'Amministrazione Comunale è a costo zero.

E' interessante notare come in questo caso la disponibilità del monte canoni, incrementato nel corso degli ultimi anni, permetterà di mettere a disposizione il 30% delle risorse economiche per il finanziamento dell'intervento.

E' previsto infine un intervento di ristrutturazione, con demolizione e ricostruzione di 5 alloggi a Coriano; siamo in attesa che il Comune ripristini 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 1300 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 e fondi ex L. 560/93. Si tratta di interventi che sono fortemente improntati al risparmio energetico, per un investimento complessivo di € 2.105.000,00

Per quanto riguarda invece la manutenzione ordinaria (pronto intervento, alloggi di risulta) degli alloggi comunali, che viene fatta annualmente con i proventi dei canoni incassati, abbiamo stimato la somma € 937.400,00

Complessivamente l'ACER si troverà a gestire, nel 2014, fra nuove costruzioni, ristrutturazioni, recuperi e manutenzioni, investimenti per € 22.659.859,00.

## **PATRIMONIO GESTITO**

Al 31/12/2014, si prevede di gestire un numero di unità immobiliari pari a 2.787 unità, di cui 2.606 unità immobiliari di proprietà pubblica e 181 alloggi reperiti sul mercato privato per fare fronte all'emergenza abitativa dei comuni e più in generale all'esigenza di alloggi in affitto, 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 2.110 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 32 dipendenti, con una incidenza di circa il 20 % sul valore della produzione. Una percentuale tutto sommato 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 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 2014

<b>VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	
<b>RICAVI DA CANONI E DA PRESTAZIONI DI SERVIZI</b>	<b>IMPORTO</b>
Canoni di locazione di alloggi di proprietà ACER	246.400
Canoni di locazione di alloggi ERP di proprietà di altri Enti non comunali	102.500
Canoni di locazione di locali ad uso non abitativo (negozi, box, centri sociali)	310.000
Maggiori canoni, compensi e diritti di segreteria per conguagli ISEE di competenza Acer	15.200
Corrispettivi e rimborsi per amministrazione stabili Acer	109.645
Rimborsi per la gestione dei servizi per conto degli inquilini di alloggi Acer	16.000
Corrispettivi e rimborsi per manutenzione ordinaria stabili Acer	43.000
Canoni di locazione alloggi di privati per Emergenza Abitativa Conv. Lavoratori (Provincia RN)	4.719
Canoni di locazione alloggi di privati per Emergenza Abitativa in capo ad ACER	207.843
Compensi e rimborsi servizio di Emergenza Abitativa Comuni/AUSL/Provincia/Acer	142.994
Canoni di locazione di alloggi ed altri immobili di proprietà dei Comuni in concessione	4.782.824
Altri oneri di gestione su alloggi ed altri immobili di proprietà dei Comuni in concessione	906.933
Compensi per servizio di amministrazione condominiale	220.860
Ricavi Pubblicitari	-
Compensi maturati sulla vendita degli alloggi di terzi	-
Compensi tecnici per le attività di Nuove Costruzioni	175.000
Compensi tecnici per le attività di Manutenzione Straordinaria	55.000
<b>TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	<b>7.338.918</b>
<b>COSTI DELLA PRODUZIONE</b>	
<b>COSTO DEL PERSONALE DIPENDENTE E SPESE GENERALI</b>	<b>IMPORTO</b>
Costo del personale dipendente	1.430.240
Collaborazioni a progetto e coordinate e continuative	21.596
Indennità, compensi e rimborsi amministratori	82.841
Indennità, compensi e rimborsi collegio sindacale	21.344
Assicurazioni dipendenti e amministratori	24.500
Assicurazione Automezzi	5.700

Altre assicurazioni non obbligatorie	554
Spese di rappresentanza, promozionali e notiziario Acer	14.800
Canone di locazione uffici Acer	17.200
Spese per utenze e manutenzione uffici Acer	39.140
Spese telefoniche	11.700
Spese postali	26.500
Cancelleria	8.000
Libri, pubblicazioni e quotidiani	6.000
Gestione automezzi	8.000
Manutenzione e noleggio macchine d'ufficio	12.300
Gestione sistema informativo	5.667
Contributi associativi	15.200
Convegni, seminari e corsi di aggiornamento professionale	3.000
Consulenze e prestazioni professionali	74.580
Spese c/c bancari e postali	1.500
Spese Varie di amministrazione (concorsi, altro)	500
<b>SPESE DI AMMINISTRAZIONE E MANUTENZIONE ORDINARIA DI ALLOGGI</b>	<b>IMPORTO</b>
Assicurazioni sui fabbricati di proprietà Acer	8.665
Spese amministrazione alloggi Acer	57.700
Spese per servizi a rimborso di alloggi Acer	7.000
Spese manutenzione immobili Acer	50.000
Canoni e altri costi per Emergenza Abitativa Studenti, Lavoratori e contratti ACER	388.782
Costo di gestione alloggi ed altri immobili di proprietà dei Comuni in concessione	2.078.023
Accantonamento utili da reinvestire su alloggi di proprietà dei comuni in concessione	1.186.451
<b>SPESE PER ATTIVITA' DI NUOVA COSTRUZIONE E MANUTENZIONE STRAORDINARIA</b>	<b>IMPORTO</b>
Spese per compensi e altre spese tecniche attività di nuove costruzioni	110.259
Spese per compensi e altre spese tecniche attività di manutenzione straordinaria	10.000
Spese per compensi e altre spese tecniche attività di manutenzione condomini	9.160
<b>AMMORTAMENTI ED ALTRI ONERI DI GESTIONE</b>	<b>IMPORTO</b>
Ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali e materiali	193.770
Perdite su crediti e accantonamento al fondo svalutazione per Immobili Acer	190.000
Perdite su crediti e accantonamento al fondo svalutazione per Immobili Comuni in concessione	779.601
Imposta di bollo, Imposte indirette, tasse, contributi e diritti camerali	17.555
Imposte comunali sugli immobili	60.000
IVA Indetraibile	350.000
<b>TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE</b>	<b>7.327.828</b>

