



AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA  
PROVINCIA DI RIMINI

**BILANCIO  
DI PREVISIONE  
ANNO 2010**

# AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA PROVINCIA DI RIMINI

## BILANCIO PREVENTIVO ANNO 2010

### SOMMARIO

Relazione del Presidente dell'ACER di Rimini	Pag.	1
Schema di Conto Economico previsionale ex art. 2425 c.c.	Pag.	16
Commento sulle voci del Conto Economico previsionale	Pag.	19
Commento sulla gestione degli alloggi comunali	Pag.	26
Commento e tabelle sulla programmazione degli interventi edilizi	Pag.	29
Allegati A e B: "Piano Triennale dei Lavori Pubblici"	Pag.	34
Allegato C: Gestione alloggi di proprietà comunale e determinazione della somma da reinvestire nell'ERP	Pag.	36

# COMPOSIZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE E DEL COLLEGIO SINDACALE

## CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

**Cesare Mangianti**  
(Presidente)

**Carlo Alberto Celli**  
(Vice Presidente)

**Paolo Pecci**  
(Consigliere)

## COLLEGIO SINDACALE

**Paolo Barbieri**  
(Presidente)

**Rodolfo Lopes Pegna**  
(Componente)

**Pio Biagini**  
(Componente)

---

## DIRETTORE GENERALE

Franco Carboni

## DIRIGENTE SERVIZIO AMMINISTRATIVO

Alessandra Atzei

## RESPONSABILE UFFICIO RAGIONERIA E BILANCIO

Massimiliano Coli

# **BILANCIO PREVENTIVO 2010**

**RELAZIONE DEL PRESIDENTE DELL'ACER**

***CESARE MANGIANTI***

## LA PROVINCIA DI RIMINI SI ALLARGA AD ALTRI 7 COMUNI DELL'ALTA VAL MARECCHIA

Non possiamo certo mancare di segnalare come un fatto istituzionalmente rilevante, anche ai fini della nostra attività futura, il passaggio di sette Comuni dell'alta Val Marecchia nella Provincia di Rimini: Casteldelci, Maiolo, Novafeltria, Pennabilli, San Leo, Sant'Agata Feltria, Talamello, per un complesso di 14.562 residenti. Ciò comporterà la loro partecipazione a tutti gli ambiti istituzionali ed amministrativi locali e, nel nostro caso, il loro inserimento nella Conferenza degli Enti di cui alla L.R. 24/2001, art. 43. Si allarga pertanto l'organismo che presiede al Governo dell'ACER: dalla nomina del CDA, all'approvazione dei bilanci e dei programmi pluriennali delle attività ed investimenti. Si formalizza in questa occasione il loro ingresso con l'attribuzione della quota di partecipazione proprietaria all'Azienda Casa, ed al tempo stesso una diversa percentuale fra tutti gli altri Comuni. Dai dati in nostro possesso, verificati con l'ERAP di Pesaro, gli alloggi ERP di proprietà dell'ERAP sono 100 mentre 26 sono di proprietà dei Comuni. Il primo scoglio da superare sarà il regime proprietario del patrimonio pubblico poiché, la L.R. 24/2001 della nostra Regione, al contrario di quella delle Marche, prevede che il patrimonio degli EX IACP, costruito con finanziamenti pubblici, passi in proprietà ai Comuni. Ci auguriamo che questo passaggio possa avvenire tempestivamente e che le due Regioni interessate, la Provincia di Rimini ed il Commissario di Governo risolvano positivamente il problema che si è aperto dopo la decisione di ERAP di consultare gli assegnatari per conoscere la loro eventuale disponibilità all'acquisto dell'alloggio, ciò al fine di fare cassa e reinvestire le risorse incamerate nella provincia di Pesaro.

Al contrario è necessario fermare l'iter amministrativo messo in atto da ERAP e trasferire la proprietà degli alloggi ai Comuni; saranno loro di concerto con la Provincia di Rimini e l'ACER a dovere disporre del patrimonio e decidere se alienarlo o tenerlo a disposizione, in affitto a canone sociale, per le famiglie più bisognose. In ogni caso occorre tenere conto del fatto che qualora fossero venduti dai Comuni le somme ricavate dovrebbero essere reinvestite per ricavare nuovi alloggi pubblici negli stessi Comuni, mentre al contrario se li vende ERAP le risorse incamerate verrebbero reinvestite in altre aree della provincia di Pesaro con conseguenze gravi per i 7 Comuni dell'alta Val Marecchia, che vedrebbero sparire il parco alloggi pubblico e con

esso la possibilità rispondere al fabbisogno abitativo per le famiglie in condizioni di disagio economico e sociale.

Da quanto è dato sapere sono in corso contatti fra le due regioni, per regolamentare il passaggio di proprietà e servizi di diversa natura: scuole, asili, strade, ecc., e non vi è dubbio che anche l'ERP dovrà trovare una definizione analoga.

Nel frattempo ci rendiamo disponibili ad attivare una consultazione con i Sindaci e le amministrazioni Comunali per valutare assieme tutte le problematiche relative alle politiche abitative, ciò al fine di programmare un organico passaggio di gestione dell'ERP attraverso il sistema delle concessioni di servizio che, come abbiamo visto, sta dando buoni risultati in tutti i Comuni.

### **CONCESSIONI DI SERVIZIO**

Da questo punto di vista e' bene ricordare che il passaggio al regime della concessione avvenuto per tutti i Comuni, tranne Montecolombo, fra il 2008/2009 offre notevoli risparmi di tipo fiscale che sono destinati ad incrementare le risorse a disposizione dei Comuni. Un altro effetto immediato che si ha con il regime della concessione è che la morosità da canoni ed oneri accessori è posta per intero a carico dell'ACER e non più dei Comuni, traducendosi in una migliore autonomia operativa ed una maggiore responsabilità da parte dell'Azienda.

Attraverso lo strumento della concessione vi è anche una più netta distinzione delle reciproche responsabilità: 1) ai Comuni i compiti di indirizzo, programmazione e governo dell'ERP, attraverso l'esercizio delle funzioni a loro demandate dalla Regione, in particolare per quanto riguarda i regolamenti e l'assegnazione degli alloggi di ERP; 2) all'Azienda Casa il compito di gestire, in coerenza con gli orientamenti e gli indirizzi proposti dai Comuni, il patrimonio abitativo ed il rapporto con gli assegnatari. Rientrano inoltre nei compiti dei Comuni, che possono essere esercitati separatamente e collettivamente, attraverso la Conferenza degli Enti, la verifica ed il controllo che le funzioni assegnate ad ACER siano svolte con efficacia, efficienza ed economicità. Ciò porta ad una maggiore semplificazione delle attuali procedure, ad un alleggerimento degli adempimenti burocratici che, allo stato attuale, rischiano di diventare un ostacolo alla semplificazione ed alla efficienza, determinando talvolta duplicazioni di attività fra noi ed i Comuni che bruciano tempo, risorse e lavoro inutilmente.

Nella provincia di Rimini il risparmio ottenuto con il passaggio al regime della concessione nel 2009 ( calcolando l'IVA sui corrispettivi, sulle manutenzioni e la riduzione di 5 euro di corrispettivo ACER su ogni alloggio-mese) è stata di 481.535 euro, mentre nel 2010 il risparmio arriverà ad € 528.620. Si tratta, di una riduzione di costi del 25% a beneficio del sistema ERP nel suo complesso e dei piani di manutenzione che potranno ottenere così più risorse.

Condividiamo inoltre, con la Provincia ed i Comuni, la necessità di assicurare stabilità, unitarietà ed omogeneità di trattamenti all'insieme dell'edilizia pubblica. La durata decennale della concessione può, inoltre, produrre un effetto positivo sulla gestione dei servizi e la capacità di iniziativa dell'ACER in grado, riteniamo, di recuperare maggiore efficienza ed una riduzione proporzionale dei costi diretti ed indiretti, a favore dell'intera filiera istituzionale che si occupa delle politiche abitative.

## **REGOLAMENTO PER L'ACCESSO E LA GESTIONE DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA**

Il Tavolo di concertazione provinciale, istituito con l'art. 5 della L.R. 24/2001 e successive modifiche, nella seduta del 02/09/2002 ha licenziato il primo regolamento per l'accesso agli alloggi di ERP unitamente al regolamento sull'ospitalità e sull'ampliamento negli alloggi pubblici.

A distanza di 6 anni dal primo regolamento il Tavolo Tecnico costituito dalla Provincia, dai Comuni, dall'ACER e dalle OO.SS., il quale è d'ausilio al Tavolo di concertazione, ha elaborato, sull'esperienza maturata in questi anni, una nuova proposta di regolamento per l'edilizia residenziale pubblica.

