



AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

**BILANCIO
DI PREVISIONE
ANNO 2022**

COMPOSIZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE E DEL COLLEGIO SINDACALE

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Tiziano Arlotti
(Presidente)

Corsini Claudia
(Vice Presidente)

Fortunato Stramandinoli
(Consigliere)

COLLEGIO SINDACALE

Fidelibus Federico
(Presidente)

Montemaggi Meris
(Componente)

Cedrini Massimiliano
(Componente)

DIRETTORE GENERALE

Alessandra Atzei

RESPONSABILE UFFICIO RAGIONERIA E PERSONALE

Massimiliano Coli

AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA

PROVINCIA DI RIMINI

BILANCIO PREVENTIVO ANNO 2022

SOMMARIO

Schema di Conto Economico previsionale ex art. 2425 c.c.	Pag.	5
Relazione sulla Gestione	Pag.	9
Conto Economico Previsionale	Pag.	26
Gestione degli alloggi comunali	Pag.	32
Programmazione degli interventi edilizi	Pag.	35
Allegato A: Piano Triennale dei Lavori Pubblici 2022-2024	Pag.	36
Allegato B: Gestione alloggi di proprietà comunale e determinazione della somma da reinvestire nell'ERP	Pag.	37



BILANCIO DI PREVISIONE ESERCIZIO 2022

VALORE DELLA PRODUZIONE	
RICAVI DA CANONI E DA PRESTAZIONI DI SERVIZI	IMPORTO
Canoni di locazione di alloggi di proprietà ACER	267.700
Canoni di locazione di alloggi ERP di proprietà di altri Enti non comunali	14.500
Canoni di locazione di locali ad uso non abitativo (negozi, box, centri sociali)	235.000
Corrispettivi e rimborsi per amministrazione stabili Acer	50.400
Rimborsi per la gestione dei servizi per conto degli inquilini di alloggi Acer	4.500
Corrispettivi e rimborsi per manutenzione ordinaria stabili Acer	8.000
Compensi e rimborsi servizio di Emergenza Abitativa Comuni/AUSL/Provincia/Acer	38.508
Canoni di locazione di alloggi ed altri immobili di proprietà dei Comuni in concessione	4.706.458
Altri oneri di gestione su alloggi ed altri immobili di proprietà dei Comuni in concessione	926.346
Compensi per servizio di amministrazione condominiale	248.865
Ricavi da Progetti Speciali, Gestione energetica e Ricavi Pubblicitari	1.000
Ricavi per attività di Manutenzione Straordinaria e Nuove Costruzioni per conto terzi	150.000
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	6.651.277
COSTI DELLA PRODUZIONE	
COSTO DEL PERSONALE DIPENDENTE E SPESE GENERALI	IMPORTO
Costo del personale dipendente	1.433.130
Indennità, compensi e rimborsi amministratori	73.700
Indennità, compensi e rimborsi collegio sindacale	20.303
Assicurazioni dipendenti e amministratori	25.500
Assicurazione Automezzi	3.650
Altre assicurazioni	895
Spese di rappresentanza e promozionali	500
Spese per Notiziario Acer	4.000
Spese per utenze e manutenzione uffici Acer	38.300
Spese telefoniche	9.500
Spese postali	26.000
Cancelleria	6.000

Libri, pubblicazioni e quotidiani	3.800
Gestione automezzi	4.300
Manutenzione e noleggio macchine d'ufficio	8.500
Gestione sistema informativo	26.800
Contributi associativi	15.000
Convegni, seminari e corsi di aggiornamento professionale	200
Consulenze e prestazioni professionali	73.250
Spese c/c bancari e postali	7.500
Spese per Sanificazioni e DPI - COVID19	1.400
SPESE DI AMMINISTRAZIONE E MANUTENZIONE ORDINARIA DI ALLOGGI	IMPORTO
Assicurazioni sui fabbricati di proprietà Acer	6.410
Spese amministrazione alloggi Acer	50.000
Spese per servizi a rimborso di alloggi Acer	7.000
Spese manutenzione immobili di proprietà Acer e immobili di terzi in appalto	100.000
Costo di gestione alloggi ed altri immobili di proprietà dei Comuni in concessione	2.394.735
Accantonamento utili da reinvestire su alloggi di proprietà dei comuni in concessione	688.162
SPESE PER ATTIVITA' DI NUOVA COSTRUZIONE E MANUTENZIONE STRAORDINARIA	IMPORTO
Spese per compensi relativi ad attività di nuove costruzioni e manutenzione straordinaria	33.500
Spese per compensi e altre spese tecniche attività di manutenzione condomini	2.000
AMMORTAMENTI, ACCANTONAMENTI ED ALTRI ONERI DI GESTIONE	IMPORTO
Ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali e materiali	185.106
Perdite su crediti e accantonamento al fondo svalutazione per Immobili Acer	30.000
Perdite su crediti e accantonamento al fondo svalutazione per Immobili Comuni in concessione	845.102
Imposta di bollo, Imposte indirette, tasse, contributi e diritti camerali	8.118
Imposta comunali sugli immobili	53.782
Costo per IVA Indetraibile	200.000
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	6.386.144