<b>RISULTATO GESTIONE CARATTERISTICA PREVISIONALE</b>	<b>11.089</b>
---	---------------

<b>PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>	<b>IMPORTO</b>
Interessi attivi su depositi bancari, postali, obbligazioni e su polizze di capitalizzazione (+)	369.682
Interessi attivi da assegnatari e acquirenti alloggi ex Gescal (+)	87.375
Interessi attivi da crediti iscritti nelle immobilizzazioni (+)	2.500
Interessi passivi su mutui per la costruzione di alloggi (-)	- 21.000
Interessi passivi e oneri finanziari diversi (-)	- 1.000
<b>TOTALE GESTIONE FINANZIARIA</b>	<b>437.558</b>

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

<b>PROVENTI E ONERI STRAORDINARI</b>	<b>IMPORTO</b>
Sopravvenienze attive	-
Sopravvenienze passive	-
<b>TOTALE GESTIONE STRAORDINARIA</b>	<b>-</b>

<b>RISULTATO LORDO PREVISIONALE PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>448.647</b>
---	----------------

<b>IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO</b>	<b>246.756</b>
---	----------------

<b>RISULTATO NETTO PREVISIONALE</b>	<b>201.891</b>
-------------------------------------	----------------

# 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 € 11.089. 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 201.891.

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

Si precisa, a tal proposito, che la previsione per il 2014 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 2014 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 2014, 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 € 7.338.918.

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 2010 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 rilevante riguardano le competenze tecniche su alloggi di nuova costruzione e sulle manutenzioni straordinarie, importi che matureranno nel 2014 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 2014 non sono previste nuove assunzioni di personale dipendente o di collaboratori a progetto. La tabella che segue illustra le unità di personale dipendente che si prevede saranno in servizio al 31 dicembre 2014.

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

Il costo per il personale ed i collaboratori previsto per l'anno 2014 è previsto pari ad € 1.441.687, comprensivo degli incentivi per la produttività e dell'incentivo Merloni complessivamente pari ad Euro 88.000, dell'accantonamento per trattamento di fine rapporto per € 84.763 e dell'indennità per la vacanza contrattuale stimata in euro 5.016.

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

### **SPESE GENERALI**

Nel corso del 2014, 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 21.344.

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 2013 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. Nel 2014 è prevista l'entrata in funzione il nuovo software gestionale Sigeco basato su tecnologia web.

La gestione e manutenzione degli automezzi è prevista stabile rispetto al 2013. 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 1/1/2014 al 31/12/2014. 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 per lavoratori e studenti, 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 2014.

## 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 2014: software gestionale Sigeco, PC e macchine d’ufficio e alcuni mobili e arredi per la nuova sede. 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.

Nel corso del 2014 è in previsione l’acquisto 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, si prevede essere pari ad euro 303.931. La relativa quota di ammortamento stanziata in bilancio è pari ad euro 4.559.

Non sono invece previste quote di ammortamento per i nuovi immobili di E.R.P. che si prevede di terminare nel 2014 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 61%, è stata valutata in base al pro-rata di indetraibilità del 2013 e considerando l’IVA che presumibilmente verrà pagata nel 2014. 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 € 415.558 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 € 22.000,00, 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 2014 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 2013. L'incidenza totale delle imposte viene stimata al 56% dell'utile ante imposte.

