



ACER

Azienda Casa Emilia-Romagna
Provincia di Rimini



BILANCIO SOCIALE

1997/2007 Dieci anni di Edilizia Residenziale Pubblica
nella provincia di Rimini



BILANCIO SOCIALE

1997/2007

dieci anni di Edilizia Residenziale Pubblica
nella Provincia di Rimini

Ideazione e coordinamento:

Franco Carboni - Direttore Generale ACER Rimini

Hanno contribuito ai contenuti della pubblicazione:

Alessandra Atzei

Nikoll Bali

Luca Camerani

Massimiliano Coli

Miranda Mariotti

Ivan Mazzocchi

Filippo Renzetti

Coordinamento editoriale:

Gabriele Pizzi

Progetto grafico: Colpo d'occhio - Rimini

Prestampa: Linotipia Riminese

Stampa: La Pieve Poligrafica Editore Villa Verucchio

Foto: copertina e pagine 97-98 Emilio Salvatori

Indice

Iacp e Acer: gli organi istituzionali	6
Disagio abitativo, il <i>pubblico</i> fa la differenza	9
Impegno costante e appassionato	11
Dieci anni di Edilizia Residenziale Pubblica: dalla nascita dello Iacp ad Acer	13
Acer Rimini – Struttura Organizzativa	17
Carta d'identità dell'Edilizia Residenziale Pubblica riminese	21
Assegnatari in mobilità	33
Diritti e doveri degli assegnatari di ERP	34
Indagine di Customer Satisfaction 2006	42
L'Agenzia Pubblica per la Locazione	53
Manutenzioni Ordinarie	63
Manutenzioni Straordinarie	64
Le nuove costruzioni	87
Le attività costruttive in corso	110
Bilancio Economico - Patrimoniale	125



Il logo di ACER Rimini trae origine dal celebre bassorilievo di Agostino di Duccio conservato all'interno del Tempio Malatestiano di Rimini, nella cappella di San Girolamo, comunemente detta "dei Pianeti".

Sui pilastri della cappella, tra le formelle raffiguranti i pianeti e i segni zodiacali, è presente il Cancro (o Granchio), segno zodiacale di Sigismondo Malatesta, signore di Rimini. Sotto la costellazione del Cancro è raffigurata una splendida veduta della città con il suo porto e le sue colline.

Questa, che forse è la più antica veduta di Rimini, è stata inserita nella parte centrale del logo che geometricamente rappresenta una stilizzazione della rosa quadripetala malatestiana, ricorrente nei fregi e nelle decorazioni esterne e interne del Tempio.

IACP E ACER: GLI ORGANI ISTITUZIONALI

Lo IACP della provincia di Rimini è stato istituito con Legge Regionale n° 3/1997. Il Consiglio di Amministrazione, nominato su proposta del Consiglio Provinciale di Rimini dalla Regione Emilia-Romagna ed insediatosi in data 03.06.1997 presso gli Uffici di via dei Mille a Rimini, era così composto:

Tiziano Arlotti	Presidente
Franco Carboni	Vice Presidente
Aldo Biagetti	Consigliere
Sergio Cappelletti	Consigliere
Alberto Sani	Consigliere

Il Collegio dei Sindaci Revisori era composto da:

Gabriele Colonnelli	Presidente
Pio Biagini	Componente
Grazia Righetti	Componente

Nel mese di Luglio 1999 il Presidente Tiziano Arlotti è stato eletto Assessore del Comune di Rimini ed ha lasciato l'incarico presso lo IACP. Al Vice Presidente Franco Carboni sono state conferite, con apposita deliberazione, le facenti funzioni di Presidente dell'Istituto.

La Legge Regionale n°8 del 25.02.2000 ha successivamente stabilito che fino all'entrata in vigore della legge di riforma organica dell'Edilizia Residenziale Pubblica, e comunque non oltre diciotto mesi, le funzioni e i compiti attribuiti al Presidente ed al Consiglio di Amministrazione degli IACP fossero svolti da una Commissione Amministratrice Straordinaria. La Giunta Regionale, con propria deliberazione, ha quindi provveduto a costituire le Commissioni Amministratrici Straordinarie degli IACP dell'Emilia-Romagna.

La Commissione Amministratrice Straordinaria dello IACP di Rimini, rimasta in carica fino al 19.01.2001, risultava pertanto così composta:

Franco Carboni	Presidente
Sergio Cappelletti	Commissario
Carlo Alberto Celli	Commissario

Il Collegio dei Sindaci Revisori, rimasto invariato, era così composto:

Gabriele Colonelli	Presidente
Pio Biagini	Componente
Grazia Righetti	Componente

Facendo seguito al dettato legislativo della L.R. n° 24/2001, la Conferenza degli Enti della Provincia di Rimini ha proceduto, in seguito alla trasformazione degli IACP in ACER (Aziende Casa Emilia Romagna), alla nomina del primo Consiglio di Amministrazione dell'Azienda Casa Emilia Romagna della Provincia di Rimini:

Franco Carboni	Presidente
Carlo Alberto Celli	Vice Presidente
Roberto Gambuti	Consigliere

Contestualmente è stato rinnovato anche il Collegio dei Sindaci Revisori

Paolo Barbieri	Presidente
Fabrizio Piccioni	Componente
Grazia Righetti	Componente

Dal 2.02.2006, a seguito delle dimissioni del Presidente Carboni, al Vice Presidente Carlo Alberto Celli sono state conferite le facenti funzioni di Presidente dell'ACER della Provincia di Rimini fino alla naturale scadenza del mandato.

Il 27.09.2006 la Conferenza degli Enti, presieduta dalla Provincia di Rimini, ha provveduto al rinnovo del Consiglio di Amministrazione di ACER Rimini che attualmente è così composto:

Cesare Mangianti	Presidente
Carlo Alberto Celli	Vice Presidente
Paolo Pecci	Consigliere

Il Collegio dei Sindaci Revisori è invece composto da:

Paolo Barbieri	Presidente
Pio Biagini	Componente
Rodolfo Lopes Pegna	Componente

DISAGIO ABITATIVO: IL *PUBBLICO* FA LA DIFFERENZA

Lo sforzo fatto nel corso di questi anni, per recuperare il tempo perduto negli investimenti di edilizia sociale, è stato grande. Sono state raccolte con successo tutte le occasioni di finanziamento nazionali e regionali, oltre ad investimenti diretti dello IACP oggi ACER, per oltre 14 milioni di euro, per accrescere la dotazione di alloggi pubblici, di cui è particolarmente carente il territorio della provincia di Rimini. Siamo però giunti al capolinea ed è ormai tempo, dopo la soppressione dei contributi ex Gescal, di rilanciare una politica nazionale della casa rivolta, da un lato, a riaprire canali di finanziamento per gli alloggi sociali, a carico della fiscalità generale, e dall'altro a promuovere misure di regolazione del mercato privato della locazione che puntino ad incentivare una maggiore offerta di alloggi a canone concertato. Ciò è possibile con misure fiscali e con un maggiore controllo da parte dei Comuni e degli organi dello Stato sul settore. E' infatti necessario rispondere ad una domanda di alloggi fatta di giovani coppie, lavoratori in mobilità, immigrati e famiglie monoreddito che non riescono a pagare affitti che si portano via oltre la metà dei salari e degli stipendi, determinando fenomeni nuovi ed estesi di povertà e crisi sociale.

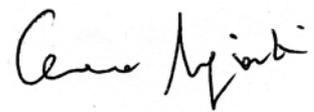
La forza degli elementi raccolti in questo Bilancio Sociale, compresi i positivi risultati dell'ultimo sondaggio di Customer Satisfaction effettuato presso i nostri utenti, è anche questa. Dimostrare che, con la nascita dello IACP prima e di ACER poi, la realtà provinciale di Rimini ha potuto trovare un presidio istituzionale che è stato in grado di attivare valore aggiunto e risposte che nel passato non aveva, proprio perché coperta dall'ombrello "protettivo" della provincia di Forlì-Cesena che ha trascurato il nostro territorio, al punto da farci trovare impreparati di fronte ai fenomeni di emergenza abitativa, tipici delle grandi aree metropolitane, soggette a fenomeni di richiamo demografico ed immigrazione, con gravi tensioni e carenze.

La recente presentazione da parte del Governo della Riforma dei Servizi Pubblici locali ha riaperto una discussione interessante sulle privatizzazioni, le liberalizzazioni e la concorrenza, riguardante i servizi di carattere industriale (energia, ambiente e trasporti) ponendosi l'obiettivo di favorire il conferimento a gara dei servizi pubblici locali da parte dei Comuni. Del tutto impropriamente qualcuno ha parlato anche dell'Edilizia Residenziale Pubblica, sentendosi così autorizzato a ritenere che anche in questo settore si possano usare le metodiche tipiche del mercato, quando è invece chiaro che questo settore, peraltro molto trascurato, è storicamente parte del sistema dello Stato Sociale e del Welfare. E' del tutto evidente che la mano pubblica opera in assoluta solitudine in un segmento del mercato edilizio per la locazione che non è di alcun interesse per gli operatori privati, perché non ha rilevanza economica e non garantisce redditività significativa nel tempo, essendo finalizzato a coprire una domanda sociale di alloggi a prezzi sociali e non di mercato.

Detto questo è del tutto fuori luogo parlare di Aziende Pubbliche da trasformare in SpA, come se il problema della casa risiedesse negli strumenti organizzativi e non nelle politiche. Fa parte di questa discussione, da neofiti del liberalismo economico, anche l'idea che il problema dell'Edilizia Pubblica risieda in un'esasperazione economicistica degli Enti di gestione, in una loro razionalizzazione efficientistica, da perseguire attraverso un dimensionamento interprovinciale se non regionale, alla ricerca della *massa critica* ideale.

La cornice giuridico-istituzionale dentro la quale si muove l'Azienda Casa, permette di considerare le convenzioni stipulate con tutti i Comuni dove è presente l'ERP (19 su 20) un conferimento in house dei servizi. La loro trasformazione in concessione, che auspichiamo poiché può favorire una più netta distinzione dei ruoli fra il momento gestionale (ACER) e quello programmatico (Comuni, Provincia) oltre ad una significativa riduzione delle spese, si muove in continuità con questo rapporto contrattuale.

ACER Rimini si occupa di costruire case e di mantenere in buono stato manutentivo le stesse, ma soprattutto di svolgere un delicato compito di mediazione sociale assicurando un reale rapporto con le famiglie e gli utenti, che non possono essere trattati come semplici consumatori o peggio ancora numeri e cose. E questa è una funzione che non può essere svolta da un freddo ed anonimo call center.



Cesare Mangianti
Presidente ACER Rimini

IMPEGNO COSTANTE E APPASSIONATO

La sfida alla base della costituzione dello IACP di Rimini è stata in primo luogo quella di recuperare una presenza significativa nella nostra provincia per l'Edilizia Residenziale Pubblica. Un divario molto rilevante con gli altri comprensori, che l'Istituto Autonomo Case Popolari ha cercato di colmare lavorando al massimo delle proprie potenzialità, passando poi il testimone alla sua naturale emanazione legislativa: l'Azienda Casa Emilia Romagna della Provincia di Rimini.

Dieci anni di politiche abitative, affidate dai Comuni e dalla Provincia ai due enti, hanno prodotto i loro frutti anche in periodi in cui, tra la fine degli anni '90 e i primi anni del nuovo millennio, gli investimenti nazionali dello Stato sull'Edilizia Pubblica sono stati pressoché assenti. Una tendenza negativa che solo in tempi recenti si sta tentando di invertire.

La trasformazione degli IACP in ACER decisa dalla Regione nel 2001 ha mantenuto la precedenza dell'Edilizia Residenziale Pubblica, trasformando al tempo stesso l'Istituto in un ente pubblico economico e aprendo ulteriori scenari operativi per rispondere anche a nuovi settori di disagio legati alla casa. Il processo verso la completa metamorfosi è stato lungo e complesso e si è concluso solamente nel 2005 con il raggiungimento della piena operatività della Riforma Regionale dell'ERP. Come previsto dalla Legge Regionale di riforma, l'ACER ha trasferito la proprietà del patrimonio ERP e contestualmente stipulato con i Comuni le convenzioni per la sua gestione.

Un passaggio delicato e importante che l'Azienda ha superato a pieni voti senza perdere di vista, sotto il profilo operativo, nessuno degli obiettivi fondanti. Grazie agli accordi pluriennali con i Comuni verrà garantita omogeneità ed unitarietà di gestione a tutto il patrimonio abitativo pubblico e pari trattamento e servizi a tutti gli utenti, e in aggiunta una maggiore economicità di gestione.

L'ACER ha, a livello territoriale, la funzione di azienda al servizio degli enti locali per le politiche abitative. L'attività dell'Azienda sotto il profilo dell'accrescimento e della manutenzione del patrimonio abitativo è da sempre costante e appassionata. Così come l'azione di consolidamento dei nuovi servizi attivati in questi anni e previsti dalla Legge Regionale di riforma: il Servizio di Emergenza Abitativa, quello di Amministrazione Condominiale, l'Agenzia per la Locazione – riconosciuta a livello nazionale anche dal Censis – e l'Agenzia Affitto Garantito. Senza dimenticare il Servizio Appalti ASA e altri supporti tecnici attivati per rispondere a precise esigenze degli enti locali per una gestione del patrimonio pubblico sempre più efficiente.

I contenuti e le prospettive di questo Bilancio Sociale indicano senza dubbio che ACER Rimini sta percorrendo la strada giusta. Un'azienda che sta dimostrando, anno dopo anno, la sua capacità di far quadrare il cerchio, nonostante le tante difficoltà del settore, svolgendo al meglio le sue attività istituzionali e attivando nuovi servizi e canali di autofinanziamento per accrescere la propria produttività a diretto beneficio dell'utenza.



Carlo Alberto Celli
Vice Presidente ACER Rimini

1997/2007

DIECI ANNI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA: DALLA NASCITA DELLO IACP AD ACER

Lo IACP (oggi ACER) nasce a Rimini, in conseguenza dell'istituzione della Provincia di Rimini, solo nel 1997 (L.R. 3/97). Ricorre quindi nel 2007 il decennale del suo insediamento.

Già allora era evidente il forte squilibrio rispetto alla media delle altre Province della Regione (almeno 1.000 alloggi in meno), ed alla Provincia di Forlì-Cesena (10 punti percentuali in meno rispetto alla popolazione residente), molto di più in considerazione del fatto che Rimini è considerata città ad alta tensione abitativa già dal 1984. In conclusione, all'atto della separazione da Forlì, erano presenti nella nostra area provinciale solo 1.940 alloggi rispetto ai 4.600 di Forlì-Cesena.

Da allora, il nostro impegno è andato costantemente in direzione dell'incremento dello stock di alloggi pubblici. Al 31.03.2007 risultavano così gestiti n° 2.009 alloggi di ERP ed altre 299 unità immobiliari, fra alloggi privati (238) ed usi diversi (61), per un totale di n° 2.308 unità immobiliari, almeno 325 in più del 1997. Tutto ciò al netto dell'alienazione di 400 alloggi fatte ai sensi della legge 560/93. Sono stati fatti investimenti diretti, ed in partecipazione con i Comuni e la Regione, in nuove costruzioni e recuperi per 841 alloggi di cui 337 già consegnati, mentre altri 504 sono in corso di realizzazione.

In questo contesto abbiamo programmato assieme ai Comuni le proposte di investimento per 419 alloggi, sulla base della legge 21/2001 denominata "20.000 alloggi in locazione", ottenendo il finanziamento per 383: ben 303 sono localizzati nel Comune di Rimini, 64 a Riccione, 10 a San Giovanni, 6 a Morciano. Ci preme sottolineare che la provincia di Rimini ha ottenuto così il record dei finanziamenti regionali, ponendosi al primo posto nella graduatoria delle province della Regione per numero di alloggi finanziati. Ciò a conferma del fatto che quando si fa un lavoro di *team*, guidati da idee, progetti e proposte solide, si ottengono ottimi risultati.

Al contempo stiamo programmando con la Provincia ed i Comuni nuove proposte per raccogliere le opportunità offerte dalla Giunta Regionale che ha varato un piano di finanziamenti (fondo di rotazione), in conto interessi, per la realizzazione di 3.000 alloggi su scala regionale. Riteniamo, in questo senso, sia realistico puntare su altri 156 alloggi in locazione permanente per tutta la provincia da localizzare nei Comuni di Rimini, Riccione, Coriano, Misano Adriatico, Cattolica, Santarcangelo di Romagna, San Giovanni in Marignano.

Tutto ciò nel contesto del massimo declino degli interventi nazionali sulla casa e di fronte ad una scarsità di risorse complessive. Conseguenza fra l'altro della soppressione dei contributi ex Gescal, a cui non ha corrisposto l'istituzione di un nuovo fondo nazionale a carico della fiscalità generale.

Il volume degli investimenti e delle unità abitative sarà tale da staccare in modo significativo il decennio '78/'87, anni d'oro della politica abitativa nazionale, quando furono costruiti nel riminese, con la legge 457/78 (Piano Decennale per la Casa), 485 nuovi alloggi e ne vennero recuperati 283. Dividiamo il merito di questi positivi risultati con i Comuni, la Provincia e la Regione, che ha dimostrato una rinnovata attenzione e sensibilità verso la nostra area.

Ma ciò che ha fatto premio e che costituisce la formula del successo è senz'altro l'unità d'intenti ed il grande gioco di squadra che ha animato i diversi soggetti istituzionali in campo. In questo contesto l'ACER, ente strumentale dei Comuni, rappresenta un valore aggiunto per la comunità, l'anello di congiunzione fra il livello tecnico-operativo, fatto di specializzazione, professionalità, competenze, e quel-

lo politico-programmatico, che resta in capo alla Provincia ed ai Comuni.

Come è noto, l'altra *mission* dell'ACER è costituita dalla gestione dell'ERP e di patrimoni immobiliari. Sul primo punto, non vi è dubbio che la vicinanza agli insediamenti abitativi (prima del 1997 veniva gestito dallo IACP di Forlì-Cesena), ha reso più celeri e spediti gli adempimenti tecnici legati alle manutenzioni, più rapidi ed efficienti i servizi amministrativi (periodiche verifiche dei redditi per la determinazione dei canoni, monitoraggio continuo della morosità, controllo sulle autocertificazioni, ecc.), così come il piano vendite ed alienazioni di parte del patrimonio: negli anni dal 1997 al 2006 sono stati venduti n° 400 alloggi.

Negli anni 1998-2006 sono stati ripristinati e reimmessi nel circuito delle nuove assegnazioni 410 alloggi, garantendo così un significativo turn-over dello stock abitativo pubblico. Nello stesso arco temporale, per il pronto intervento ed il ripristino degli alloggi di risulta, sono stati spesi € 6.073.933,00 per un totale di n° 7.932 interventi.

Gli investimenti per le manutenzioni straordinarie svolte dal 1998 al 2006 ammontano ad € 6.040.509,31 ed hanno coinvolto 51 edifici e 985 unità abitative; mentre il nuovo programma ammonta ad € 5.027.000,00 ed interesserà un terzo del patrimonio (620 alloggi). Nel complesso stiamo gestendo un programma d'investimenti, fra nuove costruzioni e manutenzioni, di 55 milioni di euro. Ma il volume complessivo degli investimenti sin qui fatti ammonta ad € 99.588.37,66. Ultimi nati nel panorama degli ex IACP, oggi ACER, ci troviamo al primo posto in Regione per investimenti.

Sul fronte amministrativo e nel rapporto con gli utenti abbiamo attuato fino ad oggi oltre 250 azioni legali, volte a contrastare il fenomeno delle occupazioni abusive e senza titolo, così come dell'inadempimento contrattuale per morosità. In ogni caso, queste iniziative legali si sono risolte positivamente con il recupero dell'alloggio o del debito maturato. Per quanto riguarda la mobilità da casa a casa, atta a risolvere situazioni di sovraffollamento e sottoutilizzo, nonché problemi di salute e di invalidità degli assegnatari, sono state svolte dal 2000 al 2006 n° 154 mobilità, di cui 117 nel Comune di Rimini.

In adempimento a quanto previsto dal DPR 445/2000 e a quanto richiesto dagli stessi Comuni e dalle Organizzazioni Sindacali, nel documento di intesa sui canoni di ERP licenziato dal Tavolo di Concertazione Provinciale nel luglio 2003, abbiamo avviato una serie di controlli sulle autocertificazioni presentate dagli utenti in occasione dell'annuale verifica dei requisiti per la permanenza nell'ERP (art 33 L.R. 24/2001).

Per quanto riguarda il 2001 sono state riscontrate anomalie reddituali per 171 nuclei familiari pari ad € 753.361,84, mentre nel 2003 le anomalie hanno riguardato 162 nuclei familiari per un totale di € 559.914,00. L'attività di controllo, di monitoraggio della morosità e di contrasto delle occupazioni abusive/senza titolo rappresenta un'importante garanzia per evitare situazioni di disparità ed ingiustizia sociale, a danno di quanti si comportano correttamente nonché nei confronti di coloro che pagano affitti a libero mercato e di quanti sono iscritti nelle graduatorie comunali di ERP in attesa di assegnazione. Occorre precisare che i meccanismi obbligatori di verifica sulle autocertificazioni, previsti dalla normativa sulla semplificazione degli atti amministrativi, sono molto più di un normale adempimento: essi determinano e garantiscono la credibilità dell'intero sistema, le esigenze di economicità ed efficienza devono essere necessariamente coniugate con quelle di certezza giuridica.

Tutto bene quindi? No, di certo noi non ci riteniamo soddisfatti, pensiamo si debba fare di più, come del resto testimonia il secondo sondaggio di Customer Satisfaction effettuato nel 2006, laddove a fronte di un giudizio sui servizi erogati pari ad un lusinghiero 85% di assegnatari soddisfatti, si otte-

ne invece un giudizio critico sulle manutenzioni. Ma su questo punto occorre sapere che ci sono limiti strutturali dovuti alle insufficienti risorse economiche disponibili. Una volta esaurite le attuali provviste economiche regionali, le risorse dovranno arrivare con l'autofinanziamento, attraverso l'incremento dei canoni di locazione. L'attuale gettito garantisce infatti un canone medio provinciale di soli € 115,00 mensili ad alloggio, mentre sarebbe necessario un gettito più elevato, se pur graduale (180/190 euro mese), entro i prossimi anni per coprire il fabbisogno manutentivo.

Del resto questo obiettivo si muove in coerenza con la Legge Regionale di riforma, laddove (L.R. 24/2001, art.36) afferma che le entrate da canoni devono essere adeguate a coprire i costi di gestione e di manutenzione ed eventualmente ad indirizzare risorse verso il fondo affitti e le nuove costruzioni. Ciò che insomma risulta chiaro, dall'impostazione data dalla Regione, è che i Comuni e le Pubbliche Amministrazioni in generale dovrebbero concentrare la spesa sociale verso le nuove povertà e l'area di bisogno che non risulta coperta dalle politiche di Welfare.

Tradotto in concreto ciò significa occuparsi del nuovo: incrementare il patrimonio abitativo pubblico e realizzare interventi sul mercato privato che puntino a calmierare il mercato dell'affitto e della proprietà, promuovere con più efficacia gli accordi territoriali ed i canoni concertati, valutando la possibilità di ulteriori incentivi ICI, fino all'esonero totale per chi accede ai canoni convenzionati, ed applicando viceversa le aliquote massime a chi tiene sfitti gli alloggi.

Insomma quello che è già stato fatto deve essere gestito con la massima efficienza, ma deve stare in piedi da solo. Questo è ciò che intendiamo assicurare ai Comuni e alla Provincia di Rimini: evitando che la gestione dell'ERP diventi un costo a carico dei propri bilanci e quindi dell'intera collettività.

Infine, ci preme segnalare l'altro settore d'intervento che abbiamo istituito da almeno quattro anni e che ha ricevuto il plauso di migliore pratica nazionale dal Censis, con il quale abbiamo reso possibile ciò che sembrava impossibile e che non era mai riuscito prima a nessuna Amministrazione Pubblica. Vale a dire il reperimento sul mercato privato di alloggi che vengono poi subaffittati a lavoratori immigrati, famiglie in difficoltà, studenti universitari, attraverso la formula dell'affitto garantito. Dopo una prima fase di sperimentazione ed una seconda di affinamento e strutturazione del servizio, che hanno avuto come principale obiettivo quello di superare le diffidenze della proprietà ad affittare l'alloggio, introdurre una cultura della legalità, trasparenza e sicurezza (impianti a norma e buono stato di manutenzione dell'alloggio), oggi stiamo ottenendo maggiori risultati sul valore dei canoni, riuscendo a realizzare un maggior numero di contratti concertati e spuntando prezzi più interessanti, inferiori ai valori medi praticati. Si intravedono potenzialità significative soprattutto per le piccole unità immobiliari dove in molti casi siamo riusciti a scendere sotto la soglia tabù dei 500 euro mensili (400/450 euro per bilocali arredati). Lo stock di alloggi così reperiti ed assegnati è di 238 unità (al 31.12. 2006) con una media canone di € 551,00, del 20% inferiore ai prezzi medi di mercato. Il servizio è costruito su una rete di convenzioni con i Comuni, (in particolare Rimini), la Provincia, l'Università, a conferma che agire in sinergia, concertare le iniziative per mettere in campo le idee e le forze migliori è la strada vincente di qualsiasi politica. L'esperienza di questi anni ci conferma che la strada intrapresa è quella giusta, ma che occorre tuttavia inserire alcuni correttivi e sostegni, da parte di tutti i soggetti pubblici e privati interessati, così come da parte delle organizzazioni sociali e sindacali, fra i quali rientra la costituzione di un Fondo di Garanzia per affrontare i costi della morosità, che purtroppo rientrano nella fisiologia del sistema, dove le problematiche già significative del caro-affitti si coniugano con evidenti difficoltà di lavoro e reddito per numerose famiglie sia stanziali che immigrate.

Va segnalato che l'Azienda ha ritenuto, sulla scorta dell'esperienza accumulata in questi anni, di costituire una propria agenzia denominata "Affitto Garantito SRL", con lo scopo di introdurre alcuni fattori di regolazione nel mercato della locazione, in grado di affermare una cultura della legalità in un settore ancora esposto a fenomeni diffusi di irregolarità, ed un contenimento dei prezzi a favore delle numerose famiglie che si rivolgono al privato sostenendo costi proibitivi.

Un nuovo servizio, se pure fisiologicamente legato alle attività tradizionali dell'ACER, è inoltre rappresentato dall'Amministrazione dei Condomini. Il servizio viene svolto ai sensi del Codice Civile: art. dal 1.117 al 1136. In tal senso è stato possibile istituire 52 amministrazioni condominiali in edifici a proprietà mista, pubblico-privata, per un totale di 783 alloggi. Con ciò perseguendo una maggiore efficienza, efficacia ed economicità della gestione rispetto agli affidamenti esterni. Su questo servizio l'ACER intende investire molto nel futuro, ritenendo vi siano grosse potenzialità di sviluppo e di autofinanziamento.

Per effetto della Legge Regionale di riforma (L. 24/2001), gli ex IACP oggi ACER hanno passato il patrimonio abitativo, di loro proprietà, ai Comuni, compiendo così la loro piena trasformazione in enti strumentali degli Enti Locali e della Provincia che erogano servizi, di natura sociale e tecnica, che vanno dal rapporto con gli utenti alla gestione immobiliare, agli interventi di manutenzione ed alle attività di nuova costruzione. In una logica imitativa nei confronti dei più noti servizi pubblici locali, il legislatore regionale ha inteso così separare la gestione dalla proprietà. Tutto ciò deve essere regolato però da una convenzione con le Amministrazioni Comunali, senza la quale non siamo legittimati ad erogare alcun servizio né tanto meno a ricevere alcun compenso per la nostra attività. Ebbene, la situazione è questa: abbiamo stipulato 19 convenzioni con altrettanti Comuni della provincia, per la gestione complessiva ad oggi di 2.009 alloggi. Un risultato importante, ma che non era scontato, essendo questa una scelta non obbligatoria. Ciò testimonia del grado di fiducia che ci siamo conquistati, una risorsa che intendiamo alimentare nel futuro.

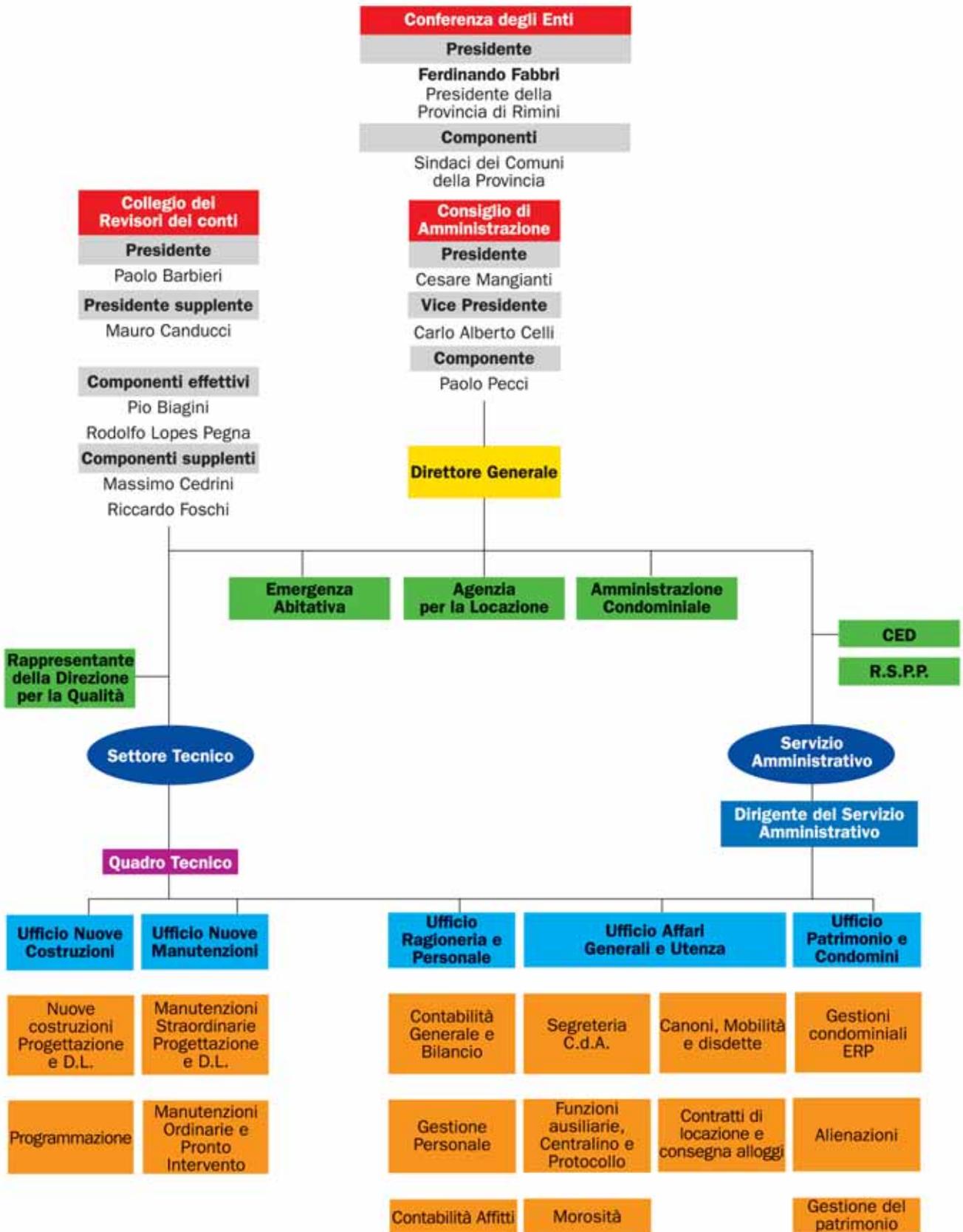
Infine rivolgo alcune parole di stima ed affetto nei confronti dell'Azienda, dei suoi Amministratori e Dipendenti che si sono prodigati in questi anni per raggiungere obiettivi non facili e scontati, che possono a ragione ritenersi soddisfatti ed essere orgogliosi per il lavoro fatto sino qui. Si chiude simbolicamente, con il decennale della nascita di questo importante presidio istituzionale sulle politiche abitative, una fase che possiamo definire di costruzione mentre se ne apre una nuova di consolidamento, qualificazione e sviluppo nella quale intendiamo irrobustire il nostro bagaglio di esperienze e professionalità tecnico-amministrativa, che si coniuga necessariamente con una funzione di mediazione sociale e culturale verso le famiglie che vivono nell'ERP e quanti si trovano in una situazione di "emergenza abitativa".

Nel complesso la gestione economico-finanziaria, negli anni dal 2001 al 2006, si conclude con un attivo di bilancio dell'ACER di Rimini, dopo le imposte, di € 630.149,12, mentre il patrimonio immobiliare e mobiliare, ammonta ad € 15.637.846,00.



Franco Carboni
Direttore Generale ACER Rimini

ACER Rimini - Organizzazione Aziendale



L'Azienda Casa è certificata ISO 9001: 2000





IL MONDO DELL'ERP

CARTA D'IDENTITÀ DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA RIMINESE

Per un Azienda Pubblica di servizi è fondamentale conoscere in modo approfondito la propria utenza, al fine di poter utilizzare al meglio le risorse a disposizione e soddisfare così le esigenze dei destinatari, cioè dei nuclei familiari che vivono nell'ERP.

Conosciamo dunque meglio il vasto e articolato mondo dell'Edilizia Residenziale Pubblica della provincia di Rimini. Un variegato e multiforme universo che presenta numerose peculiarità sotto il profilo demografico e sociale, di cittadinanza e reddito, in riferimento al patrimonio abitativo assegnato. In sintesi: chi sono, da dove vengono, dove vivono, in quali alloggi abitano e quali condizioni di lavoro e reddito dichiarano gli utenti dell'ACER della Provincia di Rimini.

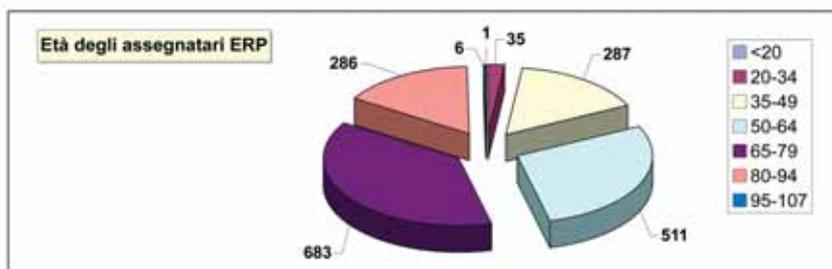
Tutti i dati sono aggiornati al 31.12.2006, data alla quale le unità abitative di ERP effettivamente occupate erano 1.809. E' tuttavia bene precisare, prima di proseguire nella lettura, che il patrimonio abitativo di ERP che l'Azienda gestiva a quella data era pari a 1.940 alloggi. Nel report che segue non sono compresi gli alloggi che alla data della rilevazione risultavano in manutenzione e ripristino, quindi non occupati, in attesa di essere consegnati a nuovi assegnatari entro i primi mesi del 2007.

GLI ASSEGNATARI

Gli assegnatari dell'ERP riminese si presentano anagraficamente maturi. Infatti più della metà dei 1809 assegnatari – a capo di altrettanti nuclei familiari - appartiene alle fasce di età 65-79 anni (683 utenti) e 50-64 anni (511 utenti), con una forte presenza anche nella fascia 80-94 anni (286).

Età degli assegnatari ERP

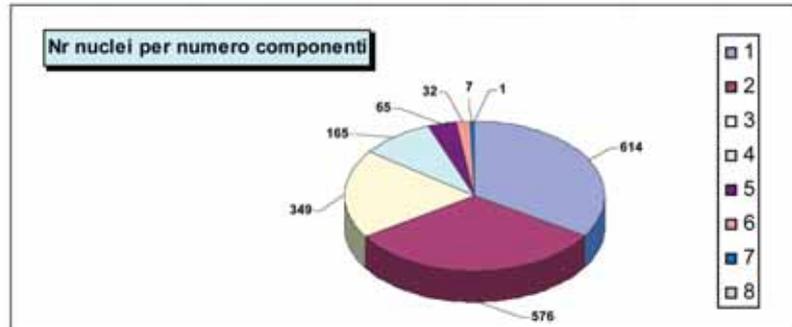
Intervallo Età	Nr nuclei
<20	1
20-34	35
35-49	287
50-64	511
65-79	683
80-94	286
95-107	6
Totale complessivo	1809



I nuclei familiari che fanno capo agli assegnatari ERP si presentano prevalentemente composti da anziani soli o con un massimo di 3-4 persone. Ma non mancano nuclei più numerosi e addirittura ben sette nuclei composti da 7 persone e un nucleo di 8 componenti.

Nr nuclei per numero componenti

Nr Componenti	Nr Nuclei
1	614
2	576
3	349
4	165
5	65
6	32
7	7
8	1
Totale complessivo	1809



Età degli assegnatari e Nr. componenti nel nucleo

Intervallo Età	Nr. Componenti nel nucleo	Totale nuclei
<20	2	1
<20 Totale		1
20-34	1	14
	2	6
	3	8
	4	3
	5	3
	6	1
20-34 Totale		35
35-49	1	47
	2	71
	3	66
	4	65
	5	23
	6	11
	7	4
35-49 Totale		287
50-64	1	136
	2	147
	3	139
	4	57
	5	21
	6	9
	7	2
50-64 Totale		511

Intervallo Età	Nr. Componenti nel nucleo	Totale nuclei
65-79	1	276
	2	242
	3	109
	4	30
	5	14
	6	10
	7	1
	8	1
65-79 Totale		683
80-94	1	136
	2	109
	3	26
	4	10
	5	4
	6	1
80-94 Totale		286
95-107	1	5
	3	1
95-107 Totale		6
Totale complessivo		1809

Nel Comune di Rimini risiedono ben più della metà degli assegnatari di tutta la provincia - 1028 su 1809 - compreso l'unico assegnatario di tutto il comprensorio con meno di 20 anni e addirittura quattro assegnatari al di sopra dei 95 anni. Primati di longevità anche a Santarcangelo di Romagna e Bellaria - Igea Marina, con rispettivamente un assegnatario over 95 ciascuno.