Lo scorso 17/06/2008 il Tavolo di Concertazione Provinciale ha formalmente approvato la proposta di regolamento per l'accesso e la gestione dell'ERP. I consigli comunali della provincia, pertanto, stanno provvedendo ad approvare, Rimini con le proprie specificità, la proposta di regolamento licenziata dal Tavolo di Concertazione provinciale.

Oramai quasi tutti i Comuni: tranne Bellaria-Igea Marina, Torriana, Verucchio e Misano Adriatico - che però dovrebbero concludere entro gennaio 2010 -, hanno approvato il nuovo regolamento e con il 2010 entreranno a pieno regime con le nuove normative ed ACER uniformerà la propria gestione agli indirizzi ed alle prescrizioni in esso contenuti. E' del tutto evidente che tale regolamento dovrà essere adottato anche nei

sette Comuni dell'alta Val Marecchia, ci attiveremo in tal senso nei prossimi giorni, insieme alla Provincia per un incontro specifico su questi temi.

## CANONI ERP

Con il 2010 si conclude il settimo 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 tarati dal Tavolo di Concertazione Provinciale. Siamo pertanto partiti, nel 2004, con una media mensile di € 109,33 e ci troviamo oggi con una previsione 2010, calcolata sui primi due mesi, di € 123,18, un leggero incremento sul consuntivo del 2009 (118,26) ma destinato a cambiare per effetto dei ricorsi e del turnover.

Dall'insieme di questi dati possiamo ricavare alcune indicazioni utili per il nostro lavoro che sono già state evidenziate l'anno scorso.

1. L'attuale monte canoni non è in grado di coprire, nel medio e lungo periodo, le vere esigenze manutentive presenti e future. Occorre, d'altro canto, tenere conto che il principio introdotto dal legislatore regionale nella legge di riforma dell'ERP è quello dell'*autofinanziamento*, ossia i proventi dei canoni devono coprire sia i costi di gestione che gli oneri di manutenzione.
2. In questo quadro c'è una più marcata sofferenza di alcuni Comuni, soprattutto quelli di piccole dimensioni, nel coprire con i proventi dei canoni di locazione le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria che, periodicamente, si rendono necessarie per consentire agli assegnatari di risiedere in alloggi sicuri e vivibili.
3. L'attuale sistema di calcolo dei canoni, elaborato dalla Regione, permette di tarare, attraverso la messa a punto di alcuni coefficienti, il peso sulle diverse fasce di utenti e di reddito, nel tentativo di trovare un più giusto equilibrio, rispetto al passato, fra l'esigenza di protezione sociale nei confronti di categorie sociali e di famiglie economicamente deboli e quello non meno importante di garantire una buona vivibilità degli alloggi, nel tempo, attraverso un loro continuo adeguamento e manutenzione.
4. Occorre pertanto riprendere il cammino avviato nel 2004, anno di prima applicazione dei nuovi canoni previsti dalla delibera Regionale n° 395/02 per

ridurre l'area dell'assistenzialismo, non sempre giustificato, ed introdurre criteri di maggiore giustizia ed equità sociale.

Da questo punto di vista occorre segnalare con soddisfazione che sono già numerose le Amministrazioni che hanno rivisto gli attuali canoni in questa prospettiva (almeno 11) e che hanno rideterminato il canone minimo, portandolo da 30 a 62 euro, nell'ottica di coprire almeno i costi di gestione e nello stesso tempo, utilizzare lo spazio di autonomia previsto per ritoccare i coefficienti di calcolo dei canoni per le diverse fasce -protezione, accesso, permanenza-. Si tratta di competenze e responsabilità che del resto vengono affidate ai Comuni e le scelte non possono, ovviamente, che essere loro. Anche il Comune di Rimini si sta muovendo in questa direzione, cosa alquanto positiva poiché in questo Comune è presente oltre il 50% dell'ERP, e le risorse necessarie per affrontare i nuovi impegni manutentivi sono sempre più scarse. Per quanto riguarda la necessità di fare fronte alle diverse esigenze manutentive, in assenza di un fondo comune di solidarietà provinciale, ACER ha dato 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. Tali impegni, da parte di ACER, sono stati assunti all'atto della stipulazione della concessione.

### DICHIARAZIONI MENDACI

Un fattore importante connesso al gettito dei canoni è quello dei controlli sulle dichiarazioni reddituali che stiamo svolgendo e che si sono conclusi per il 2001, con una evasione accertata di € 856.531 per un totale di n° 173 nuclei familiari. Nel 2006 è stato svolto lo stesso controllo sui redditi dichiarati nel 2003 per tutti gli assegnatari, un lavoro molto impegnativo ma anche molto utile per la conferma e la sostenibilità del sistema di Welfare legato alla casa che ha dato questi risultati: ISE evaso € 550.914 per un totale di n° 162 nuclei familiari di cui n° 36 recidivi. Mentre per quanto riguarda i redditi dichiarati nel 2004, risultano evasi redditi per € 616.806 riferiti a 163 assegnatari di cui n°79 recidivi; per quanto riguarda l' accertamento effettuato sui redditi dichiarati nel 2005, risultano evasi redditi per € 404.013 riferiti a 117 assegnatari di cui n°46 recidivi; infine con l'ultimo accertamento effettuato nel 2009 sui redditi dichiarati nel 2006, risultano non dichiarati redditi ISE pari ad € 482.632 ed hanno interessato 96 nuclei familiari, pari al 4,93% del totale, con

**infine 38 recidivi.** Di conseguenza sono stati ricalcolati i canoni per 37.059,88 euro ed applicata una sanzione amministrativa di 14.950,00 euro.

Anche dalla lettura di questi semplici elementi si può registrare comunque una significativa riduzione delle dichiarazioni mendaci rispetto al passato, segno che l'azione intrapresa in questi anni sta dando risultati positivi.

Per quanto riguarda i redditi dichiarati nel **2007** abbiamo avviato le opportune verifiche che si concluderanno entro la primavera del 2010.

Riteniamo, proprio per questa ragione sia necessario, che alla denuncia penale per falso ideologico prevista per legge, pena il reato di omissione di atti d'ufficio, si accompagni anche una sanzione amministrativa pecuniaria, tesa a scoraggiare il fenomeno. Si tratta di un impegno già assunto, tramite ACER, da tutti i Comuni e che dovrebbe essere adottata anche dal Comune di Rimini entro il prossimo anno. 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 forse 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, 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 euro di ISE e 34.308,60 ISEE corrisponde a redditi molto alti che riguardano sì è no il 10% della popolazione italiana, mentre per entrare sono sufficienti € 34.308,60 di ISE e 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 del 20% degli assegnatari contro il 2,5% attuale, con conseguenze molto positive sulla risposta al disagio abitativo di numerose famiglie che fanno la fila nelle graduatorie.

## 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 2010 è di una stabilizzazione calante della morosità complessiva che prevediamo si attesti sul 7,51%, pari ad € 251.396,53.

## 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, Santarcangelo di Romagna, Riccione, Verucchio, Coriano, Bellaria, Cattolica e Poggio Berni) 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; 3) a favore del Comune di Rimini e dell'Università degli Studi di Bologna, polo riminese, per il reperimento di alloggi da destinare a studenti universitari fuori sede. Si sono infine inseriti nel corso del 2009 altre due convenzioni: 4) di cui una con il Comune di Rimini

- Assessorato alla migrazione - e Ministero della Protezione Sociale, 5) 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 (2001-2009) 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.

Tuttavia, se pure si conferma l'utilità del Servizio di Emergenza Abitativa, al fine di fornire strumenti efficaci per il governo dei fenomeni più acuti del disagio sociale, dobbiamo prendere atto che la contrazione di risorse, per la spesa sociale dei Comuni, determinerà una significativa riduzione del numero di alloggi gestiti, rispetto ai 307 del 2009, secondo le seguenti previsioni:

• alloggi destinati all'emergenza abitativa per il Comune di Rimini	124
• alloggi destinati all'emergenza abitativa negli altri Comuni	31
• alloggi destinati a studenti universitari fuori sede	4
• alloggi destinati a lavoratori fuori sede	29
• alloggi destinati ad immigrati extracomunitari	20
• alloggi destinati a rifugiati politici	3
• alloggi destinati a famiglie selezionate da ACER	65
<b>TOT.</b>	<b>276</b>

Nella crisi generale del mercato immobiliare per la vendita si registra un aumento dei canoni per l'affitto che Tecnocasa ha stimato recentemente nella nostra provincia, pari al 2,5%. Ciò conferma che parte dell'utenza che si rivolgeva alla casa in proprietà oggi si ferma, in attesa di tempi migliori, nel mercato privato della locazione con una crescita della domanda che fa lievitare i prezzi. Sono tendenze che si accompagnano

sicuramente alla crisi economica generalizzata, che rimette nel mercato privato della locazione molte famiglie, determinando nuove sofferenze sociali e l'insorgere di nuove povertà. Una ragione in più per promuovere una informazione ampia e diffusa sui vantaggi del canone concertato, per alimentare il fondo affitti, oltre a nuovi investimenti per accrescere il patrimonio pubblico.