## **RISULTATO NETTO PREVISIONALE**

Sulla base delle valutazioni sopra esposte, si prevede per il 2014 un risultato positivo netto di gestione pari ad Euro 201.891, 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	154,60	79.245	57.115	22.130
CASTELDELICI	1	132,96	1.771	1.358	413
CATTOLICA	140	166,49	289.574	198.990	90.584
CORIANO	37	149,93	62.307	43.589	18.718
GEMMANO	38	141,12	53.509	42.926	10.583
MAIOLO	9	162,76	15.580	14.177	1.403
MISANO ADRIAICO	17	111,96	24.140	23.615	525
MONDAINO	18	132,12	32.286	20.945	11.341
MONTECOLOMBO	25	153,30	42.996	31.744	11.252
MONTEFIORE	34	144,34	51.077	36.930	14.147
MONTEGRIDOLFO	14	197,73	29.500	15.423	14.077
MONTESCUDO	6	121,87	9.136	7.767	1.369
MORCIANO DI ROM.	43	108,64	56.427	49.059	7.368
NOVAFLETRIA	15	149,56	24.469	18.717	5.752
PENNABILLI	9	131,56	14.131	11.845	2.286
POGGIO BERNI	6	120,91	7.783	7.340	443
RICCIONE	240	125,73	575.920	474.292	101.628
RIMINI	1430	136,67	2.865.432	2.204.025	661.407
S. AGATA FELTRIA	7	172,91	9.805	8.455	1.350
S. LEO	19	147,10	35.501	21.508	13.993
SALUDECIO	22	119,74	42.803	27.088	15.715
SAN CLEMENTE	17	179,10	34.859	19.399	15.460
SAN GIOVANNI IN M.	72	144,69	160.644	105.586	55.058
SANTARCANGELO	130	164,41	275.884	197.949	77.935
TORRIANA	17	144,76	30.069	25.154	4.915
VERUCCHIO	42	160,47	85.307	58.709	26.598

Il totale degli alloggi di proprietà comunale che si prevede di gestire è pari a 2.546.

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 141,19.

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 2014, il Programma triennale dei lavori pubblici, 2014-2016. Annualità 2014. (Vedi allegati "A" e "B" al presente Bilancio di Previsione) nonché i prospetti relativi alle manutenzioni straordinarie e recuperi inferiori ad euro 100.000,00 (allegato "C").

Di seguito sono invece riportate le previsioni relative alla realizzazione degli interventi edilizi finanziati con fondi diversi da quelli derivanti dai residui di gestione del patrimonio ERP.

### INTERVENTI EDILIZI DI NUOVA COSTRUZIONE DA REALIZZARSI CON FINANZIAMENTI DI REGIONE - COMUNI - ACER (4° PROGRAMMA L. 560/93) PROGRAMMA "20.000 ALLOGGI"

TIPO FINANZIAMENTO	LOCALITA' INTERVENTO E NUMERO ALLOGGI DI NUOVA COSTRUZIONE	IMPORTO	AVANZAMENTO AL 31.12.2014
REGIONE	RIMINI - LOCALITA' VISERBELLA (89 ALL.)	2.997.917	100%
COMUNE		6.285.683	
ACER (L.560/93)		387.100	
REGIONE	RIMINI - LOCALITA' TOMBA NUOVA (58 ALL.)	1.869.016	70%
COMUNE		3.904.168	
ACER (L.560/93)		255.900	
<b>TOTALE</b>		<b>15.699.785</b>	

**INTERVENTI EDILIZI DI NUOVA COSTRUZIONE E/O RECUPERO EDILIZIO CON  
FINANZIAMENTI DI COMUNE - ACER (REINVESTIMENTO L. 560/93)  
5° PROGRAMMA**

FINANZIAMENTO ACER	COMUNE, LOCALITA' E ALLOGGI	FINANZIAMENTO GLOBALE	AVANZAMENTO AL 31.12.2014
Finanziamento Comunale	RICCIONE - VIA G. CESARE LOC. GHETTO DEL RIO	345.000	100%
Finanziamento ACER (L.560/93)		345.000	
Finanziamento Regionale	MONTEFIORE CONCA - LOC. S. GAUDENZO (4)	350.000	100%
Finanziamento Comunale		0	
Finanziamento ACER (L.560/93)		469.659	
<b>Totale</b>		<b>1.059.659</b>	

**INTERVENTI EDILIZI DI RECUPERO EDILIZIO CON FINANZIAMENTO REGIONALE  
D.L. 159/2007 - ACER (REINVESTIMENTO L. 560/93)  
7° PROGRAMMA**

FORTE DEL FINANZIAMENTO	INTERVENTI DI NUOVE COSTRUZIONI E MANUTENZIONE STRAORDINARIA PROGRAMMATA	FINANZIAMENTO GLOBALE	AVANZAMENTO AL 31.12.2014
Fin. Regionale	RIMINI - Via Toni Ex Macello comunale (27 Alloggi)	3.062.890	90%
Fin. Comunale		1.087.524	
ACER (L.560/93)		250.000	
<b>TOTALI</b>		<b>4.400.415</b>	

**INTERVENTI EDILIZI DI RECUPERO EDILIZIO CON FINANZIAMENTO REGIONALE  
D.L. 159/2007 - ACER (REINVESTIMENTO L. 560/93)  
8° PROGRAMMA**