Età degli assegnatari ERP nei vari Comuni

Comune	Intervallo Età	Nr nuclei
BELLARIA IGEA MARINA	35-49	7
	50-64	13
	65-79	26
	80-94	5
	95-107	1
Totale		52
CATTOLICA	20-34	3
	35-49	14
	50-64	30
	65-79	54
	80-94	18
Totale		119
CORIANO	35-49	10
	50-64	15
	65-79	24
	80-94	9
Totale		58
GEMMANO	20-34	3
	35-49	6
	50-64	8
	65-79	5
	80-94	8
Totale		30
MISANO ADRIATICO	35-49	3
	50-64	6
	65-79	9
	80-94	2
Totale		20
MONDAINO	20-34	1
	35-49	3
Totale		4
MONTECOLOMBO	35-49	4
	50-64	8
	65-79	3
	80-94	1
Totale		16
MONTEFIORE CONCA	35-49	7
	50-64	5
	65-79	7
	80-94	7
Totale		26
MONTEGRIDOLFO	20-34	1
	50-64	2
	65-79	2
	80-94	1
Totale		6
MONTESCUDO	20-34	2
	35-49	2
	50-64	5
	65-79	4
Totale		13
MORCIANO DI ROMAGNA	35-49	6
	50-64	9
	65-79	18
	80-94	6
Totale		39

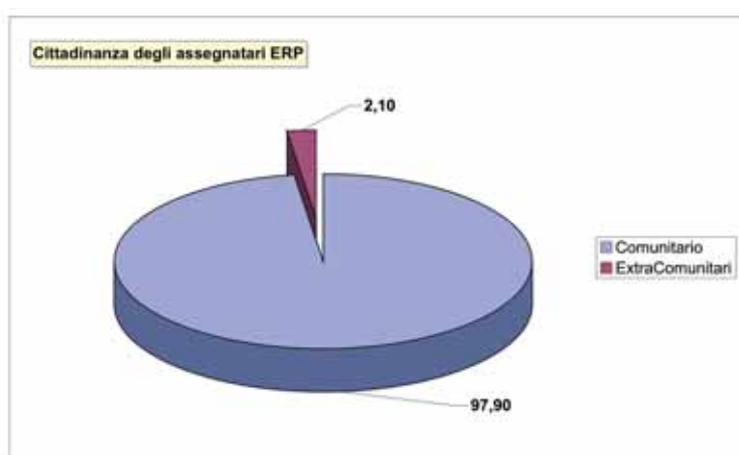
Comune	Intervallo Età	Nr nuclei
RICCIONE	20-34	4
	35-49	29
	50-64	46
	65-79	69
	80-94	23
Totale		171
RIMINI	<20	1
	20-34	19
	35-49	164
	50-64	283
	65-79	388
	80-94	169
Totale		1028
SALUDECIO	35-49	4
	50-64	7
	65-79	5
Totale		16
SAN CLEMENTE	35-49	2
	50-64	3
	65-79	4
	80-94	3
Totale		12
SAN GIOVANNI IN MARIGNANO	35-49	4
	50-64	12
	65-79	11
	80-94	4
Totale		31
SANTARCANGELO DI ROMAGNA	20-34	1
	35-49	8
	50-64	41
	65-79	45
	80-94	27
Totale		123
TORRIANA	20-34	1
	35-49	5
	50-64	7
	80-94	2
Totale		15
VERUCCHIO	35-49	9
	50-64	11
	65-79	9
	80-94	1
Totale		30
Totale complessivo		1809

LA CITTADINANZA

Gli assegnatari ERP sono per la quasi totalità cittadini dell'Unione Europea (97,90%), soprattutto italiani (1765). Gli assegnatari da fuori UE provengono in prevalenza dai paesi più vicini all'Italia come Marocco, Tunisia, Albania e Serbia-Montenegro. Ma non mancano assegnatari giunti nel riminese da più lontano, per esempio Moldavia, Eritrea, Argentina e Colombia.

Cittadinanza degli assegnatari ERP

Cittadinanza	Totale complessivo	in %
Comunitari	1771	97,90
Extra Comunitari	38	2,10
Totale complessivo	1809	100,00



Dettaglio cittadinanza degli assegnatari ERP

Cittadinanza	Nr nuclei
ITALIA	1765
ALBANIA	5
GERMANIA	1
REGNO UNITO	1
JUGOSLAVIA (SERBIA-MONTENEGRO)	3
ROMANIA	1
SAN MARINO	1
SPAGNA	1
UCRAINA	1
UNGHERIA	1
BOSNIA-ERZEGOVINA	1
REP. MACEDONIA	1
REP. MOLDAVIA	2
CINA	1
PAKISTAN	1
MAROCCO	8
NIGERIA	2
TUNISIA	6
ERITREA	2
ARGENTINA	3
COLOMBIA	2
Totale complessivo	1809

Cittadinanza ed età degli assegnatari ERP

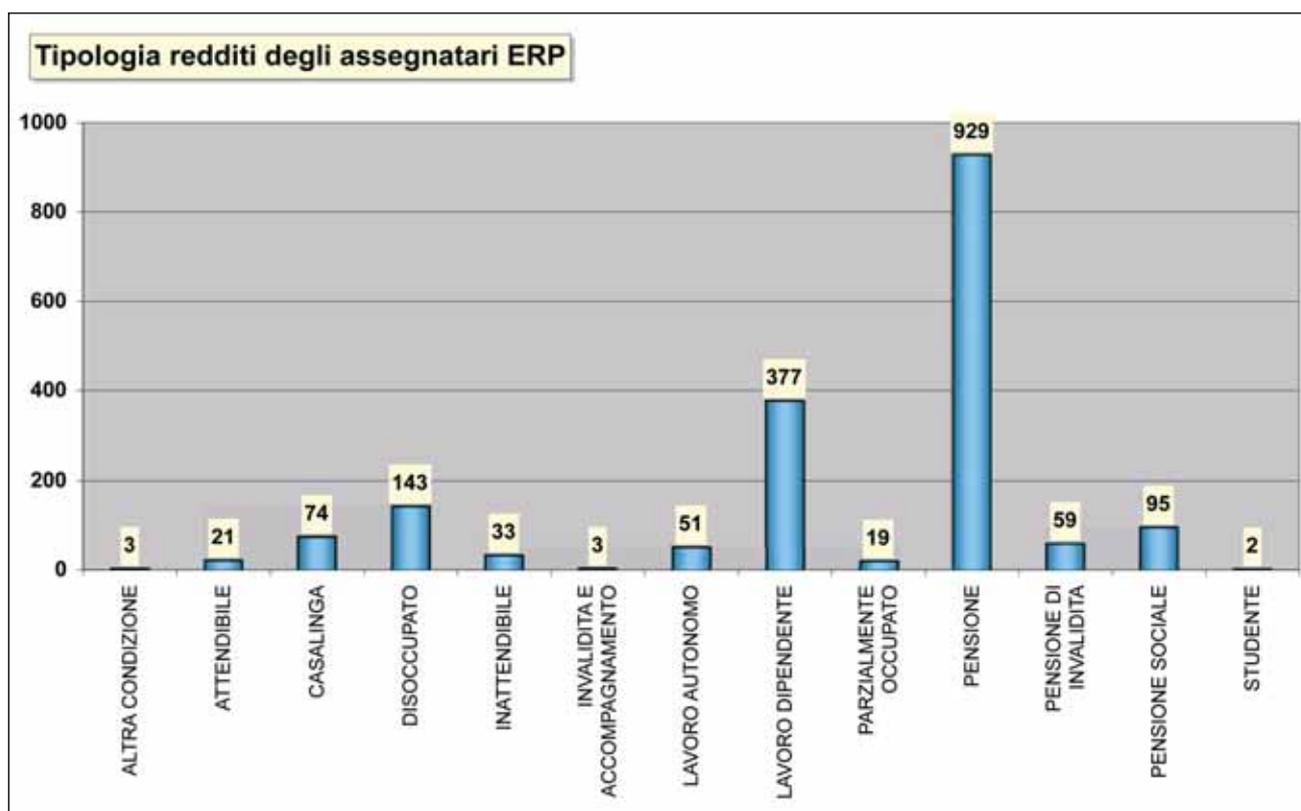
Età	Cittadinanza	Nr nuclei
<20	ITALIA	1
<20 Totale		1
20-34	ITALIA	32
	ALBANIA	1
	JUGOSLAVIA (SERBIA- MONTENEGRO)	1
	UNGHERIA	1
20-34 Totale		35
35-49	ITALIA	264
	ALBANIA	3
	REGNO UNITO	1
	JUGOSLAVIA (SERBIA- MONTENEGRO)	1
	UCRAINA	1
	BOSNIA- ERZEGOVINA	1
	REP. MACEDONIA	1
	REP. MOLDAVIA	2
	CINA	1
	MAROCCO	4
	NIGERIA	1
	TUNISIA	4
	ARGENTINA	1
	COLOMBIA	2
35-49 Totale		287
Età	Cittadinanza	Nr nuclei
50-64	ITALIA	499
	ALBANIA	1
	GERMANIA	1
	JUGOSLAVIA (SERBIA- MONTENEGRO)	1
	ROMANIA	1
	SAN MARINO	1
	PAKISTAN	1
	MAROCCO	4
	TUNISIA	1
	ARGENTINA	1
50-64 Totale		511
65-79	ITALIA	677
	SPAGNA	1
	NIGERIA	1
	TUNISIA	1
	ERITREA	2
	ARGENTINA	1
65-79 Totale		683
80-94	ITALIA	286
80-94 Totale		286
95-107	ITALIA	6
95-107 Totale		6
Totale complessivo		1809

I REDDITI

Gli assegnatari e il reddito. La principale fonte di reddito per gli assegnatari ERP riminesi è la pensione: da lavoro dipendente (929), pensione sociale (95) o di invalidità (59) con accompagnamento (3). Seguono i lavoratori dipendenti e coloro che si dichiarano disoccupati, le casalinghe ed i lavoratori autonomi. Nella definizione di attendibile rientrano assegnatari che percepiscono un reddito misto, composto da occupazioni varie, dalle quali non è possibile risalire alla professione prevalente. Per inattendibili si intendono gli utenti che non hanno comunicato i propri redditi o hanno fornito una documentazione incompleta.

Tipologia redditi degli assegnatari ERP

Tipologia redditi	Nr nuclei
ALTRA CONDIZIONE	3
ATTENDIBILE	21
CASALINGA	74
DISOCCUPATO	143
INATTENDIBILE	33
INVALIDITA E ACCOMPAGNAMENTO	3
LAVORO AUTONOMO	51
LAVORO DIPENDENTE	377
PARZIALMENTE OCCUPATO	19
PENSIONE	929
PENSIONE DI INVALIDITA	59
PENSIONE SOCIALE	95
STUDENTE	2
Totale complessivo	1809



Tra i cittadini stranieri, provenienti da fuori Unione Europea, prevalgono invece lavoratori dipendenti e lavoratori autonomi.

Tipologie redditi e cittadinanze

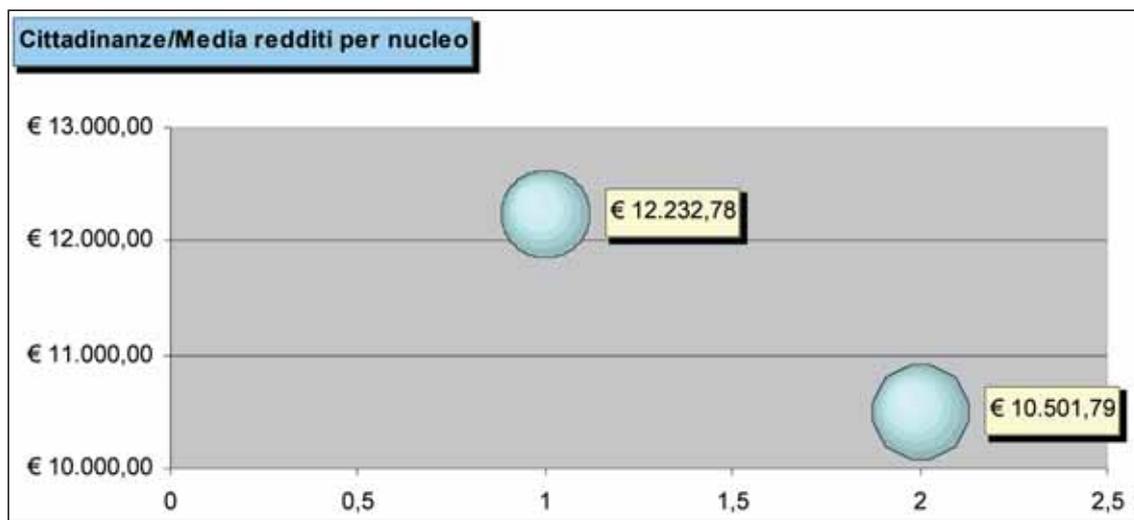
Tipologia redditi	Extracomunitari	Nr nuclei
ALTRA CONDIZIONE	Comunitari	3
ATTENDIBILE	Comunitari	20
	Extra comunitari	1
CASALINGA	Comunitari	72
	Extra comunitari	2
DISOCCUPATO	Comunitari	143
INATTENDIBILE	Comunitari	32
	Extra comunitari	1
INVALIDITA E ACCOMPAGNAMENTO	Comunitari	3
LAVORO AUTONOMO	Comunitari	46
	Extra comunitari	5
LAVORO DIPENDENTE	Comunitari	353
	Extra comunitari	24
PARZIALMENTE OCCUPATO	Comunitari	19
PENSIONE	Comunitari	925
	Extra comunitari	4
PENSIONE DI INVALIDITA	Comunitari	59
PENSIONE SOCIALE	Comunitari	94
	Extra comunitari	1
STUDENTE	Comunitari	2
Totale complessivo		1809

In occasione della rilevazione annuale dei redditi per la determinazione dei canoni di locazione - che nel 2006 ha riguardato i redditi del 2005 - sono stati dichiarati 22.063.319,90 euro di redditi ISE.

Cittadinanze e totale redditi

Extracomunitari	Dati	Totali	In %	Media redditi per nucleo
Comunitari	Nr. Nuclei	1771	97,90	
	Totale ISE dichiarato	€ 21.664.251,90	98,19	€ 12.232,78
Extra comunitari	Nr. Nuclei	38	2,10	
	Totale ISE dichiarato	€ 399.068,00	1,81	€ 10.501,79
Totale Nr. Utenti		1809		
Totale ISE dichiarato		€ 22.063.319,90		

Gli assegnatari con cittadinanza nell'Unione Europea hanno dichiarato in media 12.232,78 euro in un anno mentre gli assegnatari cittadini di altri paesi hanno dichiarato in media 10.501,79 euro.



In termini assoluti le due categorie che hanno "contribuito" di più alla rilevazione sono stati, comprensibilmente, lavoratori a riposo e lavoratori dipendenti ancora in attività.

Tipologia redditi e totale dichiarati

TipoRedditi	Dati	Totali
ALTRA CONDIZIONE	Nr Nuclei Somma ReddISE Dichiarati	3 € 15.309,00
ATTENDIBILE	Nr Nuclei Somma ReddISE Dichiarati	21 € 276.172,00
CASALINGA	Nr Utenti Somma ReddISE Dichiarati	74 € 875.490,00
DISOCCUPATO	Nr Nuclei Somma ReddISE Dichiarati	143 € 840.302,00
INATTENDIBILE	Nr Nuclei Somma ReddISE Dichiarati	33 € 8.372,00
INVALIDITA E ACCOMPAGNAMENTO	Nr Nuclei Somma ReddISE Dichiarati	3 € 20.709,00
LAVORO AUTONOMO	Nr Nuclei Somma ReddISE Dichiarati	51 € 719.427,00
LAVORO DIPENDENTE	Nr Nuclei Somma ReddISE Dichiarati	377 € 6.953.203,40
PARZIALMENTE OCCUPATO	Nr Nuclei Somma ReddISE Dichiarati	19 € 183.520,00
PENSIONE	Nr Nuclei Somma ReddISE Dichiarati	929 € 11.501.344,00
PENSIONE DI INVALIDITA	Nr Nuclei Somma ReddISE Dichiarati	59 € 339.529,50
PENSIONE SOCIALE	Nr Nuclei Somma ReddISE Dichiarati	95 € 317.733,00
STUDENTE	Nr Nuclei Somma ReddISE Dichiarati	2 € 12.209,00
Totale Nr Utenti		1809
Somma ReddISE Dichiarati totale		€ 22.063.319,90

Il canone medio, **effettivo**, corrisposto nel 2006, commisurato al reddito - per la Fascia di Protezione - ed anche all'alloggio - per la Fascia di Accesso e Permanenza - è stato di 115,13 euro mensili per appartamento. Se però, si aggiunge la **variabile** degli ospiti e del corrispettivo d'uso nei casi di decadenza e inadempienza, il canone medio, corrispondente al monte canoni effettivamente incassato, è di 123,33 euro mensili. I canoni più bassi sono stati corrisposti da pensionati, disoccupati e studenti che in gran parte, tradizionalmente, occupano le Fasce di Accesso e Protezione. Lavoratori dipendenti e lavoratori autonomi, compresi nella Fascia della Permanenza, hanno corrisposto canoni leggermente superiori alla media. Le dichiarazioni reddituali considerate inattendibili sono state invece collocate nella Fascia della Decadenza o della Permanenza-Inadempienza, con canoni mensili di molto superiori alla media.

Tipologia dei redditi e medie canoni degli assegnatari ERP

TipoRedditi	Dati	Totale
ALTRA CONDIZIONE	Nr nuclei	3
	Media Canone	€ 223,33
ATTENDIBILE	Nr nuclei	21
	Media Canone	€ 160,29
CASALINGA	Nr nuclei	74
	Media Canone	€ 113,17
DISOCCUPATO	Nr nuclei	143
	Media Canone	€ 73,75
INATTENDIBILE	Nr nuclei	33
	Media Canone	€ 241,49
INVALIDITA E ACCOMPAGNAMENTO	Nr nuclei	3
	Media Canone	€ 73,63
LAVORO AUTONOMO	Nr nuclei	51
	Media Canone	€ 138,16
LAVORO DIPENDENTE	Nr nuclei	377
	Media Canone	€ 160,76
PARZIALMENTE OCCUPATO	Nr nuclei	19
	Media Canone	€ 101,64
PENSIONE	Nr nuclei	929
	Media Canone	€ 120,45
PENSIONE DI INVALIDITA	Nr nuclei	59
	Media Canone	€ 73,06
PENSIONE SOCIALE	Nr nuclei	95
	Media Canone	€ 63,48
STUDENTE	Nr nuclei	2
	Media Canone	€ 65,87
Totale Nr nuclei		1809
Media Canone totale		€ 123,33

Tipologie redditi e suddivisione nelle fasce

Tipologia redditi	Area	Totale
ALTRA CONDIZIONE	DECADENZA	1
	PROTEZIONE	2
ATTENDIBILE	ACCESSO	6
	DECADENZA	1
	PERMANENZA	3
	PROTEZIONE	11
CASALINGA	ACCESSO	11
	DECADENZA	1
	PERMANENZA	4
	PROTEZIONE	58
DISOCCUPATO	ACCESSO	12
	PERMANENZA	2
	PROTEZIONE	129
INATTENDIBILE	DECADENZA	4
	PERMANENZA INADEMPIENTI	29
INVALIDITA E ACCOMPAGNAMENTO	PROTEZIONE	3
LAVORO AUTONOMO	ACCESSO	9
	DECADENZA	1
	PERMANENZA	8
	PROTEZIONE	33
LAVORO DIPENDENTE	ACCESSO	127
	DECADENZA	5
	PERMANENZA	81
	PROTEZIONE	164
PARZIALMENTE OCCUPATO	ACCESSO	5
	PERMANENZA	1
	PROTEZIONE	13
PENSIONE	ACCESSO	278
	DECADENZA	3
	PERMANENZA	75
	PROTEZIONE	573
PENSIONE DI INVALIDITA	ACCESSO	4
	PERMANENZA	2
	PROTEZIONE	53
PENSIONE SOCIALE	ACCESSO	6
	DECADENZA	1
	PROTEZIONE	88
STUDENTE	PROTEZIONE	2
Totale complessivo		1809

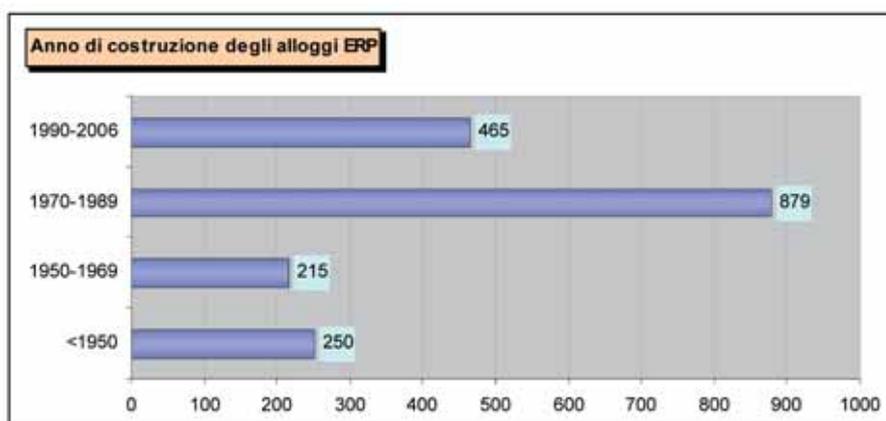
GLI ALLOGGI

Gran parte del patrimonio ERP della Provincia di Rimini è stato edificato dal 1970 ad oggi. In quasi vent'anni, dal 1970 al 1989, sono stati infatti realizzati 879 nuovi alloggi. Un trend che in seguito alla istituzione dello IACP, oggi ACER, si è cercato di incrementare mettendo in cantiere, negli anni dal 1998 ad oggi, altri 465 nuovi alloggi ERP.

Attualmente sono in cantiere ulteriori 424 nuovi alloggi, la cui consegna è prevista entro il 2010.

Anno di costruzione degli alloggi ERP

Anno di Costruzione	Totale
<1950	250
1950-1969	215
1970-1989	879
1990-2006	465
Totale complessivo	1809



Anno di costruzione degli alloggi ERP nei vari comuni

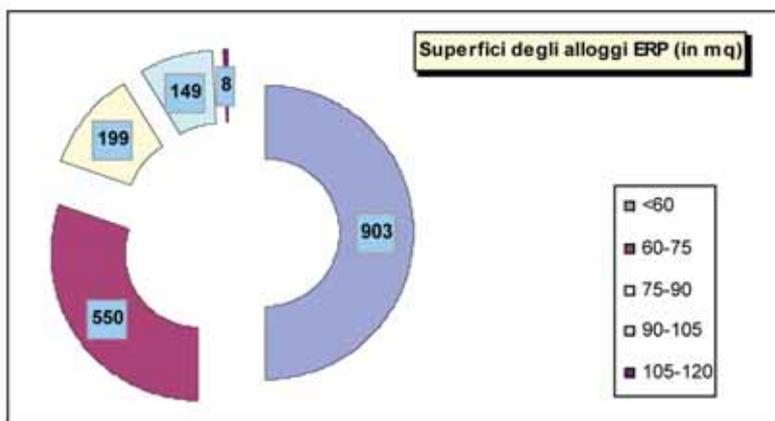
Comune	anno costruzione	Nr alloggi
BELLARIA IGEA M.	1970-1989	29
	1990-2006	23
Totale		52
CATTOLICA	<1950	11
	1950-1969	25
	1970-1989	83
Totale		119
CORIANO	<1950	13
	1950-1969	11
	1970-1989	14
	1990-2006	20
Totale		58
GEMMANO	<1950	22
	1970-1989	2
	1990-2006	6
Totale		30
MISANO ADRIATICO	<1950	5
	1970-1989	15
Totale		20
MONDAINO	1990-2006	4
Totale		4
MONTECOLOMBO	<1950	11
	1950-1969	2
	1970-1989	1
	1990-2006	2
Totale		16
MONTEFIORE CONCA	<1950	11
	1950-1969	12
	1970-1989	3
Totale		26
MONTEGRIDOLFO	1970-1989	3
	1990-2006	3
Totale		6
MONTESCUDO	<1950	5
	1950-1969	2
	1970-1989	6
Totale		13

Comune	anno costruzione	Nr alloggi
MORCIANO DI R.	1970-1989	29
	1990-2006	10
Totale		39
RICCIONE	1950-1969	4
	1970-1989	107
	1990-2006	60
Totale		171
RIMINI	<1950	141
	1950-1969	148
	1970-1989	438
	1990-2006	301
Totale		1028
SALUDECIO	<1950	5
	1950-1969	2
	1970-1989	2
	1990-2006	7
Totale		16
SAN CLEMENTE	1970-1989	12
Totale		12
SAN GIOVANNI IN M.	1950-1969	1
	1970-1989	30
Totale		31
SANTARCANGELO DI R.	<1950	26
	1950-1969	1
	1970-1989	74
	1990-2006	22
Totale		123
TORRIANA	1950-1969	3
	1970-1989	5
	1990-2006	7
Totale		15
VERUCCHIO	1950-1969	4
	1970-1989	26
Totale		30
Totale complessivo		1809

La maggior parte degli alloggi ERP riminesi ha grandezza medio-piccola, con prevalenza di alloggi inferiori ai 60 mq (903) e tra 60 e 75 mq (550). L'ammontare del canone medio annuo corrisposto dagli assegnatari aumenta in modo proporzionale alla superficie dell'alloggio. L'analisi del rapporto tra anno di costruzione e canone medio rivela che negli alloggi più vetusti e quelli più recenti, si pagano canoni inferiori alla media. Ciò accade perchè le nuove assegnazioni, in particolare nel Comune capoluogo, interessano famiglie in condizioni di particolare disagio economico. Mentre negli alloggi più datati, in cui si è ormai esaurito il ciclo familiare naturale (i figli sono usciti, un coniuge è deceduto, ecc.), rimangono prevalentemente persone anziane e sole con un reddito da pensione sociale e/o minima.

Superfici degli alloggi ERP (in mq)

Superfici alloggi	Totale
<60	903
60-75	550
75-90	199
90-105	149
105-120	8
Totale complessivo	1809

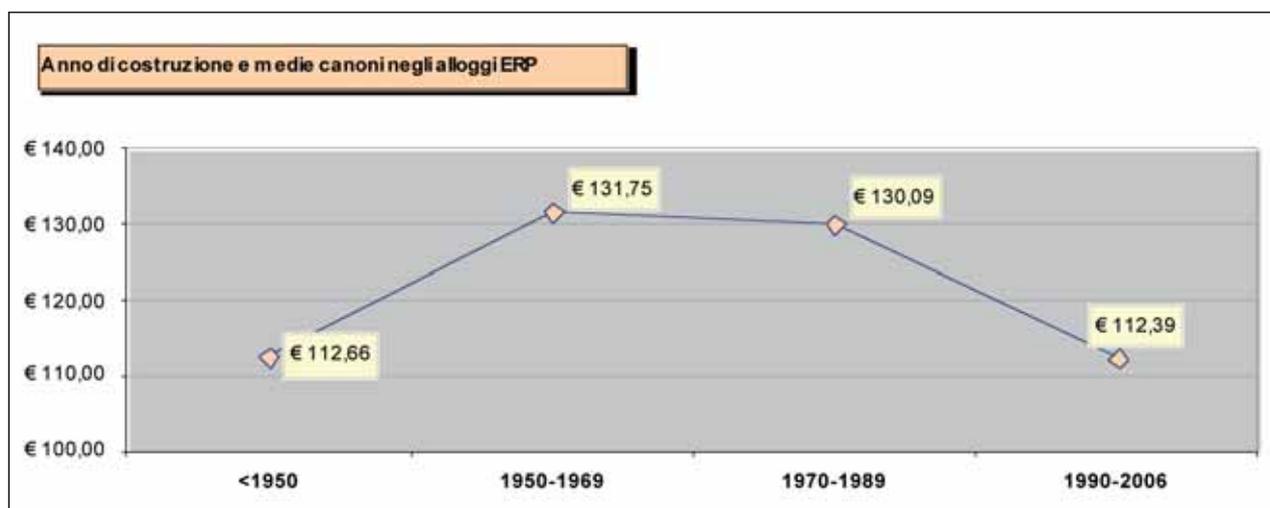


Superfici e medie canoni

Superfici alloggi	Dati	Totale
<60	Nr .nuclei	903
	Media Canone	€ 94,87
60-75	Nr .nuclei	550
	Media Canone	€ 141,42
75-90	Nr .nuclei	199
	Media Canone	€ 152,90
90-105	Nr .nuclei	149
	Media Canone	€ 184,72
105-120	Nr .nuclei	8
	Media Canone	€ 212,28
Totale Nr nuclei		1809
Totale media canone		€ 123,33

Anno di costruzione e medie canoni alloggi ERP

Anno di costruzione	Dati	Totale
<1950	Nr .nuclei	250
	Media Canone	€ 112,66
1950-1969	Nr .nuclei	215
	Media Canone	€ 131,75
1970-1989	Nr .nuclei	879
	Media Canone	€ 130,09
1990-2006	Nr .nuclei	465
	Media Canone	€ 112,39
Totale Nr .nuclei		1809
Totale media canone		€ 123,33



ASSEGNATARI IN MOBILITÀ

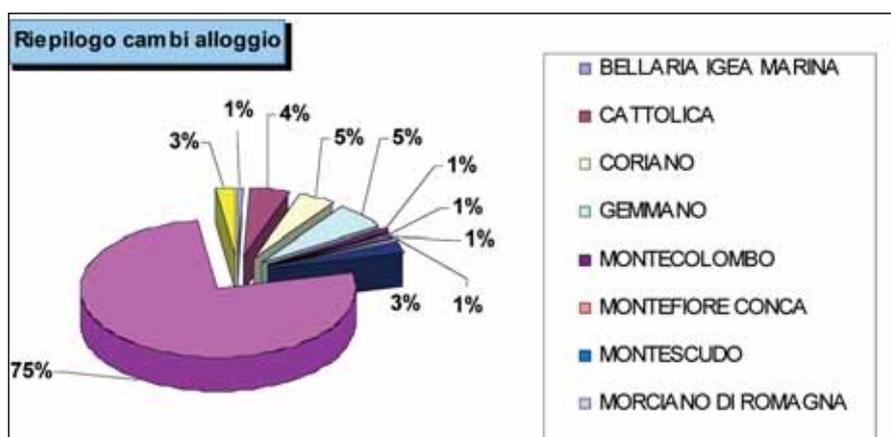
Il cambio di alloggio è un'opportunità di cui, in questi anni, numerosi assegnatari ERP della provincia di Rimini hanno potuto usufruire per trovare soluzioni adeguate alle proprie esigenze. Essa risponde principalmente ad una necessità di razionale utilizzo del patrimonio abitativo pubblico in relazione alla composizione dei nuclei familiari ed alle loro esigenze abitative.

La mobilità degli assegnatari in alloggi ERP può avvenire su richiesta degli stessi oppure d'ufficio. La mobilità d'ufficio può essere attivata per ristrutturazione dell'alloggio, sottoutilizzazione dello stesso, oppure nel momento in cui il nucleo assegnatario risulti causa di tensioni o conflittualità con altri inquilini. Può invece capitare che, con il passare del tempo, la composizione e le necessità dei nuclei si modifichino e non trovino più adeguate risposte nell'alloggio inizialmente assegnato. In questi casi può essere richiesto, motivandolo, il cambio di alloggio. Nella casistica rientrano anche esigenze di salute, insufficiente autonomia motoria e la presenza di barriere architettoniche.

Dal 2000 ad oggi sono stati complessivamente 154 i cambi di alloggio compiuti dagli assegnatari ERP della provincia di Rimini. Le annualità con il numero di cambi alloggio più rilevanti sono state il 2001 (44 cambi) e il 2006 (50 cambi), anni in cui il forte ricorso alla mobilità è derivato principalmente dall'avvio e dalla conclusione dei lavori per il Contratto di Quartiere di Rimini. Il capoluogo di Provincia guida infatti la classifica complessiva per località con 117 cambi alloggi sui 154 totali.

Riepilogo cambi alloggio

Comune	Anno							Totale
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	
BELLARIA IGEA MARINA			1					1
CATTOLICA		2	2		1	1	1	7
CORIANO	1	3		1	1		1	7
GEMMANO		2	2			4	2	10
MONTECOLOMBO			1					1
MONTEFIORE CONCA						1		1
MONTESCUDO				1				1
MORCIANO DI ROMAGNA					1			1
RICCIONE				4				4
RIMINI	2	37	12	8	8	5	45	117
SANTARCANGELO DI ROMAGNA			3				1	4
Totale	3	44	21	14	11	11	50	154



DIRITTI E DOVERI DEGLI ASSEGNATARI DI ERP

E' costante e forte l'azione di ACER Rimini per garantire il rispetto delle regole tra tutti gli utenti, monitorare e contrastare le situazioni di irregolarità. Un impegno che sta dando positivi risultati. I fenomeni di irregolarità si sono presentati in forte calo negli ultimi anni - grazie all'incessante opera di sensibilizzazione, prevenzione e controllo degli uffici preposti - anche se continuano, talvolta, a verificarsi.

CONTROLLI ANTI-EVASIONE SULLE D.S.U.

In linea con quanto disposto dal legislatore in materia di controlli sulle autocertificazioni e/o sulle Dichiarazioni Sostitutive di atto notorio, e con il documento relativo all'intesa provinciale sui canoni del 30.07.2003, espressione della volontà dei Comuni e della Provincia di Rimini, l'ACER ha avviato una serie di controlli sulle dichiarazioni rese dagli assegnatari ai fini della determinazione dei canoni di locazione degli alloggi ERP.

Un lavoro molto impegnativo ma anche molto utile per la conferma e la sostenibilità del sistema sociale legato alla casa.

L'Azienda ha preso in esame D.S.U. e autocertificazioni presentate in occasione della rilevazione annuale dei redditi e dei requisiti di permanenza nell'ERP e le ha confrontate con quanto dichiarato dagli assegnatari all'Anagrafe Tributaria e all'Ufficio del Territorio. Sono state fino a questo momento verificate le dichiarazioni di tutti gli assegnatari relativamente agli anni 2001 e 2003. Mentre sono già in atto i controlli su 2004 e 2005.

Riguardo al **2001** sono stati effettuati, per fasce di reddito omogenee, controlli su tutti i 1563 nuclei familiari titolari di ERP, per un totale di 3658 utenti verificati. I nuclei che hanno presentato dichiarazioni e certificazioni non conformi, rispetto ai dati verificati presso l'Anagrafe Tributaria, sono stati complessivamente 171, pari all'11% del totale. Complessivamente la differenza tra il Reddito ISE dichiarato all'ACER e quello successivamente accertato è stata di 820.671 euro, che rappresenta l'entità dell'ISE evasa nei confronti dell'azienda per ottenere l'applicazione di canoni di locazione più ridotti di quelli effettivamente dovuti.

L'ACER ha provveduto al ricalcolo del canone in base ai redditi ISE effettivi per il periodo compreso tra ottobre 2003 (data di attivazione dei nuovi sistemi di calcolo del canone di locazione ERP) e dicembre 2004 per un totale di 86.059 euro a conguaglio.

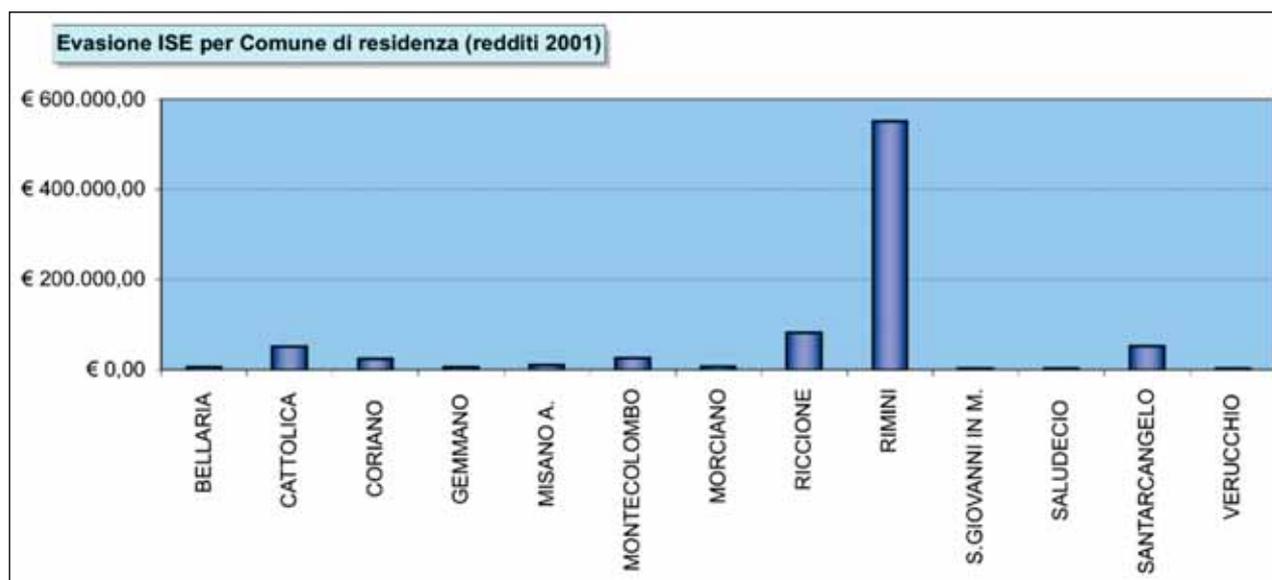
Report verifiche dichiarazioni ISE/ISEE 2001

Utenti controllati	3658
Nuclei familiari	1563
Nuclei con anomalie	171
Percentuale anomalie sul totale dei nuclei familiari	11 %
Nuclei familiari che hanno ripetuto l'evasione nel 2003	73

Totale ISE dichiarato	€ 20.797.495
Totale ISE accertato	€ 21.618.097
Evasione ISE	€ 820.671
Conguaglio canone dovuto dagli evasori	€ 86.059

Evasione ISE e conguaglio canone per Comune di residenza

Comune	Evasione ISE	Conguaglio Canone
BELLARIA	€ 5.160,00	€ 650,88
CATTOLICA	€ 51.362,22	€ 3.654,78
CORIANO	€ 24.312,59	€ 2.676,45
GEMMANO	€ 5.928,00	€ 388,38
MISANO A.	€ 10.070,88	€ 411,48
MONTECOLOMBO	€ 24.814,00	€ 1.931,25
MORCIANO	€ 6.978,00	€ 1.347,96
RICCIONE	€ 82.389,00	€ 6.804,30
RIMINI	€ 549.926,83	€ 58.498,13
S.GIOVANNI IN M.	€ 2.420,00	€ 79,35
SALUDECIO	€ 2.303,00	€ 273,27
SANTARCANGELO	€ 52.190,21	€ 8.691,73
VERUCCHIO	€ 2.797,00	€ 651,54
TOTALE	€ 820.651,33	€ 86.059,50



Per il **2003** le verifiche hanno coinvolto tutti i 1740 nuclei familiari titolari di Erp (3953 utenti in totale) nel periodo considerato. Dichiarazioni e autocertificazioni risultate non conformi rispetto ai redditi effettivamente percepiti sono state complessivamente 167 (9,6%). I recidivi rispetto al 2001 sono risultati 73.

I redditi ISE non dichiarati all'ACER sono stati complessivamente pari a 741.247 euro. Per un conguaglio di canoni non pagati di 68.286 euro in totale.