RISULTATO GESTIONE CARATTERISTICA PREVISIONALE	265.134
---	----------------

PROVENTI E ONERI FINANZIARI	IMPORTO
Interessi attivi su depositi bancari, postali, obbligazioni e su polizze di capitalizzazione (+)	47.000
Interessi attivi da assegnatari (+)	8.000
Interessi passivi su mutui per la costruzione di alloggi (-)	- 6.000
Interessi passivi e oneri finanziari diversi (-)	- 1.000
TOTALE GESTIONE FINANZIARIA	48.000

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

RISULTATO LORDO PREVISIONALE PRIMA DELLE IMPOSTE	313.134
---	----------------

IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO	172.224
---	----------------

RISULTATO NETTO PREVISIONALE	140.910
-------------------------------------	----------------

RELAZIONE SULLA GESTIONE

“IN QUESTO MOMENTO LA CLASSE DIRIGENZIALE TUTTA NON HA IL DIRITTO DI DIRE 'IO'. SI DEVE DIRE 'NOI'”. Così Papa Francesco nell'intervista dello scorso gennaio pone le basi per una riflessione critica verso la ricerca di un'unità vera da trovare attorno, non a posizioni di potere o alla legittima ricerca di una propria specifica rappresentanza, bensì ricercando quegli elementi che richiamino all'impegno per la Comunità, indipendentemente dal fatto di essere schierati da una parte o dall'altra.

(Papa Francesco, 21/01/2021)

Partiamo da qui, nel presentare il bilancio di questi 5 anni di mandato.

Da un “Noi” che ha visto i Sindaci dell'intera provincia nel 2016, per la prima volta dalla nascita delle ACER, avere un approccio distrettuale; un “Noi” che si è tradotto nella rappresentanza di genere, di giovani e nell'integrazione di competenze tecniche e politiche, nonché nella sintesi di obiettivi condivisi che hanno saputo dare risposte concrete ai bisogni dei Comuni e dei cittadini ad essi afferenti. Un primo grazie va, quindi, alla visione lungimirante dell'ex Sindaco di Rimini Andrea Gnassi che ha saputo mettere il primo mattoncino del “Noi”.

Un “Noi” che va piano piano costruendosi nel legame e nelle costanti relazioni con la Regione Emilia Romagna, grazie alla quale viene approvato il Piano Socio-Sanitario 2017-2020 che prevedeva all'interno delle 39 linee d'indirizzo l'integrazione tra politiche abitative e politiche sociali, per la prima volta nella storia, infatti, la casa viene riconosciuta come determinante di salute e di inclusione e benessere sociale. “L'abitare si connota come aspetto imprescindibile per l'inclusione sociale, come fattore complementare alle politiche di contrasto alla povertà e di sostegno alle fragilità, avendo, tra l'altro, funzione di sostegno concreto alla realizzazione di interventi sociali e sanitari fuori da contesti istituzionalizzati.

La finalità che abbiamo perseguito, assieme alla Regione, declinando, il tutto su ambedue i Distretti sociosanitari, è stata la costruzione della “filiera dell'abitare”, disegnando delle politiche in grado di sostenere la platea di chi si trova in condizioni di disagio abitativo, attraverso strumenti adatti ai bisogni differenziati. Come noto, in data 01/10/2017, dopo diverse proroghe, è entrata in vigore a pieno regime la riforma regionale che, con la deliberazione 739 del 31/05/2017, ha modificato le modalità di calcolo del canone di locazione di ERP. A seguito dell'approvazione delle nuove regole di calcolo del canone di locazione ERP, diversi hanno aumentato il canone minimo. Ciò, unitamente ad altri correttivi deliberati dal tavolo di concertazione delle politiche abitative, ha consentito ai Comuni della nostra provincia di evitare un significativo calo del monte canoni; al contrario ha permesso una stabilizzazione dell'importo medio post riforma anche per gli anni successivi. Inoltre, occorre ricordare che, dall'01/01/2018, sono in vigore i costi di gestione (corrispettivo di ACER), pari ad e 52,00 mensili a seguito del completo azzeramento da parte di ACER di qualsiasi onere gravante sugli assegnatari. Infatti, con un'operazione congiunta, concertata con i Comuni, in data 14/12/2017, la Conferenza