FONTE DEL FINANZIAMENTO	INTERVENTI DI NUOVE COSTRUZIONI E MANUTENZIONE STRAORDINARIA PROGRAMMATA	FINANZIAMENTO GLOBALE	AVANZAMENTO AL 31.12.2014
Residui di Gestione	SANTARCANGELO DI ROMAGNA - Zona Stadio (8 Alloggi)	378.000	REPERIMENTO FONDI E APPALTO
Mutuo		504.000	
ACER (L.560/93)		378.000	
ACER (L.560/93)	TORRIANA - Via Santarcangiolo 26 - 26/A (2 Alloggi)	120.000	100%
Comune	TORRIANA - Via Roma 118 (3 Alloggi)	60.000	100%
ACER (L.560/93)		60.000	
<b>TOTALI</b>		<b>1.500.000</b>	

Il totale dei finanziamenti in essere nell'anno 2014 sarà pari a Euro 22.659.859.

Si invita la Conferenza degli Enti ad approvare, sentito il parere del Collegio Sindacale, il Bilancio di Previsione 2014 dell'ACER di Rimini.

Rimini, 25/11/2013

**ADOZIONE PROGRAMMA TRIENNALE 2014 - 2016 ED ELENCO ANNUALE 2014**  
**ALLEGATO " A " (MANUTENZIONI STRAORDINARIE E RECUPERI - IMPORTI SUPERIORI A 100.000 EURO)**

N. prog.	DESCRIZIONE INTERVENTO	denominazione programma	finanziamenti regionali (o aventi destinazione vincolata per legge)	finanziamenti comunali	finanziamenti L. 560/93 (ricavato vendite alloggi)	fondi di bilancio ACER (o fondi residui canoni erp)	COSTO TOTALE INTERVENTO	
1	RIMINI manutenzione straordinaria facciate di due fabbricati composti da n.24 alloggi in Via Villalta 21-21/a e Via Brisighella 36-38 Loc. s. Giustina	Economie II° piano di reinvestimento L. 560/93 e fondi residui canoni erp			140.000,00	100.000,00	240.000,00	
2	TORRIANA manutenzione straordinaria di un fabbricato composto da n.2 alloggi in Via Santarcangelo 26-28/a	L.560/93 - VIII° Reinv. (primo stralcio)			120.000,00		120.000,00	
3	RIMINI sostituzione telai avetri di n.17 alloggi in Via Bandi 10/12					105.000,00	105.000,00	
4	RIMINI sostituzione telai a vetri di n.25 alloggi in Via Della Cascine 6/n-6/m-6/l Loc. Orsoleo e Via cappelli 7/11/13/15					105.000,00	105.000,00	
5	RIMINI sostituzione telai a vetri di n. 24 alloggi in Via Villalta, 21-21/a e Via Brisighella 36-38 Loc. S. Giustina					110.000,00	110.000,00	
6	RIMINI sostituzione telai a vetri di n. 36 alloggi in Via Graizza 9/11/13/15 e 12/14 Loc. Corpolo					160.000,00	160.000,00	
7	RIMINI sostituzione telai a vetri di n.25 alloggi in Via Moretti 7/9/11					160.000,00	160.000,00	
8	SANTARCANGELO DI R. sostituzione telai a vetri di n.24 alloggi in Via Della Libertà 6/8/10					90.000,00	90.000,00	
9	RICCIONE manutenzione straordinaria facciate di due fabbricati composti da n.24 alloggi in Via Riace 16/A-16/B -20/A-20/B					160.000,00	160.000,00	
10	CATTOLICA scoppimento di n.3 alloggi di grandi dimensioni e sottoutilizzati, in Via Longo 18					200.000,00	200.000,00	
<b>SOMMANO</b>							<b>1.190.000,00</b>	<b>1.450.000,00</b>

**ADOZIONE PROGRAMMA TRIENNALE 2014 - 2016 ED ELENCO ANNUALE 2014  
ALLEGATO " B " (INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE O RISTRUTTURAZIONE - IMPORTI SUPERIORI A 100.000 EURO)**

N. prog.	DESCRIZIONE INTERVENTO	denominazione programma	finanziamenti regionali (o aventi destinazione vincolata per legge)	finanziamenti comunali	finanziamenti L. 560/93 (ricavato vendite alloggi)	fondi di bilancio ACER (o mutui contratti da ACER) o altro	COSTO TOTALE INTERVENTO	
1	SANTARCANGELO DI ROMAGNA costruzione di un fabbricato per complessivi n.8 alloggi in Zona Stadio	L.560/93 - VIII° Reinv. (primo stralcio)			378.000,00	882.000,00	1.260.000,00	
2	CORIANO costruzione di un fabbricato (di proprietà ACER) per complessivi n.5 alloggi in Via 1° Maggio 92 Loc. Cerasolo	BUDGET Y - PROPRIETA' ACER				732.418,58	732.418,58	
<b>SOMMARIO</b>							<b>1.614.418,58</b>	<b>1.992.418,58</b>