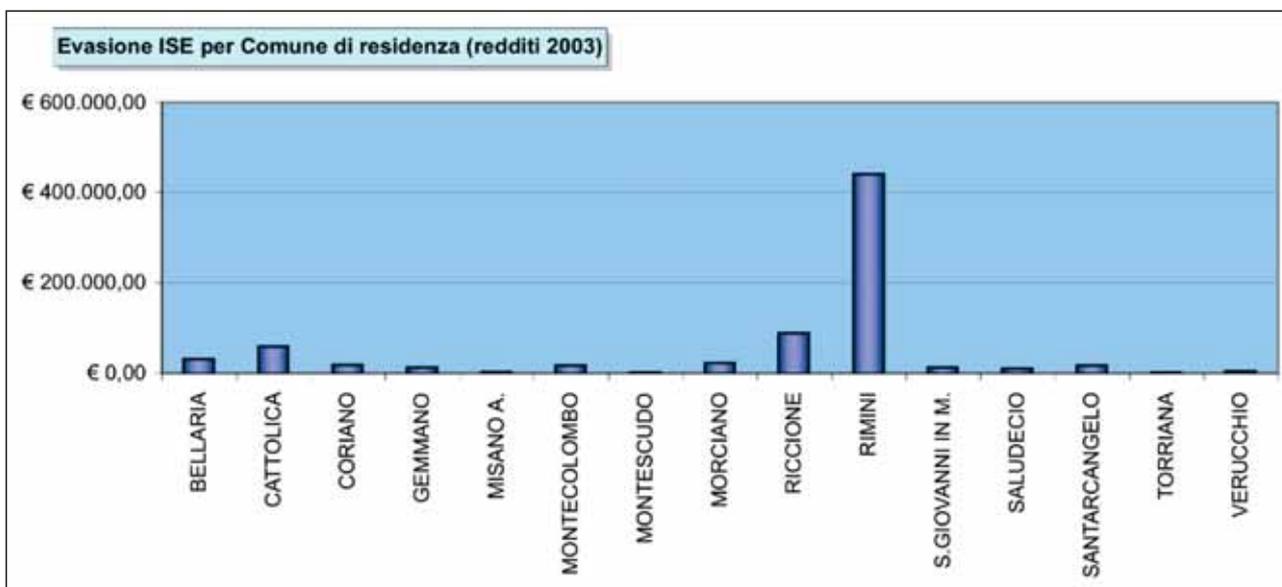
Report verifiche dichiarazioni ISE/ISEE 2003

Utenti controllati	3953
Nuclei familiari	1740
Nuclei con anomalie	167
Percentuale anomalie sul totale dei nuclei familiari	9,6%

Totale ISE dichiarato	€ 20.953.363
Totale ISE accertato	€ 21.694.610
Evasione ISE	€ 741.247
Conguaglio canone dovuto dagli evasori	€ 68.286

Evasione ISE e conguaglio canone per Comune di residenza

Comune	Evasione ISE	Conguaglio canone
BELLARIA	€ 31.306,00	€ 2.468,28
CATTOLICA	€ 59.136,66	€ 5.665,80
CORIANO	€ 18.707,00	€ 1.984,44
GEMMANO	€ 12.899,00	€ 1.047,72
MISANO A.	€ 2.455,00	€ 384,00
MONTECOLOMBO	€ 17.504,00	€ 47,40
MONTESCUDO	€ 1.311,00	€ 332,88
MORCIANO	€ 22.740,00	€ 901,29
RICCIONE	€ 89.373,00	€ 6.713,64
RIMINI	€ 440.139,31	€ 41.767,27
S.GIOVANNI IN M.	€ 13.141,00	€ 1.718,64
SALUDECIO	€ 9.567,00	€ 839,76
SANTARCANGELO	€ 17.338,00	€ 4.003,68
TORRIANA	€ 1.658,00	€ 120,72
VERUCCHIO	€ 3.972,00	€ 290,52
TOTALE	€ 741.246,97	€ 68.286,04

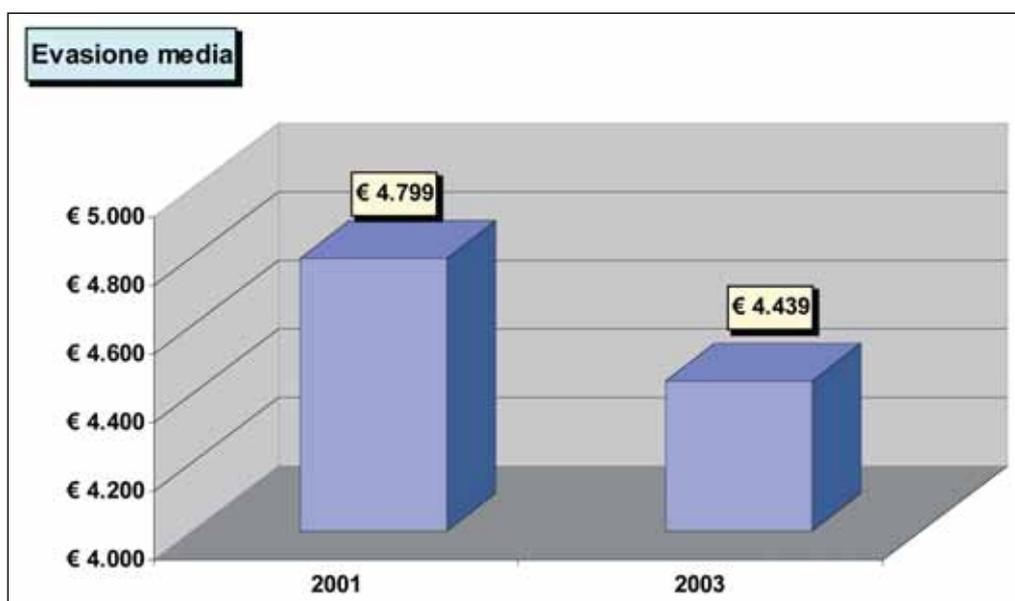
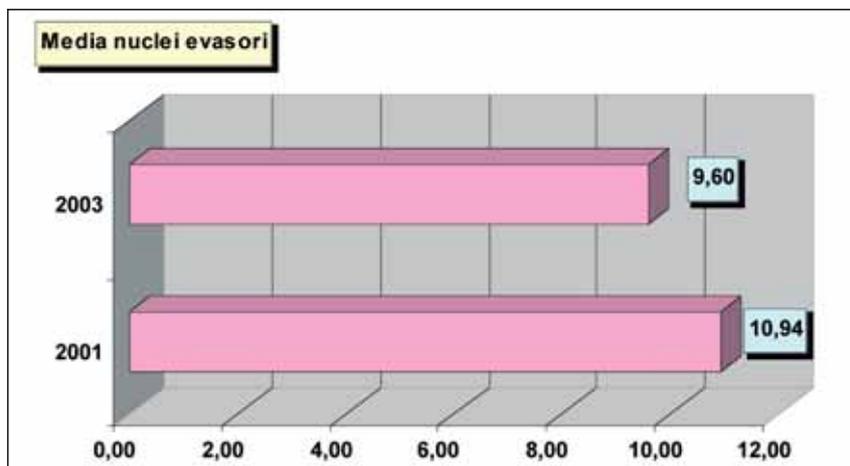


A seguito di entrambe le verifiche, i nominativi di coloro che hanno presentato dichiarazioni mendaci sono stati comunicati ai Comuni per i provvedimenti del caso mentre la documentazione delle dichiarazioni che non sono risultate derivanti da errori materiali, refusi o sviste è stata trasmessa alla Procura della Repubblica di Rimini per le indagini e l'istruttoria relativi al reato penale di falsa dichiarazione.

Il raffronto dei dati di sintesi sulle due verifiche evidenzia un rilevante ammontare di redditi ISE non dichiarati, oltre 1.500.000 euro, con una percentuale media di nuclei con anomalie del 10,23% e un'evasione ISE media di 4.621 euro a nucleo su base annua.

Dati 2001 e 2003 a confronto

Anno di imposta	Nuclei familiari Verificati	Nuclei con anomalie	Evasione	Media Nuclei Evasori	Evasione media
2001	1563	171	€ 820.671	10.94 %	€ 4.799
2003	1740	167	€ 741.247	9.60 %	€ 4.439
Totale complessivo			€ 1.561.918	10.23 %	€ 4.621



Se consideriamo la composizione anagrafica degli assegnatari titolari di nuclei che nel corso di almeno una delle due verifiche hanno fatto rilevare anomalie, è possibile notare che l'evasione ISE ha riguardato prevalentemente cittadini italiani o stranieri provenienti dai paesi dell'Unione Europea. Rispetto all'età degli assegnatari, il fenomeno ha assunto maggiore rilevanza tra i 50/64enni, 65/79enni e 35/49enni.

Cittadinanze/Evasori

Extracomunitario	No	Si	Totale complessivo	in %
Comunitario	1498	273	1771	15,42
ExtraCom	35	3	38	7,89
Totale complessivo	1533	276	1809	15,26

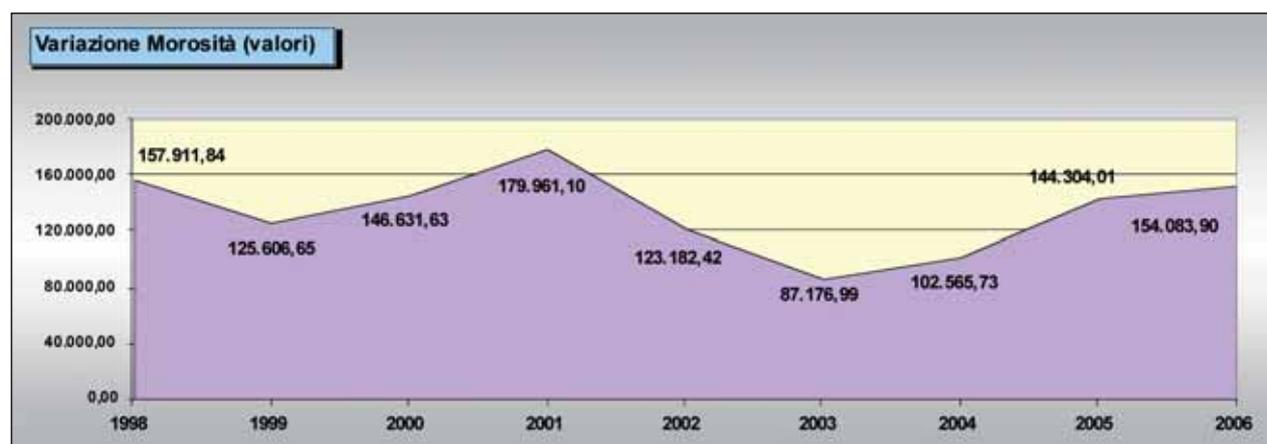
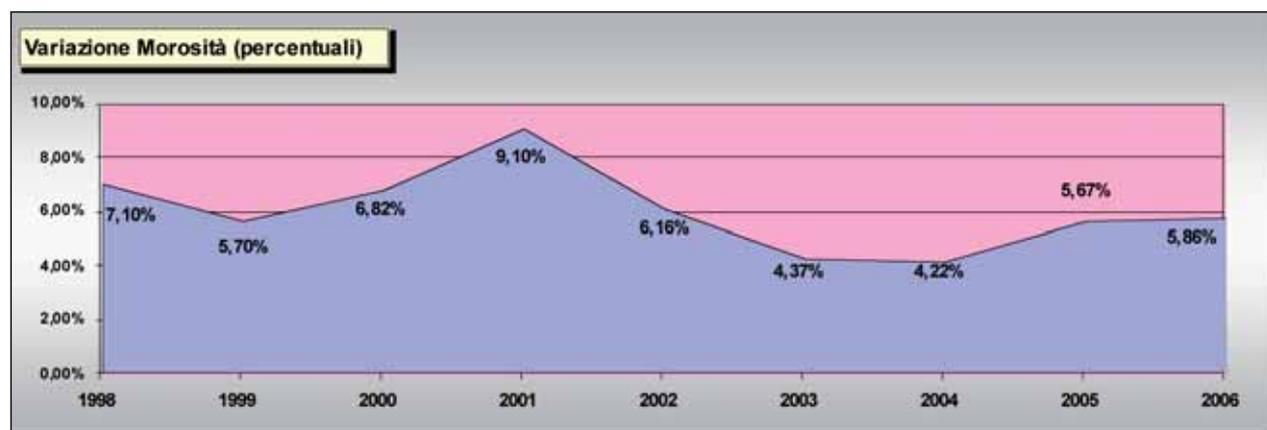
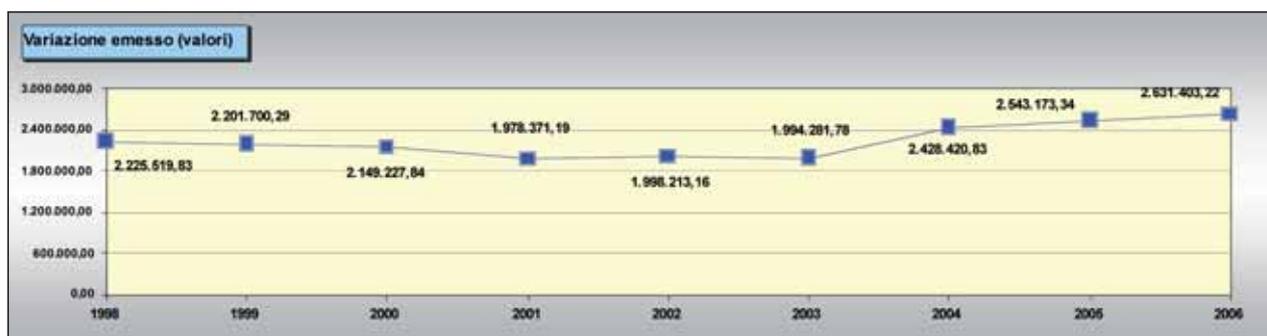
Età degli assegnatari e Nr. Evasori (almeno una volta)

Età	No	Si	Totale complessivo	in %
<20	1		1	0,00
20-34	32	3	35	8,57
35-49	220	67	287	23,34
50-64	401	110	511	21,53
65-79	599	84	683	12,30
80-94	274	12	286	4,20
95-109	6		6	0,00
Totale complessivo	1533	276	1809	15,26

Le verifiche proseguiranno anche nel 2007 sui redditi del 2004 e 2005, con un'estensione ai patrimoni immobiliari.

LA MOROSITÀ

Il fenomeno della morosità nel pagamento dei canoni di locazione, grazie all'operato degli addetti alla prevenzione e al controllo, si è considerevolmente ridotto con il passare del tempo raggiungendo negli ultimi anni un livello più contenuto e quasi fisiologico per un settore come l'ERP. La differenza tra l'ammontare dei canoni emessi dagli uffici ACER e quanto effettivamente corrisposto dagli utenti ha raggiunto in passato anche livelli molto consistenti (9,1% nel 2001) mentre nelle annualità più recenti è stata ridotta drasticamente e attualmente oscilla tra il 4 e il 6%.



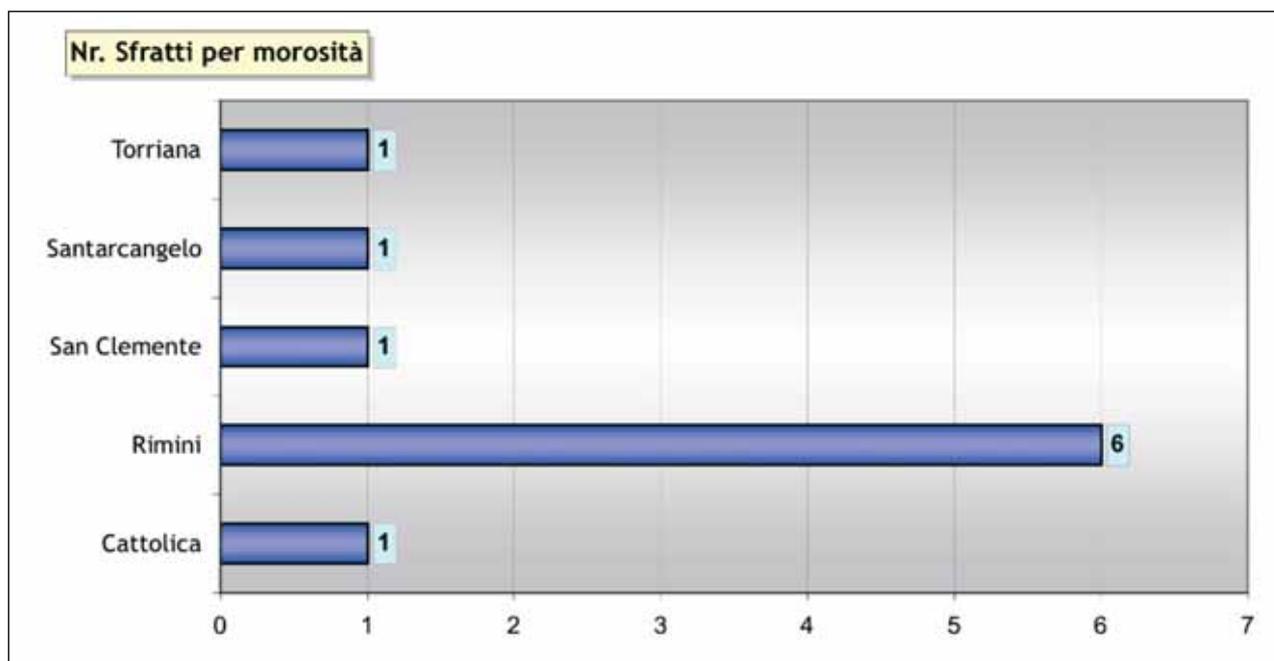
I PROCEDIMENTI DI RILASCIO DELL'ALLOGGIO

L'attività di prevenzione, sensibilizzazione e monitoraggio sulle irregolarità non ha potuto in questi anni evitare il verificarsi di situazioni limite, per sanare le quali ACER non ha potuto percorrere altra strada che l'attivazione di procedimenti di sfratto.

Dal 1999 al 31.12.2006 sono stati conclusi complessivamente 223 procedimenti di **sfratto per morosità**, di cui 10 conclusi con sfratto giudiziario, 9 per cessazione dell'utente (decesso, trasferimento) e i restanti 205 per estinzione del debito. Con ciò si dimostra peraltro l'effettiva utilità dello strumento giudiziario a disposizione esclusiva degli ex IACP, oggi ACER, reso disponibile dal R.D. n° 1165/1938, che ha come principale effetto quello di rappresentare un deterrente efficace verso comportamenti di morosità ingiustificati.

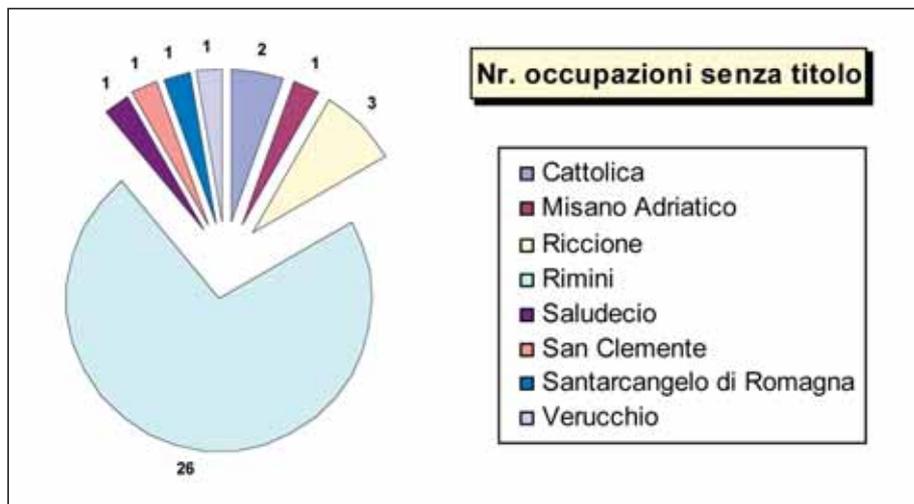
La distribuzione degli **sfratti giudiziari eseguiti per morosità** è la seguente:

Comune	Nr. Sfratti per morosità
Cattolica	1
Rimini	6
San Clemente	1
Santarcangelo	1
Torriana	1



Dal 1999 al 31.12. 2006 sono stati invece conclusi **5 procedimenti di sfratto per occupazione abusiva e 36 procedimenti per occupazione senza titolo**. Le occupazioni abusive si erano verificate tutte all'interno del Comune di Rimini, mentre la distribuzione delle occupazioni senza titolo era la seguente:

Comune	Nr occupazioni senza titolo
Cattolica	2
Misano Adriatico	1
Riccione	3
Rimini	26
Saludecio	1
San Clemente	1
Santarcangelo di Romagna	1
Verucchio	1



INDAGINE DI CUSTOMER SATISFACTION 2006

Nell'ambito delle politiche di qualità assunte dall'Azienda, viene periodicamente commissionata una indagine di Customer Satisfaction sull'utenza ERP. L'indagine, realizzata dalla Nuova Quasco di Bologna, rappresenta uno dei metodi di monitoraggio della soddisfazione del cliente, finalizzata a misurare e migliorare la qualità dei servizi, individuando singole specificità, sia in termini positivi che negativi, in un'ottica di prevenzione e perfezionamento del servizio erogato.

Le interviste sono state condotte su un campione di 300 utenti, intervistati nel mese di luglio 2006, utilizzando un questionario di rilevazione contenente domande su diversi aspetti dell'erogazione dei servizi ACER.

Il campione, suddiviso in 8 gruppi, rispetta le proporzioni dell'universo di riferimento, cioè dell'insieme di tutti gli utenti dell'ACER di Rimini.

Queste le variabili e la composizione del campione:

- A** Fascia di protezione
- B** Altre fasce di canone
- C** Nucleo familiare composto da 1 o 2 persone
- D** Nucleo familiare composto da 3 o più persone
- E** Residenti nel Comune di Rimini
- F** Residenti negli altri Comuni della provincia

ACE: 76 utenti in fascia di protezione, con nucleo familiare composto da 1 o 2 persone, residenti nel Comune di Rimini;

ACF: 48 utenti in fascia di protezione, con nucleo familiare composto da 3 o più persone, residenti in altri Comuni della provincia;

ADE: 34 utenti in fascia di protezione, con nucleo familiare composto da 1 o 2 persone, residenti nel Comune di Rimini;

ADF: 25 utenti in fascia di protezione, con nucleo familiare composto da 3 o più persone, residenti in altri Comuni della provincia;

BCE: 34 utenti in altre fasce di canone, con nucleo familiare composto da 1 o 2 persone, residenti nel Comune di Rimini;

BCF: 37 utenti in altre fasce di canone, con nucleo familiare composto da 3 o più persone, residenti in altri Comuni della provincia;

BDE: 25 utenti in altre fasce di canone, con nucleo familiare composto da 1 o 2 persone, residenti nel Comune di Rimini;

BDF: 21 utenti in altre fasce di canone, con nucleo familiare composto da 3 o più persone, residenti in altri Comuni della provincia;

Il questionario utilizzato per le interviste si componeva di 16 domande suddivise nei diversi temi che si è deciso di indagare:

Aspetti della qualità del servizio abitativo

Aspetti sulla qualità delle relazioni interne ai fabbricati

Aspetti sulla qualità delle attività gestionali

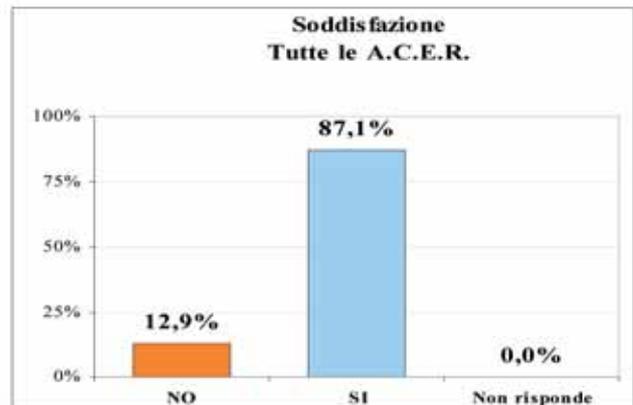
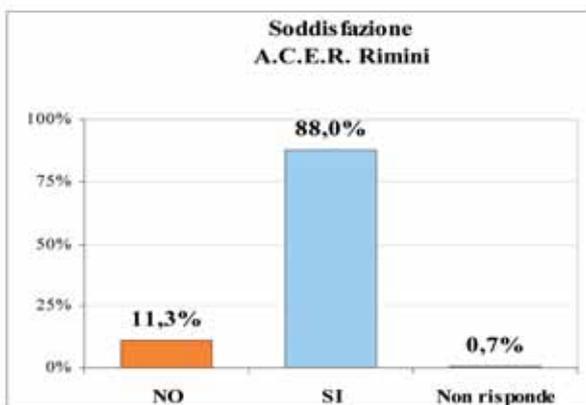
Aspetti sulla qualità nei rapporti con il personale dell'ACER

Aspetti sulla trasparenza dei servizi erogati

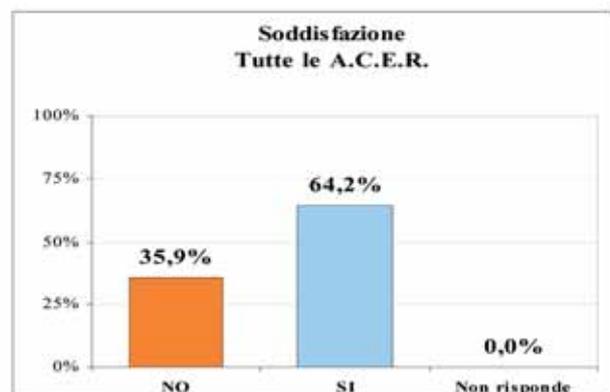
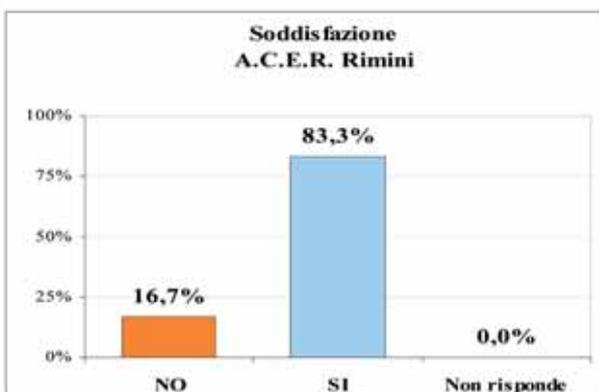
Aspetti sulla qualità degli interventi manutentivi

Di seguito le singole domande con la rappresentazione grafica delle risposte date dagli assegnatari intervistati:

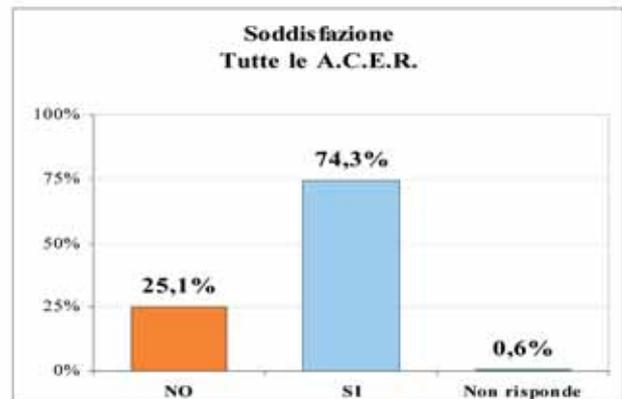
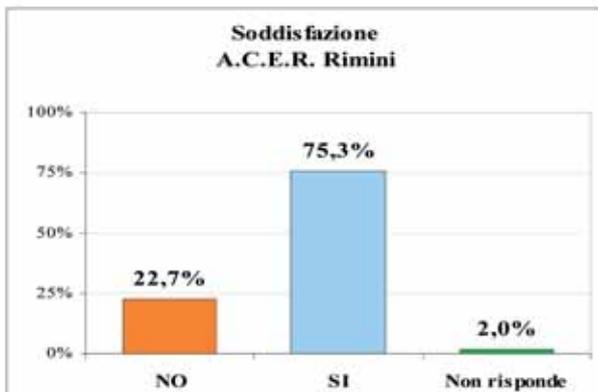
Considerando l'attuale livello degli affitti sul mercato lei si ritiene soddisfatto per **la qualità del suo alloggio?** Come considera questo aspetto della sua abitazione?



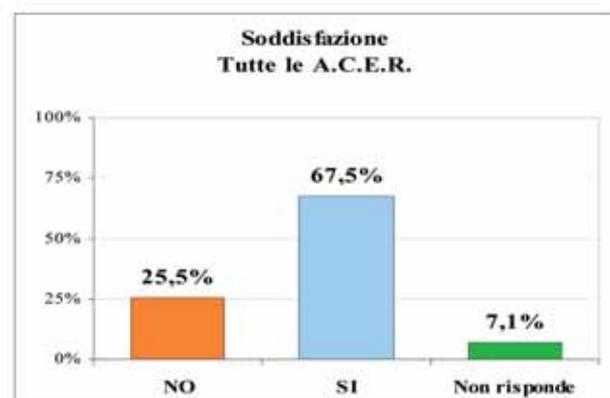
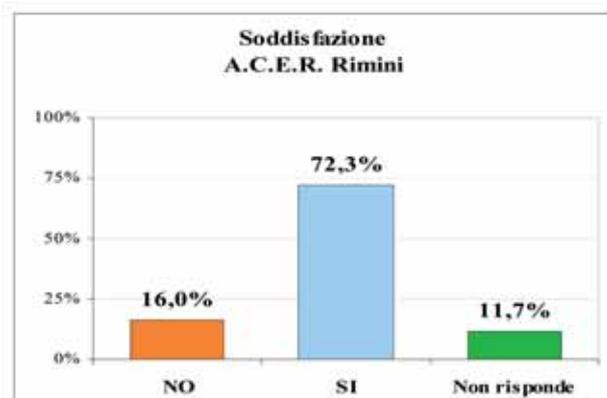
Si ritiene soddisfatto dell'**accessibilità del suo alloggio?** (ad esempio: ingresso del fabbricato, comodità delle scale, accesso ai piani, ecc.) Come considera questo aspetto della sua abitazione?



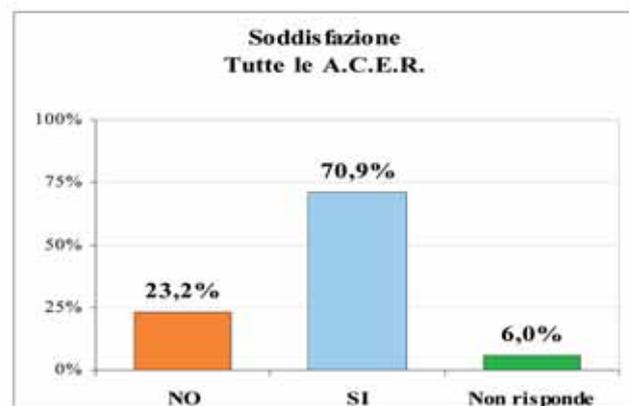
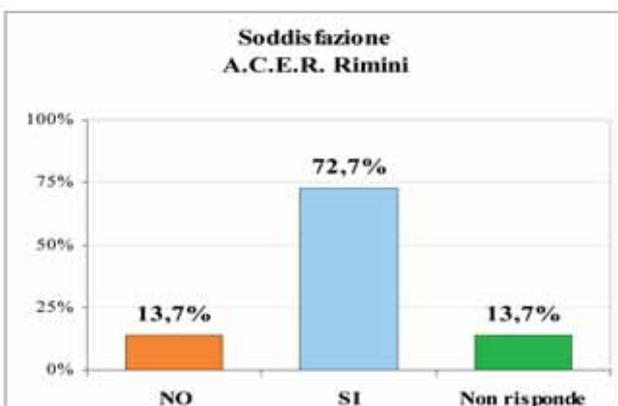
Si ritiene soddisfatto dell'**utilizzabilità e dell'igiene degli spazi comuni** presenti nel fabbricato? (ad esempio cortile o giardino, vani scala e cantine, sale comuni o per riunioni, ecc.) Come considera questo aspetto della sua abitazione?



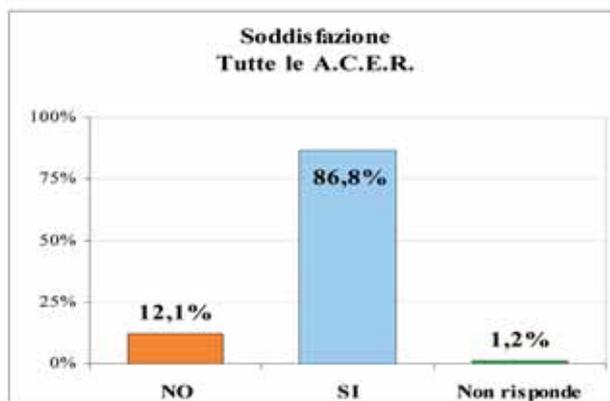
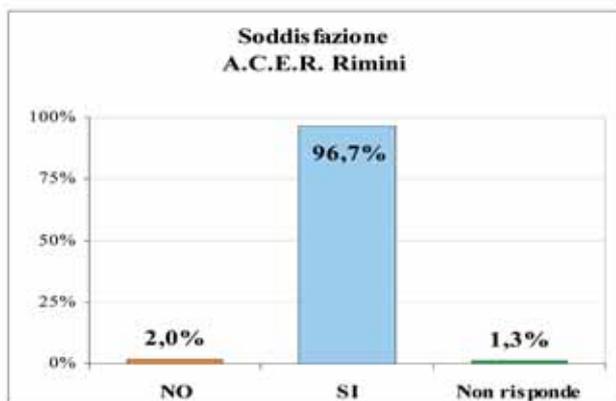
Si ritiene soddisfatto dell'**informazione che Acer** (tramite comunicati, diffide, articoli sul proprio periodico) **effettua per indurre gli assegnatari a rispettare i regolamenti d'uso e condominiali**? Come considera questo aspetto?



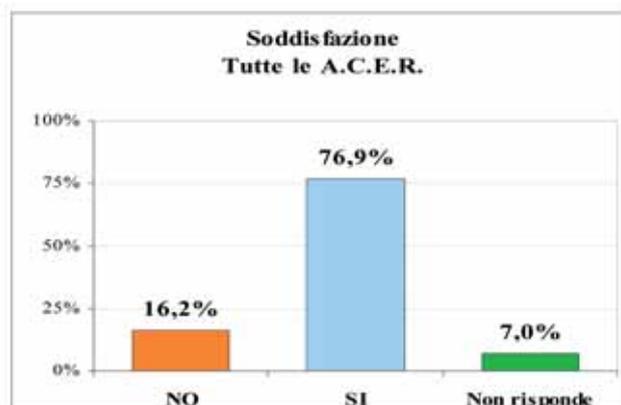
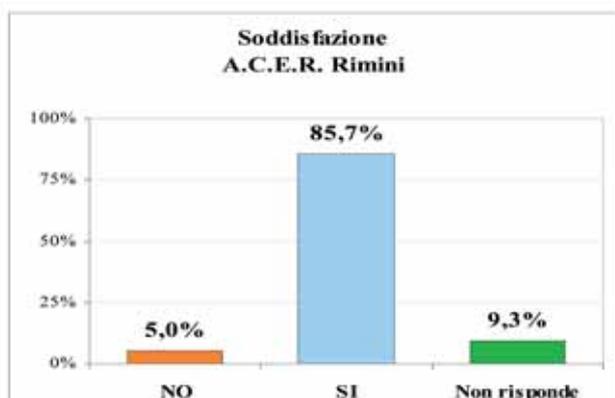
Si ritiene soddisfatto sul **funzionamento dei servizi accessori e sulla rendicontazione delle spese comuni**? (ad es. pulizia delle parti comuni, ascensore, aree verdi, ecc.) Come considera questo aspetto della sua abitazione?



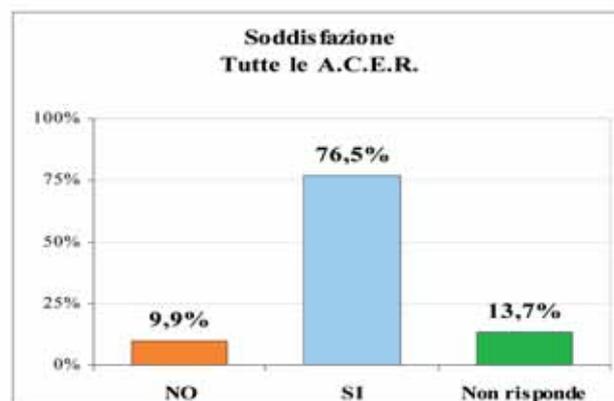
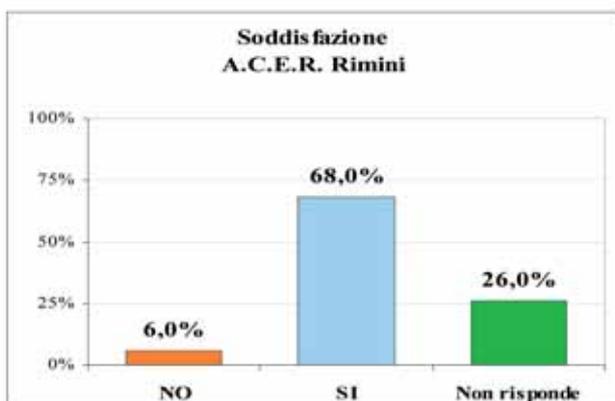
Si ritiene soddisfatto sull'efficienza e sulla chiarezza della bollettazione? Come considera questo aspetto?



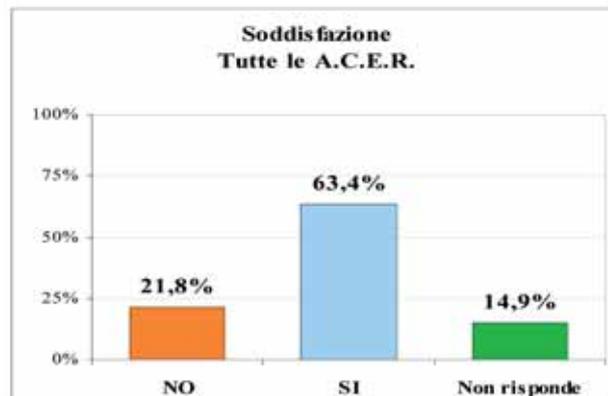
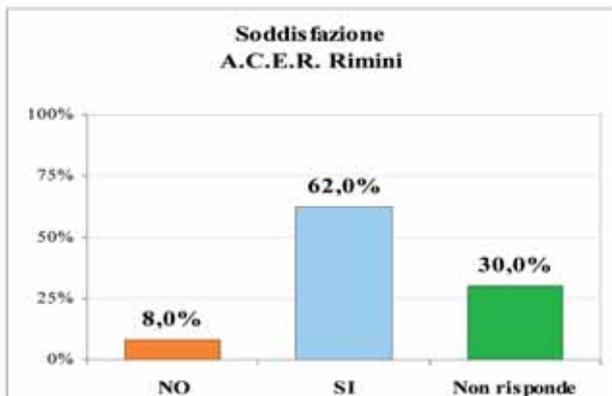
Si ritiene soddisfatto sulla cortesia e sull'educazione del personale dell'ACER? (ad esempio in occasioni di eventuali richieste) Come considera questo aspetto?



Si ritiene soddisfatto sulla competenza e affidabilità del personale dell'ACER? (ad esempio in occasione di richieste di chiarimenti, di informazioni o per servizi di sportello) Come considera questo aspetto?