Va in questa direzione anche l'iniziativa promossa dall'Assessorato alla Casa del Comune di Rimini con il "*Protocollo d'intesa per la promozione del contratto di locazione a canone concordato*" al quale ACER ha aderito, nella speranza che anche questo strumento possa contribuire a calmierare i prezzi.

### **SERVIZIO DI 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° 86 condomini per complessivi 1.400 alloggi. 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 stante la fiducia che essi ripongono nell'azienda e nella professionalità dei suoi operatori (basti pensare ai lavori manutentivi e comunque alla gestione nel suo complesso).

**L'obiettivo che l'Azienda si propone nell'anno 2010 è quello di arrivare all'amministrazione condominiale di n° 100 edifici.**

Su questo servizio l'Azienda intende continuare ad investire molto nei prossimi anni. Si tratta di un'attività con la quale sarà possibile, a lungo termine, conseguire due risultati:

a) un risparmio, a favore dei Comuni, principalmente nelle spese di amministrazione e di manutenzione, fino ad ora corrisposte agli amministratori esterni per attività e lavori, diverse volte molto onerosi;

b) il servizio potrà e dovrà proporsi anche sul 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.

## **GRADUATORIE PER ASSEGNAZIONE ALLOGGI DI ERP E FONDO AFFITTI**

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, 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. Lo stesso dicasi per le graduatorie del fondo affitti che vanno accompagnate da una attenta verifica sulle effettive condizioni di reddito delle famiglie e del canone corrisposto nel libero mercato poiché, come è noto, sono questi i criteri su cui si basa il contributo regionale e comunale. Ciò permetterà alle Amministrazioni che lo richiedono di avere una offerta di servizi completa sulla casa. Infatti il Comune di Verucchio, per il secondo anno consecutivo, ha affidato all'ACER la raccolta delle domande e l'istruttoria del Fondo Sociale per l'Affitto. Per questi Comuni vi è stato un risparmio di tempo e di personale con apprezzabili risultati per il positivo ausilio fornito dall'ACER, che ci auguriamo, pertanto, possa essere esteso ad altri Comuni.

## **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. L'apertura dei cantieri, a

seguito dell'esperimento delle gare di appalto, è in gran parte già avvenuta nel 2006, e nel 2007 mentre nel 2008 sono state espletate le gare per la realizzazione di n° 10 alloggi di ERP in Comune di San Giovanni in Marignano e per il recupero di una ex Scuola elementare per ricavare n°2 alloggi di ERP in Comune di Rimini, Via Casalecchio.

Purtroppo dobbiamo registrare la rinuncia del Comune di Morciano a realizzare 6 alloggi, già finanziati dalla Regione, causa problemi di conformità urbanistica dell'area indicata per la sua localizzazione e la mancanza di aree pubbliche alternative. Gli alloggi in costruzione, che si prevede di consegnare nel 2010 sono i seguenti:

- Comune di Rimini 80 alloggi , loc. Viserba;
- Comune di Rimini, loc. Orsoleto 1° - 24 alloggi
- Comune di Rimini Orsoleto 2° - 24 alloggi
- Comune di Rimini Tombanuova - 58 alloggi
- Comune di Rimini Torre Pedrera - 42 alloggi
- Comune di Rimini Gaiofana - 56 alloggi
- Comune di Riccione Via Veneto - 32 alloggi
- Comune di Riccione, Via Berlinguer - 32 alloggi
- San Giovanni in Marignano -10 alloggi

**per un tot. di 358 alloggi**

Mentre per quanto riguarda gli 89 alloggi di Viserbella occorre registrare un ritardo poiché, in seguito a difficoltà economiche della ditta, abbiamo rescisso il contratto e stiamo procedendo al riaffidamento delle opere ad un'altra impresa che già aveva concorso al bando per l'affidamento dei lavori. Si ritiene quindi realistico prevedere la consegna nel 2011.

Come si può vedere si tratta di una importante risposta alla sempre crescente tensione abitativa presente nel nostro territorio. **Nei prossimi due anni, pertanto, i Comuni e l'ACER saranno in grado di rispondere a molti nuclei familiari fornendo un' adeguata sistemazione abitativa a canoni contenuti, mettendo a disposizione altri n° 447 alloggi.**

Questo programma rappresenta la prima vera sperimentazione degli orientamenti in materia di politiche abitative contenuti nella L.R. 24/2001 e successive modifiche.

Si tratta di uno sforzo enorme al quale l'azienda ha dato un impulso decisivo, sia nella fase delle proposte di intervento, sia nell'impegno finanziario diretto, sia nell'organizzazione del lavoro.

**Per quanto riguarda il bando Regionale "3.000 abitazioni in affitto",** in data 19/08/2008 sono state pubblicate sul BUR le deliberazioni della giunta Regionale n° 1027 del 07/07/2008 e n° 1277 del 28/07/2008 nelle quali sono contenuti i progetti approvati. Nella nostra provincia sono stati approvati gli interventi presentati dal Comune di Rimini, di Cattolica, di Misano Adriatico, Santarcangelo di Romagna, Riccione, Coriano.

Allo stato attuale diversi Comuni, in virtù del patto di stabilità, si trovano in difficoltà nell'accendere i mutui necessari.

In seguito ad un incontro presso la Provincia di Rimini i Comuni interessati hanno preso atto della situazione di difficoltà prospettando nel contempo alla Regione la proposta di spostare su ACER i finanziamenti in conto interessi, dando ad essa la facoltà di accendere i mutui. Lo stesso Assessore Muzzarelli nel recente convegno del 13 novembre tenuto a Rimini, ha dichiarato che sta lavorando per trovare una soluzione. Tuttavia ritengo necessario anche in questo contesto ribadire la necessità di un'azione Comune, guidata dalla Provincia, presso l'Assessorato competente per sostenere le nostre ragioni ed evitare che semplici fattori burocratico-amministrativi, impediscano di raggiungere l'obiettivo di portare nella nostra comunità altri 73 alloggi. E' però indispensabile che, intanto, partano le convenzioni con ACER per la progettazione onde evitare che, finiti i sei mesi di proroga, ci troviamo "nudi alla meta".

**Va infine segnalato con soddisfazione il finanziamento del contratto di Quartiere II°,** 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 attraverso la quale si potranno realizzare **31 alloggi, per un importo complessivo di € 5.617.800,** finanziato per il 70% dalla Regione.

## **MANUTENZIONI**

Per quanto riguarda il programma di manutenzioni straordinarie, si prevede di effettuare, nel 2010, investimenti, che interessano il patrimonio dei comuni gestito da

Acer, per € **3.942.611,00**. Ciò permetterà di sistemare almeno una parte del patrimonio più vetusto, che vedrà coinvolti nel complesso **23 edifici e 246 alloggi**.

Complessivamente l'ACER si troverà a gestire, nel 2010, fra nuove costruzioni, ristrutturazioni, recuperi e manutenzioni, investimenti per € **49.714,86**

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 € **747.000,00**

## **PATRIMONIO GESTITO**

Al 31/12/2010, si prevede di gestire un numero di unità immobiliari pubbliche pari a **2.377 unità**, oltre ad **altri 276 alloggi** reperiti sul mercato privato per fare fronte all'emergenza abitativa dei comuni e più in generale all'esigenza di alloggi in affitto, da parte delle famiglie che non riescono ad entrare nell'ERP e neppure ad acquistare un alloggio. **A ciò va aggiunta la gestione condominiale di circa 1.550 alloggi di cui 700 privati.**

Ricordiamo infine che l'alienazione degli alloggi di ERP ai sensi della L. 560/93, ormai conclusa, ha raggiunto quota n° 545 alloggi.

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

La situazione di crisi che investe l'economia e l'occupazione avrà ripercussioni anche nel nostro settore, sia per quanto riguarda il fenomeno della morosità che le prospettive di commesse per le attività di nuova costruzione, essendo ormai esauriti i finanziamenti nazionali. Non lasceremo nulla di intentato per fare partire almeno il programma dei 3.000 alloggi e vedremo di inserirci nei processi in corso che vedono la costituzione di fondi immobiliari, sia nazionali che regionali, per avviare progetti di Housing sociale, con l'obiettivo di allargare il parco alloggi per la locazione a canoni calmierati. In questo contesto la struttura aziendale si è consolidata ha acquisito una maggiore professionalità e dinamismo, è cresciuto il patrimonio in gestione ed i servizi, pertanto anche la pianta organica ed il numero dei dipendenti, in controtendenza con quanto avviene in altri settori, hanno la necessità di essere consolidati, portando dagli attuali 25 a 28 i dipendenti, con una incidenza del 21% sul valore della produzione. Una percentuale tutto sommato modesta rispetto al sistema pubblico ed in linea con le Aziende di Servizio virtuose che operano nel nostro settore.