degli Enti ha portato i costi di gestione di ACER ad € 52,00 (come previsti nella deliberazione regionale 391/2002) e ha abolito qualsivoglia costo gravante sugli assegnatari con riferimento all'espletamento di pratiche tecnico - amministrative da parte di ACER Rimini. In un momento di gravi difficoltà economiche per tante famiglie, l'eliminazione completa di oneri e spese aggiuntive gravanti sugli assegnatari rappresenta un considerevole aiuto da parte delle istituzioni e, contestualmente, il rientro dei costi di ACER nell'ambito dei massimali determinati dalla Regione (che rappresentano tra l'altro anche il limite al di sotto del quale non può scendere il canone minimo applicato agli assegnatari di ERP), consente un sostanziale equilibrio dei bilanci di ACER garantendone efficacia ed efficienza.

L'attenzione dei Comuni alle problematiche manutentive del patrimonio di ERP, infine, ha consentito di evitare un impoverimento del monte canoni, che rappresenta l'unica risorsa per far fronte a lavori ed interventi sia di manutenzione ordinaria che straordinaria.

Basti pensare che nella nostra realtà provinciale, gli alloggi di risulta che restano sfitti per molto tempo sono una rarità e non la prassi consolidata come avviene in altre province della nostra Regione. Lo scopo della riforma è stato quello di garantire il diritto alla casa pubblica alle fasce più deboli, utilizzare in modo più equo il patrimonio residenziale pubblico ed aumentare di conseguenza il *turnover* e la rotazione all'interno dell'ERP, che va inteso come misura temporanea ed assistenziale per le persone più in difficoltà e non come un diritto acquisito per sempre. Nel nostro territorio, a differenza di altre province, la decadenza viene applicata laddove ne sussistano i presupposti ed in particolare in caso di superamento dei limiti reddituali e/o patrimoniali. Infatti i Comuni hanno attivato, sin dall'entrata in vigore dei nuovi limiti, i procedimenti di decadenza per superamento dei limiti reddituali patrimoniali. Va in ogni caso ribadito il forte valore sociale che ha lo stock abitativo pubblico, il quale, con grosso impegno di tutti ed in particolare dei Comuni e di ACER, è stato ricostituito nel corso degli ultimi anni. Proprio per irrobustire e garantire maggiormente la rete di protezione sociale sarebbe necessario, nelle prossime annualità, ricercare altre vie - buone pratiche - nelle quali figurino *in primis* la necessità di assicurare un maggiore *turnover* dello stock abitativo pubblico. La vera sfida su cui le istituzioni devono impegnarsi è quella di garantire maggiore protezione alle fasce di assegnatari che si trovano in stato di grave disagio economico - sociale, facendo emergere il vero valore del "*bisogno casa*", determinando l'uscita dei nuclei che hanno superato le fasce del bisogno e possano, quindi, reperire un'altra soluzione abitativa lasciando gli alloggi liberi per le centinaia di nuclei che sono in attesa nelle graduatorie comunali.

In merito alle azioni di social housing, promosse dallo stesso Piano Regionale, Il Comune di Rimini assieme a quello di Santarcangelo di R. e Verucchio, hanno potuto contare sulla costruzione di 53 alloggi (Ers - affitto con riscatto) nella frazione di Corpòlò, grazie all'investimento effettuato dal Fondo ICCREA Banca Impresa e Cassa depositi e prestiti investimento Sgr, ove quest'ACER si è resa gestore sociale. L'esempio di Cattolica, poi, che ha visto Acer supportare il Comune per attivare un investimento privato finalizzato alla realizzazione di un complesso di 8 alloggi di housing sociale grazie all'aggiudicazione di un Bando regionale, dimostra che programmare e progettare è fondamentale.