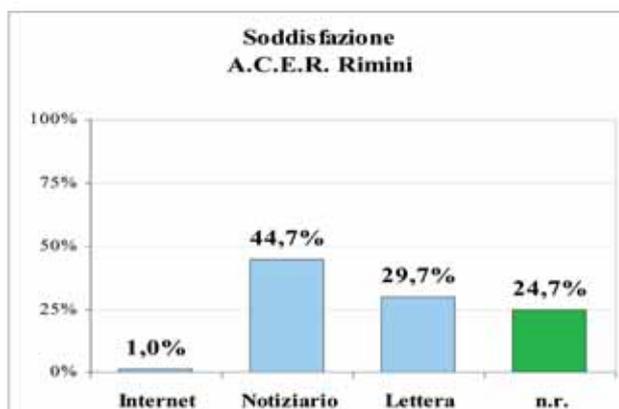
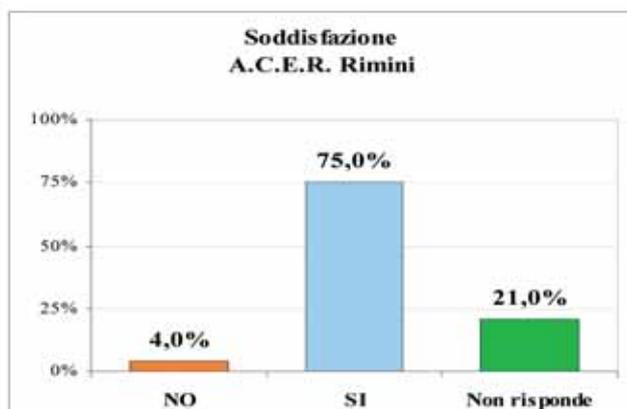


Si ritiene soddisfatto sulla **trasparenza e chiarezza dei servizi gestiti dall'ACER?** (ad esempio in occasione delle richieste di chiarimenti, di informazioni o per servizi di sportello) Come considera questo aspetto?

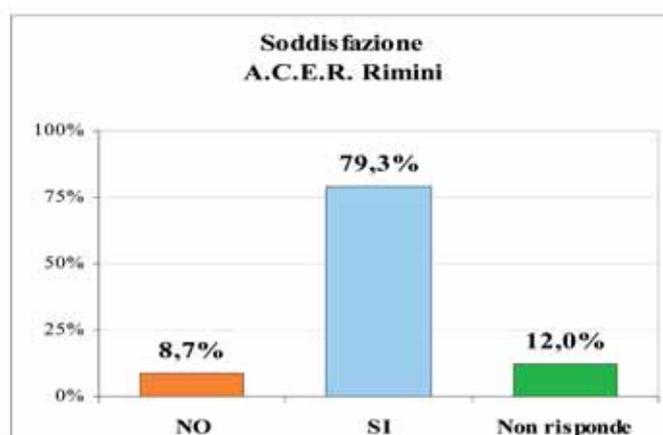


Si ritiene soddisfatto dell'**informazione sui servizi erogati e sulle modalità di accesso agli stessi** (per mezzo di internet, del Notiziario e di eventuali lettere)? Come considera questo aspetto dell'attività dell'ACER?

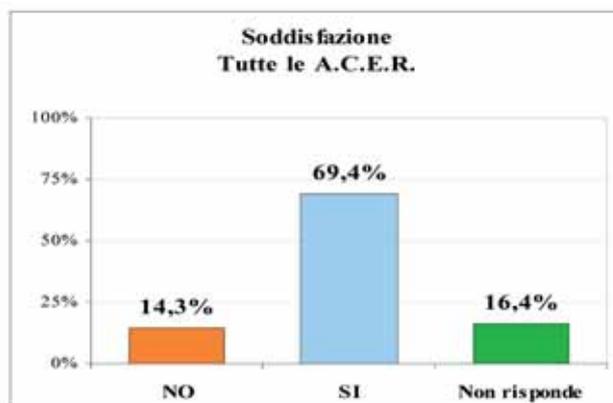
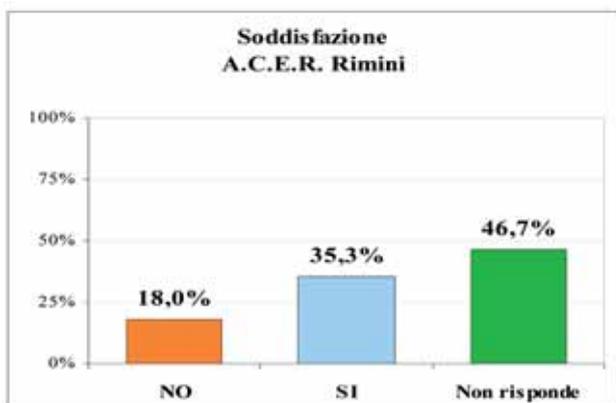
Quale modalità di comunicazione ritiene sia più efficace?



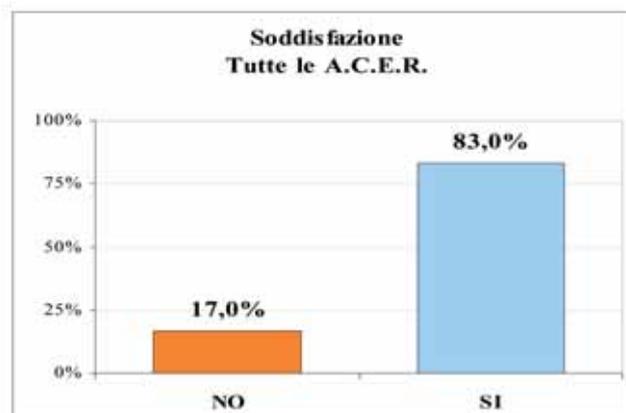
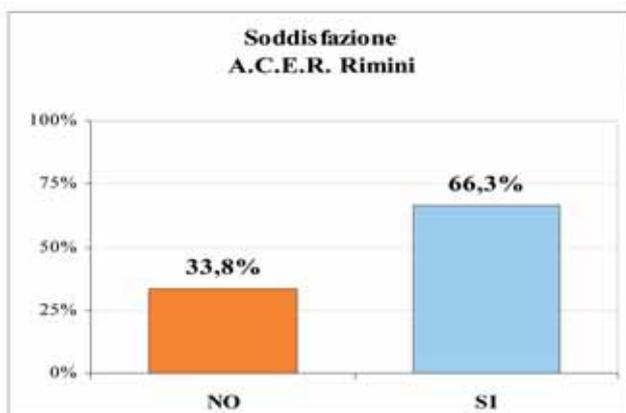
Si ritiene soddisfatto dei **controlli che l'ACER. esegue sulle dichiarazioni ISE ed ISEE** presentate ai fini della determinazione del canone di locazione? Come considera questa attività dell'ACER?



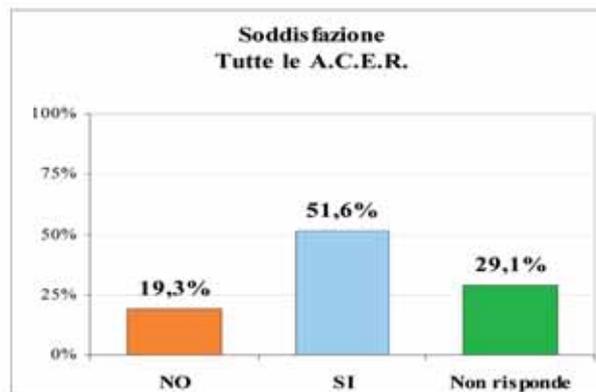
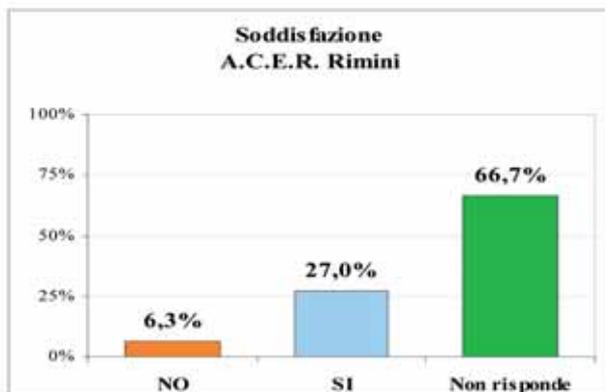
Si ritiene soddisfatto sulla **tempestività d'intervento ACER in caso di guasto?** (pronto intervento)
Come considera questo aspetto?



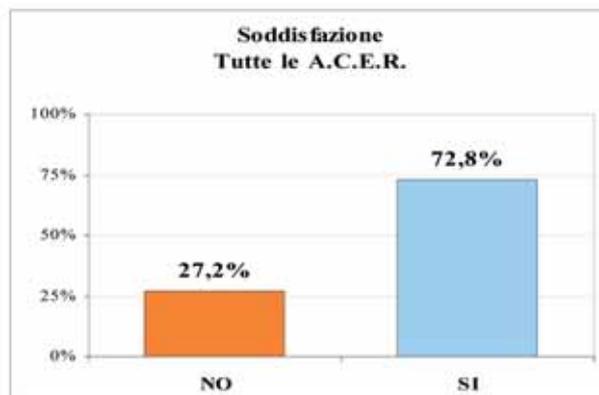
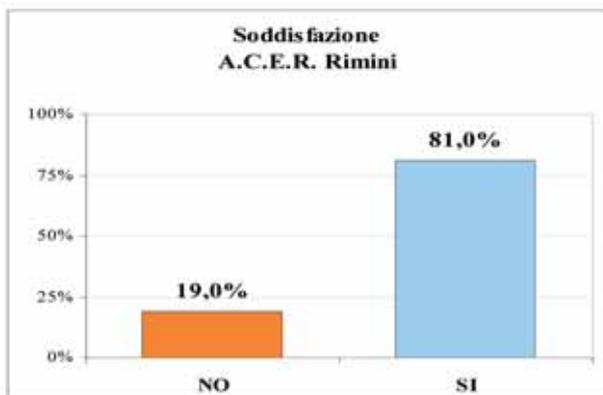
Si ritiene soddisfatto sulla **tempestività d'intervento ACER in caso di guasto?** (pronto intervento)
Come considera questo aspetto?



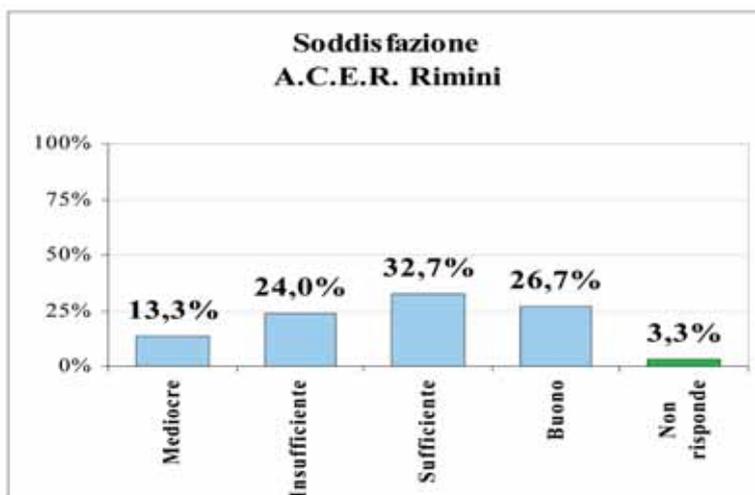
Si ritiene soddisfatto sull'**efficacia degli interventi di manutenzione eseguiti dall'ACER** nel corso degli ultimi due anni? Come considera questo aspetto?



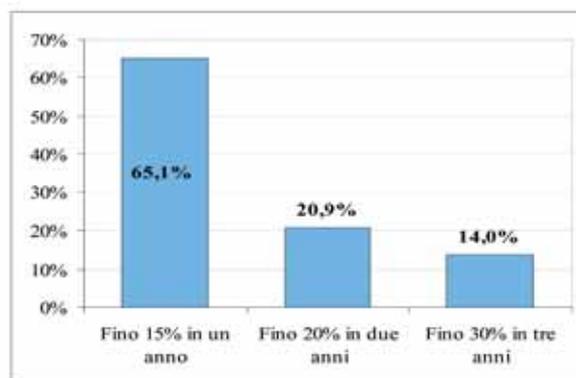
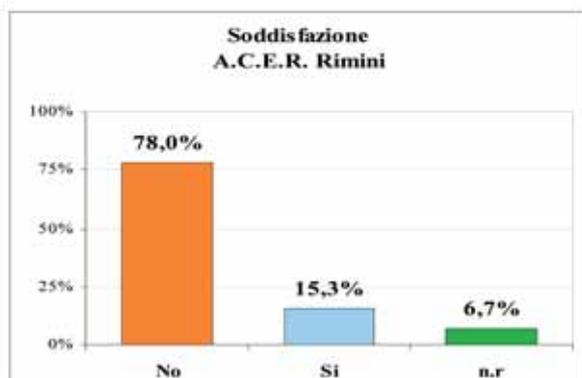
Si ritiene soddisfatto sull'efficacia degli interventi di manutenzione eseguiti dall'ACER nel corso degli ultimi due anni? Come considera questo aspetto?



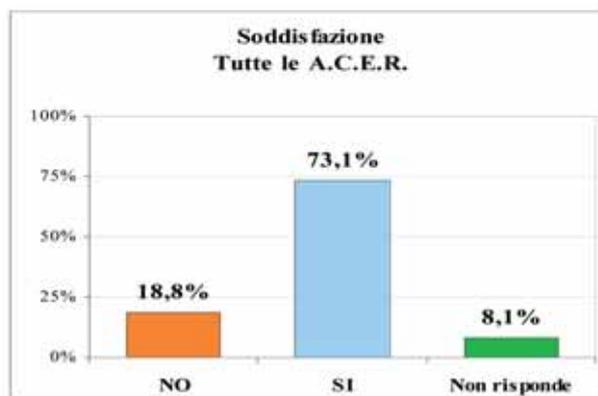
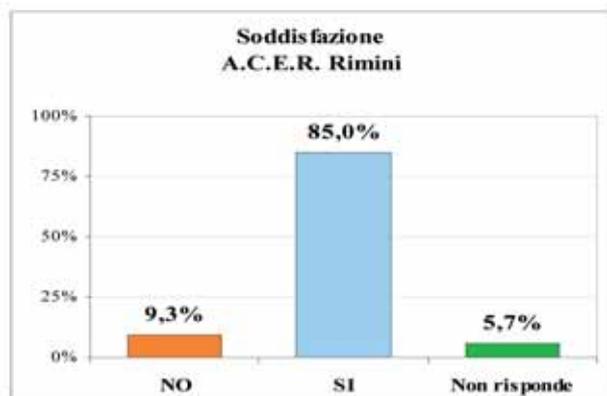
In che stato di manutenzione si trova l'alloggio in cui vive?



Gli attuali canoni di locazione non sono sufficienti a coprire le spese di manutenzione degli alloggi, ritiene giustificato un graduale e contenuto aumento dei canoni per far fronte a tali esigenze? Se sì in che misura?



Infine, considerando **tutte le attività dell'ACER** nel loro insieme, lei si ritiene soddisfatto?



Il grado di soddisfazione e di percezione complessivo espresso dagli utenti intervistati rispetto ai servizi forniti dall'Acer di Rimini risulta particolarmente elevato, toccando l'85%. Un dato sensibilmente superiore alla media di tutte le ACER della Regione Emilia Romagna (73%).

Per ogni singolo aspetto indagato (indicatore) gli intervistati hanno potuto esprimere il proprio livello di soddisfazione (in una scala da 1 a 5) ed un giudizio sull'importanza attribuita a quell'aspetto (irrilevante, poco importante, molto importante, fondamentale). Le due valutazioni espresse dagli utenti rappresentano: la prima, il giudizio attribuito all'erogazione del servizio (qualità percepita), mentre la seconda, le aspettative dell'utente rispetto all'erogazione del servizio (qualità attesa). È infatti di fondamentale importanza distinguere le aspettative o priorità degli utenti da ciò che invece essi percepiscono nel momento in cui viene erogato un servizio.

Dal raffronto tra qualità attesa e percepita è stato possibile posizionare gli indicatori all'interno del grafico che stabilisce le *aree di eccellenza* e *di criticità* dei servizi erogati.

La rappresentazione grafica che ne deriva è suddivisa in quattro quadranti:

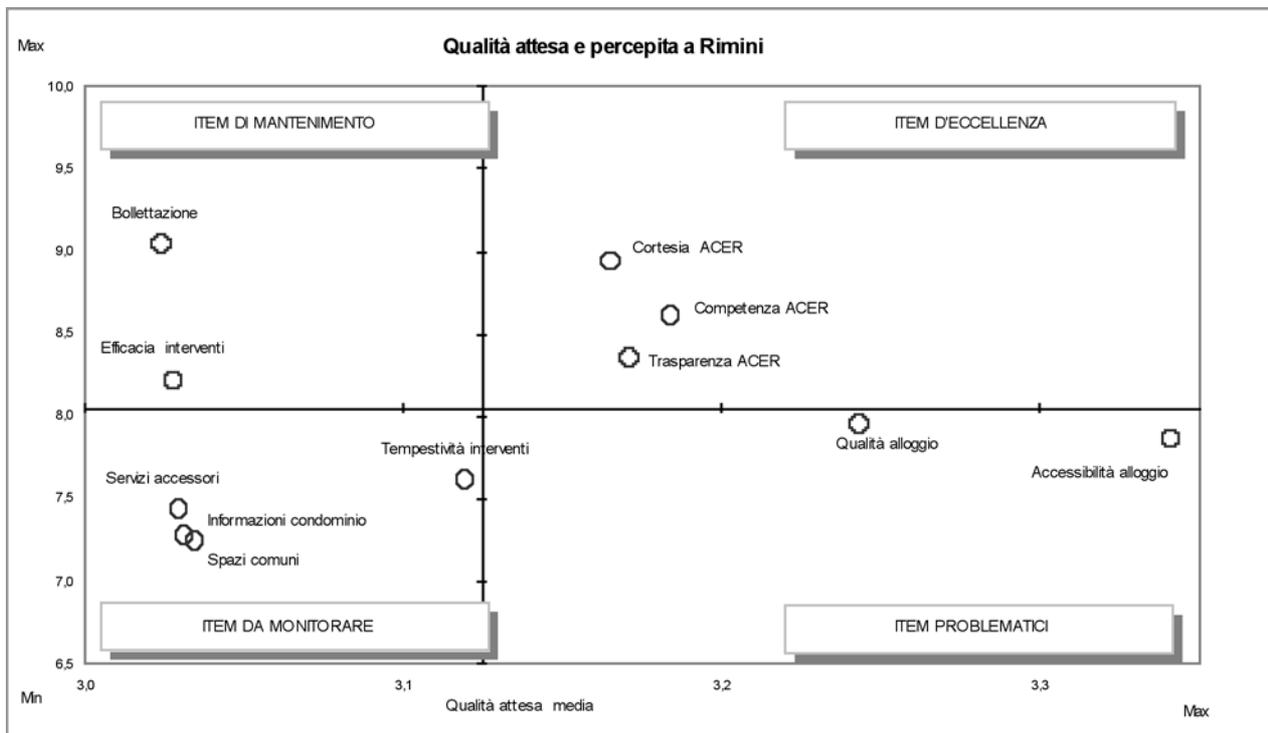
ITEM PROBLEMATICI – in quest'area ricadono quei servizi (*Accessibilità dell'alloggio* e *Qualità dell'alloggio*) per i quali gli utenti hanno espresso forti aspettative e giudizi mediocri. Per entrambi gli indicatori sono sufficienti minimi miglioramenti nell'erogazione per entrare nel quadrante degli item d'eccellenza, occorre tuttavia tener presente che accessibilità e qualità di un alloggio sono caratteristiche intrinseche delle abitazioni difficilmente migliorabili a meno di interventi di ristrutturazione e che la proprietà degli alloggi non è più in capo all'ACER.

ITEM da MONITORARE – in quest'area del grafico ricadono quegli indicatori per i quali gli utenti hanno espresso scarso interesse e scarso giudizio (*Utilizzabilità ed igiene degli spazi comuni*, il *Funzionamento e la rendicontazione dei servizi accessori*, le *Azioni di informazione per il rispetto del regolamento di condominio*, la *Tempestività d'intervento in caso di guasto*). Dal punto di vista della qualità tali indicatori sono quelli che destano meno preoccupazioni proprio in virtù dello scarso interesse dichiarato dagli intervistati. Certo è che esistono ampie opportunità di miglioramento.

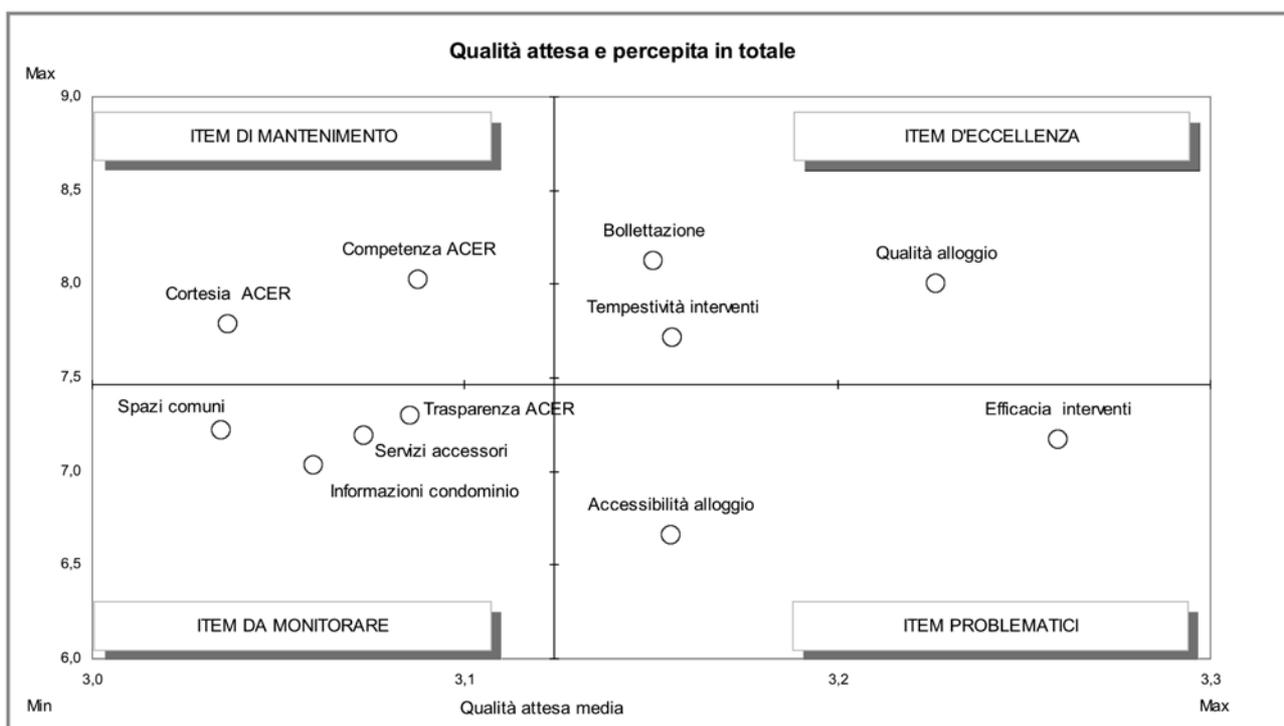
ITEM DI MANTENIMENTO – in questo quadrante ricadono quegli indicatori per i quali gli intervistati hanno mostrato alta soddisfazione del servizio erogato e scarse attese (*l'Efficienza e chiarezza della bollettazione* e *l'Efficacia degli interventi manutentivi*).

ITEM d'ECCELLENZA – il quadrante in cui sono inseriti gli indicatori per i quali gli utenti hanno mostrato massimo interesse e massima soddisfazione (la *Cortesìa ed educazione del personale*

ACER, la *Competenza ed affidabilità del personale, la Trasparenza e chiarezza dei servizi gestiti*). Dal punto di vista della qualità sono quegli indicatori che hanno conseguito i risultati migliori e per i quali l'ACER deve impegnarsi a mantenere l'elevato livello d'erogazione.



Pur non mancando opportunità di miglioramento, il quadro complessivo desunto dall'indagine risulta molto positivo, anche nei confronti dei risultati conseguiti a livello regionale. Come è facile verificarlo dal raffronto con il grafico in cui è rappresentato il posizionamento degli indicatori in ordine ai giudizi espressi dall'insieme degli utenti appartenenti alle ACER aderenti all'indagine (tutte tranne Piacenza).





SERVIZI AZIENDALI INNOVATIVI

L'AGENZIA PUBBLICA PER LA LOCAZIONE

La gestione di servizi attinenti al soddisfacimento delle esigenze abitative delle famiglie rappresenta una tra le iniziative più innovative che l'ACER della Provincia di Rimini ha assunto negli anni, in linea con i compiti istituzionali previsti dalla Legge Regionale 24/2001, per fornire risposte al crescente disagio abitativo della popolazione e fornire ai Comuni un valido ausilio nello svolgimento di alcune attività di supporto alle persone in difficoltà.

A questo proposito, nel 2002, è stata istituita l'**Agenzia per la Locazione**. L'Agenzia opera in nome e per conto dei Comuni e degli Enti convenzionati, trova alloggi sul mercato privato e li subaffitta ai destinatari, garantendo nei confronti della proprietà il pagamento dei canoni e il rispetto degli accordi contrattuali. Negli anni l'Azienda ha esteso e rafforzato il servizio di Agenzia per la Locazione a favore dei Comuni della Provincia stipulando ulteriori convenzioni (Rimini, Santarcangelo di Romagna, Riccione, Verucchio, Coriano, Bellaria – Igea Marina, Cattolica e Poggio Berni), al fine di reperire alloggi sul mercato privato da destinare a nuclei familiari in stato di disagio ed emergenza abitativa; 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; 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.

Obiettivo primario dell'Agenzia è quello di rispondere all'esigenza delle famiglie in difficoltà, magari sotto sfratto, che sono inserite nelle graduatorie di ERP nella speranza di poter avere un'assegnazione ma che nel frattempo si trovano a fronteggiare il mercato privato che presenta richieste di canoni molto alti, senza avere la possibilità di fornire garanzie alla proprietà. L'Agenzia promuove presso i proprietari l'applicazione dei canoni di locazione concertati, che permettono ai locatari di pagare un affitto più basso rispetto a quello di mercato e ai proprietari di usufruire di interessanti agevolazioni di tipo fiscale (Irpaf, Ici, riduzione costi di registrazione), ma nel contempo, laddove non è possibile raggiungere un'intesa in tal senso, contratta un canone libero che nell'esperienza concreta ha raggiunto una riduzione di circa il 20% rispetto alle medie del mercato immobiliare praticate nella nostra realtà provinciale.

L'attività dell'Agenzia per la Locazione è stata recentemente monitorata dal Censis che l'ha inserita tra le "buone pratiche" del Rapporto sulle politiche abitative italiane in favore degli immigrati. L'esperienza è stata inoltre presentata a Terni il 12 dicembre 2005, nell'ambito di un seminario europeo sul tema promosso dal Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali.

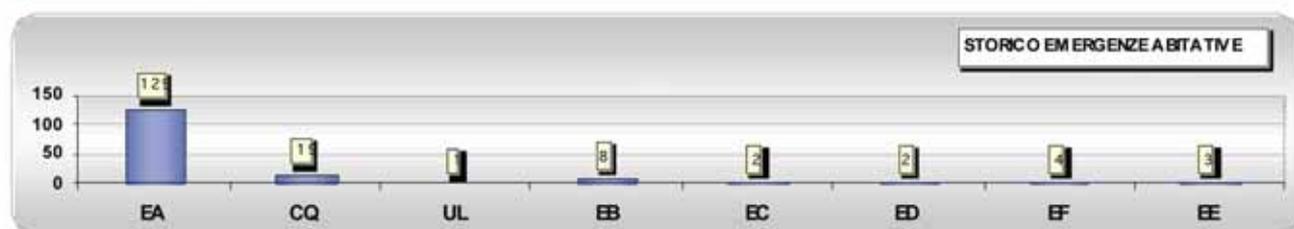
L'EMERGENZA ABITATIVA

L'attività dell'Agenzia è stata preceduta da una fase di preparazione ed esperienza relativa al Contratto di Quartiere di Rimini. Numerose famiglie di ERP dovevano essere spostate per fare posto ai lavori di demolizione e ricostruzione del complesso edilizio di via Pascoli - via Giuliano da Rimini. ACER Rimini ha iniziato così a muovere i primi passi, d'intesa con i Servizi Sociali del Comune di Rimini, riuscendo a reperire in sei mesi, fra l'autunno del 2000 e la primavera del 2001, ben 19

alloggi sul mercato privato, dopo che per tre volte il Comune, attraverso un bando pubblico, aveva tentato senza alcun esito di offrire lo stesso servizio ai proprietari. Da questa positiva prova è nata la consapevolezza della necessità di dotarsi di uno strumento operativo, di ausilio al Comune, per fornire in tempi rapidi una risposta alle emergenze, che non fosse la solita costosa e precaria sistemazione presso residence e/o pensioni e alberghi. È stato così sviluppato un servizio particolarmente utile ed innovativo, per il settore pubblico, che ha continuato a muoversi con sempre maggiore speditezza negli anni, fino a raggiungere nel 2006 la cifra di 168 alloggi che vengono assegnati dai Comuni sulla base di graduatorie e/o criteri di carattere socio-assistenziale. Una soluzione che costituisce, in molti casi, una sorta di area parcheggio prima di una definitiva sistemazione presso gli alloggi sociali di ERP.

Storico (assegnazioni) emergenza abitativa (Comuni Vari)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	Totale
EA Rimini		14	14	26	16	32	27	129
CQ Contratto di quartiere	10	9						19
UL Convenzione AUSL						1		1
EB Riccione			1	3	1	1	2	8
EC Bellaria					1		1	2
ED Coriano					1	1		2
EF Santarcangelo					1		3	4
EE Poggio Berni					1		2	3
Totali	10	23	15	29	20	37	19	168



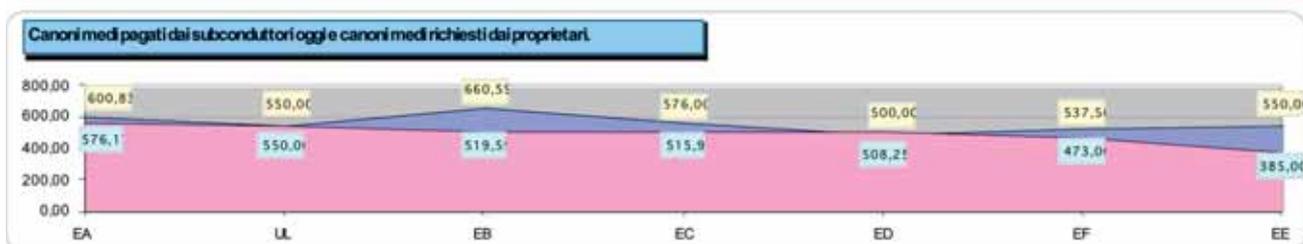
Al 31.12.2006 sono 125 i contratti di locazione attivi, stipulati dall'Agenzia per i casi di emergenza abitativa dei Comuni convenzionati e dell'AUSL. Gli alloggi reperiti hanno una superficie media di 60 mq e sono occupati mediamente da quasi 3 persone. La media dei canoni d'affitto ottenuti dall'Agenzia e applicati agli enti convenzionati è di 492 euro mensili, in alcuni casi molto al di sotto di quanto richiesto originariamente dai proprietari. Infatti **il risparmio percentuale mensile raggiunge punte del 42% con minori spese annue medie per gli enti locali anche di 117mila euro.**

La media non comprende alcuni contratti ad uso gratuito stipulati nel Comune di Rimini e 3 contratti speciali per alloggi di tipo comunitario stipulati con l'Associazione Papa Giovanni XXIII e con l'Associazione Senegalese della provincia di Rimini. Non sono inoltre compresi 25 alloggi che, al momento della rilevazione, si trovano in fase di riassegnazione in quanto precedentemente occupati da assegnatari del Contratto di Quartiere di Rimini in mobilità temporanea.

Situazione emergenza abitativa (Comuni Vari) al 31.12.2006

	Nr. Utenti	Media occupanti	Media Mq.	Media canoni (al 31/12/2006)
EA Rimini	107	2,95	60,89	€ 576,17
UL Convenzione AUSL	1	4,00	90,00	€ 550,00
EB Riccione	8	3,75	73,63	€ 635,30
EC Bellaria	2	4,50	54,39	€ 515,90
ED Coriano	1	1,00	48,00	€ 508,25
EF Santarcangelo	4	2,50	59,25	€ 473,00
EE Poggio Berni	2	2,00	33,00	€ 385,00
Totali	125	2,87	60,12	€ 492,83

	EA	UL	EB	EC	ED	EF	EE
Media canoni proposti dai proprietari	€ 630,29	€ 600,00	€ 725,00	€ 511,00	€ 600,00	€ 587,50	€ 550,00
Media canoni accordati da ACER	€ 538,94	€ 550,00	€ 613,03	€ 511,00	€ 500,00	€ 471,25	€ 385,00
Differenza (risparmio mensile)	€ 91,35	€ 50,00	€ 111,98	€ 0,00	€ 100,00	€ 116,25	165,00
Differenza in % (risparmio mensile)	16,95 %	9,09 %	18,27 %	0,00 %	25,00 %	24,27 %	42,86 %
Risparmio annuo: (Media proposta proprietari – Media accordo ACER) * NrUtenti x 12 mensilità	€ 117.287,43	€ 600,00	€ 10.749,60	€ 0,00	€ 1.200,00	€ 5.580,00	€ 3.960,00



Molto rilevanti sono stati i benefici ottenuti dal **Comune di Rimini** in applicazione della convenzione con l'Agenda per la Locazione per il reperimento e la sublocazione degli alloggi da assegnare agli utenti delle liste di emergenza abitativa comunale. Al 31.12.2006 sono 110 gli alloggi reperiti sul mercato e sublocati per emergenza abitativa nella città di Rimini. Di questi, 67 sono contratti a libero mercato (4+4 anni), 30 a canone concertato (3+2 anni), 2 di durata inferiore ai 3 anni e 5 stipulati direttamente dal Comune di Rimini. Inoltre sono da considerare anche tre assegnazioni speciali, per alloggi di grandi dimensioni di tipo comunitario - all'Associazione Senegalese della provincia di Rimini e all'Associazione Papa Giovanni XXIII - e 3 alloggi resi disponibili in comodato gratuito dall'Azienda Usl.

EA Emergenza Abitativa (Comune di Rimini). Situazione al 31.12.2006

Tipi di contratti	Nr. Utenti	Media Componenti	Media vani	Media MQ	Medie canoni
4+4	67	4,6	2,6	48,03	€ 573,81
3+2	30	2,3	4,7	92,95	€ 648,12
Transitori	2	2,8	3,0	58,7	€ 326,71
Stipulati dal Comune	5	3,0	2,0	64,1	€ 471,35
Totale	104	2,9	3,2	60,1	€ 566,60

Assegnazioni speciali	
Nr. Assegnazioni	3 (Tipo: 3+2)
Media Canoni	€ 3.228,79
Media Vani	14,7
Media MQ	302,0

Comodati gratuiti	
Nr. Assegnazioni	3

Totale Contratti:		
		110

Dettagli	Canone	Nr. Occup.
ASS. SENEGALESE	€ 1.549,38	11
ASS. SENEGALESE	€ 1.337,00	10
COM. PAPA GIOVANNI XXIII	€ 6.800,00	30-40

Nazionalità	
Italiani	71
Stranieri	36

Notevoli i risparmi in termini economici per il Comune di Rimini dal raffronto tra le condizioni di mercato e quelle accordate all'Agenzia. Una parte degli alloggi sono stati reperiti attraverso agenzie immobiliari private, che richiedono per questo servizio il costo di una mensilità, mentre la maggioranza sono state reperite dall'Agenzia dell'Acer, che ha applicato una spesa pari al 25% di una mensilità per compensare le spese di reperimento e diritti di segreteria per le numerose pratiche di carattere amministrativo collegate al regime della locazione. La differenza tra il costo di reperimento sostenuto e la spesa che sarebbe stata necessaria affidandosi completamente ad agenzie private risulta pari a **40.355,94 euro**. Ancora più consistente il risparmio tra il monte canoni annuo richiesto dai proprietari e quello accordato all'Agenzia con un risparmio per il Comune di Rimini di **117.287,43 euro** di canoni di affitto all'anno.

**EA Emergenza Abitativa (Comune di Rimini)
Costo di reperimento degli alloggi. Situazione al 31.12.2006**

Risparmio sul costo di reperimento e sul canone annuo

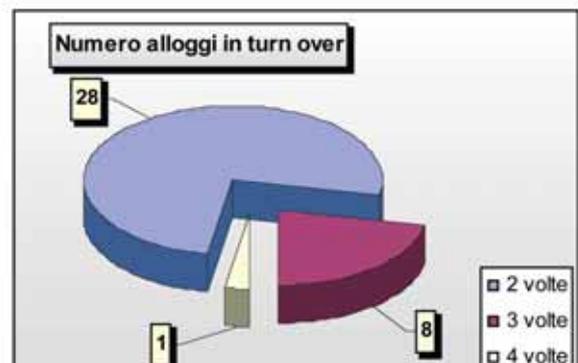
Tipo Reperimento	Agenzie (costo: una mensilità)	ACER (costo: 25% di una mensilità)	Totale
NrAlloggi	14	93	110
Costo Reperimento	€ 9.405,02	€ 15.797,07	€ 25.202,09
Risparmio sul reperimento			€ 40.355,94
Risparmio annuo sul canone (Differenza: Richiesta Proprietario / Accordo ACER)			€ 117.287,43

La maggior parte degli alloggi destinati all'emergenza abitativa nel comune di Rimini vengono abitati dagli assegnatari per lungo tempo. Infatti al 31.12.2006 il turn over risulta alquanto limitato. Su oltre un centinaio di alloggi assegnati sono solamente 28 quelli assegnati due volte e 8 quelli assegnati tre volte. Dei 154 utenti complessivi sono stati 34 (22%) quelli a cui è stato successivamente assegnato un alloggio ERP perché in posizione utile nelle relative graduatorie comunali.

**EA Emergenza Abitativa (Comune di Rimini).
Turn over degli alloggi. Situazione al 31.12.2006**

Turn Over degli alloggi		
Assegnati 2 volte	Assegnati 3 volte	Assegnati 4 volte
28	8	1

Utenti passati all'ERP	Tot. utenti	Percentuale
34	154	22,07



I LAVORATORI FUORI SEDE

Altrettanto significativa l'esperienza dell'Agenzia riguardo al reperimento di alloggi da destinare a lavoratori fuori sede, prevalentemente stranieri, in base alla specifica convenzione con la Provincia di Rimini. Dei 45 contratti di locazione stipulati dall'Agenzia al 31.12.2006 a questo titolo, 22 riguardano canoni concertati (3+2 anni) e 23 contratti a libero mercato (4+4). In entrambi i casi il canone ottenuto dall'Agenzia e applicato agli utenti è inferiore a quello richiesto dai proprietari. Più rilevante la differenza tra i contratti a canone concertato (da 625 euro mensili richiesti a 572 euro accordati) rispetto a quelli a libero mercato (da 542 euro richiesti a 517 euro mensili accordati).