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 casa.

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  
**F.to Cesare Mangianti**



## BILANCIO DI PREVISIONE ESERCIZIO 2010

VALORE DELLA PRODUZIONE	
RICAVI DA CANONI E DA PRESTAZIONI DI SERVIZI	IMPORTO
Canoni di locazione di alloggi di proprietà ACER	185.000
Canoni di locazione di alloggi ERP di proprietà dell'AUSL	13.000
Canoni di locazione di locali ad uso non abitativo (negozi, box, centri sociali)	320.500
Maggiori canoni, compensi e diritti di segreteria per conguagli ISEE di competenza Acer	6.500
Corrispettivi e rimborsi per amministrazione stabili Acer	83.000
Rimborsi per la gestione dei servizi per conto degli inquilini di alloggi Acer	12.000
Corrispettivi e rimborsi per manutenzione ordinaria stabili Acer	35.000
Canoni di locazione alloggi di privati per Emergenza Abitativa Conv. Studenti (Comune RN)	37.706
Canoni di locazione alloggi di privati per Emergenza Abitativa Conv. Lavoratori (Provincia RN)	182.774
Canoni di locazione alloggi di privati per Emergenza Abitativa in capo ad ACER	386.004
Compensi e rimborsi servizio di Emergenza Abitativa Comuni/AUSL/Provincia/Acer	206.289
Canoni di locazione di alloggi ed altri immobili di proprietà dei Comuni in concessione	3.346.987
Altri oneri di gestione su alloggi ed altri immobili di proprietà dei Comuni in concessione	642.008
Compensi per servizio di amministrazione condominiale	207.085
Compensi maturati sulla vendita degli alloggi di terzi	750
Compensi tecnici per le attività di Nuove Costruzioni	625.932
Compensi tecnici per le attività di Manutenzione Straordinaria	100.000
<b>TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	<b>6.390.534</b>
COSTI DELLA PRODUZIONE	
COSTO DEL PERSONALE DIPENDENTE E SPESE GENERALI	IMPORTO
Costo del personale dipendente	1.224.962
Collaborazioni a progetto e coordinate e continuative	96.375
Indennità, compensi e rimborsi amministratori	83.441
Indennità, compensi e rimborsi collegio sindacale	23.013
Assicurazioni dipendenti e amministratori	18.600
Assicurazione Automezzi	5.300

Altre assicurazioni non obbligatorie	600
Spese di rappresentanza, promozionali e notiziario Acer	20.700
Canone di locazione uffici Acer	17.200
Spese per utenze e manutenzione uffici Acer	40.700
Spese telefoniche	15.000
Spese postali	23.500
Cancelleria	12.000
Libri, pubblicazioni e quotidiani	6.100
Gestione automezzi	5.000
Manutenzione e noleggio macchine d'ufficio	10.600
Gestione sistema informativo	4.591
Contributi associativi	16.000
Convegni, seminari e corsi di aggiornamento professionale	3.000
Consulenze e prestazioni professionali	34.014
Spese c/c bancari e postali	1.000
Spese Varie di amministrazione (concorsi, altro)	3.000
<b>SPESE DI AMMINISTRAZIONE E MANUTENZIONE ORDINARIA DI ALLOGGI</b>	<b>IMPORTO</b>
Assicurazioni sui fabbricati di proprietà Acer	3.310
Spese amministrazione alloggi Acer	61.500
Spese per servizi a rimborso di alloggi Acer	3.500
Spese manutenzione immobili Acer	40.000
Canoni e altri costi per Emergenza Abitativa Studenti, Lavoratori e contratti ACER	657.991
Costo di gestione alloggi ed altri immobili di proprietà dei Comuni in concessione	1.803.076
Accantonamento somme da reinvestire su alloggi di proprietà dei comuni in concessione	643.563
<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	399.223
Spese per compensi e altre spese tecniche attività di manutenzione straordinaria	40.000
Spese per compensi e altre spese tecniche attività di manutenzione condomini	50.000
<b>AMMORTAMENTI ED ALTRI ONERI DI GESTIONE</b>	<b>IMPORTO</b>
Ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali e materiali	190.062
Perdite su crediti e accantonamento al fondo svalutazione per Immobili Acer	100.000
Perdite su crediti e accantonamento al fondo svalutazione per Immobili Comuni in concessione	305.504
Imposta di bollo, Imposte indirette, tasse, contributi e diritti camerali	8.977
Imposta comunale sugli immobili	26.202
IVA Indetraibile	340.000
<b>TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE</b>	<b>6.337.604</b>

<b>RISULTATO GESTIONE CARATTERISTICA PREVISIONALE</b>	<b>52.930</b>
---	---------------

<b>PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>	<b>IMPORTO</b>
Interessi attivi su depositi bancari, postali e su polizze di capitalizzazione (+)	178.750
Interessi attivi da assegnatari e acquirenti alloggi ex Gescal (+)	36.200
Interessi attivi da crediti iscritti nelle immobilizzazioni (+)	1.000
Interessi passivi su mutui per la costruzione di alloggi (-)	- 23.000
Interessi passivi e oneri finanziari diversi (-)	- 1.500
<b>TOTALE GESTIONE FINANZIARIA</b>	<b>191.450</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>244.380</b>
---	----------------

<b>IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO (TAX RATE)</b>	<b>IMPORTO</b>
IRES	53.764
IRAP	39.101
<b>TOTALE IMPOSTE DELL'ESERCIZIO</b>	<b>92.865</b>

<b>RISULTATO NETTO PREVISIONALE</b>	<b>151.516</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 € 52.930. 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 151.516.

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

Si precisa, a tal proposito, che la previsione per il 2010 è stata effettuata sulla base dei contratti e degli strumenti giuridici che saranno in vigore all'inizio dell'esercizio. A tal proposito occorre evidenziare che nel 2010 la gestione degli alloggi di proprietà dei comuni sarà interamente effettuata attraverso lo strumento della concessione. Entrate ed uscite riguardanti questi alloggi rappresenteranno nel bilancio 2010 rispettivamente poste di ricavo e di costo del conto economico. Al bilancio preventivo 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 2010, 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 € 6.390.534.

I ricavi da **canoni di locazione** di immobili ad uso abitativo riguardano gli alloggi di proprietà ACER, di proprietà di altri soggetti (privati, Ausl, ecc.) ed i canoni di locazione di immobili comunali che, come detto in precedenza, nel 2010 rappresenteranno poste di

ricavo essendo entrato in vigore lo strumento della concessione. Tra i ricavi da canone sono stati previsti anche quelli derivanti dai **conguagli ISEE** dei canoni 2006 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, lastrici solari 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 2010 a seguito dell'approvazione dei progetti esecutivi. E' previsto il completamento del secondo stralcio del programma di manutenzioni 2003/2004 e di gran parte degli interventi di nuova costruzione rientranti nel progetto "20.000 alloggi in locazione".

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 prevedendo di vendere 2 alloggi ad un importo medio di 15.000 euro.

## **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.

Nel corso del 2009 si è verificata l'assunzione di 1 elemento per il settore amministrativo oltre ad avanzamenti di livello nel settore amministrativo e tecnico ed aumenti salariali dovuti al rinnovo del CCNL Federcasa.

Verificato l'andamento della gestione, lo sviluppo e la qualificazione dei servizi, nonché il maggior numero di alloggi gestiti a seguito della consegna di fabbricati di nuova costruzione, nel corso del anno 2010 è plausibile pensare a nuove assunzioni di personale

per far fronte a tutte le attività aziendali. La tabella che segue illustra le unità di personale dipendente che si prevede saranno in servizio al 31 dicembre 2010.

SERVIZIO	DIR	QUA	A1	A2	A3	BS	B1	B2	B3	D1	TOT.
Direzione Generale	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
Servizio Amministrativo	1	0	1	0	3	1	3	3	3	2	17
Settore Tecnico	0	1	0	0	1	0	3	1	4	0	10
<b>TOTALE</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>6</b>	<b>4</b>	<b>7</b>	<b>2</b>	<b>28</b>

Il costo per il personale ed i collaboratori previsto per l'anno 2010 è di € 1.321.337, comprensivo degli incentivi per la produttività e dell'incentivo Merloni complessivamente pari ad Euro 70.000 e dell'accantonamento per trattamento di fine rapporto per € 65.696. Tale costo ha un'incidenza di circa il 21% del valore della produzione, in linea con gli anni precedenti.

#### **SPESE GENERALI**

Nel corso del 2010, il costo per l'indennità di amministrazione ed i rimborsi spese del consiglio di amministrazione ammonteranno ad Euro 83.441. Per il collegio sindacale sono sostanzialmente confermate le somme pagate negli anni precedenti, pari ad Euro 23.013.

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

Gli affitti passivi sono stati aggiornati rispetto al 2009 con la rivalutazione ISTAT e riguardano la sede staccata di Via di Mezzo 39 dove si trovano gli uffici dei servizi di amministrazione condominiale ed emergenza abitativa.