Un “Noi” che si è andato consolidando attraverso il legame con l'Ausl della Romagna ed i Servizi Sociali Territoriali, rendendoci partecipi della costruzione di progetti individualizzati, nonché di Budget di Salute che favorissero gli inquilini nella presa in carico sociosanitaria. Invero, ci si è fatti parte attiva nei processi di gestione dei Servizi attraverso segnalazioni circa situazioni di disagio e precarietà relazionale, accompagnamento ed informazione ai nuclei familiari in situazione di deprivazione, nonché nella gestione di gravi situazioni di carattere sociale, attraverso i tavoli territorialmente competenti.

La concertazione con i Sindaci e gli assessori è stata, invero, di vitale importanza per questo CDA anche nella formulazione di progetti sociali rivolti ai nostri assegnatari come il progetto di “Condomini Attivi”.

Con il progetto “Condomini Attivi”, infatti, si è data piena attuazione a ciò che la Regione chiedeva nel Piano Socio Sanitario, attraverso il Bando sulla partecipazione, indetto dalla stessa, si è ottenuto un contributo di 15.000 per l'annualità 2018 che ha finanziato diverse azioni sugli alloggi di San Giovanni in Marignano e Morciano di Romagna. Forte della partnership con il privato sociale ovvero Auser e la Cooperativa è Possibile, è stato possibile per gli inquilini “riappropriarsi” del bene pubblico, ovvero degli spazi comuni e degli alloggi attraverso l'elaborazione di regolamenti condominiali che disciplinassero la manutenzione dello stabile e dei giardini limitrofi, in una logica “generazionale” e di concertazione che reso importanti obiettivi come la riduzione delle dinamiche conflittuali, riduzione dei costi di manutenzione delle aree comuni, aumento delle relazioni sociali; perseguendo, così, una logica comunitaria. Nell'annualità successiva tale progetto è stato messo in campo nel Comune di Rimini, Via del Lupo, Tombanuova e nel Comune di Santarcangelo di Romagna, Via Ugo Bassi; sfociato, poi, nel 2020 nel progetto “Io Vivo Popolare”, patrocinato da tutti Comuni della Provincia, dove è stato dato un volto a chi vive nei nostri alloggi; mission dell'iniziativa è stato l'abbattimento di uno stigma troppo politicizzato che vede e relega a cittadini disonesti e devianti coloro che vivono nelle C.D “Case popolari”. Questo progetto ha coinvolto un'equipe specializzata composta da 5 tecnici di Acer afferenti a diversi uffici, che grazie alla Partnership con PA Social, ha potuto formarsi nel campo della comunicazione sociale e aprire in maniera contestuale l'Ente ai canali social, essendo maggiormente prossima alle istanze delle Persone soprattutto nel periodo Covid.

Le persone, sono state il nostro punto di riferimento, le loro storie, i loro problemi, le loro relazioni sono state il faro per creare con i Comuni, Politiche abitative lungimiranti; per tale ragione si è maggiormente incentivata l'attività di mediazione sociale finalizzata alla diminuzione dei conflitti tra assegnatari ed al miglioramento della conoscenza tra questi anche attraverso incontri culturali, nonché, il potenziamento dell'attività di verifica e di ispezione negli edifici gestiti, come previsto dall'art. 34 bis della L.R. 24/2001 e successive modifiche. L'attività di ispezione e di controllo presso gli alloggi e gli edifici di ERP è divenuta fondamentale per mantenere il rispetto delle regole e della civile convivenza fra gli assegnatari. Il personale di ACER addetto a tale attività, ha, infatti, frequentato un corso finanziato dalla Regione per l'abilitazione di agenti accertatori e pertanto ACER Rimini. A seguito