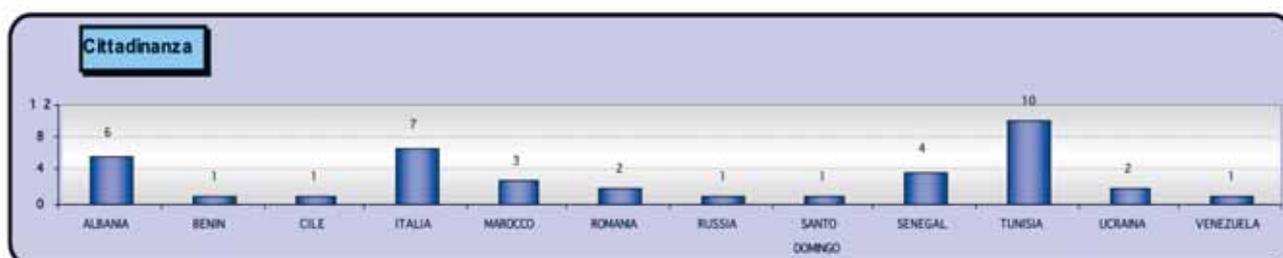
Il canone medio corrisposto risulta di 544 euro mensili. Il risparmio per gli utenti sui canoni di affitto pagati, derivante dall'operato dell'Agenzia per la Locazione considerando la differenza tra la media di quanto richiesto dai proprietari e quanto accordato all'Acer su 12 mensilità, è di **50.937,60 euro** annui.

Rispetto ai costi di reperimento dell'alloggio, che per le agenzie private è pari ad una mensilità mentre per l'Agenzia di Acer del 50% di una mensilità, il risparmio per il minor costo è complessivamente pari a **12.562,28 euro** sull'intera durata dei contratti.

Lavoratori (Convenzione con la Provincia). Situazione al 31.12.2006

	Tipo di Contratto		
	3+2	4+4	Totale
Nr Utenti	22	23	45
Media Canoni (al 31/12/2006)	€ 572,47	€ 517,58	€ 544,41
Media Vani	3,27	1,91	2,58
Media Mq	68,85	45,35	56,86
Media nr. Componenti	3,32	2,04	2,67
Costo Reperimento (50% di una mens.tà, Lavoratore-ACER, una tantum)	€ 6.160,61	€ 5.775,75	
Considerando costo di reperimento sul mercato privato una mensilità: Totale risparmio sul costo di reperimento			€ 12.562,28

Media canoni proposto dai proprietari	€ 624,18
Media canoni accordati da ACER	€ 529,85
Risparmio annuo: (Media Proposta Prop. – Media Accordo ACER) * Nr.Utenti x 12 mensilità	€ 50.937,60



GLI STUDENTI UNIVERSITARI FUORI SEDE

Anche per la popolazione universitaria i benefici economici sono risultati molto interessanti. Al 31.12.2006 sono attivi, in base all'apposita convenzione con Comune di Rimini e Università di Bologna – Polo di Rimini, contratti di locazione per complessivi 8 alloggi destinati a studenti fuori sede. Alloggi di grandi dimensioni, con una media di quasi 90 mq e di quattro vani complessivi. La media dei canoni pagati per alloggio è di 717,44 euro, con un costo di soli 160,34 euro mensili a posto letto.

Sul costo di reperimento dell'alloggio, che nel caso di studenti universitari l'Agenzia applica nella misura ridotta del 25% di una mensilità, il risparmio per gli utenti è di **4.144,94 euro**.

Il risparmio medio mensile sui canoni, grazie alla mediazione dell'Agenzia, è invece del 18,5% con un risparmio annuo complessivo sugli affitti di **12.287,40 euro**.

Studenti (convenzione con l'Università). Situazione al 31.12.2006

Numero totale Alloggi	8	
Media canoni mensili (al 31/12/2006)	€ 717,44	
Nr Contratti Transitori	8	
Media mq	89,53	
Media vani	4,13	
Media posto letto	€ 160,34	
Costo Reperimento (25% di una mensilità)	€ 2.131,51	
	Risparmio	€ 4.144,54

Media canoni proposto dai proprietari	€ 818,75
Media canoni accordati da ACER	€ 690,76
Differenza (risparmio mensile)	€ 127,99
Differenza in % (risparmio mensile)	18,53 %
Risparmio annuo: (Media Proposta Proprietari – Media Accordo ACER) Nr. Utenti x 12 mensilità	€ 12.287,40

AFFITTO GARANTITO SRL

Il notevole impegno profuso per lo svolgimento del servizio in questione e i positivi risultati ottenuti a favore di Enti Locali e loro utenti ha portato, nel 2005, alla costituzione della società di scopo **Affitto Garantito S.r.l.**, con unico socio ACER Rimini, che amplia la sfera d'azione dell'Agenzia occupandosi del mercato libero della locazione, offrendo alloggi a canone calmierato con le medesime modalità di sublocazione. Si tratta di una evoluzione del modello sin qui praticato per conto dei Comuni e della Provincia, attraverso il quale ACER si propone di portare una maggiore trasparenza nel mercato della locazione, cercando altresì di calmierare i prezzi.

Al 31.12.2006 risultano 17 alloggi in carico ad Affitto Garantito: 13 con contratto a libero mercato (4+4 anni) e 4 con contratto a canone concertato (3+2 anni). Gli alloggi hanno una superficie media di 47 mq. I canoni mensili ottenuti dalla società e applicati ai subconduttori sono in media di 447,35 euro mensili.

Il corso di reperimento richiesto è pari al 25% di una mensilità, con un risparmio di **3.725 euro** sull'insieme dei contratti.

Quanto ai canoni corrisposti dagli occupanti degli alloggi il risparmio medio mensile è del 36% che, se rapportato sui canoni effettivamente corrisposti durante l'anno, si traduce in una minore spesa totale di **32.940 euro**.

Utenti "Affitto Garantito Srl". Situazione al 31.12.2006

Numero totale Alloggi	17	
Media canoni mensili subconduttori	€ 447,35	
Nr Contratti 4+4	13	
Nr Contratti 3+2	4	
Media mq	47,16	
Costo Reperimento (25% di una mensilità)	€ 3.880,00	
	Risparmio	€ 3.725,00

Media canoni proposto dai proprietari	€ 608,82
Media canoni accordati da ACER	€ 447,35
Differenza (risparmio mensile)	€ 161,47
Differenza in % (risparmio mensile)	36,10 %
Risparmio annuo: (Media Proposta Prop. – Media Accordo ACER)	€ 32.940,00
* Nr. Utenti x 12 mensilità	

IL SERVIZIO DI AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

Dal 2002, in seguito alla Legge Regionale 24/2001 che ha autorizzato in tal senso le ACER, è stato istituito il Servizio di Amministrazione Condominiale che, rivolto principalmente ai condomini a proprietà mista, pubblica e privata, è a disposizione anche di condomini privati.

Il servizio si fa carico di eseguire le delibere assembleari, disciplinare l'uso dei beni comuni, assicurare il funzionamento dei servizi condominiali, riscuotere i contributi dovuti, erogare le spese, presentare il Bilancio Preventivo annuale, definire il Rendiconto annuale di Gestione, convocare l'Assemblea Straordinaria in caso di citazione del condominio e ordinanze amministrative, tenere una corretta Contabilità Condominiale, ordinare le opere necessarie ed urgenti, compiere visite di controllo riguardanti lo stato di conservazione dell'immobile.

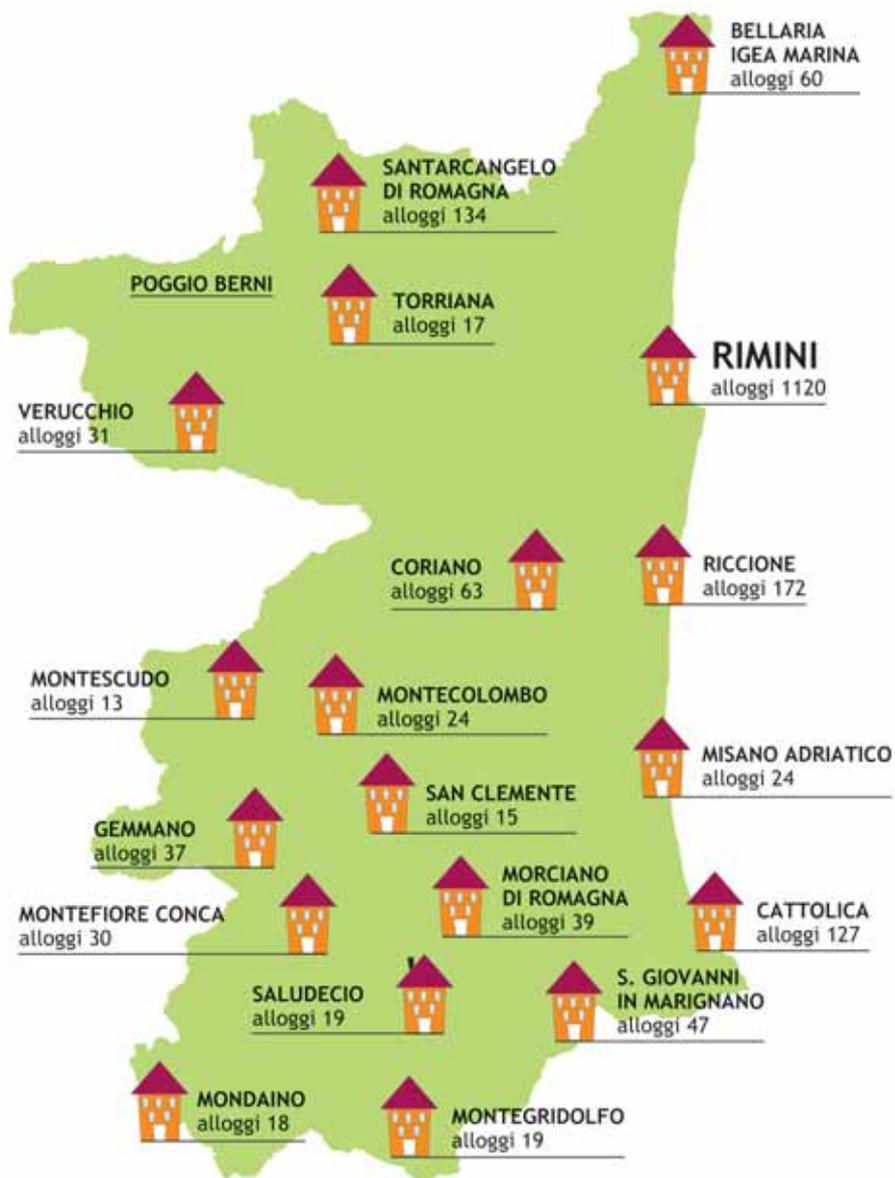
A richiesta, il Servizio si occupa anche della progettazione, direzione e controllo del Conto Consuntivo dei lavori, progettazione e direzione dei lavori per adeguamento degli impianti alle norme di sicurezza ed evasione delle pratiche relative al recupero fiscale del 36% dell'IRPEF in caso di lavori di manutenzione straordinaria delle parti comuni dell'edificio. Al 31.12.2006 le palazzine con alloggi ERP affidate al Servizio di Amministrazione Condominiale di ACER Rimini sono:

	COMUNE	INQUILINI	PROPRIETARI		COMUNE	INQUILINI	PROPRIETARI
1	Bellaria Igea M.	6	2	27	Rimini	32	1
2	Cattolica	3	6	28	Rimini	19	1
3	Cattolica	3	3	29	Rimini	1	11
4	Cattolica	5	1	30	Rimini	19	5
5	Cattolica	5	5	31	Rimini	4	8
6	Cattolica	1	7	32	Rimini	4	4
7	Cattolica	2	4	33	Rimini	13	11
8	Cattolica	12	2	34	Rimini	12	4
9	Coriano	3	3	35	Rimini	8	4
10	Gemmano	6	3	36	Rimini	10	6
11	Misano Adriatico	17	2	37	Rimini	4	16
12	Misano Monte	7	3	38	Rimini	4	6
13	Montecolombo	5	1	39	Rimini	2	8
14	Montecolombo	3	3	40	Rimini	20	0
15	Riccione	19	4	41	Rimini	20	0
16	Riccione	17	6	42	Rimini	0	10
17	Riccione	8	2	43	Rimini	16	16
18	Rimini	7	5	44	Rimini	27	4
19	Rimini	6	6	45	Rimini	8	4
20	Rimini	8	16	46	Rimini	0	6
21	Rimini	6	6	47	Rimini	21	2
22	Rimini	7	5	48	Santarcangelo	6	4
23	Rimini	10	4	49	Santarcangelo	5	1
24	Rimini	29	27	50	Santarcangelo	5	1
25	Rimini	1	12	51	Santarcangelo	6	2
26	Rimini	5	37	52	Villa Verucchio	2	4
		Totale Inquilini				469	
		Totale Proprietari				314	
		Totale utenti				783	



**MANUTENZIONE DEL PATRIMONIO
ABITATIVO PUBBLICO 2001/2006**

Alloggi gestiti da **ACER**
nella provincia di Rimini

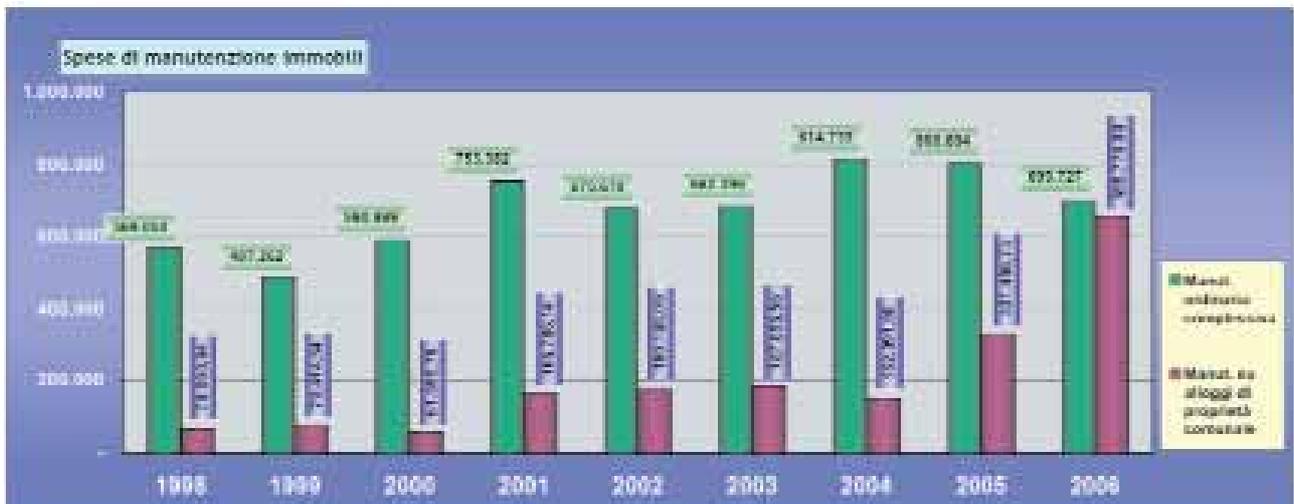
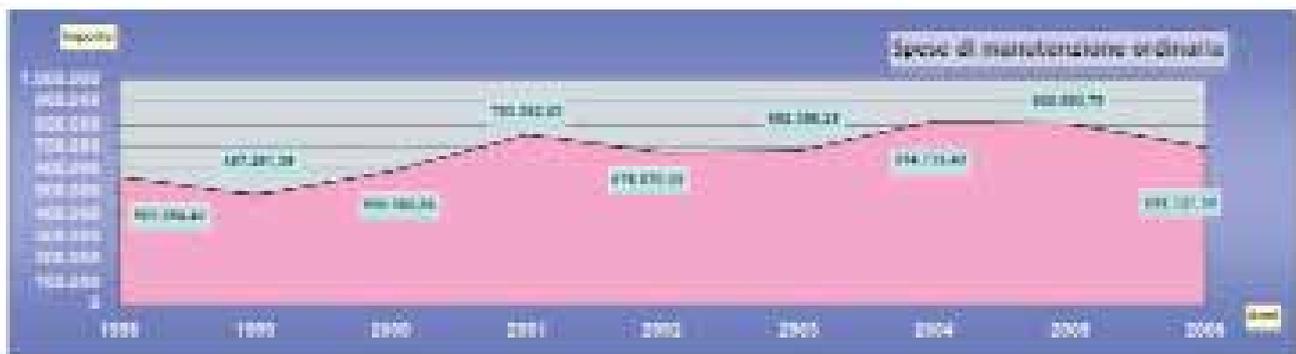


TOTALE AL 31.3.2007: 2009

MANUTENZIONI ORDINARIE

Dal 1998 al 2006 sono stati complessivamente investiti 6.073.933,00 euro per interventi di Manutenzione Ordinaria degli alloggi ERP, destinati quindi al pronto intervento ed alla sistemazione degli alloggi di risulta (turnover dello stock abitativo) in modo da poter essere riassegnati. Un impegno costante e crescente che negli ultimi anni è sempre risultato superiore a 800.000 euro annui, per effetto del leggero incremento dei canoni di affitto. E' importante notare che le risorse investite costituiscono l'unico finanziamento autonomo, alimentato con risorse provenienti dai canoni di affitto che, in mancanza di ulteriori provviste pubbliche, costituiranno nel futuro l'unico budget disponibile.

Per quanto riguarda la flessione registrata nel 2006 occorre chiarire che ciò è dovuto all'effetto positivo del concomitante sviluppo dei lavori effettuati con le risorse regionali pari a 5.027.000,00 euro. Resta comunque a disposizione, per ulteriori interventi, l'avanzo di gestione registrato nel bilancio ERP di numerosi Comuni e pari a 566.000,00 euro che saranno investiti in nuovi programmi.



MANUTENZIONI STRAORDINARIE

Responsabile Unico dei Procedimenti: Ing. Piero Casalboni (ACER Rimini)

Comune di Bellaria - Igea Marina

Finanziamento: Programma Regionale
2003/2004 - II° stralcio

Descrizione lavori: Ripristino di tutte le parti
in c.a. delle facciate con asportazione delle
parti inidonee, trattamento dei ferri d'armatura
e f.p.o. di vernici acriliche; sostituzione degli
stangoni e f.p.o. di copertine in marmoresina

Localizzazione: Comune di BELLARIA-IGEA MARINA,
Via Pastore 2/4 e 6/8

Importo lavori: € 24.081,56

Inizio lavori: Luglio 2006

Ultimazione lavori: Settembre 2006

Numero alloggi ERP: 24

Superficie complessiva: mq. 1826,13

Superficie non residenziale: mq. 573,49

Superficie media alloggio: mq. 61,81



Comune di Cattolica

Finanziamento: Programma Regionale
2003/2004 - I° stralcio

Descrizione lavori: Manutenzione straordinaria per recupero di edificio di ERP di proprietà del Comune di Cattolica. Riassetto di tutto l'impianto elettrico con sostituzione di componenti non più idonei; f.p.o. di controsoffitto in cartongesso e imbiancatura completa; sostituzione della caldaia con rifacimento della tubazione del gas e sostituzione di tutti i sanitari

Localizzazione: Comune di CATTOLICA,
Via del Porto 60

Importo lavori: € 5.053,57

Inizio lavori: Marzo 2006

Ultimazione lavori: Maggio 2006

Numero alloggi ERP: 13

Superficie complessiva: mq. 669,45

Superficie non residenziale: mq. 118,14

Superficie media alloggio: mq. 46,04



Finanziamento: Programma Regionale
2003/2004 - I° stralcio

Descrizione lavori: Manutenzione straordinaria per rifacimento e sistemazione di tutta la rete fognante ad un edificio di ERP di proprietà del Comune di Cattolica

Localizzazione: Comune di CATTOLICA,
Via Caravaggio 2

Importo lavori: € 11.790,63

Inizio lavori: Giugno 2005

Ultimazione lavori: Giugno 2005

Numero alloggi ERP: 6

Superficie complessiva: mq. 674,58

Superficie non residenziale: mq. 315,99

Superficie media alloggio: mq. 80,93



Finanziamento: Programma Regionale
2003/2004 - 1° stralcio

Descrizione lavori: Manutenzione straordinaria
per recupero di alloggi di ERP di proprietà
del Comune di Cattolica (f.p.o. di controsoffitto
in cartongesso e imbiancatura completa;
rifacimento impianto di riscaldamento con
tubazioni in rame e canalina di copertura,
sostituzione radiatori in acciaio e caldaia)

Localizzazione: Comune di CATTOLICA,
Via Pisacane 25

Importo lavori: € 6.441,32

Inizio lavori: Giugno 2005

Ultimazione lavori: Luglio 2005

Numero alloggi ERP: 3

Numero alloggi prop. privata: 6

Superficie complessiva: mq. 794,05

Superficie non residenziale: mq. 243,03

Superficie media alloggio: mq. 72,03



Comune di Coriano

Finanziamento: Programma Regionale
2003/2004 - 1° stralcio

Descrizione lavori: Manutenzione straordinaria di alloggi di ERP di proprietà di ACER Rimini (f.p.o. di controsoffitto in cartongesso e imbiancatura completa; nuovo impianto di riscaldamento, elettrico e nuovo bagno) e sistemazione dell'area cortilizia e del piazzale posteriore mediante applicazione di detriti macinati e stabilizzato di cava

Localizzazione: Comune di CORIANO,
Via Garibaldi 245

Importo lavori: € 42.647,83

Inizio lavori: Febbraio 2005

Ultimazione lavori: Marzo 2006

Numero alloggi ERP: 3

Numero alloggi prop. privata: 1

Superficie complessiva: mq. 253,90

Superficie non residenziale: mq. 22,23

Superficie media alloggio: mq. 60,14



Finanziamento: Programma Regionale
2003/2004 - 1° stralcio

Descrizione lavori: Manutenzione straordinaria di un edificio di ERP di proprietà del Comune di Coriano (sistemazione di tutti gli scuri esterni con smontaggio e modifica dei cardini e dei perni, carteggiatura e riverniciatura e conseguente rifissaggio)

Localizzazione: Comune di CORIANO,
Via Pedrelli 13/15/17/17a

Importo lavori: € 31.522,26

Inizio lavori: Novembre 2005

Ultimazione lavori: Gennaio 2006

Numero alloggi ERP: 13

Superficie complessiva: mq. 955,82

Superficie non residenziale: mq. 143,41

Superficie media alloggio: mq. 66,91



Finanziamento: Fondi propri ACER di Rimini.

Descrizione lavori: Manutenzione straordinaria di un edificio di ERP di proprietà di ACER Rimini (rifacimento dell'impianto fognario con rifacimento del marciapiede e relativa pavimentazione, ripasso del manto di copertura con pulizia e sistemazione della lattoneria, ripristino intonaci esterni e formazione nuova tinteggiatura)

Localizzazione: Comune di CORIANO, Via Pian della Pieve 62

Importo lavori: € 14.499,22

Inizio lavori: Ottobre 2006

Ultimazione lavori: Dicembre 2006

Numero alloggi ERP: 2

Numero alloggi prop. privata: 2

Superficie complessiva: mq. 252,24

Superficie non residenziale: mq. 20,33

Superficie media alloggio: mq. 60,01



Finanziamento: Programma Regionale 2003/2004 - 1° stralcio

Descrizione lavori: Manutenzione straordinaria di un edificio di ERP di proprietà del Comune di Coriano (sistemazione area cortilizia)

Localizzazione: Comune di CORIANO, Via Flaminia Conca, 84/86

Importo finanziamento: € 7.792,13

Inizio lavori: Maggio 2005

Ultimazione lavori: Giugno 2005

Numero alloggi ERP: 4

Superficie complessiva: mq. 207,79

Superficie non residenziale: mq. 7,53

Superficie media alloggio: mq. 51,00



Comune di Gemmano

Finanziamento: Fondi delibere di Consiglio Regionale n. 134/00 e 251/01, fondi ACER Rimini derivanti dai reinvestimenti L. 560/93 e fondi propri Comune di Gemmano

Descrizione lavori: Recupero di un fabbricato di proprietà comunale per ricavare n.3 alloggi di ERP

Localizzazione: Comune di GEMMANO,
Via Brunori 1

Importo finanziamento: € 158.986,10
Progetto esecutivo: Settembre 2002

Inizio lavori: Febbraio 2003

Ultimazione lavori: Febbraio 2004

Numero alloggi ERP: 3

Superficie utile: mq. 177,80

Superficie non residenziale: mq. 24,34

Superficie media alloggio: mq. 59,27



Finanziamento: Programma Regionale 2003/2004 - 1° stralcio

Descrizione lavori: Sistemazione copertura ed impermeabilizzazione, trasformazione dell'impianto di riscaldamento esistente (centralizzato a gasolio) in due impianti singoli alimentati a gas metano e adeguamento di tutti gli impianti elettrici

Localizzazione: Comune di GEMMANO,
Via Marazzano 36-38

Importo lavori: € 13.723,15

Inizio lavori: Luglio 2005

Ultimazione lavori: Luglio 2006

Numero alloggi ERP: 2

Superficie utile: mq. 157,47

Superficie non residenziale: mq. 16,55

Superficie media alloggio: mq. 78,74



Comune di Montecolombo

Finanziamento: Fondi di cui alla L.513/77 esercizio 1999, delibera G.R. n° 488 del 10/04/01

Descrizione lavori: Recupero di un fabbricato di proprietà del Comune di Montecolombo situato in Via Rimini

Localizzazione: Comune di MONTECOLOMBO, Via Rimini 480/486/492/496

Importo finanziamento: € 96.038,83

Progetto definitivo: Giugno 2006

Inizio lavori: Luglio 2006

Ultimazione lavori prevista: Ottobre 2006

Numero alloggi ERP: 4

Superficie utile alloggio tipo: mq. 59,89

Superficie non residenziale: mq. 31,68



Finanziamento: Programma Regionale 2003/2004 - 1° stralcio

Descrizione lavori: Manutenzione straordinaria di un edificio di proprietà del Comune di Montecolombo consistente in ripasso della copertura con sostituzione di coppi e pulizia delle grondaie, revisione degli impianti termo sanitari, sostituzione della centrale termica con rifacimento completo di tutte le parti elettriche e adeguamento impiantistico, tinteggiatura interna completa, sostituzione di tutti gli scuroni in legno

Localizzazione: Comune di MONTECOLOMBO, Pzza Malatesta 11/12

Importo lavori: € 24.841,61

Inizio lavori: Giugno 2004

Ultimazione lavori: Giugno 2005

Numero alloggi ERP: 4

Numero u.i. non ERP: 1

Superficie complessiva: mq. 365,40

Superficie non residenziale: mq. 74,70

Superficie media: mq. 64,12



Finanziamento: Programma Regionale
2003/2004 - 1° stralcio

Descrizione lavori: Manutenzione straordinaria
di un alloggio di proprietà del Comune di
Montecolombo consistente in adeguamento
tecnologico di tutti gli impianti, rifacimento
parziale pavimenti e rivestimenti interni,
tinteggiature interne, revisione infissi

Localizzazione: Comune di MONTECOLOMBO,
Loc. Taverna Via Indipendenza 615

Importo lavori: € 21.972,75

Inizio lavori: Maggio 2006

Ultimazione lavori: Settembre 2006

Numero alloggi ERP: 3

Numero alloggi prop. Privata: 4

Superficie complessiva: mq. 341,79

Superficie non residenziale: mq. 74,92

Superficie media alloggio: mq. 42,41



Finanziamento: Programma Regionale -
1° stralcio

Descrizione lavori: Manutenzione straordinaria
di due alloggi di proprietà del Comune di
Montecolombo consistente in realizzazione
di nuovo allacciamento alla rete gas metano

Localizzazione: Comune di MONTECOLOMBO,
Loc. Villa Via Cà Mini 157

Importo lavori: € 3.727,03

Inizio lavori: Marzo 2006

Ultimazione lavori: Agosto 2006

Numero alloggi ERP: 2

Numero alloggi prop. Privata: 2

Superficie complessiva: mq. 271,19

Superficie non residenziale: mq. 46,12

Superficie media alloggio: mq. 60,88



Comune di Montefiore Conca

Finanziamento: Fondi delibere di Consiglio Regionale n. 134/00 e 251/01, fondi ACER Rimini derivanti dai reinvestimenti L. 560/93 e fondi propri Comune di Montefiore Conca

Descrizione lavori: Recupero di un fabbricato di proprietà comunale (ex. Caserma dei Carabinieri) per ricavare n. 4 alloggi di ERP e n. 1 ambulatorio medico

Localizzazione: Comune di MONTEFIORE CONCA, Via XX Settembre 23/25

Importo finanziamento: € 270.003,67

Progetto esecutivo: Ottobre 2002

Inizio lavori: Febbraio 2003

Ultimazione lavori: Novembre 2005

Numero alloggi ERP: 4 + 1 ambulatorio medico

Superficie utile: mq. 243,42

Superficie non residenziale: mq. 86,09

Superficie media alloggio: mq. 48,69



Comune di Montegridolfo

Finanziamento: Fondi delibere di Consiglio Regionale n. 134/00 e 251/01, fondi ACER Rimini derivanti dai reinvestimenti L. 560/93 e fondi propri Comune di Montegridolfo

Descrizione lavori: Recupero delle parti comuni di due fabbricati di proprietà del Comune di Montegridolfo

Localizzazione: Comune di MONTEGRIDOLFO, Via Borgo 5 (Zona Castello) e Via Cà Fornace 11 (Loc. Trebbio)

Importo finanziamento: € 189.102,76
Progetto esecutivo: Novembre 2002

Inizio lavori: Febbraio 2003

Ultimazione lavori: Maggio 2003

Numero alloggi ERP: 6

Superficie complessiva: mq. 439,70

Superficie non residenziale: mq. 138,70

Superficie media alloggio: mq. 67,00



Comune di Morciano di Romagna

Finanziamento: Fondi delibere di Consiglio Regionale n. 134/00 e 251/01, fondi ACER Rimini derivanti dai reinvestimenti L. 560/93 e fondi propri Comune di Morciano di Romagna

Descrizione lavori: Recupero di un fabbricato di proprietà comunale (ex Centro di Socializzazione) per ricavare n.4 alloggi di ERP

Localizzazione: Comune di MORCIANO DI ROMAGNA, Via Forlani angolo Via Bucci

Importo finanziamento: € 193.774,62
Progetto esecutivo: Settembre 2002

Inizio lavori: Febbraio 2003

Ultimazione lavori: Febbraio 2004

Numero alloggi ERP: 4

Superficie utile: mq. 174,45

Superficie non residenziale: mq. 25,98

Superficie media alloggio: mq. 47,51



Finanziamento: Programma Regionale - I° stralcio

Descrizione lavori: Revisione infissi, e f.p.o. di nuovi pavimenti in ceramica previa sistemazione dei sottofondi in alcuni alloggi di ERP di proprietà del Comune di Morciano di Romagna

Localizzazione: Comune di MORCIANO DI ROMAGNA, Via Rossigni 9/11

Importo finanziamento: € 29.054,43

Inizio lavori: Agosto 2005

Ultimazione lavori: Ottobre 2005

Numero alloggi ERP: 19

Superficie complessiva: mq. 1449,48

Superficie non residenziale: mq. 408,37

Superficie media alloggio: mq. 64,71



Finanziamento: Programma Regionale -
I° stralcio

Descrizione lavori: Sistemazione di area
cortilizia interna di un fabbricato di proprietà
del Comune di Morciano di Romagna

Localizzazione: Comune di MORCIANO
DI ROMAGNA, Via Bucci 51/53/55a

Importo lavori: € 11.551,10

Inizio lavori: Luglio 2005

Ultimazione lavori: Agosto 2005

Numero alloggi ERP: 9

Superficie complessiva: mq. 592,52

Superficie non residenziale: mq. 341,29

Superficie media alloggio: mq. 42,86



Comune di Poggio Berni

Finanziamento: Programma Regionale
2003/2004 - I° stralcio

Descrizione lavori: Manutenzione straordinaria
in un edificio situato in Poggio Berni
(rifacimento linee esterne gas, applicazione
a tutte le facciate di intonachino, verifica
e controllo copertura, rifacimento impianto
elettrico esterno)

Localizzazione: Comune di POGGI BERNI,
Piazzetta S. Rocco 19/20/21

Importo Lavori: € 17.320,31

Approvazione progetto: Giugno 2005

Inizio lavori: Luglio 2005

Ultimazione lavori: Dicembre 2005

Numero alloggi ERP: 3

Superficie utile: mq. 133,00

Superficie non residenziale: mq. 7,54

Superficie media alloggio: mq. 44,33



Comune di Riccione

Finanziamento: Programma Regionale
2003/2004 - I° stralcio

Descrizione lavori: Lavori di adeguamento
tecnologico (abbattimento barriere
architettoniche con installazione di n. 4
servoscala) di due fabbricati, per complessivi
n.24 alloggi di ERP, situati in Riccione

Localizzazione: Comune di RICCIONE,
Via Riace 16 e 20

Importo lavori: € 50.248,63

Inizio lavori: Agosto 2004

Ultimazione lavori: Ottobre 2004

Numero alloggi ERP: 24

Superficie complessiva: mq. 1770,92

Superficie non residenziale: mq. 449,44

Superficie media alloggio: mq. 62.56



Comune di Rimini

Finanziamento: Condominio n° 221
(fondi ACER e privati)

Descrizione lavori: Manutenzione straordinaria
di un fabbricato con 12 alloggi di proprietà
mista (ACER e privati) sito in Comune di Rimini

Localizzazione: Comune di RIMINI,
Via Acquario 111/113

Importo contratto: € 75.379,00
Delibera condominiale: 11/02/2004

Inizio lavori: Giugno 2004

Ultimazione lavori: Settembre 2004

Numero alloggi: 12

Superficie utile: mq. 951,29

Superficie non residenziale: mq. 442,80

Superficie media alloggio: mq. 79,27



Finanziamento: Condominio n° 216
(fondi ACER e privati)

Descrizione lavori: Manutenzione straordinaria
di un fabbricato con 12 alloggi di proprietà
mista (ACER e privati) sito in Comune di Rimini

Localizzazione: Comune di RIMINI,
Via Acquario 161/163

Importo contratto: € 77.837,00
Delibera condominiale: 10/02/2004

Inizio lavori: Giugno 2004

Ultimazione lavori: Settembre 2004

Numero alloggi: 12

Superficie utile: mq. 951,29

Superficie non residenziale: mq. 442,80

Superficie media alloggio: mq. 79,27



Finanziamento: Condominio n° 217
(fondi ACER e privati)

Descrizione lavori: Manutenzione straordinaria di un fabbricato con 12 alloggi di proprietà mista (ACER e privati) sito in Comune di Rimini

Localizzazione: Comune di RIMINI,
Via Acquario 165/167

Importo contratto: € 84.559,70
Delibera condominiale: 21/04/2006

Inizio lavori: Maggio 2006

Ultimazione lavori: Agosto 2006

Numero alloggi: 12

Superficie utile: mq. 951,29

Superficie non residenziale: mq. 442,80

Superficie media alloggio: mq. 79,27



Finanziamento: Programma Regionale
2003/2004 - 1° stralcio

Descrizione lavori: Manutenzione straordinaria in un edificio situato in Rimini (sistemazione area cortilizia, formazione nuovo marciapiede intorno al fabbricato, applicazione a tutte le facciate di intonachino, rifacimento impianti gas e acqua)

Localizzazione: Comune di RIMINI,
Via Euterpe 14/A

Importo Lavori: € 36.851,89
Approvazione progetto: Aprile 2005

Inizio lavori: Giugno 2005

Ultimazione lavori: Novembre 2005

Numero alloggi: 4

Superficie utile: mq. 189,16

Superficie non residenziale: mq. 38,37

Superficie media alloggio: mq. 47,28



Finanziamento: Fondi residui per manutenzioni differite degli immobili del Comune di Rimini, di cui agli esercizi 1996 e 1999

Descrizione lavori: Manutenzione straordinaria di un fabbricato di proprietà del Comune di Rimini composto da n. 13 alloggi di ERP

Localizzazione: Comune di RIMINI, Loc. Miramare, Via Lugano 53/A

Importo finanziamento: € 221.046,38

Progetto esecutivo: Aprile 2003

Inizio lavori: Aprile 2004

Ultimazione lavori: Marzo 2005

Numero alloggi ERP: 13

Superficie utile: mq. 497,57

Superficie non residenziale: mq. 159,86

Superficie media alloggio: mq. 40,00



Finanziamento: Fondi propri ACER Rimini

Descrizione lavori: Realizzazione di rampa d'accesso per disabili, controllo e pulizia della rete fognaria e della fossa biologica poste sotto la rampa, sistemazione del manto catramato della copertura piana f.p.o. di ringhiera per recinzione frontale e scivolo

Localizzazione: Comune di RIMINI, edificio di proprietà ACER Rimini, centro sociale - asilo "Il Gabbiano", via R. Orsini 26

Importo lavori: € 15.147,00

Inizio lavori: 30/10/2006

Ultimazione lavori: 12/03/2007



Finanziamento: Condominio n° 657 (fondi ACER e privati)

Descrizione lavori: Manutenzione straordinaria per rifacimento dell'impianto fognario per la raccolta di acque reflue e meteoriche, sistemazione dell'area cortilizia condominiale con realizzazione di n° 42 posti auto, a due edifici di proprietà mista (ACER e privati)

Localizzazione: Comune di RIMINI, Via Largo Bordoni 13/14/15/16 e Via Mario Capelli 1/3/5

Importo contratto: € 120.867,55

Delibera condominiale: 19/06/2006

Inizio lavori: 13/07/2006

Ultimazione lavori: 21/12/2006

Numero alloggi ERP: 5

Numero alloggi prop. privata: 37



Comune di Saludecio

Finanziamento: Programma Regionale
2003/2004 - I° stralcio

Descrizione lavori: Recupero delle facciate esterne e realizzazione al piano terra di una nuova unità immobiliare in un fabbricato di proprietà del Comune di Saludecio (ex Scuola Elementare)

Localizzazione: Comune di SALUDECIO,
Via S. Maria del Monte 635

Importo Lavori: € 81.662,94

Progetto esecutivo: Luglio 2005

Inizio lavori: Settembre 2005

Ultimazione lavori: Aprile 2006

Numero alloggi: 2

Numero unità immobiliari non destinate all'ERP: 2

Superficie utile: mq. 178,48

Superficie non residenziale: mq. 188,65

Superficie media alloggio: mq. 89,24



Finanziamento: Programma Regionale
2003/2004 - I° stralcio

Descrizione lavori: Realizzazione di due nuovi alloggi ERP e adeguamento impiantistico per unità immobiliare non ERP in un fabbricato di proprietà del Comune di Saludecio (ex Scuola Elementare)

Localizzazione: Comune di SALUDECIO,
Loc. Meleto, Via del Prato 1004

Importo finanziamento: € 260.000,00

Progetto esecutivo: Luglio 2005

Inizio lavori: Febbraio 2006

Ultimazione lavori presunta: Dicembre 2006

Numero alloggi: 2

Numero unità immobiliari non destinate all'ERP: 1

Superficie utile: mq. 113,70

Superficie non residenziale: mq. 31,00

Superficie media alloggio: mq. 55,00



Finanziamento: Programma Regionale
2003/2004 - I° stralcio

Descrizione lavori: Manutenzione straordinaria per recupero di alloggio di ERP di proprietà del Comune di Saludecio (sostituzione parte dei solai e della scala in legno, sostituzione della pavimentazione al piano terra, rifacimento parziale impianto di riscaldamento con sostituzione della caldaia, rifacimento impianto elettrico, tinteggiatura alloggio)