Le spese per prestazioni professionali comprendono i costi per consulenti e professionisti relativi a: paghe, qualità, certificazione di bilancio, procedimenti legali e consulenze amministrative.

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

La gestione e manutenzione degli automezzi è prevista stabile rispetto al 2009. Attualmente sono nella disponibilità dell'azienda n. 4 autovetture messe a disposizione dei dipendenti e degli amministratori per gli spostamenti fuori sede, dovuti principalmente ai numero cantieri in corso.

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 1/1/2010 al 31/12/2010. 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 2010.

### **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 2010: software, 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 40.051 corrispondente ad un costo di euro 1.335.033. I box di Misano Adriatico (Via Roma) terminati nel 2009 comportano una quota di ammortamento di 2.862 euro a fronte di un costo di euro 95.415. 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 48.009 a fronte di un costo complessivo per 20 alloggi di euro 1.600.305.

Non sono invece previste quote di ammortamento per i nuovi immobili di E.r.p. che si prevede di terminare nel 2010 in quanto trattasi di fabbricati di proprietà comunale in concessione il cui ammortamento non incide sul bilancio dell’ACER.

### **ALTRI ONERI DI GESTIONE**

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

L’IVA indetraibile, stimata al 29%, è stata valutata in base al pro-rata di indetraibilità del 2009 e considerando l’IVA che presumibilmente verrà pagata nel 2010. 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.

#### **PROVENTI E ONERI FINANZIARI**

I **proventi** ammontano in totale ad € 215.950 e comprendono gli interessi percepiti sulle somme giacenti presso il conto corrente bancario, gli interessi versati dagli assegnatari per indennità di mora e per dilazione debiti e le plusvalenze che si prevede realizzare sugli investimenti in portafoglio.

Gli **oneri**, per un totale di € 24.500,00, riguardano principalmente gli oneri finanziari derivanti da interessi su mutui.

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 che non sono previste nel bilancio di previsione in commento.

#### **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 2010.

## **RISULTATO NETTO PREVISIONALE**

Sulla base delle valutazioni sopra esposte, si prevede per il 2010 un risultato positivo netto di gestione pari ad Euro 151.516, 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, a differenza di quanto è avvenuto fino al 2008 quando erano in vigore le precedenti convenzioni che stabilivano un mandato con rappresentanza attraverso il quale Acer gestiva gli alloggi in nome e per conto del comune.

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-calmierati, il tasso di morosità e la necessità di opere di manutenzione degli edifici.

COMUNE	ALLOGGI	CANONE	ENTRATE	USCITE	SALDO
BELLARIA	48	137,87	83.138	75.187	7.951
CATTOLICA	140	138,42	263.489	211.909	51.580
CORIANO	43	129,23	63.907	46.499	17.408
GEMMANO	38	130,96	58.516	47.502	11.014
MISANO ADRIAICO	17	90,04	12.148	19.176	- 7.028
MONDAINO	18	117,23	32.020	31.286	734
MONTECOLOMBO	25	150,44	44.114	56.240	- 12.126
MONTEFIORE	35	123,75	55.940	32.294	23.645
MONTEGRIDOLFO	14	160,78	17.837	14.923	2.914
MONTESCUDO	6	120,94	7.748	7.031	717
MORCIANO DI ROM.	44	121,57	61.123	43.174	17.949
RICCIONE	235	142,12	412.664	265.729	146.935
RIMINI	1295	112,67	2.098.390	1.892.350	206.040
SALUDECIO	21	111,08	38.068	23.568	14.500
SAN CLEMENTE	12	132,18	20.681	13.392	7.289
SAN GIOVANNI IN M.	61	147,38	89.133	63.767	25.366
SANTARCANGELO	129	136,50	233.661	142.898	90.763
TORRIANA	17	126,48	25.376	19.927	5.449
VERUCCHIO	31	169,81	65.538	33.076	32.461
TOTALE	2.229	123,18	3.683.491	3.039.928	643.563

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 123,18.

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

Si elencano di seguito le attività di manutenzione su edifici condominiali previsti nel 2010 col relativo costo:

COMUNE	FABBRICATO	COSTO
BELLARIA	VIA ROSMINI 5	24.725
CATTOLICA	VIA PISACANE	9.415
CATTOLICA	VIA FRANCESCA DA RIMINI 12	47.240
MONTECOLOMBO	VIA BELVEDERE	28.699
RIMINI	VIA DEI GRACCHI 13/19	106.027
RIMINI	VIA ACQUARIO 87/89	33.798
RIMINI	VIA ACQUARIO 91/93	59.098

## 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 2010, il Programma triennale dei lavori pubblici, 2010-2012. Anno 2010. (allegati "A" e "B").

Sono di seguito riportate le previsioni relative alla realizzazione degli interventi edilizi, di cui si è fatto cenno nella prima parte della presente relazione.

### INTERVENTI EDILIZI DI NUOVA COSTRUZIONE E/O RECUPERO EDILIZIO CON FINANZIAMENTI DI REGIONE - COMUNI - ACER (REINVESTIMENTO L. 560/93)

#### 3° PROGRAMMA

FINANZIAMENTO	COMUNE, LOCALITA' E ALLOGGI	IMPORTO	AVANZAMENTO AL 31.12.2010
Finanziamento Regionale	RIMINI LOC. VISERBA (80)	3.428.380,25	100%
Finanziamento Comunale		618210,36	
Reinvestimento. Acer (L.560/93)		1.861.104,08	
<b>Totale</b>		<b>5.907.694,69</b>	

### 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 CANTIERE NELL'ANNO 2010
REGIONE	RIMINI - LOCALITA' GAIOFANA (56 ALL.)	1.821.326,98	100%

COMUNE		3.813.740,17	
ACER (L.560/93)		240.350,00	
REGIONE		780.353,08	
COMUNE	RIMINI - LOCALITA' ORSOLETO 1 (24 ALL.)	1.633.914,22	
ACER (L.560/93)		103.000,00	100%
REGIONE		881.319,47	
COMUNE	RIMINI - LOCALITA' ORSOLETO 2 (24 ALL.)	1.858.646,54	
ACER (L.560/93)		103.000,00	100%
REGIONE		2.997.917,00	
COMUNE	RIMINI - LOCALITA' VISERBELLA (89 ALL.)	6.285.683,00	
ACER (L.560/93)		387.100,00	20%
REGIONE		1.284.613,96	
COMUNE	RIMINI - LOCALITA' TORRE PEDRERA (42 ALL.)	2.679.952,04	
ACER (L.560/93)		179.350,00	100%
REGIONE		1.869.016,35	
COMUNE	RIMINI - LOCALITA' TOMBA NUOVA (58 ALL.)	3.904.168,65	
ACER (L.560/93)		255.900,00	70%
REGIONE		793.200,00	
COMUNE	RICCIONE - VIA VENETO (32 ALL.)	2.776.200,00	
ACER (L.560/93)		132.200,00	100%
REGIONE		793.200,00	
COMUNE	RICCIONE - VIA BERLINGUER (32 ALL.)	2.776.200,00	
ACER (L.560/93)		132.200,00	100%
REGIONE		567.000,00	
COMUNE	SAN GIOVANNI IN MARIGNANO (10 ALL.)	981.454,62	
ACER (L.560/93)		159.170,00	50%
	<b>TOTALE</b>	<b>40.190.176,08</b>	

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

**5° PROGRAMMA**

<b>FINANZIAMENTO ACER</b>	<b>COMUNE, LOCALITA' E ALLOGGI</b>	<b>FINANZIAMENTO GLOBALE</b>	<b>AVANZAMENTO AL 31.12.2010</b>
Finanziamento Comunale	RICCIONE - VIA G. CESARE LOC. GHETTO DEL RIO	345.000,00	APPALTO
Finanziamento ACER (L.560/93)		345.000,00	
Finanziamento Regionale	MONTEFIORE CONCA - LOC. S. GAUDENZO (4)	277.907,95	APPALTO
Finanziamento Comunale		0,00	
Finanziamento ACER (L.560/93)		400.000,00	
<b>Totale</b>		<b>1.367.907,95</b>	

**INTERVENTI EDILIZI DI RECUPERO EDILIZIO CON FINANZIAMENTO ACER  
(REINVESTIMENTO L. 560/93)**

**6° PROGRAMMA**

<b>FONTI DEL FINANZIAMENTO</b>	<b>LOCALITA' INTERVENTO E ALLOGGI INTERESSATI DALLA MANUTENZIONE STRAORDINARIA PROGRAMMATA</b>	<b>FINANZIAMENTO GLOBALE</b>	<b>AVANZAMENTO A FINE ANNO 2010</b>
ACER (L.560/93)	MONTEFIORE CONCA - Via Europa, Via Garibaldi (5)	126.705,00	100%
<b>TOTALI</b>		<b>126.705,00</b>	