dell'espletamento del corso di formazione per agenti accertatori ed alla rigorosa procedimentalizzazione delle operazioni sanzionatorie, i Comuni ed ACER hanno rivisitato il regolamento d'uso degli alloggi di ERP e finalizzato quello per gli ERS, al fine di disciplinare in maniera precisa e puntuale sia l'attività di controllo, sia l'applicazione delle sanzioni agli assegnatari. Chi entra in una casa popolare, bene della collettività, deve osservare regole di comportamento e di civile convivenza senza creare danni nella gestione dell'alloggio e delle parti comuni. Non ultima, l'attenzione posta da questo CDA, durante i primi mesi di lockdown del 2020, con il tavolo di concertazione provinciale, circa la sospensione del pagamento del canone d'affitto, affinché si tutelasse la salute degli assegnatari soprattutto quelli maggiormente anziani e non autosufficienti e non si premesse sui quei nuclei che vedevano sospesa l'attività lavorativa. Anche questa è evoluzione verso un profilo di gestione sociale; tuttavia da sottolineare come di tutto abbiamo bisogno tranne che promuovere nuovi livelli di autoreferenzialità e complicazione nell'assetto dei servizi alla persona. Il welfare funziona al meglio quando "è semplice", quando è leggibile e rintracciabile con immediatezza da parte dei cittadini. Ancor di più, quando è coerente nelle logiche e non dà risposte diverse a seconda dell'interlocutore. Con questo intendiamo dire che Acer Rimini deve continuare ad essere al 100% un'azienda di servizio ai Comuni nelle modalità fissate dalle concessioni in essere e che, una auspicabile e continua evoluzione del proprio profilo sociale, non può che essere ricondotta ad una piena integrazione con la rete pubblica dei servizi socio-sanitari. Un "Noi" che si caratterizza anche nella sburocratizzazione organizzativa dell'Ente e della gestione della relazione con Utenti e Comuni, favorendo, quindi una migliore comunicazione non solo esterna quanto più interna, grazie a tre nuove linee:

La prima, ha visto la conclusione dell'unificazione degli uffici nella sede di via Novelli, ottenendo come risultato sia un risparmio economico (con la disdetta del contratto di affitto dei locali in via Di Mezzo) che una miglior organizzazione del lavoro; la seconda, il compimento di una complessa rivisitazione dei processi digitalizzati imperniata sull'adozione di un nuovo software informatico ed, infine, la terza, con l'attivazione delle modalità di pagamento digitale, nonché il mantenimento delle modalità di accesso agli uffici attraverso appuntamento, sperimentata durante il lockdown, che abbiamo verificato favorire, non solo una efficiente tutela della salute di utenti e dipendenti, ma anche una migliore qualità del servizio prestato (nessuna anticamera, accesso diretto alla persona di riferimento "giusta") e una più razionale organizzazione del lavoro interna (consentendo di programmare al meglio la permanenza in ufficio piuttosto che la necessità di effettuare spostamenti esterni). In altri termini: un balzo della produttività e della stessa qualità del lavoro.

Tema, quest'ultimo, che grazie alla nostra rappresentanza nel direttivo nazionale, non scontata peraltro, abbiamo messo al centro della trattativa sul rinnovo del contratto nazionale in corso. Una posizione di buon senso che, tra le altre cose, tiene conto delle tante diverse specificità che caratterizzano le Aziende Casa sul territorio nazionale (di ragione giuridica, modello organizzativo e funzioni assegnate) e che vede nella contrattazione decentrata e nell'ancoraggio alla produttività il

vero centro del negoziato.

Da parte nostra è giusto sottolineare l'opera di questo CdA ha messo in campo un sistema di erogazione della produttività rigoroso e fondato non su deprecabili modelli "a pioggia" o, peggio ancora, "a sentimento" ma su chiare direttrici strategiche di sviluppo aziendale. UN "noi", quindi, che va anche nella direzione di una buona organizzazione aziendale che ricalchi l'efficienza e l'efficacia a parimenti degli Enti Pubblici ma che si rifletta anche con un'economicità delle azioni, come l'azzeramento di TFR e rimborsi per i componenti del CDA.

C'è un nodo irrisolto, tuttavia, nel momento in cui si ricorda la diversità delle Aziende Casa che chiama in causa la stessa nostra realtà regionale, il ruolo della regione Emilia Romagna e la necessità (peraltro già annunciata dall'assessore Elly Schlein) di mettere mano alla legge 24/2001 e successive modifiche che sconta diversi elementi di "vecchiezza".