ALLEGATO " C " ( MANUTENZIONI STRAORDINARIE E RECUPERI INFERIORI AD € 100.000,00)										
N. prog.	DESCRIZIONE INTERVENTO	denominazione programma	finanziamenti regionali (o aventi destinazione vincolata per legge)	finanziamenti comunali	finanziamenti L. 560/93 (ricavato vendite alloggi)	fondi di bilancio ACER (o fondi residui canoni erp)	COSTO TOTALE INTERVENTO (escluso contributo privati)			
1	S.GIOVANNI IN MARGIGNANO adeguamento impianti elettrici interni di n.20 alloggi in Via Ferrara 12/14 e 16/18/20					40.000,00	40.000,00			
2	S.GIOVANNI IN MARGIGNANO manutenzione straordinaria di n.6 alloggi in Piazza Silvagni 5/8/10 e Vicolo Torre 1					60.000,00	60.000,00			
3	S.GIOVANNI IN MARGIGNANO manutenzione straordinaria di n.6 alloggi in Via Roma 100/B, angolo Via Vittorio Veneto					30.000,00	30.000,00			
4	MORCIANO DI ROMAGNA manutenzione straordinaria fabbricato composto da n.5 alloggi in Via Bucca 76					45.000,00	45.000,00			
5	TORRIANA consolidamento muro di sostegno in fabbricato condominiale con n.3 alloggi di erp ( e n.3 alloggi di prop. privata) in Via Roma 118	L.560/93 - VII° Reinv. (primo stralcio)			60.000,00		60.000,00			
6	BELLARIA -IGEIA MARINA manutenzione straordinaria facciate di un fabbricato composto da n.12 alloggi in Via Ravizza 27/29					80.000,00	80.000,00			
7	BELLARIA -IGEIA MARINA manutenzione straordinaria facciate di un fabbricato composto da n.12 alloggi (di proprietà ACER) in Via Bellini 2-2/A-2/B	BUDGET Y - PROPRIETA' ACER				80.000,00	80.000,00			
8	CORIANO consolidamento muro di sostegno e sistemazione area cortilizia di un fabbricato composto da n.12 alloggi in Via Cà Tintori 6/8					40.000,00	40.000,00			
9	VERUCCHIO adeguamento impianti elettrici di n.24 alloggi. in Via Terracini 108/12 e Via Banfi 31/33 Loc. Villa					50.000,00	50.000,00			
10	RIMINI ristrutturazione alloggio (di proprietà ACER) annesso alla scuola materna e asilo "Il Gabbiano" in Via Orsini 26	BUDGET Y - PROPRIETA' ACER				80.000,00	80.000,00			
11	MORCIANO DI ROMAGNA adeguamento impianti elettrici interni di n.19 alloggi in Via Rossini 9/11					50.000,00	50.000,00			
<b>SOMMARIO</b>						<b>595.000,00</b>	<b>655.000,00</b>			
			<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>60.000,00</b>	<b>595.000,00</b>	<b>655.000,00</b>			

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

COMUNE DI BELLARIA - IGEA MARINA  
COMUNE DI CASTELDELCI  
COMUNE DI CATTOLICA  
COMUNE DI CORIANO  
COMUNE DI GEMMANO  
COMUNE DI MAIOLO  
COMUNE DI MISANO ADRIATICO  
COMUNE DI MONDAINO  
COMUNE DI MONTECOLOMBO  
COMUNE DI MONTEFIORE  
COMUNE DI MONTEGRIDOLFO  
COMUNE DI MONTESCUDO  
COMUNE DI MORCIANO DI ROMAGNA  
COMUNE DI NOVAFELTRIA  
COMUNE DI PENNABILLI  
COMUNE DI POGGIO BERNI  
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 TORRIANA  
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 01/01/2014 A 31/12/2014

---

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2014

48

<b>ENTRATE</b>	<b>EURO</b>
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	71.890,48
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	2.642,10
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	4.712,72
<b>TOTALE ENTRATE</b>	<b>79.245,30</b>

<b>USCITE</b>	<b>PAGAMENTI</b>
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	27.072,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	15.000,00
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	4.000,00
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	1.300,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	6.762,48
Spese per l'assicurazione degli stabili	1.980,50
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	1.000,00
<b>TOTALE USCITE</b>	<b>57.114,98</b>

---

**AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2014 - 31/12/2014**

**22.130,32**



# ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA  
PROVINCIA DI RIMINI

---

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

PERIODO: DA 01/01/2014 A 31/12/2014

---

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2014

1

<b>ENTRATE</b>	<b>EURO</b>
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	1.595,52
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	80,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	95,06
<b>TOTALE ENTRATE</b>	<b>1.770,58</b>

<b>USCITE</b>	<b>PAGAMENTI</b>
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	564,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	400,00
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	252,43
Spese per l'assicurazione degli stabili	41,26
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	100,00
<b>TOTALE USCITE</b>	<b>1.357,69</b>