## INTERVENTI EDILIZI DI RECUPERO EDILIZIO CON FINANZIAMENTO REGIONALE

D.L. 159/2007 - ACER (REINVESTIMENTO L. 560/93)

### 7° PROGRAMMA

FONTI DEL FINANZIAMENTO	LOCALITÀ INTERVENTO E ALLOGGI INTERESSATI DALLA MANUTENZIONE STRAORDINARIA PROGRAMMATA	FINANZIAMENTO GLOBALE	AVANZAMENTO A FINE ANNO 2010
FONDI DL. 159/07	RIMINI - LOC. VARIE N. 8 ALLOGGI DI RISULTA	246.147,23	DA DEFINIRE
ACER (L.560/93)		86.850,46	
<b>TOTALI</b>		<b>332.997,70</b>	

## PROGRAMMA MANUTENZIONI AI SENSI DELLA DELIBERA REGIONALE 631/05

### I° STRALCIO

COMUNE	LOCALIZZAZIONE E NUMERO DEGLI ALLOGGI OGGETTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA PROGRAMMATA	FINANZIAMENTO GLOBALE	AVANZAMENTO A FINE ANNO 2010
RIMINI	VIA AMATI 38 LOC VISERBA (11 All.)	320.000,00	100 %
RIMINI	VIA AMATI 33 LOC. VISERBA (24 All.)	620.000,00	100 %
RIMINI	VIA CASALECCHIO (2 All.)	220.000,00	100 %
<b>TOTALI</b>		<b>1.160.000,00</b>	

## PROGRAMMA MANUTENZIONI AI SENSI DELLA DELIBERA REGIONALE 631/05

### II° STRALCIO

COMUNE	LOCALIZZAZIONE E NUMERO DEGLI ALLOGGI OGGETTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA PROGRAMMATA	FINANZIAMENTO GLOBALE	AVANZAMENTO A FINE ANNO 2010
CATTOLICA	VIA LONGO 11/18 (46 All.)	210.000,00	100 %
RIMINI	VIA EINSTEIN, VIA DARWIN LOC. SPADAROLO (84 All.)	400.000,00	100 %
RIMINI	VIA TONIOLO 40 LOC. SAN VITO (15 All.)	185.000,00	100 %
<b>TOTALI</b>		<b>795.000,00</b>	

Il totale dei finanziamenti in essere nell'anno 2010 è pari a Euro 49.880.481,42

Si invita la Conferenza degli Enti ad approvare, sentito il parere del Collegio Sindacale, il Bilancio di Previsione 2010 dell'ACER di Rimini.

Rimini, 01/12/2010

**ADOZIONE PROGRAMMA TRIENNALE 2010 - 2012 ED ELENCO ANNUALE 2010  
ALLEGATO " A " ( MANUTENZIONI STRAORDINARIE E RECUPERI )**

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

N. prog.	Elenco esecutivo dei lavori	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)	COSTO TOTALE INTERVENTO
1	<b>RIMINI</b> 8 alloggi di risulta - Loc. varie	programma straordinario di e.r.p. - art. 21 D.L. 159/07	246.147,24	0,00	86.850,46	0,00	332.997,70
2	<b>RIMINI</b> 15 alloggi - Via Toniolo 40 Loc. S.Vito	II° stralcio programma reg. 2003-2004 di interventi sul patrimonio di e.r.p. (delibera reg. n.631 del 28/04/04)	185.000,00	0,00	0,00	0,00	185.000,00
3	<b>RIMINI</b> 84 alloggi - Via Einstein 1/19, Darwin 8/14 Loc. Spadarolo	II° stralcio programma reg. 2003-2004 di interventi sul patrimonio di e.r.p. (delibera reg. n.631 del 28/04/04)	363.200,00	0,00	0,00	0,00	363.200,00
4	<b>CATTOLICA</b> 46 alloggi - Via Longo 11/18	II° stralcio programma reg. 2003-2004 di interventi sul patrimonio di e.r.p. (delibera reg. n.631 del 28/04/04)	210.000,00	0,00	0,00	0,00	210.000,00
<b>SOMMANO</b>			<b>1.004.347,24</b>	<b>0,00</b>	<b>86.850,46</b>	<b>0,00</b>	<b>1.091.197,70</b>

**ADOZIONE PROGRAMMA TRIENNALE 2009 - 2011 ED ELENCO ANNUALE 2009  
ALLEGATO " B " ( INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE )**

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

N. prog.	DESCRIZIONE INTERVENTO	denominazione programma	finanziamenti 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	<b>Riccione</b> Via G. Cesare, 34 Loc. Ghetto del Rio - costruzione mediante demolizione di un fabbricato per complessivi n.5 alloggi.	L. 560/93 - V° Reinv.	0,00	345.000,00	345.000,00	0,00	690.000,00
2	<b>Montefiore Conca</b> Via Tavoleto 1985/1989 Loc. S. Gaudenzo - costruzione mediante demolizione di un fabbricato per complessivi n.4 alloggi.	L. 560/93 - V° Reinv. e programma regionale "nessun alloggio pubblico sfitto" approvato con delibera regionale n. 209 del 25/02/09	277.907,95	0,00	400.000,00	0,00	677.907,95
3	<b>Rimini</b> Via Toni (ex macello comunale) - costruzione mediante demolizione di un fabbricato per complessivi n. 31 alloggi con annessa sala comune.	programmi di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile	3.762.960,00	1.604.840,00	250.000,00	0,00	5.617.800,00
<b>SOMMANO</b>			<b>4.040.867,95</b>	<b>1.949.840,00</b>	<b>995.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6.985.707,95</b>

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

COMUNE DI BELLARIA - IGEA MARINA  
COMUNE DI CATTOLICA  
COMUNE DI CORIANO  
COMUNE DI GEMMANO  
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 RICCIONE  
COMUNE DI RIMINI  
COMUNE DI SALUDECIO  
COMUNE DI SAN CLEMENTE  
COMUNE DI SAN GIOVANNI IN MARIGNANO  
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 01/01/2010 A 31/12/2010

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2010

48

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	76.181,01
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	2.877,90
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	4.078,86
<b>TOTALE ENTRATE</b>	<b>83.137,76</b>

USCITE	PAGAMENTI
Costo della gestione amministrativa e manutentiva	27.072,00
Spese di manutenzione ordinaria e ripristino alloggi di risulta	15.000,00
Spese di manutenzione straordinaria parti comuni alloggi in condominio	24.724,92
Spese condominiali edifici con amministratore e autogestiti	1.500,00
Spese per utenze (luce, acqua, gas) di parti comuni in edifici senza amministratore	600,00
Spese per la registrazione dei contratti di locazione e imposta di bollo	4.716,47
Spese per l'assicurazione degli stabili	1.073,60
Altre spese di amministrazione (tributi consorziali, spese giudiziarie, altre imposte, ecc.)	500,00
<b>TOTALE USCITE</b>	<b>75.186,99</b>

**AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2010 - 31/12/2010**

**7.950,77**



# ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA  
PROVINCIA DI RIMINI

---

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

PERIODO: DA 01/01/2010 A 31/12/2010

---

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2010

140

<b>ENTRATE</b>	<b>EURO</b>
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	235.518,79
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	5.444,40
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	22.525,70
<b>TOTALE ENTRATE</b>	<b>263.488,89</b>

<b>USCITE</b>	<b>PAGAMENTI</b>
Costo della gestione amministrativa e manutentiva	78.960,00
Spese di manutenzione ordinaria e ripristino alloggi di risulta	30.000,00
Spese di manutenzione straordinaria parti comuni alloggi in condominio	56.654,91
Spese condominiali edifici con amministratore e autogestiti	26.000,00
Spese per utenze (luce, acqua, gas) di parti comuni in edifici senza amministratore	2.000,00
Spese per la registrazione dei contratti di locazione e imposta di bollo	12.162,85
Spese per l'assicurazione degli stabili	3.131,33
Altre spese di amministrazione (tributi consorziali, spese giudiziarie, altre imposte, ecc.)	3.000,00
<b>TOTALE USCITE</b>	<b>211.909,09</b>

---

**AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2010 - 31/12/2010**

**51.579,80**



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

PERIODO: DA 01/01/2010 A 31/12/2010

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2010

43

<b>ENTRATE</b>	<b>EURO</b>
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	57.953,99
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	2.742,90
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	3.210,59
<b>TOTALE ENTRATE</b>	<b>63.907,49</b>