Localizzazione: Comune di SALUDECIO,
Via Roma 42

Importo lavori: € 36.732,15

Inizio lavori: Ottobre 2005

Ultimazione lavori: Luglio 2006

Numero alloggi ERP: 1

Superficie complessiva: mq. 66,34

Superficie non residenziale: mq. 32,96

Superficie alloggio: mq. 46,56



Finanziamento: Programma Regionale
2003/2004 - I° stralcio

Descrizione lavori: Adeguamento impiantistico ad un alloggio di ERP di proprietà del Comune di Saludecio (realizzazione impianto termico, gas e elettrico, verifica copertura, nuova pavimentazione nel piano sottostrada, tinteggiatura alcuni ambienti interni)

Localizzazione: Comune di SALUDECIO,
Via Rialto 3

Importo lavori: € 8.864,41

Inizio lavori: Luglio 2004

Ultimazione lavori: Luglio 2004

Numero alloggi ERP: 1

Superficie complessiva: mq. 52,57

Superficie non residenziale: mq. 14,05

Superficie media alloggio: mq. 44,14



Comune di San Giovanni in Marignano

Finanziamento: Fondi ACER di Rimini

Descrizione lavori: Manutenzione straordinaria in un edificio situato in S.Giovanni in Marignano

Localizzazione: Comune di SAN GIOVANNI IN MARIGNANO, Via Ferrara 16/18/20

Importo lavori: € 18.996,93

Lavori eseguiti: Luglio 2004

Numero alloggi: 12

Superficie utile: mq. 930,86

Superficie non residenziale: mq. 571,78

Superficie media alloggio: mq. 77,58



Finanziamento: Programma Regionale 2003/2004 - II° Stralcio

Descrizione lavori: Manutenzione straordinaria in due edifici situati in S. Giovanni in Marignano (ripristino e protezione tutte le parti in c.a. faccia vista, sistemazione area cortilizia interna)

Localizzazione: Comune di SAN GIOVANNI IN MARIGNANO, Via Ferrara 12/14/16/18/20

Importo lavori: € 47.864,00

Lavori eseguiti: Luglio 2006 – Febbraio 2007

Numero alloggi: 20

Superficie utile: mq. 1674,38

Superficie non residenziale: mq. 1064,98

Superficie media alloggio: mq. 83,72



Comune di Santarcangelo di Romagna

Finanziamento: Fondi di cui all'Art. 25 L.513/77 rientri vincolati 1998

Descrizione lavori: Manutenzione straordinaria di un fabbricato composto da n. 21 alloggi, situato in Comune di Santarcangelo

Localizzazione: Comune di SANTARCANGELO DI ROMAGNA, Via Ugo Bassi 2/4/6

Importo finanziamento: € 109.402,84

Progetto esecutivo: Luglio 2003

Inizio lavori: Ottobre 2003

Ultimazione lavori: Febbraio 2004

Numero alloggi: 21

Superficie utile: mq. 1674,03

Superficie non residenziale: mq. 688,06

Superficie media alloggio: mq. 79,72



Finanziamento: Programma Regionale 2003/2004 - 1° stralcio

Descrizione lavori: Manutenzione straordinaria di più alloggi di proprietà del Comune di Santarcangelo consistente in sistemazione dell'area esterna

Localizzazione: Comune di SANTARCANGELO DI ROMAGNA, Via Casalegno 1/3

Importo lavori: € 6.710,00

Inizio lavori: Agosto 2005

Ultimazione lavori: Settembre 2005

Numero alloggi ERP: 12

Superficie complessiva: mq. 901,67

Superficie non residenziale: mq. 261,26

Superficie media alloggio: mq. 62,08



Finanziamento: Programma Regionale
2003/2004 - 1° stralcio

Descrizione lavori: Manutenzione straordinaria
di più alloggi di proprietà del Comune di
Santarcangelo consistente in sostituzione di
n° 6 caldaie e sistemazione di una copertura

Localizzazione: Comune di SANTARCANGELO
DI ROMAGNA, Via Bellaere 11/18,
Via della Zuppa 13 a/b, Via dei Nobili 54,
Via della Cella 7

Importo lavori: € 13.248,25

Inizio lavori: Giugno 2004

Ultimazione lavori: Agosto 2004

Numero alloggi ERP: 7

Superficie complessiva: mq. 450,52

Superficie non residenziale: mq. 33,92

Superficie media alloggio: mq. 61,46



Comune di Torriana

Finanziamento: Programma Regionale - I° stralcio

Descrizione lavori: Manutenzione straordinaria di due alloggi di proprietà del Comune di Torriana consistente in f.p.o. di vasca Imhoff con allaccio alla rete pubblica, e adeguamento tecnologico dell'impianto a gas con trasformazione da G.P.L. a metano

Localizzazione: Comune di TORRIANA, Via Matteotti 3/5

Importo lavori: € 2782,49

Inizio lavori: Luglio 2005

Ultimazione lavori: Dicembre 2005

Numero alloggi ERP: 2

Superficie complessiva: mq. 90,76

Superficie non residenziale: mq. 0,00

Superficie media alloggio: mq. 45,38



Finanziamento: Programma Regionale 2003/2004 - II° stralcio

Descrizione lavori: Manutenzione straordinaria di tre alloggi di proprietà del Comune di Torriana consistente in rifacimento completo del manto di copertura con riutilizzo dei coppi esistenti, sostituzione della pavimentazione a tutti i balconi

Localizzazione: Comune di TORRIANA, Via Roma 108

Importo lavori: € 33.592,00

Inizio lavori: Dicembre 2005

Ultimazione lavori: Giugno 2006

Numero alloggi ERP: 3

Superficie complessiva: mq. 247,81

Superficie non residenziale: mq. 74,99

Superficie media alloggio: mq. 67,61



Finanziamento: Programma Regionale
2003/2004 - II° stralcio

Descrizione lavori: Manutenzione straordinaria
di un edificio di proprietà del Comune di
Torriana consistente in modifica della
distribuzione interna, rifacimento completo
impianti tecnologici, sostituzione pavimenti
e rivestimenti, formazione di nuove
tinteggiature, rifacimento completo infissi
interni ed esterni.

Localizzazione: Comune di TORRIANA,
Via Roma 118.

Importo lavori: € 26.636,27

Inizio lavori: Giugno 2005

Ultimazione lavori: Ottobre 2005

Numero alloggi ERP: 3

Numero alloggi prop. Privata: 3

Superficie complessiva: mq. 554,47

Superficie non residenziale: mq. 177,41

Superficie media alloggio: mq. 74,67





**RECUPERI
E NUOVE COSTRUZIONI
2001/2006**

PIANO DI RECUPERO URBANO "CONTRATTO DI QUARTIERE I"

Comune di Rimini

122 Alloggi in Rimini - Via Giovanni Pascoli 3/5/7/9/11

Via Giuliano Da Rimini 4/6/8/10/12

Finanziamento: ACER Rimini € 2.084.754,06

Stato € 8.914.046,08

Regione € 4.629.185,63

Totale € 15.627.985,77

Importo finanziamento: € 15.627.985,77

Inizio Lavori: 04/04/2002

Ultimazione Lavori: Settembre 2006

Impresa: Esposito Antonio & C. s.a.s. -

Sannicandro Garganico (FG)

Superficie Lotto: mq. 8.844,00

Superficie Utile: mq. 6.525,00

Superficie Non Residenziale:

Superficie Pavimentazione mq. 2874,00

Superficie Attività Sociali mq. 338,00

Superficie Parcheggio mq. 3243,00

Volume: mc. 43.187,00

Superficie media alloggio: mq. 53,64

Costo medio alloggio: € 128.098,24

Sistema di realizzazione: Sistema costruttivo evoluto con requisiti bioclimatici

Stazione appaltante: ACER Rimini

Responsabile Unico del Procedimento:

Arch. Giancarlo Ferri - Comune di Rimini

Progettazione e Direzione Lavori: ACER Forlì-Cesena

Progetto Architettonico: Ing. Paolo Bergonzoni e

Arch. Elvio Bardi - ACER Forlì-Cesena

Direzione Lavori: Ing. Giorgio Guernieri,

Geom. Lorian Zattoni - ACER Forlì-Cesena

Progetto Strutture e D.L.: Ing. Roberto Tassinari,

Ing. Giuseppe Lavatura,

Ing. Francesco Pezzolla, Ing. Luca Mazzavillani

Progetto Impianti e D.L.: Ing. Marcello Gusso,

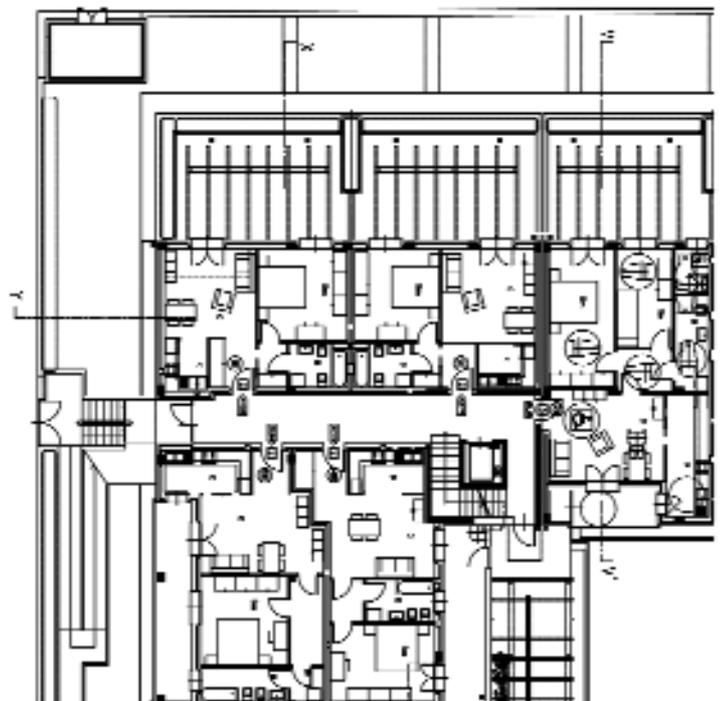
Ing. Lorenzo Faini, Ing. Franco Casalboni,

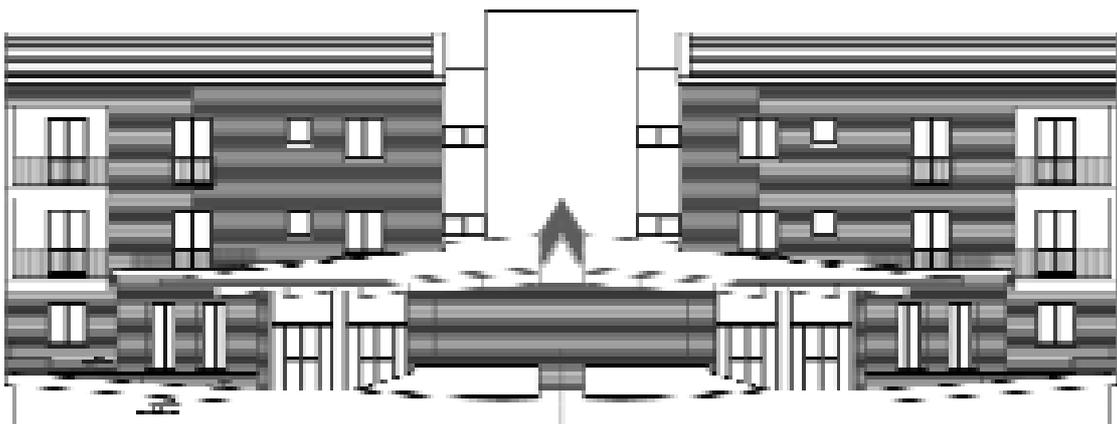
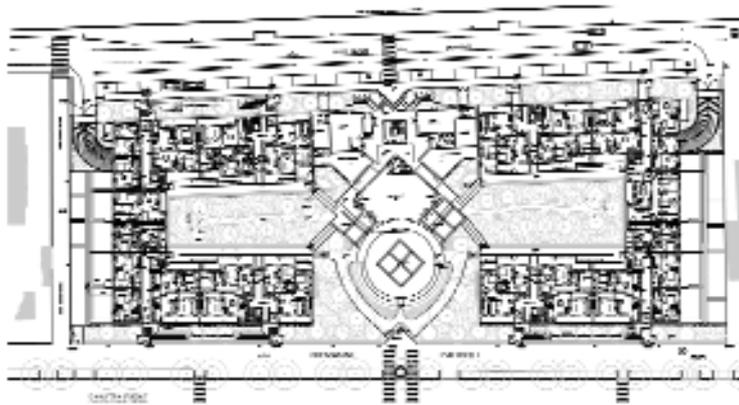
Ing. Stefano Magnani

Architettura Bioclimatica: Ing. Enrico Micelli

Progetto Piano di Sicurezza: Ing. Gianluigi Barvas,

Ing. Lorenzo Cappelli, Geom. Carlo Carli





CONTRATTO DI QUARTIERE: IL PROGETTO E GLI OBIETTIVI

In attuazione del Programma di Recupero di Iniziativa Pubblica deliberato dal CC di Rimini in data 27.04.1999, n. 89, si è predisposto il presente progetto di costruzione di un complesso edilizio comprendente alloggi e servizi, per una consistenza totale di n. 122 alloggi, su di un'area catastalmente individuata al foglio 88, part.le numeri: 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, sulla quale insistono n. 10 edifici per complessivi 120 alloggi, di cui 114 di proprietà dello Stato ed i rimanenti, già di proprietà di privati, in corso di acquisizione. Sugli alloggi di proprietà demaniale il Comune di Rimini ha richiesto di esercitare le facoltà di cui alla legge 27.12.1997 n. 499. Il Programma di recupero comprende anche aree di proprietà del comune di Rimini localizzate su parte dell'attuale via Giuliano Da Rimini e su parte della strada di arrocco di via Giovanni Pascoli. L'intervento di sostituzione edilizia, nel suo insieme, è oggetto del "Contratto di quartiere" denominato "Comparto di Via Pascoli -Via G. Da Rimini", consistente in:

- Riutilizzo di un comparto di edilizia residenziale pubblica particolarmente degradato;
- Realizzazione di spazi coperti comuni, riferimento per attività di servizio sociale e di volontariato;
- Recupero di adeguati spazi di verde, permeabili, attrezzati e di spazi relazionali e di aggregazione, particolarmente carenti nell'intorno urbano;
- Conferma e riqualificazione delle urbanizzazioni esistenti.

L'area nel suo complesso ha una superficie di circa m 8.844 (catastalmente: m 8.770,28), consta di un lotto di forma trapezia, delimitato da strade, e confini privati.

STATO DI FATTO

Il complesso di Via Pascoli fa parte del più rilevante insieme di edifici di edilizia residenziale pubblica realizzati nella città di Rimini negli anni immediatamente successivi alla seconda guerra mondiale, unitamente ai vicini aggregati di Via Balilla Via Arnaldo da Brescia, Via Lagomaggio, Villaggio del Lavoratore. E' costituito da dieci edifici, disposti in due file di cinque ciascuna, prospicienti le Vie Pascoli e Giuliano da Rimini, per un totale di 120 alloggi, e da una doppia batteria di 120 box-auto collocati nell'ampio cortile, ora interamente pavimentato ad asfalto. Il verde di pertinenza è limitato a poche decine di mq. situati sul confine sud-ovest e l'immediato intorno del complesso di Via Pascoli, ivi compresi gli insediamenti di via Balilla -via Arnaldo da Brescia non dispone di una adeguata e sufficiente dotazione di verde pubblico. I fabbricati, tra loro sostanzialmente identici, sono privi di elementi di pregio architettonico e di rilevanza tipologica o documentale. Ciascun fabbricato è costituito da 3 piani fuori terra per n. 12 appartamenti di taglio medio minimo (mq 37,73; mq 37,92), serviti da un solo vano-scala. La Superficie Utile residenziale esistente è di mq 6.840, escluse le logge. La Superficie dei garages è di mq 1.340. Il volume degli edifici, escluso i garages, è di mc 26.500. Gli edifici furono costruiti con tecniche di fortuna e materiali di recupero (1947), e furono oggetto di un intervento di risanamento alla fine degli anni '70. Quest'ultimo, tuttavia, riguardò soltanto parte degli alloggi del piano terra, la demolizione delle baracche, incongrue e fatiscenti, la loro sostituzione con i box-auto ed altri interventi non risolutivi di manutenzione straordinaria. Conseguentemente lo stato di conservazione statico, impiantistico e delle finiture del complesso



Il comparto di via Pascoli/via Giuliano da Rimini prima dell'intervento di recupero urbano

presenta oggi carenze non rimediabili, tali da rendere antieconomico il recupero edilizio. In particolare: le murature portanti sono in gran parte costruite con laterizi ad alta percentuale di foratura e con malte di scarsissima consistenza; altri elementi strutturali, quali architravi anche di luce rilevante, solai, rampe scale, evidenziano armatura insufficiente e di pessima qualità. I solai di sottotetto sono costituiti parte con arelle e parte di travetti in laterizio gettati a piè d'opera, di assai precaria stabilità. Il tetto, a quattro falde, è costituito da struttura in travetti in laterizio e tavelloni con sovrastante manto di copertura in tegole marsigliesi. Le superfici esterne sono intonacate e tinteggiate e in stato di conservazione mediocre; le fasce più vicine al suolo delle facciate sono interessate da rilevanti fenomeni di umidità saliente, sia all'interno sia all'esterno delle murature. Gli infissi esterni degli alloggi sono in legno con telai a vetro e persiane in pessimo stato di conservazione; quelli dei vani scale in alluminio; i portoni d'ingresso in legno. Le logge in corrispondenza delle cucine sono state in gran parte chiuse dagli assegnatari con infissi metallici delle più variate fogge. Le finiture delle parti comuni interne (scale) sono costituite da elementi in cemento e graniglia per i gradini delle rampe scale, formelle dello stesso materiale per le parti orizzontali (pianerottoli), zoccolatura in granisello lungo tutto il perimetro del vano scala. Il tutto mostra uno stato di conservazione pessimo. Le finiture interne degli alloggi in gestione allo IACP sono: pavimenti in formelle di cemento e graniglia, colore grigio, stato di conservazione da mediocre a pessimo, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati; porte in legno, stato di conservazione mediocre. I pavimenti degli alloggi al piano terreno appoggiano direttamente su materiale di riempimento, senza vespaio, ed appaiono in molti

casi umidi e avvallati. Cucine e bagni furono realizzati senza rivestimenti, con la semplice verniciatura a smalto, la dotazione igienica dei bagni è costituita nella quasi totalità degli alloggi, da lavabo, wc e doccia a pavimento, quest'ultimo realizzato in battuto di cemento, dotazione questa risalente all'epoca di primo impianto del complesso edilizio. Gli scarichi sono esterni come pure le tubazioni di alimentazione idrica. Gli impianti elettrici,



Altro scorcio del comparto di via Pascoli/via Giuliano da Rimini prima dell'intervento di recupero urbano

laddove non sono stati sostituiti per avvicendamento degli occupanti gli alloggi, sono ancora quelli originari in trecciola o piattina esterna, senza alcuna garanzia di sicurezza. Gli impianti di riscaldamento non erano presenti. Attualmente i residenti si riscaldano prevalentemente con stufe; è stato realizzato in qualche alloggio l'impianto di riscaldamento singolo a gas. Le canne fumarie sono parte in eternit, parte in tavelle, senza garanzia di tenuta ne tantomeno di conformità alle norme.

RAPPRESENTAZIONE DELLE OPERE IN PROGETTO

L'intervento prevede la demolizione delle dieci palazzine e delle autorimesse preesistenti e la nuova costruzione di un organismo edilizio a destinazione residenziale comprendente n. 122 unità abitative e relative pertinenze, oltre a spazi e locali ad uso comune. Nell'ambito dell'area più ampia, soggetta all'intervento, è prevista la realizzazione e l'adeguamento di opere di urbanizzazione (per le quali si rimanda alla specifica relazione tecnica). Lo schema distributivo prevede una organizzazione dei volumi perimetrale all'area, a forma di "C" aperto sul fronte di Via Pascoli. L'ingombro massimo planimetrico fuori terra è di m 49x129 circa e l'altezza, considerata fra estradosso del piano servizi ed intradosso dell'ultimo piano abitabile, di m 11,82. In particolare sono previsti sette blocchi in linea, tra loro giuntati, di forma rettangolare, composti di 3 piani fuori terra e di un piano interrato. Sul lato maggiore del lotto, il blocco centrale, afferente alla scala E, comprende al piano terra i servizi comuni e le centrali tecnologiche. Al centro della corte, in simmetria ai fronti principali, sono inoltre ubicati un corpo autonomo ad un piano, destinato a sala polivalente e la piazza, parzialmente delimitata da tribuna a gradoni. Ciascun vano scala è dotato di accesso autonomo dalla via pubblica e distribuisce, per i tre piani abitabili, fino a un massimo di 17 unità abitative. La copertura del piano interrato, suolo artificiale scoperto, è adibita sui lati lunghi interni alla corte a percorsi comuni di accesso all'organismo abitativo e, in parte, a spazi riservati alla pertinenza degli alloggi; sui lati corti esterni, la copertura è adibita a giardino privato annesso alle abitazioni del piano terra. La restante area scoperta interna al lotto è sistemata a verde ed ha quota, riferita al solaio di copertura del piano interrato, pressoché costante, mentre le strade esterne al lotto presentano un anda-

mento discendente verso il lato mare. La recinzione stradale, costituita da muretto in mattoni a faccia vista e da siepe sempreverde, delimita l'intero lotto sui confini stradali, contenendo le differenze di livello del suolo tra interno ed esterno.

ALLOGGI

L'intervento residenziale comprende n. 122 alloggi, distribuiti su 9 vani scala secondo lo schema "in linea", di cui n. 84 del tipo 2 (nuclei composti da 2 persone), n. 37 del tipo 3 (nuclei composti da 3 persone) ed uno del tipo speciale "per comunità" (adatto ad ospitare 4 persone); quattro degli alloggi del tipo 2 (2H) e degli alloggi del tipo 3 (3H), per un totale di 8 unità, sono progettati per utenti disabili, a norma del DM LL PP 236/89. Tutti gli alloggi di tipo "minimo", sono adatti per essere fruiti da utenti anziani con ridotta o impedita capacità motoria ed a vari livelli di autosufficienza, in quanto gli spazi interni dell'alloggio ed i servizi igienici sono dimensionati adeguatamente. L'edificio è dotato di ascensori in ogni vano scala e presenta accessi e percorribilità interna ed esterna esente da barriere architettoniche. Al piano interrato sono ricavate due distinte autorimesse, accessibili mediante rampe dalla Via G. Da Rimini, costituite da corsie carrabili che distribuiscono rispettivamente n. 59 e 63 box autonomi, per complessivi n. 122 posti auto. Al piano autorimesse sono inoltre ricavate cantine in numero pari agli alloggi, vani d'ingresso e disimpegno e altri locali tecnici. Al piano terra del blocco centrale (scala E) sono ubicati i servizi tecnologici del complesso, accessibili dall'esterno in modo indipendente.

SPAZI DI AGGREGAZIONE

Al piano terra del blocco centrale, affacciati verso la corte interna e distribuiti da una galleria pedonale coperta, sono ubicati spazi ad uso comune per le attività di aggregazione e di aiuto sociale. Questi sono costituiti da due ampi locali di tipo "abitabile" dotati di servizi igienici e di ingresso indipendente. In adiacenza a questi, sono previsti altri spazi di aggregazione coperti e scoperti. Del primo tipo la Sala Polivalente, costituita da un corpo ad unico piano fuori terra, coperto da struttura in legno lamellare, con falde a bassa pendenza e ampio porticato perimetrale. Altro spazio scoperto è invece la Piazza, naturale prolungamento esterno della sala, dotata di anfiteatro, e raccordo dei percorsi pedonali interni alla corte e del verde.

L'intervento è completato dalla sistemazione esterna dell'area libera, con passaggi, piantatura di arbusti ornamentali ed essenze ad alto fusto, sistemazione a prato e giardino.

CARATTERISTICHE ECOLOGICHE DEL PROGETTO

L'intervento postula, nell'ottica del "buon costruire", l'adozione di criteri in chiave bioecologica; in tal senso sono caratterizzati soluzioni e modalità costruttive e l'adozione di materiali bioeco-compatibili per i quali si rimanda alla specifica relazione tecnica sui Requisiti Bioecologici e Capitolato, allegati al progetto esecutivo dell'opera.

CARATTERISTICHE DELLE COSTRUZIONI

Il sistema costruttivo impiegato è quello tradizionale con l'utilizzo di elementi prefabbricati ed indu-

strutturati, pertanto può definirsi "tradizionale evoluto".

In particolare il sistema costruttivo previsto comprende i seguenti elementi:

- strutture di fondazione: di tipo continuo a platea in c. a.;
- strutture in elevazione: di tipo intelaiato in c. a.;
- strutture verticali: pilastri e setti in c. a. (possibilità di impiego di elementi industrializzati);
- strutture orizzontali: travi e solette in c. a., solai di piano in laterocemento e tipo PREDALLES (1° solaio sopra il piano a servizi), soffitti e falde di copertura in laterocemento; copertura sala polivalente in legno lamellare;
- armature per le strutture in c.a. con parziale impiego di acciaio austenitico, materiale diamagnetico che consente di preservare il campo magnetico naturale principalmente nelle zone delle camere da letto;
- chiusure verticali: tamponamenti ai piani non abitabili in cls a faccia vista, infissi in lamiera zincata e verniciata per le autorimesse, in alluminio colorato per gli accessi dall'esterno ed alluminio colorato e vetro per gli accessi all'organismo abitativo (O. A.); tamponamenti esterni dei piani abitati in parte con muratura a cassetta formata di parete esterna in mattoni a faccia vista e contro-parete interna di blocchi di laterizio alveolare dello spessore totale di cm 37,5, in corrispondenza delle logge con blocchi di laterizio alveolare dello spessore totale di cm 37,5 intonacati su ambo i lati con intonaco a base di calce naturale e cocciopesto; in corrispondenza dei pilastri è prevista una sovrapposizione di muratura sia all'esterno sia all'interno con elementi a faccia vista o maggior spessore di intonaco isolante; infissi esterni composti di finestre e portefinestre a monoblocco in legno trattato con impregnanti, vetri a vetrocamera ed avvolgibili in PVC colorato.
- chiusure orizzontali: edifici ad alloggi: copertura a falde inclinate, con pendenza del 30%, manto in tegole portoghesi; solaio sopraportico coibentato all'estradosso con pannello isolante sottopavimento ed all'intradosso con sugherlite; sala polivalente e porticato scala E, in legno; pensiline in c. a. a vista;
- partizioni interne: pareti divisorie in mattoni forati legati con malta di calce naturale tipo "calce romana"; pareti contro i vani scala, divisori alloggio-alloggio e divisori tra alloggi e corridoi, parte in mattoni forati da cm 12 e controparete da cm 8 di laterizio microporizzato con farina di legno con interposta coibentazione termo-acustica di sughero nero naturale "autocollato", parte in cls strutturale; infissi interni in legno tamburato, sportellature in telai di alluminio e pannelli in legno e laminato; controsoffitti ispezionabili nei corridoi comuni e nei bagni, a plafonatura degli scarichi, in pannelli di Eraclit colorato.

CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI

- impianto idrico sanitario: ogni alloggio ed i locali abitabili ad uso comune saranno dotati di rete di distribuzione dell'acqua fredda e calda, in ogni bagno, bagno ridotto e cucina; ogni impianto sarà generalmente composto di connessione alla rete di distribuzione centralizzata, apparecchi sanitari, rubinetteria e collegamento agli impianti di scarico;
- impianto del gas: l'impianto comprenderà per ogni alloggio, rete di distribuzione, rubinetto di allacciamento alla cucina economica; la connessione alla rete esterna avverrà mediante i contatori col-

- locati in appositi cassonetti ispezionabili, posti all'esterno in aderenza all'edificio o in corrispondenza della recinzione;
- impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria per gli alloggi e per i locali comuni, di tipo centralizzato, integrato con cogenerazione, funzionante a gas metano; ciascun alloggio sarà dotato di apparecchiatura per la contabilizzazione dei consumi di calore e di acqua sanitaria, con possibilità di telelettura. Per le caratteristiche di dettaglio si rimanda alla specifica Relazione Tecnica;
 - impianto di ventilazione: comprenderà canne di espulsione dell'aria confinata singole per ogni antibagno, bagno e per ogni cucina; sono inoltre previste canne singole per il richiamo di aria pulita negli antibagni; tutti i condotti sfoceranno sul coperto e quelli di espulsione dei servizi interclusi saranno dotati di elettroaspiratore con accensione automatica collegata all'interruttore dell'illuminazione artificiale, provvisto di temporizzatore ritardante tre minuti dopo lo spegnimento; bocca di ventilazione a parete, della sezione minima di cm^2 100, per l'immissione dell'aria comburente nelle cucine; è altresì previsto un effetto di ventilazione continua di tutti gli ambienti dell'alloggio con il richiamo di aria pulita dall'esterno mediante bocchette di immissione autoregolanti, installate negli infissi esterni (stanze abitabili), e la corrispondente espulsione dell'aria attraverso il sistema di evacuazione (servizi igienici e cucine);
 - impianto elettrico: costituito da impianto autonomo ad uso domestico (illuminazione ed elettrodomestici) per ogni alloggio e per i locali comuni, con origine dal quadro elettrico generale, mediante proprio interruttore automatico magnetotermico differenziale; canalizzazioni e circuiti sottotraccia, quadri di controllo, rete di messa a terra, apparecchi di sezionamento e dispositivi salvavita in conformità alle norme C.E.I.;
 - impianto disgiuntore per le camere da letto: costituito da disgiuntori bipolari con il compito di interrompere al quadro l'alimentazione delle utenze della zona notte in assenza di carico, al fine di ridurre la presenza di campi elettromagnetici;
 - impianto di telesoccorso e di "presenza in vita": limitatamente alle predisposizioni è prevista la posa in opera di scatole e tubazioni separate e distinte da quelle di ogni altro impianto, atte a consentire, all'occorrenza, in tempi successivi, la installazione di apparecchiature di controllo e sicurezza;
 - impianto di segnalazioni, citofonico, apriporta: ogni alloggio ed i locali comuni saranno dotati di campanello di chiamata con pulsante al piano ed alla porta di ingresso dell'O. A., citofono ed apriporta;
 - impianto telefonico: ogni alloggio sarà dotato di canalizzazioni per l'impianto telefonico con due scatole di presa (punti telefono); i locali comuni saranno dotati di canalizzazioni per l'impianto telefonico con congruo numero di scatole e di prese (punti telefono);
 - impianto per la ricezione radio-TV: ogni alloggio sarà dotato di due prese radio/TV di cui una ubicata nello spazio collettivo (soggiorno), collegate con l'impianto di antenna centralizzato. Quest'ultimo comprenderà sia l'antenna tradizionale, sia il tipo a parabola;
 - impianto di elevazione: gli edifici saranno dotati di ascensore di tipo oleodinamico delle seguenti caratteristiche: -dimensioni della cabina di m. 1,30 x 0,95; -porta con luce netta minima di m. 0,80;

- piattaforma di distribuzione anteriormente alla porta della cabina di oltre m 1,50 x 1,50; -porte a scorrimento di tipo automatico; -arresto ai piani con dispositivo di autolivellamento; altre caratteristiche conformi al DM 14.06.1989 n°236;
- impianto di produzione di energia elettrica a celle fotovoltaiche: costituito da generatore fotovoltaico integrato sulla copertura della falda sud-ovest e collegato alla rete B.T. l'impianto contribuirà al fabbisogno energetico dei servizi comuni del complesso.

CARATTERISTICHE DELLE FINITURE

- pavimenti e rivestimenti: negli alloggi e nei locali comuni sono previsti pavimenti in ceramica monocottura per tutti gli ambienti e in monocottura atomizzata per i bagni; negli spazi di servizio di pertinenza degli alloggi e dei locali comuni i pavimenti saranno in battuto di cemento lisciato e rullato; sono previsti rivestimenti in ceramica nei bagni, antibagni o bagni ridotti e cucine; le scale comuni saranno rivestite con lastre di marmo Trani;
- intonaci: esterni, colorati in pasta a base di calce naturale tipo cocchiopesto; interni, al civile nei bagni e cucine e tipo "pronto" nei restanti locali, tinteggiati con tinte a base di calce;
- calcestruzzo a vista: muri controterra, pilastri al piano terra, solette a sbalzo e sporti di gronda trattati con protettivo a base di resina termopolimera, colorata;
- pavimentazioni esterne: logge in grès antigelivo; lastrico sopra le autorimesse, porticati e ingressi pedonali rivestiti con lastre prefabbricate di cls; rampe e passaggi carrai in cls con finitura superficiale antiusura; passaggi pedonali e piazza con mattoni in cotto e fasce ed inserti in pietra.

CARATTERISTICHE DELLE AUTORIMESSE (ai fini della prevenzione incendi)

Sono previste al piano interrato n. 2 autorimesse comprendenti ciascuna rispettivamente 59 e 63 box-auto singoli, disimpegnati dalla corsia di manovra comune interamente coperta; ciascuna autorimessa è posta in collegamento con la viabilità esterna mediante apposite rampe a cielo aperto.

Tutti i vani presentano le seguenti caratteristiche:

- altezza netta minima m 2,40;
- pareti divisorie tra i box in blocchi forati di argilla espansa tipo Lecabloc da cm. 8 REI \geq 90;
- pareti perimetrali esterne in c. a. a vista e divisorie con locali a diversa destinazione in blocchi forati di argilla espansa tipo Lecabloc da cm. 12 da intonacare REI \geq 90;
- intradosso del solaio di copertura dei locali costituito da pannelli tipo PREDALLES in cemento a vista con fughe stuccate a tutta lunghezza;
- collegamento con i vani scala mediante porte tipo REI 120 munite di autochiusura;
- corsia di manovra di ampiezza minima m 5,75;
- n. 2 rampe di accesso a cielo aperto, a doppio senso di marcia, di ampiezza pari a m. 5,00, pendenza media rispettivamente 11% e 15,65% circa, raggio minimo di curvatura al filo esterno superiore a m. 8,45;
- superficie di ventilazione pari ad 1/25 della superficie in pianta, costituita da: portali d'ingresso (privi di serramento) e da asola continua, a scannafosso, munita di griglie di protezione o da finestrata a parete dei box-auto;

- aerazione di ciascuna autorimessa in ragione di 1/100 della superficie in pianta del locale, mediante aperture grigliate sulle porte basculanti;
- impianto elettrico di ciascun box comprendente n. 1 punto luce, n. 1 interruttore ed una presa di corrente del tipo stagno ai vapori ed all'umidità;
- installazione presso le autorimesse di impianto antincendio ad idranti (per cui si rimanda all'apposita Relazione Tecnica impiantistica) e di estintori del tipo approvato secondo le prescrizioni del Comando Provinciale dei VV. FF.;
- condotti orizzontali di scarico acque nere ancorati, in vista, al soffitto, composti da tubi e raccordi in polipropilene autoestinguento;
- compartimentazione di ciascuna colonna di scarico con apposito "anello tagliafuoco" inserito nel solaio del piano primo;
- impianto elettrico di illuminazione di tipo antideflagrante a norma CEI 64-2/A (cfr apposita Relazione Tecnica impiantistica);
- collettori e reti di smaltimento liquidi convoglianti in appositi pozzetti-disoleatori.

SISTEMAZIONI ESTERNE E VERDE PERTINENZIALE

L'ampia area scoperta, ad esclusivo uso pedonale, è sistemata a piazza e a verde per i residenti. Percorsi pedonali pavimentati, a tratti anche protetti da pergolati in legno, consentono una praticabilità interna diffusa, dalle abitazioni private agli spazi di uso comune, dai percorsi alle zone predisposte per la sosta e l'incontro nel giardino. La disposizione "a corte" favorisce dall'interno degli alloggi il controllo a vista delle zone verdi antistanti, contribuendo alla tranquillità e alla sicurezza collettive. La sistemazione delle aree previste a verde, pur obbedendo a principi di semplicità e di ridotta necessità manutentiva, sono trattate in maniera differenziata in base alle loro caratteristiche e funzioni. Nelle scelte arboree, tuttavia, si è avuta cura di far risaltare il trascorrere delle stagioni con i cambiamenti che queste apportano. Perciò sono state previste piante con spettacolari colorazioni nelle varie stagioni sia nelle siepi perimetrali sia nei giardini interni e nelle fioriere.

In generale la scelta ha privilegiato piante rustiche e resistenti anche ad una non corretta manutenzione o, limitatamente, ad atti di vandalismo.

Le varie zone sono così previste:

- 1- zona dei fronti lungo strade principali che comprende la stretta fascia che va dal muro di recin-



Il comparto di via Pascoli/via Giuliano da Rimini a conclusione dell'intervento di recupero urbano



zione agli affacci degli edifici: è prevista una fila omogenea di piccoli alberi per entrambi i fronti distinti tra loro per l'utilizzo di specie diverse: a Nord è stato scelto il *Cercis siliquastrum* dalla fioritura rosa primaverile, a Sud il *Pyrus calleriana*. Davanti al muro perimetrale una siepe sempreverde di un'unica essenza (*Ligustro*) lega entrambi i fronti dello stesso lotto, solo interrotta per due brevi tratti, dove il muro perimetrale all'interno è alto appena cm 40 circa, dal *Viburnum tinus*, che costituisce una siepe più compatta. In corrispondenza degli affacci dei balconi degli appartamenti al piano terreno verso la siepe perimetrale, il sempreverde sarà alternato da arbusti caducifolia dalle appariscenti e profumate fioriture primaverili-estive e colorazioni autunnali per rendere la vista più attraente ed evidenziare il mutare delle stagioni.

- 2- zona centrale che va dall'ingresso di via Pascoli alla sala polivalente comprendente l'anfiteatro e i passaggi verso le abitazioni: i due percorsi simmetrici, che dall'ingresso portano al teatro, sono accompagnati verso l'esterno da una fila di alberi di media grandezza (*Acer campestre* dalla colorazione autunnale gialla) sotto la cui ombra sono collocate panchine e zone di sosta, e verso il teatro da un'aiuola di piccoli arbusti sempreverdi (*Lonicera*) molto rustici, malgrado la vistosa fioritura, e per ciò più resistenti all'incuria e al vandalismo. Per la parte più vicina alla strada, con funzione di schermo, sono previsti arbusti più alti, semipersistenti, dalla abbondante e profumata fioritura estiva. Una bassa barriera di verde, formata da piccoli arbusti, proteggerà la fascia esterna alla gradonata dell'anfiteatro, profilata con lieve pendenza. Due simmetriche *Lagerstoemia* ad arbusto costituiscono il punto finale del percorso dove si svolta, o verso le residenze o verso la zona comune. Sotto le *Lagerstroemie*, verso il teatro, prosegue la fascia degli arbusti di *Lonicera*, a formare una zona non calpestabile. Ai lati della sala polivalente sono previste due fioriere simmetriche con la messa a dimora di piccoli arbusti ed erbacee perenni rustiche adatte alla posizione di mezz'ombra in cui si trovano.
- 3- Ai lati della zona centrale sono due corti, zone di sosta più riservata, sotto l'ombra di alberi (*Pawlonia*, *Liquidambar*, *Gleditzia*) dal particolare fogliame e fioritura caratterizzanti le varie stagioni. Lungo il percorso, inoltre, sono previsti gruppi di arbusti che fungono da barriera visiva e

acustica nei punti dove questo si avvicina maggiormente agli edifici, evitando così l'introspezione negli appartamenti da parte dei passanti. Per i percorsi pergolati, sono previste piante rampicanti decidue (Clematis, Lonicera), piacevoli per fioritura e profumo in primavera-estate, e non ostacolanti la luce verso le abitazioni e le fioriere durante l'inverno.