---

**AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2014 - 31/12/2014**

**412,89**



# ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA  
PROVINCIA DI RIMINI

---

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

PERIODO: DA 01/01/2014 A 31/12/2014

---

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2014

140

<b>ENTRATE</b>	<b>EURO</b>
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	253.716,55
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	6.632,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	29.225,39
<b>TOTALE ENTRATE</b>	<b>289.573,94</b>

<b>USCITE</b>	<b>PAGAMENTI</b>
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	37.000,00
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	8.500,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	24.753,91
Spese per l'assicurazione degli stabili	5.776,44
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	4.000,00
<b>TOTALE USCITE</b>	<b>198.990,35</b>

---

**AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2014 - 31/12/2014**

**90.583,59**



# ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA  
PROVINCIA DI RIMINI

---

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

PERIODO: DA 01/01/2014 A 31/12/2014

---

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2014

37

<b>ENTRATE</b>	<b>EURO</b>
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	57.972,11
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	2.838,30
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	1.496,63
<b>TOTALE ENTRATE</b>	<b>62.307,04</b>

<b>USCITE</b>	<b>PAGAMENTI</b>
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	20.868,00
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	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	600,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	5.094,38
Spese per l'assicurazione degli stabili	1.526,63
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	500,00
<b>TOTALE USCITE</b>	<b>43.589,01</b>

---

**AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2014 - 31/12/2014**

**18.718,04**



# ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA  
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

## GEMMANO

PERIODO: DA 01/01/2014 A 31/12/2014

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2014

38

<b>ENTRATE</b>	<b>EURO</b>
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	47.189,23
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	1.797,80
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	4.522,47
<b>TOTALE ENTRATE</b>	<b>53.509,50</b>

<b>USCITE</b>	<b>PAGAMENTI</b>
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	3.000,00
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	1.500,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	4.926,51
Spese per l'assicurazione degli stabili	1.567,89
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	500,00
<b>TOTALE USCITE</b>	<b>42.926,40</b>

**AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2014 - 31/12/2014**

**10.583,09**



**ACER**  
AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA  
PROVINCIA DI RIMINI

---

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

PERIODO: DA 01/01/2014 A 31/12/2014

---

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2014

9

<b>ENTRATE</b>	<b>EURO</b>
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	13.474,97
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	1.379,84
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	724,72
<b>TOTALE ENTRATE</b>	<b>15.579,53</b>

<b>USCITE</b>	<b>PAGAMENTI</b>
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	5.076,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	7.000,00
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	1.579,62
Spese per l'assicurazione degli stabili	371,34
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	150,00
<b>TOTALE USCITE</b>	<b>14.176,96</b>

---

**AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2014 - 31/12/2014**

**1.402,57**



# ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA  
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

## MISANO ADRIATICO

PERIODO: DA 01/01/2014 A 31/12/2014

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2014

17

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	18.614,47
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	489,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	5.036,99
<b>TOTALE ENTRATE</b>	<b>24.140,46</b>

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	9.000,00
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	-
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	1.175,72
Spese per l'assicurazione degli stabili	701,43
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	150,00
<b>TOTALE USCITE</b>	<b>23.615,15</b>

**AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2014 - 31/12/2014**

**525,31**



# ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA  
PROVINCIA DI RIMINI

---

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

PERIODO: DA 01/01/2014 A 31/12/2014

---

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2014

18

<b>ENTRATE</b>	<b>EURO</b>
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	27.416,38
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	576,42
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	4.293,46
<b>TOTALE ENTRATE</b>	<b>32.286,26</b>

<b>USCITE</b>	<b>PAGAMENTI</b>
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	2.899,94
Spese per l'assicurazione degli stabili	742,69
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	150,00
<b>TOTALE USCITE</b>	<b>20.944,63</b>

**AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2014 - 31/12/2014**

**11.341,63**



# ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA  
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

## MONTECOLOMBO

PERIODO: DA 01/01/2014 A 31/12/2014

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2014

25

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	36.594,06
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	1.265,88
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	5.135,92
<b>TOTALE ENTRATE</b>	<b>42.995,86</b>

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	14.100,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	7.000,00
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	3.300,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	3.112,54
Spese per l'assicurazione degli stabili	1.031,51
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	200,00
<b>TOTALE USCITE</b>	<b>31.744,05</b>

**AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2014 - 31/12/2014**

**11.251,81**



# ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA  
PROVINCIA DI RIMINI

---

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI  
**MONTEFIORE CONCA**

PERIODO: DA 01/01/2014 A 31/12/2014

---

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2014

34

<b>ENTRATE</b>	<b>EURO</b>
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	47.796,45
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	1.656,60
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	1.624,01
<b>TOTALE ENTRATE</b>	<b>51.077,06</b>