<b>USCITE</b>	<b>PAGAMENTI</b>
Costo della gestione amministrativa e manutentiva	24.252,00
Spese di manutenzione ordinaria e ripristino alloggi di risulta	15.000,00
Spese di manutenzione straordinaria parti comuni alloggi in condominio	-
Spese condominiali edifici con amministratore e autogestiti	2.000,00
Spese per utenze (luce, acqua, gas) di parti comuni in edifici senza amministratore	300,00
Spese per la registrazione dei contratti di locazione e imposta di bollo	3.485,49
Spese per l'assicurazione degli stabili	961,76
Altre spese di amministrazione (tributi consorziali, spese giudiziarie, altre imposte, ecc.)	500,00
<b>TOTALE USCITE</b>	<b>46.499,25</b>

**AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2010 - 31/12/2010**

**17.408,24**



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

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

PERIODO: DA 01/01/2010 A 31/12/2010

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2010

38

<b>ENTRATE</b>	<b>EURO</b>
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	51.867,70
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	3.667,20
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	2.981,04
<b>TOTALE ENTRATE</b>	<b>58.515,94</b>

<b>USCITE</b>	<b>PAGAMENTI</b>
Costo della gestione amministrativa e manutentiva	21.432,00
Spese di manutenzione ordinaria e ripristino alloggi di risulta	20.000,00
Spese di manutenzione straordinaria parti comuni alloggi in condominio	-
Spese condominiali edifici con amministratore e autogestiti	2.500,00
Spese per utenze (luce, acqua, gas) di parti comuni in edifici senza amministratore	400,00
Spese per la registrazione dei contratti di locazione e imposta di bollo	2.069,64
Spese per l'assicurazione degli stabili	849,93
Altre spese di amministrazione (tributi consorziali, spese giudiziarie, altre imposte, ecc.)	250,00
<b>TOTALE USCITE</b>	<b>47.501,57</b>

**AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2010 - 31/12/2010**

**11.014,37**



# ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA  
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

## MISANO ADRIATICO

PERIODO: DA 01/01/2010 A 31/12/2010

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2010

17

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	9.657,87
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	357,54
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	2.132,80
<b>TOTALE ENTRATE</b>	<b>12.148,21</b>

USCITE	PAGAMENTI
Costo della gestione amministrativa e manutentiva	9.588,00
Spese di manutenzione ordinaria e ripristino alloggi di risulta	3.000,00
Spese di manutenzione straordinaria parti comuni alloggi in condominio	-
Spese condominiali edifici con amministratore e autogestiti	4.500,00
Spese per utenze (luce, acqua, gas) di parti comuni in edifici senza amministratore	-
Spese per la registrazione dei contratti di locazione e imposta di bollo	1.457,80
Spese per l'assicurazione degli stabili	380,23
Altre spese di amministrazione (tributi consorziali, spese giudiziarie, altre imposte, ecc.)	250,00
<b>TOTALE USCITE</b>	<b>19.176,03</b>

**AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2010 - 31/12/2010**

**- 7.027,82**



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

PERIODO: DA 01/01/2010 A 31/12/2010

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2010

18

<b>ENTRATE</b>	<b>EURO</b>
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	24.387,31
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	2.889,30
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	4.743,48
<b>TOTALE ENTRATE</b>	<b>32.020,09</b>

<b>USCITE</b>	<b>PAGAMENTI</b>
Costo della gestione amministrativa e manutentiva	10.152,00
Spese di manutenzione ordinaria e ripristino alloggi di risulta	15.000,00
Spese di manutenzione straordinaria parti comuni alloggi in condominio	-
Spese condominiali edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze (luce, acqua, gas) di parti comuni in edifici senza amministratore	4.000,00
Spese per la registrazione dei contratti di locazione e imposta di bollo	1.481,19
Spese per l'assicurazione degli stabili	402,60
Altre spese di amministrazione (tributi consorziali, spese giudiziarie, altre imposte, ecc.)	250,00
<b>TOTALE USCITE</b>	<b>31.285,79</b>

**AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2010 - 31/12/2010**

**734,29**



PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

# MONTECOLOMBO

PERIODO: DA 01/01/2010 A 31/12/2010

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2010

25

<b>ENTRATE</b>	<b>EURO</b>
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	40.614,47
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	1.874,80
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	1.624,33
<b>TOTALE ENTRATE</b>	<b>44.113,59</b>

<b>USCITE</b>	<b>PAGAMENTI</b>
Costo della gestione amministrativa e manutentiva	14.100,00
Spese di manutenzione ordinaria e ripristino alloggi di risulta	10.000,00
Spese di manutenzione straordinaria parti comuni alloggi in condominio	28.698,78
Spese condominiali edifici con amministratore e autogestiti	1.200,00
Spese per utenze (luce, acqua, gas) di parti comuni in edifici senza amministratore	-
Spese per la registrazione dei contratti di locazione e imposta di bollo	1.681,70
Spese per l'assicurazione degli stabili	559,17
Altre spese di amministrazione (tributi consorziali, spese giudiziarie, altre imposte, ecc.)	-
<b>TOTALE USCITE</b>	<b>56.239,65</b>

**AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2010 - 31/12/2010**

**- 12.126,06**



# ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA  
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

## MONTEFIORE

PERIODO: DA 01/01/2010 A 31/12/2010

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2010

35

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	53.346,22
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	1.730,40
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	863,02
<b>TOTALE ENTRATE</b>	<b>55.939,63</b>

USCITE	PAGAMENTI
Costo della gestione amministrativa e manutentiva	19.740,00
Spese di manutenzione ordinaria e ripristino alloggi di risulta	10.000,00
Spese di manutenzione straordinaria parti comuni alloggi in condominio	-
Spese condominiali edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze (luce, acqua, gas) di parti comuni in edifici senza amministratore	300,00
Spese per la registrazione dei contratti di locazione e imposta di bollo	971,41
Spese per l'assicurazione degli stabili	782,83
Altre spese di amministrazione (tributi consorziali, spese giudiziarie, altre imposte, ecc.)	500,00
<b>TOTALE USCITE</b>	<b>32.294,24</b>

**AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2010 - 31/12/2010**

**23.645,39**



# ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA  
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

## MONTEGRIDOLFO

PERIODO: DA 01/01/2010 A 31/12/2010

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2010

14

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	16.129,45
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	836,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	871,29
<b>TOTALE ENTRATE</b>	<b>17.836,74</b>

USCITE	PAGAMENTI
Costo della gestione amministrativa e manutentiva	7.896,00
Spese di manutenzione ordinaria e ripristino alloggi di risulta	5.000,00
Spese di manutenzione straordinaria parti comuni alloggi in condominio	-
Spese condominiali edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze (luce, acqua, gas) di parti comuni in edifici senza amministratore	300,00
Spese per la registrazione dei contratti di locazione e imposta di bollo	1.263,61
Spese per l'assicurazione degli stabili	313,13
Altre spese di amministrazione (tributi consorziali, spese giudiziarie, altre imposte, ecc.)	150,00
<b>TOTALE USCITE</b>	<b>14.922,74</b>

**AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2010 - 31/12/2010**

**2.914,00**



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

PERIODO: DA 01/01/2010 A 31/12/2010

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2010

6

<b>ENTRATE</b>	<b>EURO</b>
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	7.018,39
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	483,60
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	246,01
<b>TOTALE ENTRATE</b>	<b>7.748,00</b>

<b>USCITE</b>	<b>PAGAMENTI</b>
Costo della gestione amministrativa e manutentiva	3.384,00
Spese di manutenzione ordinaria e ripristino alloggi di risulta	3.000,00
Spese di manutenzione straordinaria parti comuni alloggi in condominio	-
Spese condominiali edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze (luce, acqua, gas) di parti comuni in edifici senza amministratore	-
Spese per la registrazione dei contratti di locazione e imposta di bollo	512,70
Spese per l'assicurazione degli stabili	134,20
Altre spese di amministrazione (tributi consorziali, spese giudiziarie, altre imposte, ecc.)	-
<b>TOTALE USCITE</b>	<b>7.030,90</b>

**AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2010 - 31/12/2010**

**717,10**



---

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

PERIODO: DA 01/01/2010 A 31/12/2010

---

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2010

44

<b>ENTRATE</b>	<b>EURO</b>
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	55.616,52
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	1.773,20
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	3.733,72
<b>TOTALE ENTRATE</b>	<b>61.123,45</b>

<b>USCITE</b>	<b>PAGAMENTI</b>
Costo della gestione amministrativa e manutentiva	24.816,00
Spese di manutenzione ordinaria e ripristino alloggi di risulta	10.000,00
Spese di manutenzione straordinaria parti comuni alloggi in condominio	-
Spese condominiali edifici con amministratore e autogestiti	2.300,00
Spese per utenze (luce, acqua, gas) di parti comuni in edifici senza amministratore	500,00
Spese per la registrazione dei contratti di locazione e imposta di bollo	4.074,31
Spese per l'assicurazione degli stabili	984,13
Altre spese di amministrazione (tributi consorziali, spese giudiziarie, altre imposte, ecc.)	500,00
<b>TOTALE USCITE</b>	<b>43.174,44</b>