Dal nostro punto di vista, sono tre i punti di riflessione sostanziali: la trasparenza e le modalità di controllo della rete gestionale dell'edilizia residenziale pubblica; i criteri che regolano la decadenza degli assegnatari Erp; la collocazione delle Acer nella rete del welfare regionale. Per quanto attiene al tema della trasparenza e, in particolare, alla correttezza nella gestione delle risorse (ricordando che, in particolare, tutte le entrate derivanti dai canoni versati degli assegnatari debbono essere impiegate per la manutenzione degli alloggi e, conseguentemente, conferite in bilanci distinti Comune per Comune e non cumulabili in alcun modo al bilancio delle Aziende) emerge, nel momento in cui la Legge regionale non attribuisce le funzioni di gestione del patrimonio abitativo sociale pubblico in maniera esclusiva alle Acer, una contraddizione fondamentale che riguarda le funzioni di controllo regionali. Funzioni che, per quanto riguarda le Acer, vengono sostanzialmente demandate al Presidente del Collegio sindacale che, significativamente, non solo viene designato dalla Regione Emilia Romagna ma che, a fronte di eventuali anomalie riscontrate, è chiamato a riferirsi direttamente alla Regione stessa. Questo elemento di garanzia e trasparenza, la cui ragione istituzionale risiede nella competenza esclusiva regionale rispetto all'edilizia residenziale pubblica, non trova alcuna corrispondenza quando le funzioni ordinariamente attribuite alle Acer vengono delegate ad altri soggetti.

Un "Noi" che ci ha visti svolgere per gli Enti locali il ruolo di "facilitatore" nello studio e nella preparazione di progetti che potessero, con le pur scarse risorse economiche disponibili, attuare una concreta politica di aiuto alle fasce più deboli della popolazione. In particolare, nel corso del 2017, l'ACER ha partecipato alla richiesta di contributi regionali di cui all'Asse 4 (promozione della low carbon economy) - FESR 2014 - 2020 per lavori di riqualificazione energetica di un fabbricato di proprietà di ACER, composto da n° 12 alloggi di ERP, situato in Comune di Bellaria - Igea Marina, Via Bellini, 2 - 2/a - 2/b per una spesa complessiva pari ad € 170.679,30. La Regione Emilia - Romagna ha premiato il progetto di ACER, progetto, tra l'altro, realizzato esclusivamente con il personale tecnico interno all'Azienda, concedendo, con la determinazione n° 13643 del 29/08/2017, un contributo pari ad € 45.429,75. Questi interventi sono stati inseriti nel Superbonus 110 pertanto c'è stata la rinuncia

al POR FESR. In data 30/03/2018, l'ACER ha sottoscritto, sulla base dell'art. 41, comma 2, della L.R. 24/2001 e successive modifiche, una convenzione con l'ASP Valloni Marecchia, in virtù della quale gli sono stati attribuiti i compiti e le funzioni tecniche sull'intero patrimonio di proprietà dell'ASP. In base a tale convenzione ACER in tempi strettissimi ha realizzato il ripristino e l'adeguamento di Palazzo Palloni, ubicato nel centro storico di Rimini, da destinare a nuova sede del Centro per l'Impiego, al fine del successivo spostamento in Piazzale Bornaccini della sede della Questura di Rimini. Si è trattato di un importante rafforzamento delle attività proprie di ACER al servizio degli Enti del territorio; ACER non è più solo l'ente strumentale dei Comuni ma di tutti gli Enti che operano sul territorio in stretta sinergia tra di loro, mettendo a disposizione le proprie competenze e la propria professionalità. A seguito della convenzione firmato con l'ASP Valloni Marecchia sono stati completati i lavori di manutenzione straordinaria di abbattimento delle barriere architettoniche oltre a opere edili e impiantistiche in edificio denominato "Ex-Palazzo Palloni" sito in Rimini Corso d'Augusto angolo via Farini al fine di accogliere la nuova sede del Centro per l'impiego per un importo complessivo di quadro economico di Euro 761.686,84 e successivamente ha completato la progettazione dei lavori di manutenzione straordinaria di un edificio da destinare all'assistenza di persone con disabilità grave, prive di sostegno familiare, sito in Rimini Via Bilancioni, 31 per un importo di quadro economico di Euro 302.570,54. Altresì è stato concluso l'intervento di riqualificazione energetica (cappotto esterno, isolamento del solaio di portico e del sottotetto oltre alla sostituzione di tutti gli infissi e la messa a norma dei balconi) di un fabbricato composta da 12 alloggi di proprietà di ACER sito in Bellaria - Igea Marina Via Bellini 2 - 2/a - 2/b oggetto del contributo regionale di cui all'Asse 4 del POR-FESR 2014-2020

Un "Noi" che corre in un continuum attraverso la costituzione di un fondo di solidarietà per i piccoli comuni reso possibile dal Bilancio di previsione 2019, con lo stanziamento 100.000 euro di risorse proprie di Acer per garantire interventi indispensabili a cui i bilanci generati dai canoni di Comuni con un patrimonio abitativo ridotto non consentivano di fare fronte.