<b>USCITE</b>	<b>PAGAMENTI</b>
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	19.176,00
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	5.851,60
Spese per l'assicurazione degli stabili	1.402,85
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	300,00
<b>TOTALE USCITE</b>	<b>36.930,45</b>

---

**AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2014 - 31/12/2014**

**14.146,60**



# ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA  
PROVINCIA DI RIMINI

---

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

PERIODO: DA 01/01/2014 A 31/12/2014

---

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2014

14

<b>ENTRATE</b>	<b>EURO</b>
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	28.436,82
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	553,14
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	510,28
<b>TOTALE ENTRATE</b>	<b>29.500,23</b>

<b>USCITE</b>	<b>PAGAMENTI</b>
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	3.748,91
Spese per l'assicurazione degli stabili	577,64
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	200,00
<b>TOTALE USCITE</b>	<b>15.422,55</b>

---

**AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2014 - 31/12/2014**

**14.077,69**



# ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA  
PROVINCIA DI RIMINI

---

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

PERIODO: DA 01/01/2014 A 31/12/2014

---

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2014

6

<b>ENTRATE</b>	<b>EURO</b>
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	8.017,39
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	548,22
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	570,77
<b>TOTALE ENTRATE</b>	<b>9.136,38</b>

<b>USCITE</b>	<b>PAGAMENTI</b>
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	400,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	585,67
Spese per l'assicurazione degli stabili	247,56
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	150,00
<b>TOTALE USCITE</b>	<b>7.767,23</b>

---

**AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2014 - 31/12/2014**

**1.369,14**



# ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA  
PROVINCIA DI RIMINI

---

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

PERIODO: DA 01/01/2014 A 31/12/2014

---

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2014

43

<b>ENTRATE</b>	<b>EURO</b>
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	49.837,60
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	2.797,20
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	3.792,05
<b>TOTALE ENTRATE</b>	<b>56.426,85</b>

<b>USCITE</b>	<b>PAGAMENTI</b>
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	3.032,32
Spese per l'assicurazione degli stabili	1.774,19
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	1.000,00
<b>TOTALE USCITE</b>	<b>49.058,51</b>

---

**AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2014 - 31/12/2014**

**7.368,35**



# ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA  
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

## NOVAFELTRIA

PERIODO: DA 01/01/2014 A 31/12/2014

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2014

15

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	21.728,50
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	931,30
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	1.809,38
<b>TOTALE ENTRATE</b>	<b>24.469,18</b>

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	8.460,00
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	2.500,00
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	-
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	1.987,71
Spese per l'assicurazione degli stabili	618,90
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	150,00
<b>TOTALE USCITE</b>	<b>18.716,61</b>

**AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2014 - 31/12/2014**

**5.752,56**



# ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA  
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

## PENNABILLI

PERIODO: DA 01/01/2014 A 31/12/2014

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2014

9

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	12.629,76
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	1.000,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	501,69
<b>TOTALE ENTRATE</b>	<b>14.131,45</b>

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	-
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	1.247,42
Spese per l'assicurazione degli stabili	371,34
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	150,00
<b>TOTALE USCITE</b>	<b>11.844,76</b>

**AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2014 - 31/12/2014**

**2.286,69**



# ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA  
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

## POGGIO BERNI

PERIODO: DA 01/01/2014 A 31/12/2014

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2014

6

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	7.086,29
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	586,08
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	110,42
<b>TOTALE ENTRATE</b>	<b>7.782,80</b>

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	208,04
Spese per l'assicurazione degli stabili	247,56
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	500,00
<b>TOTALE USCITE</b>	<b>7.339,60</b>

**AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2014 - 31/12/2014**

**443,20**



# ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA  
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

## RICCIONE

PERIODO: DA 01/01/2014 A 31/12/2014

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2014

240

<b>ENTRATE</b>	<b>EURO</b>
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	450.447,99
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	26.340,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	99.132,26
<b>TOTALE ENTRATE</b>	<b>575.920,25</b>

<b>USCITE</b>	<b>PAGAMENTI</b>
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	133.950,00
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	50.000,00
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	70.000,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	53.439,86
Spese per l'assicurazione degli stabili	9.902,48
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	7.000,00
<b>TOTALE USCITE</b>	<b>474.292,34</b>

**AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2014 - 31/12/2014**

**101.627,91**



**ACER**  
AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA  
PROVINCIA DI RIMINI

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

PERIODO: DA 01/01/2014 A 31/12/2014

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2014

1430

<b>ENTRATE</b>	<b>EURO</b>
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	2.362.460,27
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	83.452,80
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	419.519,14
<b>TOTALE ENTRATE</b>	<b>2.865.432,21</b>

<b>USCITE</b>	<b>PAGAMENTI</b>
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	802.337,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	480.000,00
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	62.431,43
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	270.000,00
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	265.000,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	236.754,49
Spese per l'assicurazione degli stabili	59.002,25
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	28.500,00
<b>TOTALE USCITE</b>	<b>2.204.025,17</b>

**AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2014 - 31/12/2014**

**661.407,04**



# ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA  
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

## SALUDECIO

PERIODO: DA 01/01/2014 A 31/12/2014

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2014

22

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	40.825,65
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	1.754,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	223,26
<b>TOTALE ENTRATE</b>	<b>42.802,91</b>

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	3.622,65
Spese per l'assicurazione degli stabili	907,73
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	150,00
<b>TOTALE USCITE</b>	<b>27.088,38</b>

**AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2014 - 31/12/2014**

**15.714,53**



# ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA  
PROVINCIA DI RIMINI

---

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI  
**SAN CLEMENTE**

PERIODO: DA 01/01/2014 A 31/12/2014

---

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2014

17

<b>ENTRATE</b>	<b>EURO</b>
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	33.396,85
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	971,20
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	491,24
<b>TOTALE ENTRATE</b>	<b>34.859,29</b>

<b>USCITE</b>	<b>PAGAMENTI</b>
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	9.588,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	5.000,00
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	200,00
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	100,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	3.659,65
Spese per l'assicurazione degli stabili	701,43
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	150,00
<b>TOTALE USCITE</b>	<b>19.399,08</b>

---

**AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2014 - 31/12/2014**

**15.460,21**



# ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA  
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

## SAN GIOVANNI IN MARIGNANO

PERIODO: DA 01/01/2014 A 31/12/2014

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2014

72

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	145.196,50
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	7.747,10
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	7.699,98
<b>TOTALE ENTRATE</b>	<b>160.643,59</b>

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	40.608,00
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	2.500,00
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	5.000,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	13.507,04
Spese per l'assicurazione degli stabili	2.970,74
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	1.000,00
<b>TOTALE USCITE</b>	<b>105.585,78</b>

**AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2014 - 31/12/2014**

**55.057,81**



# ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA  
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

## SAN LEO

PERIODO: DA 01/01/2014 A 31/12/2014

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2014

19

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	33.665,80
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	853,20
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	981,88
<b>TOTALE ENTRATE</b>	<b>35.500,87</b>

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	4.508,42
Spese per l'assicurazione degli stabili	783,95
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	250,00
<b>TOTALE USCITE</b>	<b>21.508,37</b>

**AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2014 - 31/12/2014**

**13.992,51**



# ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA  
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

## SANT'AGATA FELTRIA

PERIODO: DA 01/01/2014 A 31/12/2014

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2014

7

<b>ENTRATE</b>	<b>EURO</b>
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	8.900,37
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	514,74
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	390,15
<b>TOTALE ENTRATE</b>	<b>9.805,26</b>

<b>USCITE</b>	<b>PAGAMENTI</b>
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	-
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	1.068,04
Spese per l'assicurazione degli stabili	288,82
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	150,00
<b>TOTALE USCITE</b>	<b>8.454,86</b>

**AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2014 - 31/12/2014**

**1.350,40**



# ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA  
PROVINCIA DI RIMINI

---

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

PERIODO: DA 01/01/2014 A 31/12/2014

---

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2014

130

<b>ENTRATE</b>	<b>EURO</b>
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	240.254,31
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	13.216,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	22.413,64
<b>TOTALE ENTRATE</b>	<b>275.883,95</b>

<b>USCITE</b>	<b>PAGAMENTI</b>
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	73.320,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	70.000,00
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	13.500,00
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	11.000,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	22.765,45
Spese per l'assicurazione degli stabili	5.363,84
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	2.000,00
<b>TOTALE USCITE</b>	<b>197.949,29</b>

---

**AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2014 - 31/12/2014**

**77.934,66**



# ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA  
PROVINCIA DI RIMINI

---

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

PERIODO: DA 01/01/2014 A 31/12/2014

---

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2014

17

<b>ENTRATE</b>	<b>EURO</b>
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	26.034,56
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	1.763,20
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	2.271,40
<b>TOTALE ENTRATE</b>	<b>30.069,16</b>

<b>USCITE</b>	<b>PAGAMENTI</b>
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	9.588,00
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	1.100,00
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	1.000,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	2.514,33
Spese per l'assicurazione degli stabili	701,43
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	250,00
<b>TOTALE USCITE</b>	<b>25.153,76</b>

---

**AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2014 - 31/12/2014**

**4.915,41**



# ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA  
PROVINCIA DI RIMINI

---

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

PERIODO: DA 01/01/2014 A 31/12/2014

---

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2014

42

<b>ENTRATE</b>	<b>EURO</b>
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	76.859,03
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	3.894,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	4.553,51
<b>TOTALE ENTRATE</b>	<b>85.306,54</b>

<b>USCITE</b>	<b>PAGAMENTI</b>
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	5.500,00
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	150,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	7.388,29
Spese per l'assicurazione degli stabili	1.732,93
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	250,00
<b>TOTALE USCITE</b>	<b>58.709,22</b>

---

**AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2014 - 31/12/2014**

**26.597,31**