---

**AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2010 - 31/12/2010**

**17.949,00**



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

PERIODO: DA 01/01/2010 A 31/12/2010

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2010

235

<b>ENTRATE</b>	<b>EURO</b>
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	351.146,58
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	12.552,40
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominali, imposte, ecc.)	48.965,13
<b>TOTALE ENTRATE</b>	<b>412.664,11</b>

<b>USCITE</b>	<b>PAGAMENTI</b>
Costo della gestione amministrativa e manutentiva	114.492,00
Spese di manutenzione ordinaria e ripristino alloggi di risulta	70.000,00
Spese di manutenzione straordinaria parti comuni alloggi in condominio	-
Spese condominiali edifici con amministratore e autogestiti	35.000,00
Spese per utenze (luce, acqua, gas) di parti comuni in edifici senza amministratore	25.000,00
Spese per la registrazione dei contratti di locazione e imposta di bollo	13.980,51
Spese per l'assicurazione degli stabili	5.256,15
Altre spese di amministrazione (tributi consorziali, spese giudiziarie, altre imposte, ecc.)	2.000,00
<b>TOTALE USCITE</b>	<b>265.728,66</b>

**AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2010 - 31/12/2010**

**146.935,45**



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

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

PERIODO: DA 01/01/2010 A 31/12/2010

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2010

1295

<b>ENTRATE</b>	<b>EURO</b>
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	1.689.394,95
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	82.485,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	326.509,55
<b>TOTALE ENTRATE</b>	<b>2.098.389,51</b>

<b>USCITE</b>	<b>PAGAMENTI</b>
Costo della gestione amministrativa e manutentiva	728.124,00
Spese di manutenzione ordinaria e ripristino alloggi di risulta	450.000,00
Spese di manutenzione straordinaria parti comuni alloggi in condominio	198.924,08
Spese condominiali edifici con amministratore e autogestiti	200.000,00
Spese per utenze (luce, acqua, gas) di parti comuni in edifici senza amministratore	180.000,00
Spese per la registrazione dei contratti di locazione e imposta di bollo	91.337,03
Spese per l'assicurazione degli stabili	28.964,76
Altre spese di amministrazione (tributi consorziali, spese giudiziarie, altre imposte, ecc.)	15.000,00
<b>TOTALE USCITE</b>	<b>1.892.349,87</b>

**AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2010 - 31/12/2010**

**206.039,64**



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

PERIODO: DA 01/01/2010 A 31/12/2010

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2010

21

<b>ENTRATE</b>	<b>EURO</b>
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	35.677,78
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	1.683,20
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	707,45
<b>TOTALE ENTRATE</b>	<b>38.068,43</b>

<b>USCITE</b>	<b>PAGAMENTI</b>
Costo della gestione amministrativa e manutentiva	11.844,00
Spese di manutenzione ordinaria e ripristino alloggi di risulta	10.000,00
Spese di manutenzione straordinaria parti comuni alloggi in condominio	-
Spese condominiali edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze (luce, acqua, gas) di parti comuni in edifici senza amministratore	300,00
Spese per la registrazione dei contratti di locazione e imposta di bollo	804,27
Spese per l'assicurazione degli stabili	469,70
Altre spese di amministrazione (tributi consorziali, spese giudiziarie, altre imposte, ecc.)	150,00
<b>TOTALE USCITE</b>	<b>23.567,97</b>

**AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2010 - 31/12/2010**

**14.500,46**



# ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA  
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

## SAN CLEMENTE

PERIODO: DA 01/01/2010 A 31/12/2010

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2010

12

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	18.925,43
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	994,30
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	761,22
<b>TOTALE ENTRATE</b>	<b>20.680,95</b>

USCITE	PAGAMENTI
Costo della gestione amministrativa e manutentiva	6.768,00
Spese di manutenzione ordinaria e ripristino alloggi di risulta	5.000,00
Spese di manutenzione straordinaria parti comuni alloggi in condominio	-
Spese condominiali edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze (luce, acqua, gas) di parti comuni in edifici senza amministratore	-
Spese per la registrazione dei contratti di locazione e imposta di bollo	1.355,60
Spese per l'assicurazione degli stabili	268,40
Altre spese di amministrazione (tributi consorziali, spese giudiziarie, altre imposte, ecc.)	-
<b>TOTALE USCITE</b>	<b>13.392,00</b>

**AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2010 - 31/12/2010**

**7.288,95**



# ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA  
PROVINCIA DI RIMINI

---

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI  
**SAN GIOVANNI IN MARIGNANO**

PERIODO: DA 01/01/2010 A 31/12/2010

---

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2010

61

<b>ENTRATE</b>	<b>EURO</b>
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	81.104,75
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	3.821,60
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	4.206,49
<b>TOTALE ENTRATE</b>	<b>89.132,83</b>

<b>USCITE</b>	<b>PAGAMENTI</b>
Costo della gestione amministrativa e manutentiva	34.404,00
Spese di manutenzione ordinaria e ripristino alloggi di risulta	20.000,00
Spese di manutenzione straordinaria parti comuni alloggi in condominio	-
Spese condominiali edifici con amministratore e autogestiti	1.000,00
Spese per utenze (luce, acqua, gas) di parti comuni in edifici senza amministratore	300,00
Spese per la registrazione dei contratti di locazione e imposta di bollo	6.198,45
Spese per l'assicurazione degli stabili	1.364,36
Altre spese di amministrazione (tributi consorziali, spese giudiziarie, altre imposte, ecc.)	500,00
<b>TOTALE USCITE</b>	<b>63.766,81</b>

---

**AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2010 - 31/12/2010**

**25.366,02**



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

PERIODO: DA 01/01/2010 A 31/12/2010

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2010

129

<b>ENTRATE</b>	<b>EURO</b>
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	207.940,66
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	7.835,20
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	17.885,40
<b>TOTALE ENTRATE</b>	<b>233.661,26</b>

<b>USCITE</b>	<b>PAGAMENTI</b>
Costo della gestione amministrativa e manutentiva	72.756,00
Spese di manutenzione ordinaria e ripristino alloggi di risulta	40.000,00
Spese di manutenzione straordinaria parti comuni alloggi in condominio	-
Spese condominiali edifici con amministratore e autogestiti	8.000,00
Spese per utenze (luce, acqua, gas) di parti comuni in edifici senza amministratore	6.000,00
Spese per la registrazione dei contratti di locazione e imposta di bollo	12.756,60
Spese per l'assicurazione degli stabili	2.885,29
Altre spese di amministrazione (tributi consorziali, spese giudiziarie, altre imposte, ecc.)	500,00
<b>TOTALE USCITE</b>	<b>142.897,89</b>

**AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2010 - 31/12/2010**

**90.763,37**



# ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA  
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

## TORRIANA

PERIODO: DA 01/01/2010 A 31/12/2010

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2010

17

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	22.924,25
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	1.510,40
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	941,42
<b>TOTALE ENTRATE</b>	<b>25.376,06</b>

USCITE	PAGAMENTI
Costo della gestione amministrativa e manutentiva	9.588,00
Spese di manutenzione ordinaria e ripristino alloggi di risulta	8.000,00
Spese di manutenzione straordinaria parti comuni alloggi in condominio	-
Spese condominiali edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze (luce, acqua, gas) di parti comuni in edifici senza amministratore	300,00
Spese per la registrazione dei contratti di locazione e imposta di bollo	1.159,23
Spese per l'assicurazione degli stabili	380,23
Altre spese di amministrazione (tributi consorziali, spese giudiziarie, altre imposte, ecc.)	500,00
<b>TOTALE USCITE</b>	<b>19.927,46</b>

**AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2010 - 31/12/2010**

**5.448,61**



# ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA  
PROVINCIA DI RIMINI

---

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

PERIODO: DA 01/01/2010 A 31/12/2010

---

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2010

31

<b>ENTRATE</b>	<b>EURO</b>
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	60.184,06
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	1.575,20
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	3.778,33
<b>TOTALE ENTRATE</b>	<b>65.537,60</b>

<b>USCITE</b>	<b>PAGAMENTI</b>
Costo della gestione amministrativa e manutentiva	17.484,00
Spese di manutenzione ordinaria e ripristino alloggi di risulta	8.000,00
Spese di manutenzione straordinaria parti comuni alloggi in condominio	-
Spese condominiali edifici con amministratore e autogestiti	2.500,00
Spese per utenze (luce, acqua, gas) di parti comuni in edifici senza amministratore	-
Spese per la registrazione dei contratti di locazione e imposta di bollo	4.148,93
Spese per l'assicurazione degli stabili	693,36
Altre spese di amministrazione (tributi consorziali, spese giudiziarie, altre imposte, ecc.)	250,00
<b>TOTALE USCITE</b>	<b>33.076,29</b>

---

**AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVA AL PERIODO 01/01/2010 - 31/12/2010**

**32.461,30**