Nelle aiuole poste sotto le pergole sono previste piante sempreverdi, dal disegno permanente tutto l'anno, alternate a piante decidue e semipersistenti, dalle diverse altezze, caratterizzate dalle variopinte fioriture. Per le fioriere che separano le terrazze private dai percorsi, ai lati Est e Ovest del lotto, le piante previste sono sempreverdi, di media altezza, differenziate sui due fronti secondo l'orientamento. Le aree ai limiti delle rampe dei garages presentano forme irregolari, per questo motivo sono previste delle erbacee perenni tappezzanti, che coprono uniformemente l'area, a Nord con l'utilizzo d'Edera e a Sud con il Ceratostigma dalla colorazione primaverile e autunnale, senza richiedere particolari cure.

IMPIANTO D'IRRIGAZIONE

Tutte le aree piantumate sono coperte da un impianto di irrigazione automatico. I sistemi di irrigazione saranno previsti a pioggia (per le aree a prato) e a goccia (per le zone arbustive). L'impianto, comandato da un'unica centralina e suddiviso in due zone, sarà programmato in modo da bagnare ogni giorno, a rotazione, settori diversi. Il funzionamento giornaliero dell'impianto, consentirà l'irrigazione dell'intero giardino ogni tre giorni. Il fabbisogno giornaliero massimo di circa 3.200 litri sarà soddisfatto utilizzando il più possibile l'acqua piovana, per la cui riserva sono state previste due cisterne di raccolta, dalle quali l'impianto d'irrigazione attingerà.

OPERE DI URBANIZZAZIONE

In conformità al Programma di Recupero di Iniziativa Pubblica, l'intervento comprende il rifacimento e l'integrazione delle opere di urbanizzazione primaria circostanti l'area.

Queste comprendono il rifacimento dei collettori fognari a servizio dell'intero comparto, sistemazioni stradali e costruzione di parcheggi e marciapiedi, l'impianto di illuminazione pubblica, nuova cabina ENEL, integrazione di reti gas e acqua.

LA QUALITÀ SOCIALE DEL PROGETTO DI RECUPERO

Questi servizi operanti nel sito e nell'area circostante, nonostante l'ottimo livello di collaborazione programmatica e pratica tra pubblico e volontariato, nulla possono fare sul versante della socializzazione, del superamento della chiusura dell'anziano verso l'esterno e gli altri.

Il sito, oltre agli elementi tutti in negativo presenti all'interno della singola cellula abitativa, non offre né spazi verdi né spazi comuni né luoghi di aggregazione.

Il contesto urbanistico in cui viene a collocarsi, e più in generale l'intorno sociale immediatamente esterno ad esso, non offre molte prospettive, stante la forte presenza, in termini di occupazione area, della Caserma dell'Esercito, per ritrovare quegli elementi vitali, se pur di minima, che necessitano per creare le condizioni di un nuovo riassetto urbanistico dell'intero contesto in cui il sito in esame ne esemplifica gli elementi in negativo.

Con i Servizi Sociali dell'Amministrazione Comunale, la Caritas Diocesana, l'Associazione Madonna della Carità, la Cooperativa Sociale Pensionati e la Parrocchia della Colonnella si è delineato un progetto di intervento che opera in tre direzioni:

- 1 - recuperare quei momenti di relazione perduti a causa della scarsa mobilità, dell'assenza di luoghi idonei nonché di stimoli aggreganti e positivi;
- 2 - fornire un Soccorso Sociale che, ampliando i servizi esistenti, possa meglio supportare gli anziani pur mantenendoli nella propria abitazione e/o riesca a coinvolgerli in attività socialmente utili per reimmetterli in un contesto produttivo e di relazione;
- 3 - per creare spazi abitativi per anziani solo parzialmente autonomi che, non potendo più vivere soli nel proprio domicilio, siano però in grado di affrontare una forma di convivenza con altri anziani in condizioni similari, con il supporto di persone appartenenti al Volontariato che si occupano delle loro necessità quotidiane (pulizie, pasti...).

A queste tre direzioni, con il Servizio Scuola Infanzia e Asili dell'Amministrazione Comunale, se ne è costruita una quarta, strettamente connessa e correlata alla linea guida che ha mosso le direzioni sopra riferite:

- 4 - la creazione di una sorta di aula didattica decentrata.

Per meglio comprendere il significato di questa direzione del Progetto, occorre risalire a quella che ha costituito la linea conduttrice su cui si sono mosse diverse esperienze della Scuola per l'infanzia del Comune di Rimini che spesso però hanno avuto il limite dell'impossibilità di avere una occasione fisicamente reperibile nel territorio per andare fuori dalle mura della Scuola per cui si è dovuto portare dentro la realtà e la conoscenza del territorio, in tutte le sue componenti, limitandola nuovamente.

La linea conduttrice tracciata parte dalla conoscenza e consapevolezza del sapere che se il bambino d'oggi potesse usufruire di un minimo di autonomia e potesse ancora scoprire ed avventurarsi avrebbe tentato di esplorare ogni angolo del territorio che gli sta attorno. Purtroppo l'autonomia di spazio e di tempo che gli si consente è molto poca, compressa fra scuola e famiglia. Quest'ultima non si concede frequentemente al bambino come agente di informazione, convinta fra l'altro che l'informazione importante, quella che conta, sia la nozione alla cui diffusione si è delegata la scuola.

Le relazioni fra giovani e anziani

L'accesso al sapere scolastico non concede spazio alla storia del bambino, della famiglia ai problemi del contorno rappresentati dal lavoro, dai parenti anziani che non vivono più insieme al nucleo familiare, a ciò che accade o è accaduto nel territorio attorno a casa. La vita in famiglia costituisce il più delle volte un momento di isolamento dal reale. Il bambino, non trovando adulti disponibili a fornirgli chiavi di lettura è costretto a limitare la sua conoscenza a pochi particolari del mondo più vicino rappresentato dal giardino di casa, dal percorso fra casa e scuola, o di un mondo lontano proposto, a dispense, dalla tv.

Accade così che conosca vita e miracoli della savana africana, ma non riconosce il canto del merlo che ha il nido nell'albero davanti a casa. I suoi occhi sono pieni di splendidi paesaggi ma se cam-

bia strada è disabituato a leggere un territorio, che d'altra parte, fa parte della nostra storia. Ci si è imposto un codice di lettura dei fatti e della realtà che non contempla i segni della nostra cultura. Di qui l'incapacità a leggere la nostra storia, i nostri segni, i linguaggi, l'ambiente.

L'ambiente inteso nella sua accezione di spazio abitato, è un patrimonio culturale che si offre, e che rappresenta un impegno educativo per chi svolge un lavoro con i bambini, un impegno per scoprire ed aiutare a scoprire la consapevolezza del sociale come uno spazio di vita sul territorio di appartenenza, e nel territorio sono compresi tutti gli elementi costitutivi: immobili e mobili.

Gli immobili spaziano dalle case agli alberi; i mobili brutalmente sono gli abitanti, uomini ed animali. Pedagogicamente parlando si sono usati termini di riconquista del sociale per indicare un preciso obiettivo educativo: quello di stimolare la capacità di rileggere l'esperienza quotidiana, scoprendo la città ed in essa la storia di ognuno di noi, dell'uomo che, come il territorio, molto spesso è sconosciuto.

Infatti quell'alone di anonimato che avvolge strade, spazi aperti, case e cose incontrate dal bambino, riveste purtroppo anche le persone, anche nel caso di individui affini come i nonni o gli anziani che hanno visto bambini i propri genitori, ecc.

Una sfida didattica-educativa

La sfida educativa è vincere la convinzione del territorio pericoloso, caotico, impercorribile, tabù per il pericolo in agguato, per l'interesse, per la scoperta dei valori, delle tradizioni, della storia e delle storie degli uomini, nelle quali recuperare un momento di comunicazione/trasmissione, dando ai bambini una disponibilità di modelli adulti diversi nei quali identificarsi.

Le limitazioni dell'intorno, le direttrici di Progetto delineate, la riconferma e riqualificazione dell'asse storico di Via Pascoli e la costruzione di una pista ciclabile e pedonale del controviale, riappropriandosi di quell'area irrisolta ed incompita di cui si è appropriata l'auto, hanno costituito le linee guida per la costruzione del Programma di Recupero Urbano denominato Contratto di Quartiere del Comparto Via Pascoli - Via G. da Rimini e che attraverso:

- il rinnovamento dei caratteri edilizi del Comparto e l'incremento della funzionalità del contesto urbano;
- la dotazione dei servizi e l'adeguamento delle opere infrastrutturali;
- il miglioramento della qualità abitativa (alloggi progettati e dimensionati in conformità vigenti normative dell'edilizia sovvenzionata e delle norme in materia di abbattimento delle barriere architettoniche e dell'edilizia in zona sismica) ed insediativa attraverso il perseguimento di più elevati standard anche di tipo ambientale, si è cercato di porre le basi per ricreare quella coesione sociale e qualità abitativa oggi assente.

Le forme di intervento delineate come assi portanti del Contratto di Quartiere trovano riscontro nel progetto urbanistico ed edilizio proposto attraverso:

- 1) **il reperimento di adeguati spazi di verde permeabili attrezzati**, destinati ai residenti senza distinzione di età ove poter realizzare attività varie (coltivazione di orti, gioco delle bocce ecc...) e uno spazio strutturato che, riproducendo l'idea della piazza, riconduca a quei momenti di aggregazione spontanea ed organizzata, che rimandano alle esperienze vissute nei piccoli paesi dell'entro-

terra, luoghi di provenienza per una buona parte della popolazione, specialmente anziana;

- 2) **la realizzazione di uno spazio coperto** quale punto di riferimento, di partecipazione e di controllo delle attività di socializzazione e di soccorso stradale, costituente altresì supporto alloggiativo alla Cooperativa Sociale Pensionati e alle Associazioni di Volontariato coinvolte;
- 3) **la progettazione di uno spazio abitativo**, collocato al piano rialzato e costituito da quattro stanze con servizi, che costituiscono un luogo per il recupero di momenti privati, e spazi comuni (soggiorno, cucina) ove, con il supporto dei volontari, si intende recuperare un rapporto di tipo familiare;
- 4) **l'occasione di creare una sorta di aula didattica decentrata**, in cui la banca della conoscenza è rappresentata dal patrimonio esperienziale degli abitanti, che possono trovarsi coinvolti nel ruolo di narratori, di memoria, di depositari di fare che, combinandosi con il piacere di scoprire dei bambini, scopre dal vivo e non solo dall'immagine o dalla carta, crea una interazione positiva fra generazioni che travalica quel mondo ristretto del nucleo familiare di cui si accennava in precedenza. Occasione questa per contribuire ad incidere fortemente anche su quel recupero ed integrazione sociale degli anziani presenti nel Comparto.

Comune di Rimini

8 Alloggi in ERP in Rimini - Località Orsoleto

Via delle Cascine 4/S 4/T

Finanziamento: Legge n° 560/93

Importo finanziamento: € 686.887,68

Inizio Lavori: 02/04/2003

Ultimazione Lavori: 03/11/2004

Impresa: Cataldo Costruzioni s.r.l. - Balestrate (Pa)

Superficie Lotto: mq. 1.125,00

Superficie Utile: mq. 398,00

Superficie Non Residenziale: mq. 323,00

Volume: mc. 2.648,00

Superficie media alloggio: mq. 49,00

Costo medio alloggio: € 85.731,84

Sistema di realizzazione: Sistema Costruttivo Tradizionale

Responsabile Unico del Procedimento:

Arch. Carlo Fabbri (ACER Rimini)

Progetto Architettonico e D.L.: Arch. Edoarda Succi

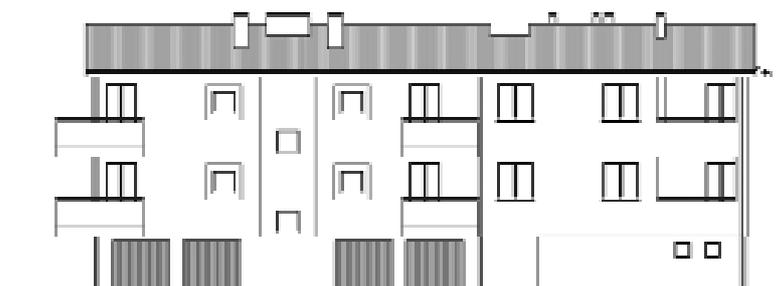
Progetto Strutturale e D.L.: Ing. Carlo Bevitori

Progetto Impianti e D.L.: Ing. Carlo Bevitori

Progetto Piano di Sicurezza: Geom. Paolo Giorgianni



PROSPETTO 1



PROSPETTO 2

Comune di Rimini

30 Alloggi in ERP in Rimini - Via Flavia Casadei

38/40/42/44

Finanziamento: Legge n° 560/93

Importo finanziamento: € 2.478.993,00

Inizio Lavori: 17/07/2003

Ultimazione Lavori: 08/06/2006

Impresa: Valentino General Costruzioni s.r.l. - Cardito (Na)

Superficie Lotto: mq. 2.305,00

Superficie Utile: mq. 1.788,00

Superficie Non Residenziale: mq. 970,00

Volume: mc. 7.091,00

Superficie media alloggio: mq. 59,00

Costo medio alloggio: € 82.633,10

Sistema di realizzazione: Sistema Costruttivo Tradizionale

Responsabile Unico del Procedimento:

Arch. Carlo Fabbri (ACER Rimini)

Progetto Architettonico: Arch. Carlo Gandolfi,

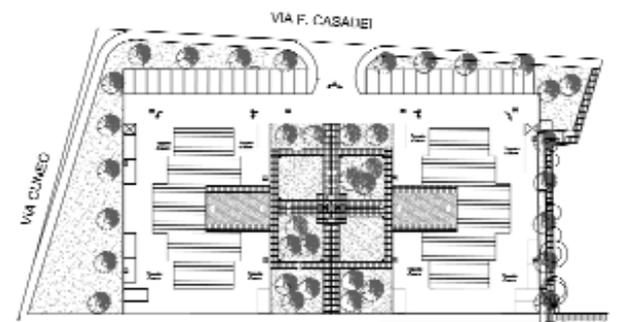
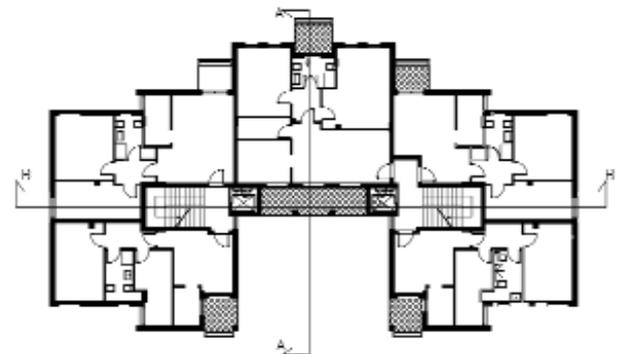
Arch. Carlo Fabbri, Arch. Gabriella Marangoni

Direzione Lavori: Arch. Carlo Gandolfi - Arch. Federica Gattei

Progetto Strutturale e D.L.: Ing. Giancarlo Ligi

Progetto Impianti e D.L.: Ing. Roberto Giorgi

Progetto Piano di Sicurezza: Arch. Federico D'Angelo



Comune di Riccione

10 Alloggi in ERP in Riccione - Via Sondalo 4

Finanziamento: Legge n° 560/93

Importo finanziamento: € 826.331,03

Inizio Lavori: 01/09/2003

Ultimazione Lavori: 06/02/2006

Impresa: Co.Ge.I. s.r.l. - Teramo

Superficie Lotto: mq. 1.464,00

Superficie Utile: mq. 829,00

Superficie Non Residenziale: mq. 439,00

Volume: mc. 2.099,00

Superficie media alloggio: mq. 57,00

Costo medio alloggio: € 82.633,11

Sistema di realizzazione: Sistema Costruttivo Tradizionale

Responsabile Unico del Procedimento:

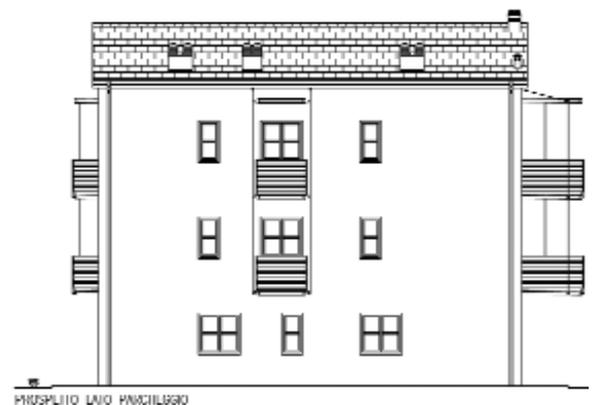
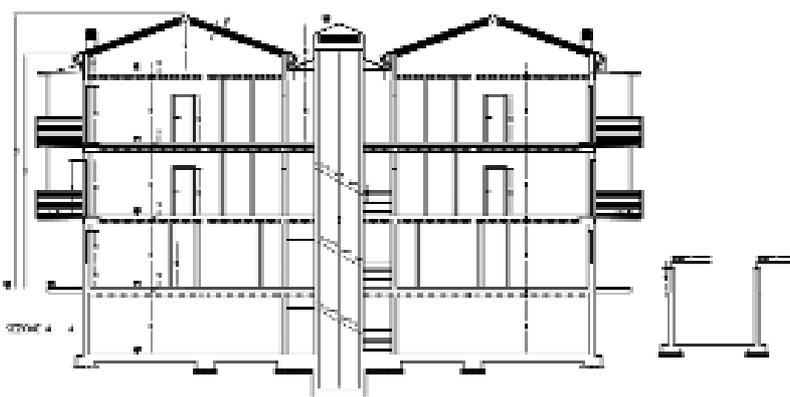
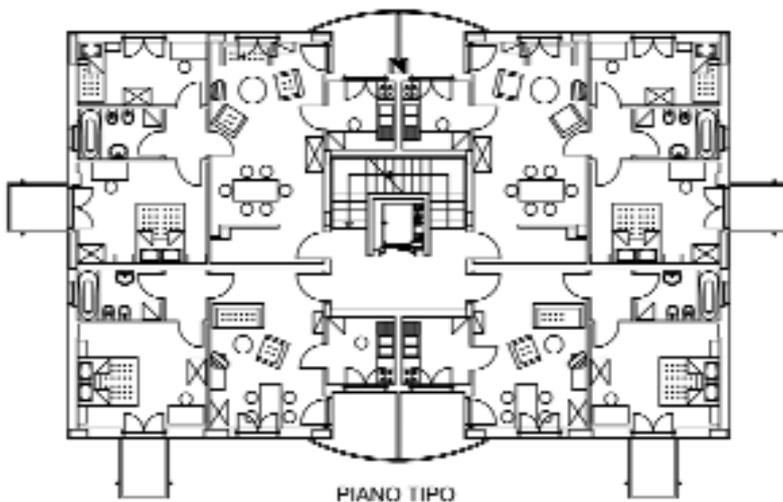
Arch. Carlo Fabbri (ACER Rimini)

Progetto Architettonico e D.L.: Arch. Marco Zaoli

Progetto Strutturale e D.L.: Ing. Alvaro Albani

Progetto Impianti e D.L.: Ing. Alvaro Albani

Progetto Piano di Sicurezza: Arch. Marco Zaoli



Comune di Cattolica

6 Alloggi in ERP in Cattolica - Via Quasimodo

Finanziamento: Legge n° 560/93

Importo finanziamento: € 495.798,62

Inizio Lavori: 13/03/2003

Ultimazione Lavori: aprile 2007

Superficie Lotto: mq. 1.190,00

Superficie Utile: mq. 352,00

Superficie Non Residenziale: mq. 241,00

Volume: mc. 2.190,00

Superficie media alloggio: mq. 58,00

Costo medio alloggio: € 82.633,10

Sistema di realizzazione: Sistema Costruttivo Tradizionale

Responsabile Unico del Procedimento:

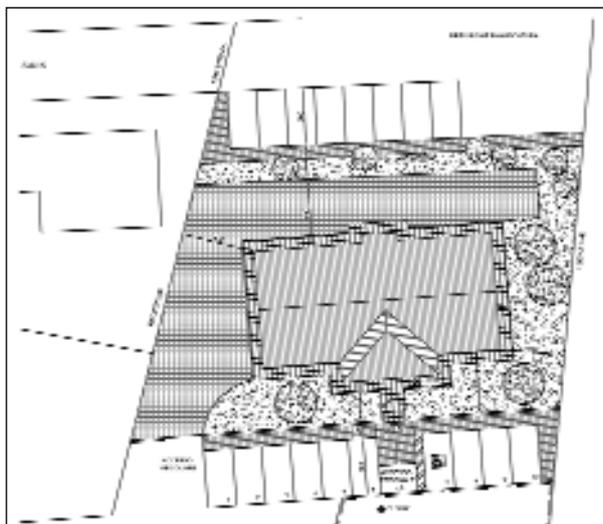
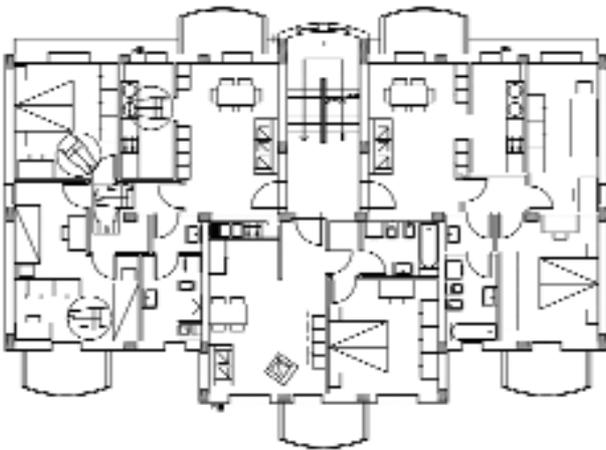
Arch. Carlo Fabbri (ACER Rimini)

Progetto Architettonico e D.L.: Arch. Carlo Fabbri

Progetto Strutturale e D.L.: Ing. Remigio Chiodi

Progetto Impianti e D.L.: Ing. Remigio Chiodi

Progetto Piano di Sicurezza: Ing. Remigio Chiodi



Comune di Mondaino

4 Alloggi in ERP in Località Pieggia

Finanziamento:

Regione Emilia Romagna € 193.154,88

Comune € 52.007,21

ACER Rimini € 52.007,21

Importo finanziamento: € 297.169,30

Inizio Lavori: 09/04/2003

Ultimazione Lavori: 30/01/2006

Impresa: Emmeti Costruzioni s.r.l. - Giuliano in Campania (Na)

Superficie Fondiaria: mq. 872,90

Superficie Utile: mq. 690,58

Superficie Scoperta: mq. 433,18

Volume: mc. 918,18

Superficie media alloggio: mq. 68,34

Costo medio alloggio: € 74.292,33

Sistema di realizzazione: Sistema Costruttivo Tradizionale

Responsabile Unico del Procedimento:

Arch. Carlo Fabbri (ACER Rimini)

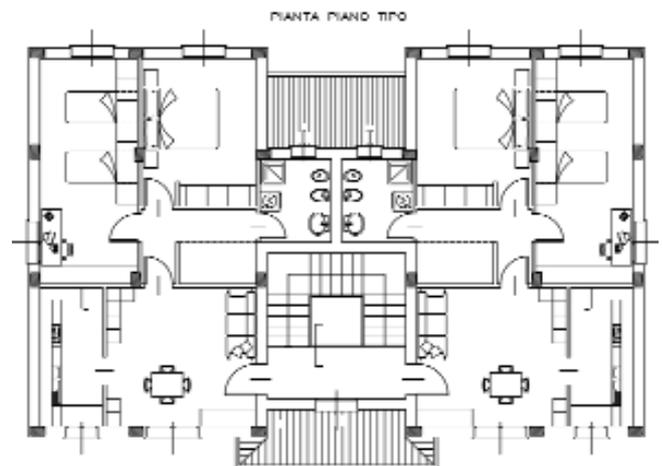
Progetto Architettonico e D.L.: Arch. Carlo Fabbri

Progetto Strutturale e D.L.: Ing. Giancarlo Ligi

Progetto Impianti e D.L.: Ing. Roberto Giorgi,

Ing. Francesco Franchini

Progetto Piano di Sicurezza: Ing. Franco Carlotti



Comune di Santarcangelo di Romagna

8 Alloggi in ERP in Santarcangelo di Romagna -

Via Pedrignone

Finanziamento:

Regione Emilia Romagna € 370.299,60

Comune € 99.934,41

ACER Rimini € 99.964,41

Importo finanziamento: € 570.168,42

Inizio Lavori: 11/02/2003

Ultimazione Lavori: aprile 2007

Impresa: Valentino General Costruzioni s.r.l. - Cardito (Na)

Superficie Lotto: mq. 733,62

Superficie Utile: mq. 483,08

Superficie Non Residenziale: mq. 132,64

Volume: mc. 1.656,00

Superficie media alloggio: mq. 76,00

Costo medio alloggio: € 71.271,00

Sistema di realizzazione: Sistema Costruttivo Tradizionale

Responsabile Unico del Procedimento:

Arch. Carlo Fabbri (ACER Rimini)

Progetto Architettonico e D.L.: Arch. Carlo Fabbri

Progetto Strutturale e D.L.: Ing. Marco Ricci

Progetto Impianti e D.L.: Ing. Roberto Giorgi,

Ing. Francesco Franchini

Progetto Piano di Sicurezza: Ing. Franco Carlotti



Comune di Torriana

6 Alloggi in ERP in Torriana - Via Colombare 10/B

Finanziamento: Legge n° 560/93

Importo finanziamento: € 495.798,62

Inizio Lavori: 22/01/2003

Ultimazione Lavori: 14/12/2005

Impresa: Ricci Costruzioni s.r.l. - Roma

Superficie Lotto: mq. 1.660,00

Superficie Utile: mq. 354,00

Superficie Non Residenziale: mq. 236,00

Volume: mc. 2.190,00

Superficie media alloggio: mq. 58,00

Costo medio alloggio: € 82.633,10

Sistema di realizzazione: Sistema Costruttivo Tradizionale

Responsabile Unico del Procedimento: Arch. Carlo Fabbri (ACER Rimini)

Progettista Architettonico e D.L.: Arch. Carlo Fabbri,

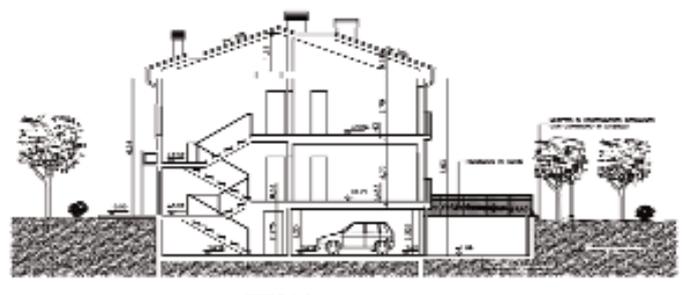
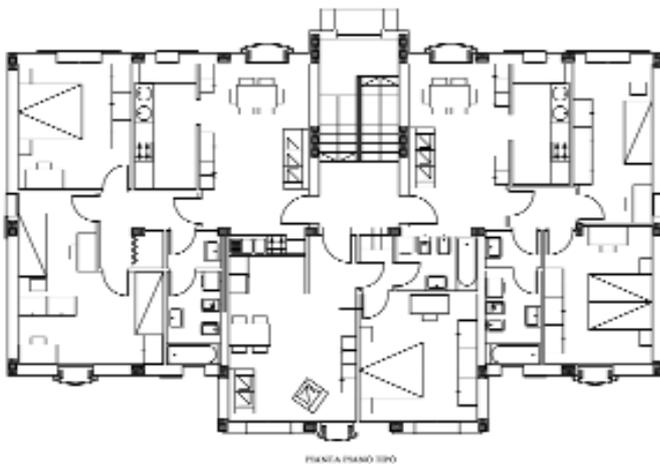
Arch. Gabriella Marangoni

Direttore Lavori: Arch. Carlo Fabbri

Progettista Strutturale e D.L.: Ing. Paolo Sammarini

Progettista Impianti e D.L.: Ing. Paolo Sammarini - Ing. Roberto Ravaioli

Progettista Piano di Sicurezza: Ing. Paolo Sammarini



LE ATTIVITA' COSTRUTTIVE IN CORSO

Comune di Rimini

Nuova Sede Istituzionale ACER in Rimini - Via Novelli

Finanziamento: Fondi propri ACER

Importo finanziamento: € 1.177.521,73

Inizio Lavori: 11/09/2003

Impresa: Valentino General Costruzioni s.r.l. -
Cardito (Na)

Superficie Lotto: mq. 985,00

Superficie Utile: mq. 867,00

Superficie Non Residenziale: mq. 289,00

Volume: mc. 2.601,00

Sistema di realizzazione: Sistema Costruttivo
Tradizionale

Responsabile Unico del Procedimento:

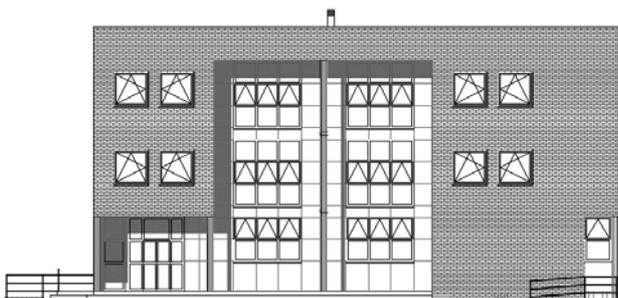
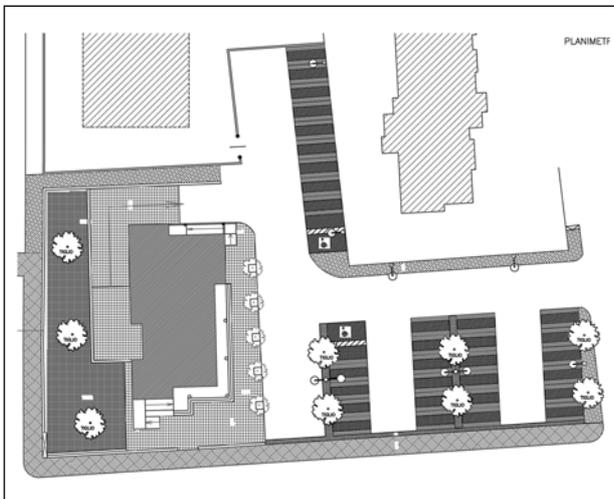
Arch. Carlo Fabbri (ACER Rimini)

Progetto Architettonico e D.L.: Arch. Maurizio Ossani

Progetto Strutturale e D.L.: Ing. Leo Mengozzi

Progetto Impianti e D.L.: Ing. Leo Mengozzi

Progetto Piano di Sicurezza: Ing. Italo Delli Ponti



Comune di Rimini

12 Alloggi in ERP in Rimini - Via Novelli

Finanziamento: Legge n° 560/93

Importo finanziamento: € 1.032.913,80

Inizio Lavori: 04/07/2003

Superficie Lotto: mq. 1.416,00

Superficie Utile: mq. 1.225,00

Superficie Non Residenziale: mq. 416,00

Volume: mc. 3.714,00

Superficie media alloggio: mq. 52,00

Costo medio alloggio: € 86.076,15

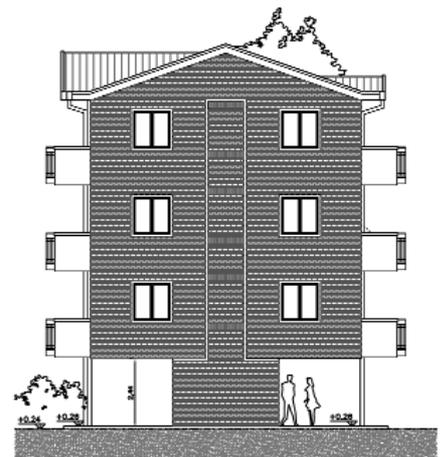
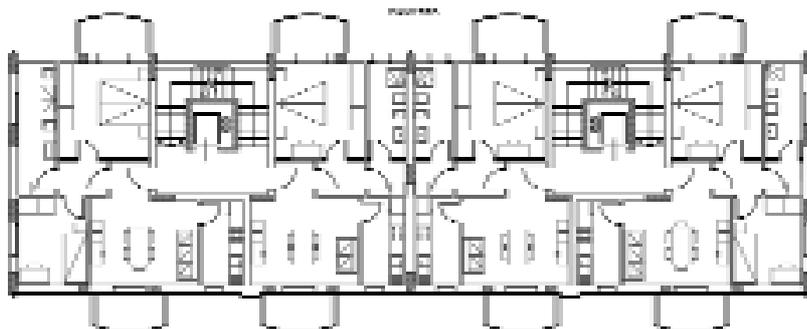
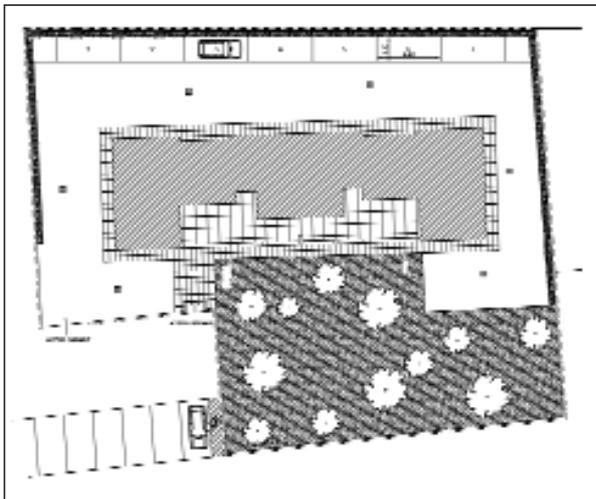
Sistema di realizzazione: Sistema Costruttivo Tradizionale

Progetto Architettonico, D.L.: Arch. Carlo Fabbri (ACER Rimini)

Progetto Strutturale e D.L.: Ing. Gabriele Facchini

Progetto Impianti e D.L.: Ing. Gabriele Facchini

Progetto Piano di Sicurezza: Ing. Gabriele Facchini



Comune di Rimini

14 Alloggi in ERP in Viserba - Comparto PEEP Viserba

Finanziamento:

Regione Emilia Romagna	€ 453.776,76
Comune	€ 948.769,24
ACER Rimini	€ 61.250,00
Importo finanziamento:	€ 1.463.796,00

Inizio Lavori: 5/09/2006

Impresa: PI.CA. Costruzioni - Nonantola (Mo)

Superficie Utile: mq. 888,18

Superficie Non Residenziale: mq. 420,90

Volume: mc. 4239,03

Superficie media alloggio: mq. 63,44

Costo medio alloggio: € 104.556,85

Sistema di realizzazione: Sistema costruttivo evoluto con requisiti bioclimatici

Responsabile Unico del Procedimento: Ing. Piero Casalboni (ACER Rimini)

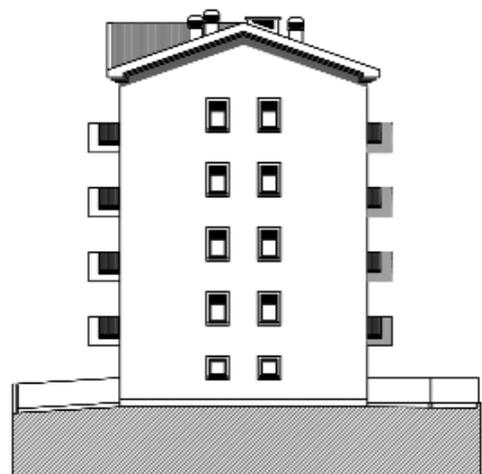
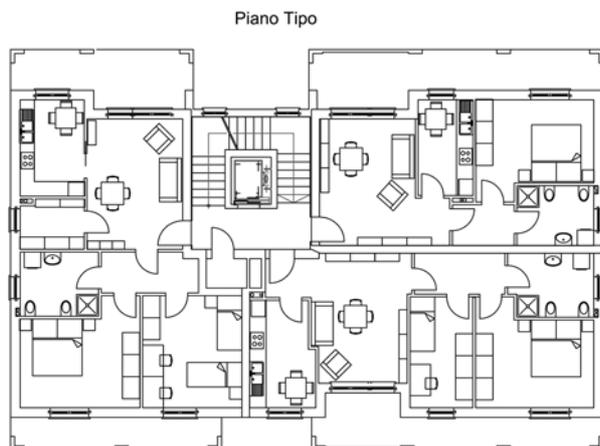
Progetto Architettonico: Arch. Gianfranco Guerzoni,
Geom. Mauro Ghirardelli (ACER Modena),
Arch. Pierluigi Pini (ACER Rimini)

Direzione Lavori: Arch. Federica Gattei (ACER Rimini)

Progetto Strutturale e D.L.: ACER Modena

Progetto Impianti e D.L.: ACER Modena

Progetto Piano di Sicurezza: Ing. Lorenzo Cappelli



Comune di Rimini

80 Alloggi in ERP in Viserba - PEEP Viserba

Finanziamento:

Regione Emilia Romagna	€ 2.768.208,98
Comune	€ 1.278.381,63
Acer Rimini	€ 1.861.104,08
Importo finanziamento:	€ 5.907.694,69

Inizio Lavori: 19/04/2004

Superficie Lotto: mq. 8.596,00

Superficie Utile: mq. 5.763,00

Superficie Non Residenziale: mq. 6.996,00

Volume: mc. 19.210,00

Superficie media alloggio: mq. 55,00

Costo medio alloggio: € 73.846,00

Sistema di realizzazione: Sistema Costruttivo Tradizionale

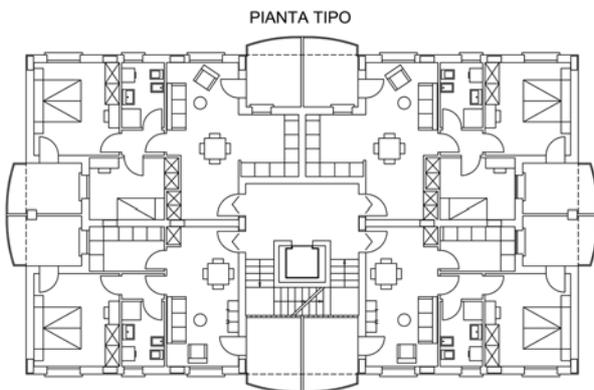
Responsabile Unico del Procedimento: Ing. Piero Casalboni (ACER Rimini)

Progetto Architettonico e D.L.: Arch. Federica Gattei

Progettista Strutturale e D.L.: Ing. Remigio Chiodi

Progettista Impianti e D.L.: Ing. Remigio Chiodi

Progettista Piano di Sicurezza: Ing. Lorenzo Cappelli



Comune di Rimini

89 Alloggi in ERP in Viserbella - Via Grazia Verenin

Finanziamento:

Regione Emilia Romagna € 2.997.917,00

Comune € 6.285.683,00

ACER Rimini € 387.100,00

Importo finanziamento: € 9.670.900,00

Inizio Lavori: da Iniziare

Impresa: CO.GE.MA. Costruzioni s.r.l. - Napoli

Superficie Lotto: mq. 16.800,00

Superficie Utile: mq. 5.491,23

Superficie Non Residenziale: mq. 3.763,44

Volume: mc. 29.270,00

Superficie media alloggio: mq. 61,70

Costo medio alloggio: € 108.661,80

Sistema di realizzazione: Sistema costruttivo evoluto con requisiti bioclimatici

Responsabile Unico del Procedimento: Ing. Piero Casalbani (ACER Rimini)

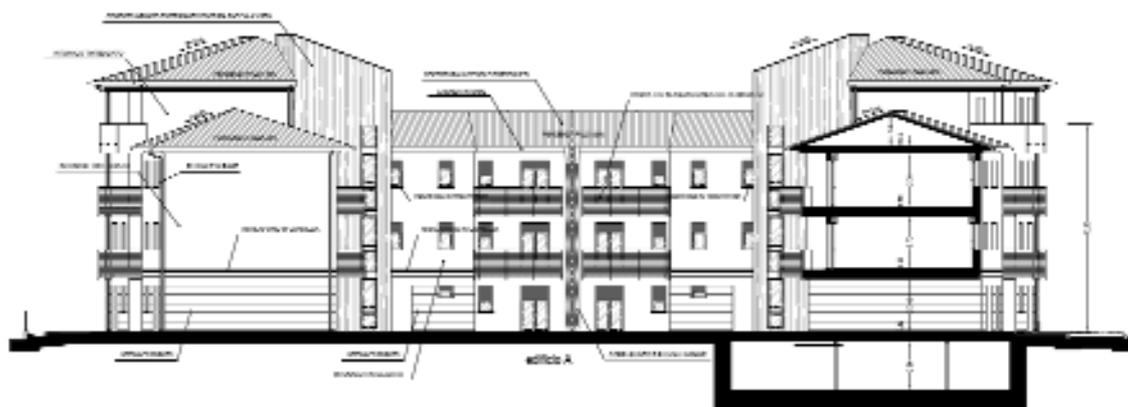
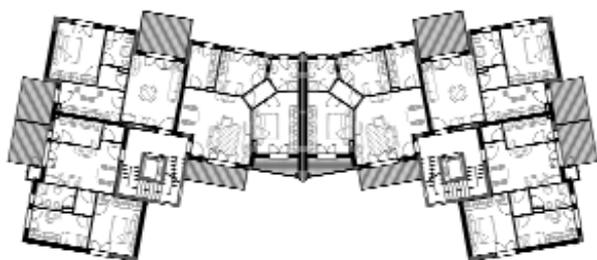
Progetto Architettonico: Arch. Stefano Matteoni, Arch. Federica Gattei

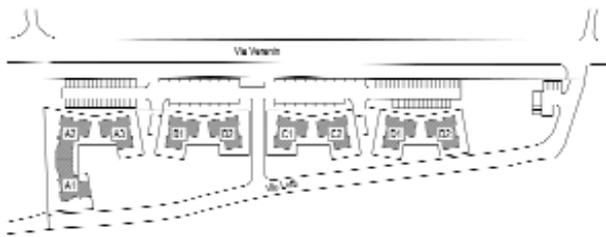
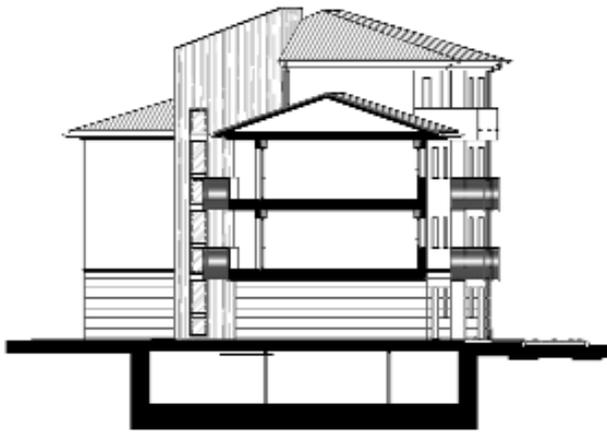
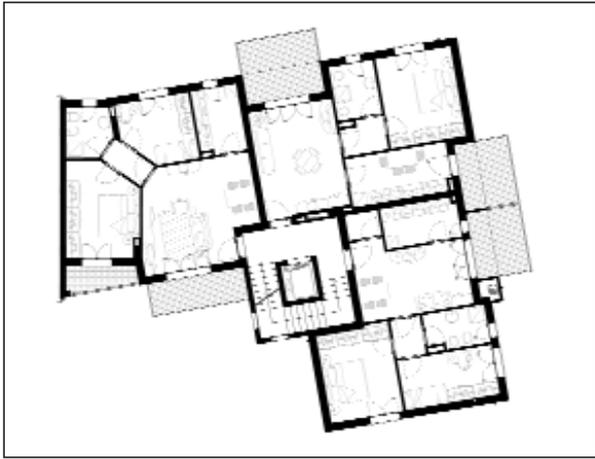
Direzione Lavori: Arch. Pierluigi Pini (ACER Rimini)

Progetto Strutturale e D.L.: Ing. Vincenzo Lombardi

Progetto Impianti e D.L.: Ing. Franco Casalbani

Progetto Piano di Sicurezza: Geom. Carlo Savioli





colore 2

Comune di Rimini

56 Alloggi in ERP in Gaiofana - Comparto PEEP

Gaiofana, Via Santa Maria in Cerreto

Finanziamento:

Regione Emilia Romagna € 1.821.402,83

Comune € 3.813.740,17

ACER Rimini € 240.350,00

Importo finanziamento: € 5.875.493,00

Inizio Lavori: 20/07/2006

Impresa: Grandino Costruzioni - Polla (Sa)

Superficie Lotto: mq. 5.463,47

Superficie Utile: mq. 3.340,83

Superficie Non Residenziale: mq. 2.152,12

Volume: mc. 19.809,00

Superficie media alloggio: mq. 59,66

Costo medio alloggio: € 104.919,52

Sistema di realizzazione: Sistema costruttivo evoluto con requisiti bioclimatici

Responsabile Unico del Procedimento: Ing. Piero Casalboni (ACER Rimini)

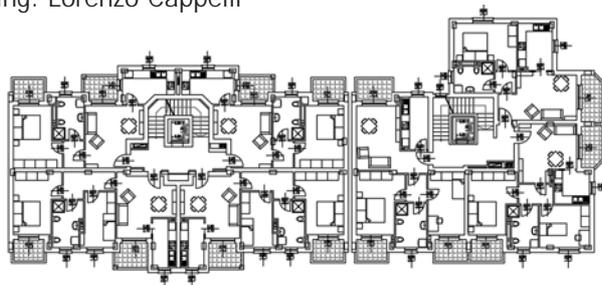
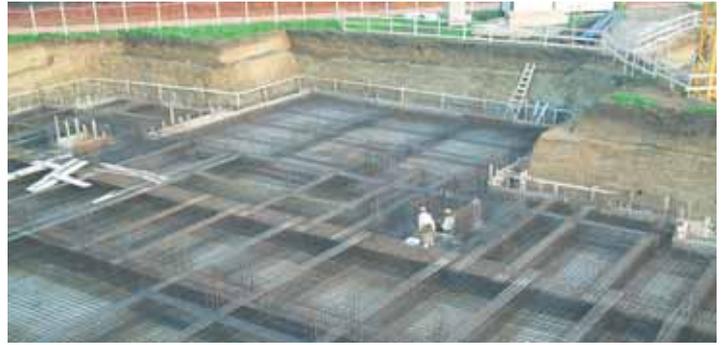
Progetto Architettonico: Arch. Gianfranco Guerzoni, Geom. Mauro Ghirardelli (ACER Modena), Arch. Carlo Fabbri (ACER Rimini)

Direzione Lavori: Arch. Federica Gattei (ACER Rimini)

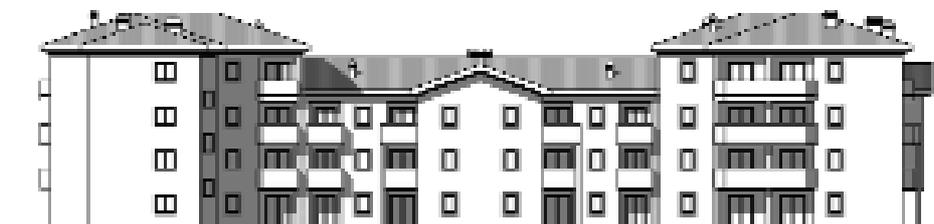
Progetto Strutturale e D.L.: ACER Modena

Progetto Impianti e D.L.: ACER Modena

Progetto Piano di Sicurezza: Ing. Lorenzo Cappelli



SEZIONE B-B



Comune di Rimini

24 + 24 Alloggi in ERP in Località Orsoleto,

Nucleo 1 - 2 Via Orsoleto

Finanziamento: Orsoleto Nucleo 1

Regione Emilia Romagna € 780.353,08 (Nucleo 1)

Comune € 1.633.914,92 (Nucleo 1)

ACER Rimini € 103.000,00 (Nucleo 1)

Orsoleto Nucleo 2

Regione Emilia Romagna € 881.319,46 (Nucleo 2)

Comune € 1.858.646,54 (Nucleo 2)

ACER Rimini € 103.000,00 (Nucleo 2)

Importo finanziamento: € 2.517.268,00 (Nucleo 1)

€ 2.842.966,00 (Nucleo 2)

Inizio Lavori: 20/11/2006

Impresa: Staccone s.r.l. - Ceccano (Fr)

Superficie Lotto: mq. 5.714,00 (Nucleo 1)

mq. 5.714,00 (Nucleo 2)

Superficie Utile: mq. 1437,80 (Nucleo 1)

mq. 1437,80 (Nucleo 2)

Superficie Non Residenziale: mq. 1.058,67 (Nucleo 1)

mq. 1.058,67 (Nucleo 2)

Volume: mc. 8.065,00 (Nucleo 1)

mc. 8.065,00 (Nucleo 2)

Superficie media alloggio: mq. 59,90

Costo medio alloggio: € 104.886,17 (Nucleo 1)

€ 118.456,92 (Nucleo 2)

Sistema di realizzazione: Sistema costruttivo evoluto con requisiti bioclimatici

Responsabile Unico del Procedimento: Ing. Piero Casalboni (ACER Rimini)

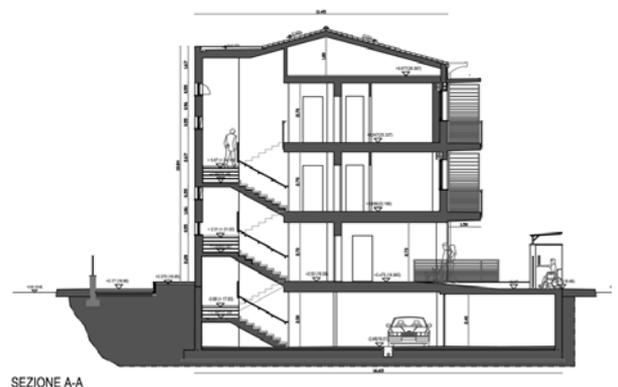
Progetto Architettonico: Arch. Stefano Ferri - Arch. Pierluigi Pini

Direzione Lavori: Arch. Pierluigi Pini (ACER Rimini)

Progetto Strutturale e D.L.: Ing. Alessandro Fiorani

Progetto Impianti e D.L.: Ing. Alberto Frisoni, Ing. Michelangelo Costa

Progetto Piano di Sicurezza: Ing. Michelangelo Costa



Comune di Rimini

58 Alloggi in ERP in Località Tomba Nuova

Finanziamento:

Regione Emilia Romagna € 1.869.016,35

Comune € 3.904.168,65

ACER Rimini € 255.900,00

Importo finanziamento: € 6.029.085,00

Inizio Lavori: da Iniziare

Superficie Lotto: mq. 9.500,00

Superficie Utile: mq. 3.639,01

Superficie Non Residenziale: mq. 3.990,33

Volume: mc. 20.610,00

Superficie media alloggio: mq. 62,74

Costo medio alloggio: € 103.949,74

Sistema di realizzazione: Sistema costruttivo evoluto con requisiti bioclimatici

Responsabile Unico del Procedimento: Ing. Piero Casalboni (ACER Rimini)

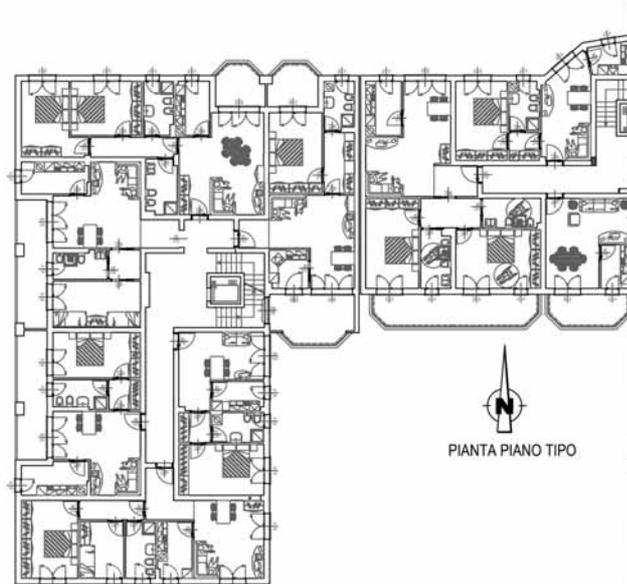
Progetto Architettonico: Ing. Roberto Grotti,
Arch. Federica Gattei

Direzione Lavori: Arch. Federica Gattei (ACER Rimini)

Progetto Strutturale e D.L.: Ing. Mauro Cevoli

Progetto Impianti e D.L.: Ing. Mauro Cevoli, Pl. Mirco Masini

Progetto Piano di Sicurezza: Arch. Domenico La Gioia



Comune di Rimini

42 Alloggi in ERP in Torre Pedrera - Comparto PEEP Torre Pedrera

Finanziamento:

Regione Emilia Romagna € 1.284.613,96

Comune € 2.679.952,04

ACER Rimini € 179.350,00

Importo finanziamento: € 4.143.916,00

Inizio Lavori: da Iniziare

Superficie Lotto: mq. 2.809,50

Superficie Utile: mq. 2584,79

Superficie Non Residenziale: mq. 1.822,74

Volume: mc. 14.489,48

Superficie media alloggio: mq. 61,54

Costo medio alloggio: € 98.664,67

Sistema di realizzazione: Sistema costruttivo evoluto con requisiti bioclimatici

Responsabile Unico del Procedimento: Ing. Piero Casalboni (ACER Rimini)

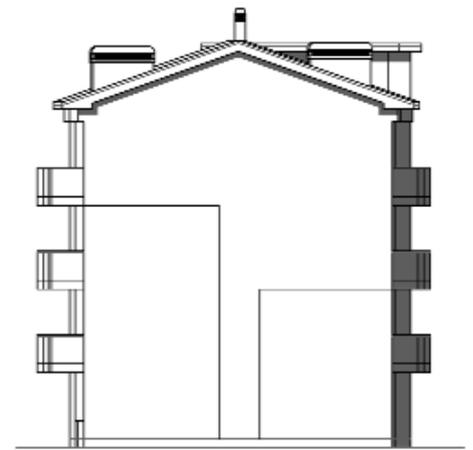
Progetto Architettonico: Arch. Gianfranco Guerzoni,
Geom. Mauro Ghirardelli (ACER Modena),
Arch. Carlo Fabbri (ACER Rimini)

Direzione Lavori: Arch. Federica Gattei (ACER Rimini)

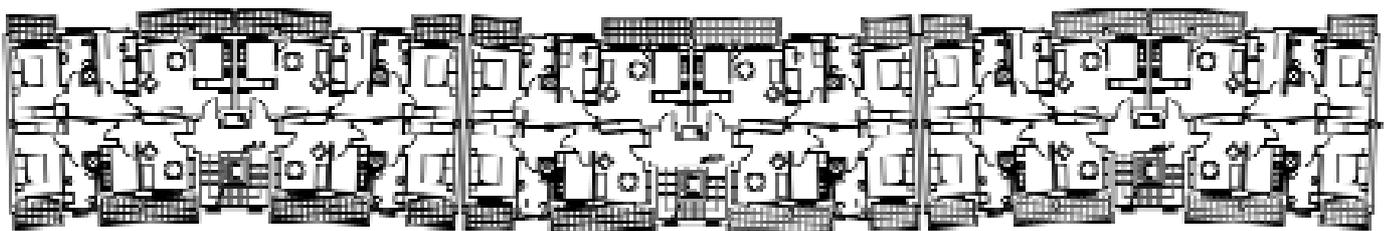
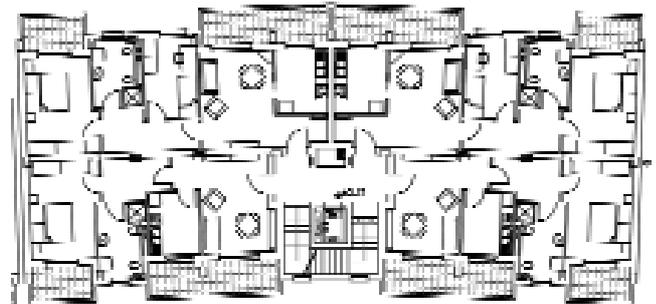
Progetto Strutturale e D.L.: ACER Modena

Progetto Impianti e D.L.: ACER Modena

Progetto Piano di Sicurezza: Ing. Lorenzo Cappelli



PROSPETTO NORD-OVEST



PROSPETTO SUD-OVEST

Comune di Riccione

32 Alloggi in ERP in Riccione - Via Veneto

Finanziamento:

Regione Emilia Romagna	€ 793.200,00
Comune	€ 2.776.200,00
ACER Rimini	€ 132.200,00
Importo finanziamento:	€ 3.701.600,00

Inizio Lavori: da Iniziare

Impresa: Grandino Costruzioni s.r.l. - Polla (Sa)

Superficie Lotto: mq. 3.773,00

Superficie Utile: mq. 1.880,68

Superficie Non Residenziale: mq. 1334,71

Volume: mc. 11.908,80

Superficie media alloggio: mq. 58,77

Costo medio alloggio: € 115.675,00

Sistema di realizzazione: Sistema costruttivo evoluto con requisiti bioclimatici

Responsabile Unico del Procedimento: Ing. Piero Casalboni (ACER Rimini)

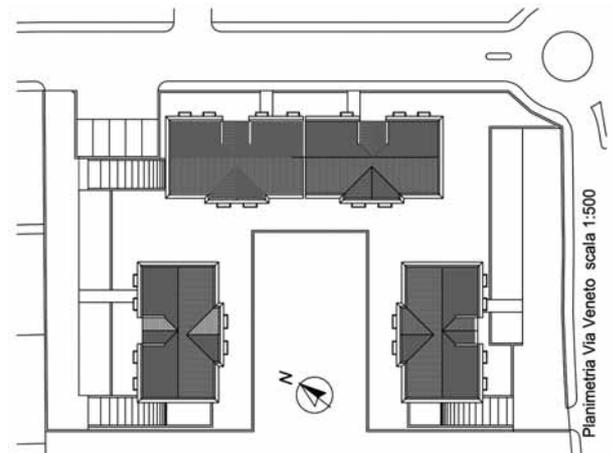
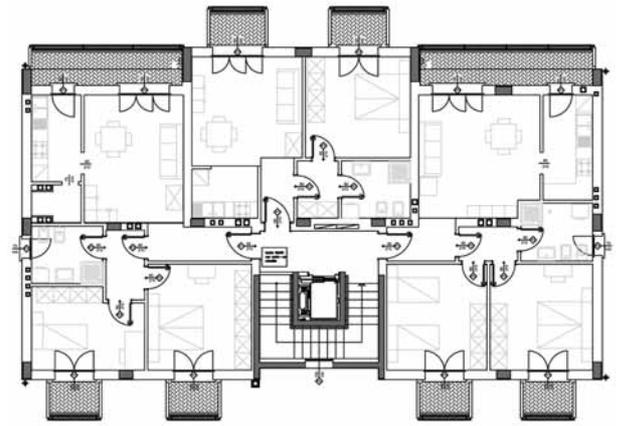
Progetto Architettonico: Arch. Giampiero Pirazzini, Arch. Pierluigi Pini (ACER Rimini)

Direzione Lavori: Arch. Pierluigi Pini (ACER Rimini)

Progetto Strutturale e D.L.: Ing. Loris Rinaldi

Progetto Impianti e D.L.: Ing. Andrea Rossi, Pl. Filippo Migani

Progetto Piano di Sicurezza: Arch. Enrico Sabatini



Comune di Riccione

32 Alloggi in ERP in Riccione - Via Berlinguer

Finanziamento:

Regione Emilia Romagna	€ 793.200,00
Comune	€ 2.776.200,00
ACER Rimini	€ 132.200,00
Importo finanziamento:	€ 3.701.600,00

Superficie Lotto: mq. 3735

Superficie Utile: mq. 1875,32

Superficie Non Residenziale: mq. 1319,28

Volume: mc. 11.936,01

Superficie media alloggio: mq. 58,60

Costo medio alloggio: € 115.675,00

Sistema di realizzazione: Sistema costruttivo evoluto
con requisiti bioclimatici

Responsabile Unico del Procedimento: Ing. Piero Casalboni (ACER Rimini)

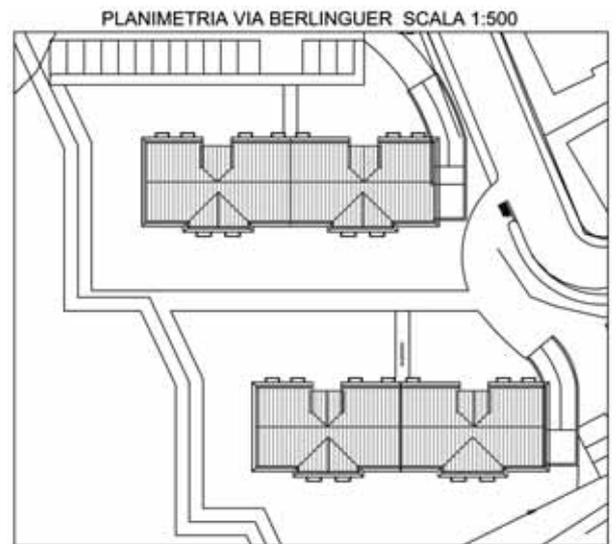
Progetto Architettonico: Arch. Giampiero Pirazzini, Arch. Pierluigi Pini (ACER Rimini)

Direttore Lavori: Arch. Pierluigi Pini (ACER Rimini)

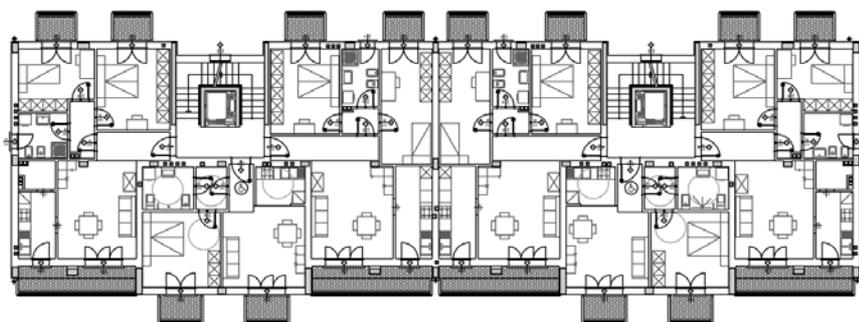
Progetto Strutturale e D.L.: Ing. Loris Rinaldi

Progetto Impianti e D.L.: Ing. Andrea Rossi, Pl. Filippo Migani

Progetto Piano di Sicurezza: Arch. Enrico Sabatini



RETRO LATO VIALE REGGELLO



Comune di Bellaria-Igea Marina

6 Alloggi in ERP in Bellaria - Via Pergolesi

Finanziamento: Legge n° 560/93

Importo finanziamento: € 495.798,62

Inizio Lavori: 07/11/2003

Impresa: Valentino General Costruzioni s.r.l. - Cardito (Na)

Superficie Lotto: mq. 1.285,00

Superficie Utile: mq. 361,00

Superficie Non Residenziale: mq. 271,00

Volume: mc. 2.146,00

Superficie media alloggio: mq. 59,00

Costo medio alloggio: € 82.633,10

Sistema di realizzazione: Sistema Costruttivo Tradizionale

Responsabile Unico del Procedimento:

Arch. Carlo Fabbri (ACER Rimini)

Progetto Architettonico: Ing. Piero Casalboni,

Arch. Gabriella Marangoni (ACER Rimini)

Direzione Lavori: Arch. Carlo Fabbri,

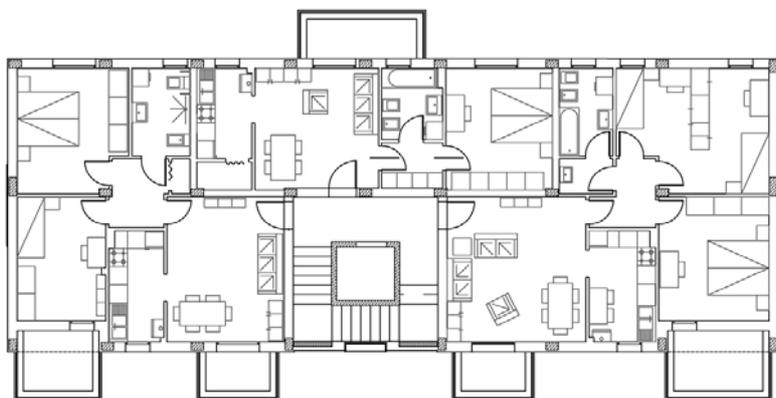
Arch. Pierluigi Pini (ACER Rimini)

Progetto Strutturale e D.L.: Ing. Maurizio Dorigo Viani

Progetto Impianti e D.L.: Ing. Roberto Ravaioli,

Ing. Maurizio Dorigo Viani

Progetto Piano di Sicurezza: Ing. Maurizio Dorigo Viani



Comune di Coriano

6 Alloggi in ERP in S.Andrea in Besanigo - Via Toscanini

Finanziamento: Legge n° 560/93

Importo finanziamento: € 495.798,62

Inizio Lavori: 08/05/2006

Impresa: Lamone Moreda s.r.l. - Forlì

Superficie Lotto: mq. 950,00

Superficie Utile: mq. 352,00

Superficie Non Residenziale: mq. 241,00

Volume: mc. 2.190,00

Superficie media alloggio: mq. 58,00

Costo medio alloggio: € 82.633,10

Sistema di realizzazione: Sistema Costruttivo
Tradizionale

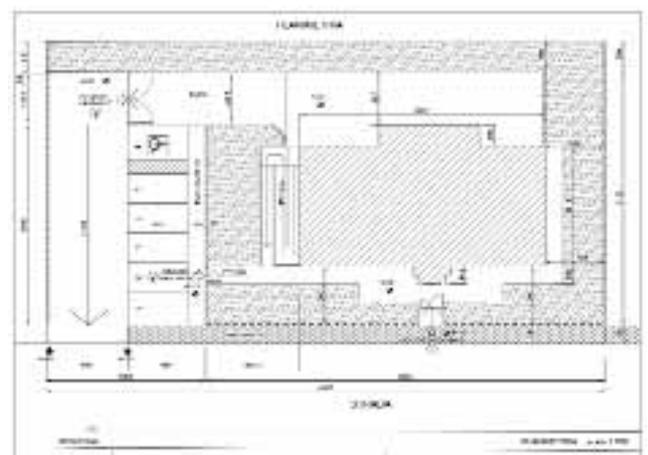
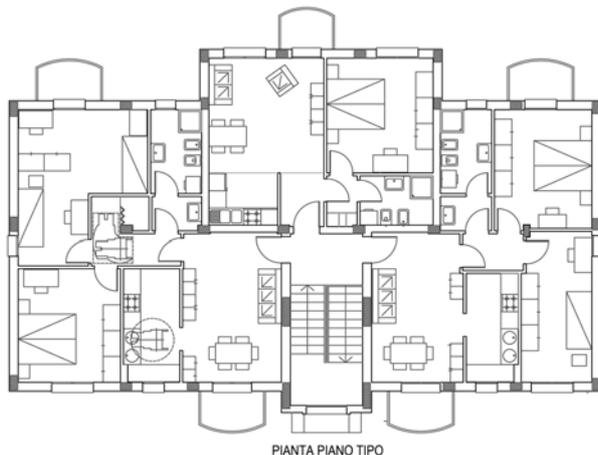
Responsabile Unico del Procedimento: Arch. Carlo
Fabbri (ACER Rimini)

Progetto Architettonico e D.L.: Arch. Carlo Fabbri

Progetto Strutturale e D.L.: Ing. Remigio Chiodi

Progetto Impianti e D.L.: Ing. Remigio Chiodi

Progetto Piano di Sicurezza: Ing. Remigio Chiodi



Comune di Saludecio

3 Alloggi in ERP in Cerreto - Via Castello di Cerreto 9/12

Finanziamento:

Accordo di Programma del PRU Castello di Cerreto

Comune € 41.496,43

ACER Rimini € 151.766,02

Importo finanziamento: € 193.262,45

Inizio Lavori: 23/02/2006

Impresa: Antonio Rullo Lavori Generali di Costruzione e Ingegneria Civile - Crispano (Na)

Superficie Complessiva: Edificio A mq. 42.75

+ Cantina; Edificio B mq. 34.50 + Cantina;

Edificio C mq. 88.58;

Costo medio alloggio: € 64.420,82

Sistema di realizzazione: Intervento strutturale e di restauro e risanamento conservativo

Responsabile Unico del Procedimento: Ing. Piero Casalboni (ACER Rimini)

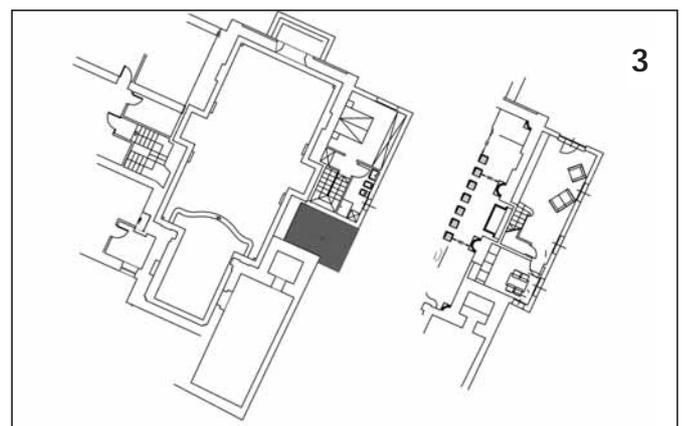
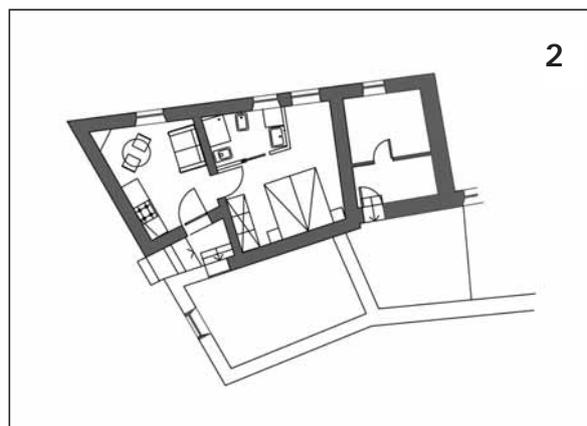
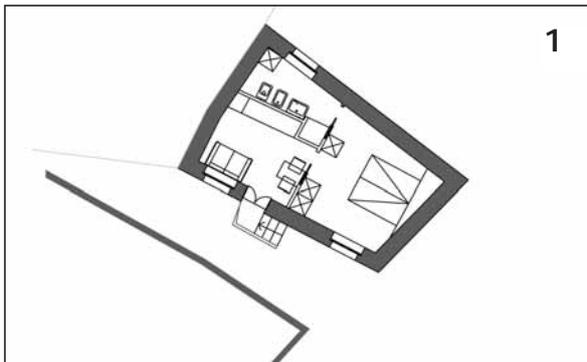
Progettista Architettonico: Arch. Federica Gattei (ACER Rimini)

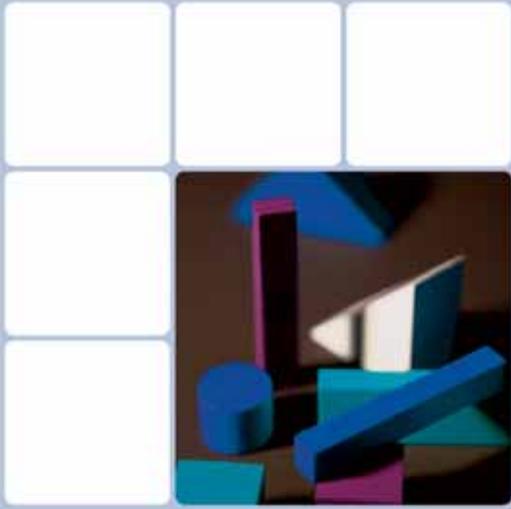
Direzione Lavori: Ing. Piero Casalboni, Geom. Miranda Mariotti (ACER Rimini)

Progetto Strutturale e D.L.: Ing. Giancarlo Ligi

Progetto Impianti e D.L.: Ing. Giancarlo Ligi

Progetto Piano di Sicurezza: Ing. Giancarlo Ligi





**BILANCIO
ECONOMICO-PATRIMONIALE**

SINTESI DEI BILANCI D'ESERCIZIO DI ACER RIMINI DAL 2001 AL 2006

In questa sezione vengono riuniti tutti i Bilanci di Esercizio di ACER Rimini dal 2001 al 2006. Precedentemente al 2001, anno di entrata in vigore della Legge Regionale di Riforma dell'ERP e di nascita delle ACER, lo IACP di Rimini non predisponeva rendiconti di tipo civilistico in quanto Ente Pubblico non economico e quindi assoggettato alla Contabilità ed al Bilancio Finanziario tipico degli Enti Locali.

Dall'analisi del prospetto di Bilancio che segue si nota l'evoluzione determinata dalla Riforma Regionale introdotta dalla Legge 24/2001. In primo luogo il passaggio del patrimonio immobiliare ai Comuni della provincia di Rimini che ha ridotto considerevolmente il patrimonio di ACER Rimini, trasformata da azienda immobiliare in ente di gestione per conto terzi. Ciò ha parimenti comportato anche una sensibile riduzione di costi e ricavi della gestione caratteristica, a partire dal 2005, anno in cui il trasferimento degli immobili ai Comuni si è concretizzato.

L'effetto combinato sui conti dell'Azienda di tutte le modifiche normative introdotte nell'ERP regionale è stato comunque positivo. Come si può desumere dall'andamento dei Risultati di Esercizio, che, a parte l'anno di passaggio (2001), hanno sempre riportato saldi in attivo.

Dal 2001 i Bilanci di ACER Rimini sono certificati, come previsto dalla L.R. 24/2001.

Stato patrimoniale attivo	2001	2002	2003	2004	2005	2006
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	0	0	0	0	0	0
B) Immobilizzazioni						
I. Immateriali	53.933	49.416	20.762	25.600	11.136	6.237
II. Materiali	35.202.172	35.128.011	15.880.391	22.554.633	3.976.532	5.617.297
III. Finanziarie	29.342	44.230	48.521	57.737	91.916	112.219
Totale immobilizzazioni	35.285.447	35.221.657	15.949.674	22.637.970	4.079.584	5.735.753
C) Attivo Circolante						
I. Rimanenze	0	0	0	0	0	0
II. Crediti	9.566.838	10.917.016	13.121.754	15.445.054	36.441.699	35.434.063
III. Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	3.097.433	3.098.223	4.083.465	3.925.000	4.000.000	4.000.000
IV. Disponibilità liquide	5.978.434	6.776.714	3.403.605	3.211.486	3.906.958	5.880.113
Totale attivo circolante	18.642.705	20.791.953	20.608.824	22.581.540	44.348.657	45.314.176
D) Ratei e risconti attivi	65.306	46.006	27.054	58.383	46.936	21.981
TOTALE ATTIVO PATRIMONIALE	53.993.458	56.059.616	36.585.552	45.277.893	48.475.177	51.071.910
Stato patrimoniale passivo	2001	2002	2003	2004	2005	2006
A) Patrimonio netto	22.615.710	26.784.039	7.188.363	7.295.772	7.415.829	9.005.913
B) Fondi rischi e oneri	671.546	522.055	0	180.000	268.050	286.598
C) Trattamento di fine rapporto lavoro subordinato	72.419	90.035	123.667	144.205	171.801	184.441
D) Debiti	30.633.783	28.663.487	29.273.522	37.623.941	40.581.673	41.562.261
E) Ratei e risconti passivi	0	0	0	33.975	37.824	32.697
TOTALE PASSIVO PATRIMONIALE	53.993.458	56.059.616	36.585.552	45.277.893	48.475.177	51.071.910

Conto Economico

	2001	2002	2003	2004	2005	2006
A) Valore della produzione						
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	3.379.361	3.034.928	3.189.339	3.460.448	3.990.571	2.718.717
2) Variazione delle rimanenze di prodotti in lavorazione, semilavorati e finiti	0	0	0	0	0	0
3) Variazione dei lavori in corso su ordinazione	0	0	0	0	0	0
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	0	0	0	0	0	0
5) Altri ricavi e proventi:	2.234.646	978.058	459.178	302.447	151.688	48.687
Totale valore della produzione	5.614.007	4.012.986	3.648.517	3.762.895	4.142.259	2.767.404
B) Costi della produzione						
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	30.378	19.780	19.210	15.271	18.408	17.624
7) Per servizi	1.889.815	1.668.271	1.778.271	1.916.184	2.170.225	1.025.428
8) Per godimento di beni di terzi	0	30.759	31.294	40.858	368.986	408.409
9) Per il personale	662.539	607.050	605.689	663.611	721.118	890.022
10) Ammortamenti e svalutazioni:	111.207	124.713	166.298	177.855	267.494	77.500
11) Variazione delle materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	0	0	0	0	0	0
12) Accantonamento per rischi e spese future	-	-	-	180.000	180.000	40.710
13) Altri accantonamenti	176.772	214.087	-	-	-	-
14) Oneri diversi di gestione	2.862.861	1.360.760	983.143	485.586	230.968	261.174
Totale costi della produzione	5.733.572	4.025.420	3.583.905	3.479.365	3.957.219	2.720.867
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)	-119.565	-12.434	64.612	283.530	185.040	46.537
C) Proventi e oneri finanziari	267.917	245.373	148.027	91.635	109.855	178.664
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie	0	0	0	0	0	0
E) Proventi e oneri straordinari	-155.347	42.296	79.268	-51.494	90.011	90.754
Risultato prima delle imposte	-6.995	275.235	291.907	323.671	384.906	315.955
22) Imposte sul reddito d'esercizio di cui:	181.696	167.249	210.626	216.262	187.918	156.628
23) Utile (Perdita) d'esercizio	-188.691	107.986	81.281	107.409	196.988	159.327