Nel medesimo anno si è conclusa la progettazione definitiva e si sono avviate le operazioni di gara (quadro economico è di 317.410,84 euro) per l'intervento di ristrutturazione edilizia e miglioramento sismico del fabbricato di via Trasversale Marecchia a Santarcangelo di Romagna, poche settimane fa inaugurato e prossimo all'assegnazione per due nuclei famigliari.

L'ACER, nel corso del 2019, ha concluso i lavori di riqualificazione energetica con particolare riferimento alla sostituzione di infissi previsti dal DM 15/03/2018 (Tipologia B) nei Comuni di Cattolica - Piazzale Kennedy 2/3 e di Rimini - Via Di Mezzo 24. Questi interventi il Comune di Riccione li ha inseriti nel Superbonus 110. Risultano terminati anche gli interventi che rientrano nel "PROGRAMMA PER IL MIGLIORAMENTO DELL'ACCESSIBILITA', DELLA FRUIBILITA' E USABILITA' DEGLI EDIFICI E ALLOGGI PUBBLICI" che hanno riguardato diversi Comuni della Provincia di Rimini. La Tipologia A, relativa al superamento delle barriere architettoniche verticali, ha interessato il Comune di Santarcangelo di Romagna con la sostituzione di n. 3 ascensori in via U. Bassi 2-4-6 e i Comuni di Bellaria - Igea Marina

- via Ravizza 27-29, Cattolica - via F. da Rimini 107-109, Coriano - via Ca' Tintori 6-8, San Giovanni in Marignano - via Modena 1-3 e Verucchio - via Terracini 10-12 con la fornitura e posa in opera di un servo scala ciascuno (in totale 5) per una spesa complessiva pari ad € 116.423,04. La Tipologia B del Programma sopra riportato e relativo al ripristino degli alloggi, ha interessato diversi Comuni tra cui Bellaria - Igea Marina, Cattolica, Maiolo, Montefiore Conca, Montegridolfo, Pennabilli, Poggio Torriana, San Giovanni in Marignano e Sant'Agata Feltria per una spesa complessiva pari ad € 278.789,29. Il 2020 da un lato colpito severamente da una crisi pandemica ha portato, tuttavia, nuove consapevolezze nei decisori politici nazionali ed internazionali, rilevando, così, l'importanza del ruolo della casa, divenuto centrale e bisognoso di investimenti concreti; quindi l'introduzione del cosiddetto superbonus 110% finalizzato al miglioramento energetico e sismico del patrimonio abitativo nazionale. Un provvedimento che va in direzione di una filosofia d'intervento più volte sollecitata dalle Aziende Casa. Da tempo, infatti, evidenziavamo l'opportunità di sostenere la crescita del Paese mettendo in moto il settore delle costruzioni che (tenendo conto dell'ampia filiera che coinvolge) più di altri può generare ricchezza e occupazione, dando al tempo stesso una significativa risposta ambientale e sociale; tale tematica fu oggetto anche del convegno da noi organizzato a Gennaio 2020 alla presenza di illustri esponenti politici nazionali ed internazionali presso il Museo della Città di Rimini. Non abbiamo la presunzione di pensare di essere stati ascoltati ma i dati confermano che finalmente ci si è preoccupati di inserire tra i beneficiari quel patrimonio abitativo pubblico, trascurato dallo Stato da decenni e progressivamente impoverito, che rappresenta uno dei sostegni più importanti su cui possono contare i nuclei familiari meno abbienti del nostro Paese. Il provvedimento, infatti, consente di utilizzare il "superbonus" per gli interventi effettuati dalle Aziende Casa sugli immobili adibiti ad edilizia residenziale pubblica concedendo, per di più una proroga estesa fino al termine dell'anno 2022 (ad oggi non è invece formalizzato il probabile, e da molti soggetti preannunciato, allungamento al 2023 della vigenza dello strumento). Acer Rimini, ancor prima che fossero disponibili le norme attuative, si è messa in moto nella piena consapevolezza di un'occasione storica imperdibile e che garantisce il raggiungimento di obiettivi plurimi: il miglioramento della qualità ambientale e della stessa autonomia energetica del nostro Paese; un sostegno importante a favore di nuclei familiari più fragili a cui è possibile garantire una migliore qualità dell'abitazione e una non meno significativa riduzione dei costi in bolletta; una messa in sicurezza più avanzata (ove necessario) e la valorizzazione di un patrimonio pubblico che da tantissimi anni non può contare su investimenti statali in grado di favorirne la riqualificazione. Il censimento effettuato dal settore tecnico dell'Azienda, ci ha portato ad individuare oltre 200 edifici presenti nell'ambito provinciale aventi le caratteristiche idonee ad essere oggetto degli interventi. Il numero indicato non tiene conto, naturalmente, del patrimonio Ers (escluso dalla normativa) e dei contesti condominiali "misti" (in cui l'Erp convive con alloggi di proprietà privata) dove il soggetto titolato ad attivarsi è l'assemblea condominiale. In tale fase preventiva, peraltro, si è attivata una verifica con i Comuni per verificare l'incidenza di eventuali atti di regolamentazione del territorio urbano (segnatamente i centri storici) che potessero in qualche modo limitare o condizionare le possibilità di intervento. Successivamente alla propria fase ricognitoria,

Acer ha ricevuto dal Gruppo SGR S.P.A. di Rimini una proposta di Project financing di partenariato pubblico privato (ai sensi dell'art.180 e seguenti del D.Lgs 50/2016 e successive modifiche). Il 3 settembre 2020, il C.d.A. di Acer ha deliberato l'interesse della proposta e la disponibilità a garantire la possibilità di effettuare i sopralluoghi necessari ad elaborare un progetto puntuale di Project financing riferito all'intero patrimonio Erp collocato nell'ambito provinciale. Al deposito della proposta, spetta ad Acer valutarne la fattibilità o meno e richiederne eventuali modifiche.

Si precisa che un'eventuale valutazione avversa da parte di Acer non genera in alcun modo diritti a risarcimenti nei confronti del soggetto privato proponente, mentre, il riconoscimento della fattibilità del progetto presentato, attiva la procedura del Bando di gara aperto a tutti i soggetti aventi i requisiti nelle modalità definite dallo stesso Codice dei contratti. Per quanto riguarda i Comuni, accanto ai benefici sociali, ambientali e patrimoniali su cui è già stata chiaramente esplicitata la massima attenzione, sottolineiamo come al termine dei lavori si genererà una prevedibile minor pressione economica sui budget relativi alle manutenzioni.

Tra gli interventi avallati dalla conferenza degli Enti ed avviati dagli uffici negli ultimi mesi, troviamo: l'intervento previsto nel Comune di Coriano. Ci riferiamo alla demolizione e ricostruzione dell'edificio che ospitava la "ex casa di riposo Favini", collocato nel pieno centro del Paese a poche decine di metri dal Castello Malatestiano. Qui verranno realizzati quattro alloggi ed una sala comune con l'intento, preannunciato dal Comune, di prevederne l'assegnazione a persone anziane allo scopo di favorirne la qualità della vita e la socialità a partire da un'ubicazione dell'edificio nel cuore della città e favorendone così l'accesso ai principali servizi utili al sereno esercizio della vita quotidiana. Quattro interventi significativi di manutenzione straordinaria e riqualificazione energetica: a San Giovanni in Marignano su un complesso di 20 alloggi; a Santarcangelo di Romagna su un complesso di 21 alloggi; a Bellaria Igea Marina su un complesso di 12 alloggi così come a Cattolica. Interventi che mettono in moto risorse per 1.284.348, 00 euro.

A questi si aggiunge quello che rappresenta uno degli impegni più stimolanti che ci accompagnerà oltre il 2021 che in avvio dal mese di gennaio. Si tratta dell'esito del mandato conferito dal Comune di Rimini ad Acer il 22/08/2019, nell'ambito delle modalità di collaborazione previste dall'art.5 della concessione al fine di "*...delineare un programma inteso a insediare o ristrutturare complessi abitativi di edilizia sociale e popolare*". La successiva formalizzazione da parte della Regione Emilia Romagna della manifestazione di interesse "PIERS- Programma Integrato di Edilizia Residenziale Sociale" del 22/11/2019 ha orientato la progettazione sull'area "via Ugo Bassi-Stadio". Un'area strategica, ubicata a ridosso del centro storico di Rimini, e già caratterizzata da un significativo insediamento di edilizia sociale (122 alloggi in totale, incluso il complesso di via Pascoli, già oggetto di un importante "contratto di quartiere"). Un'area caratterizzata sia dalla prossimità ad importanti poli di servizio (l'Ospedale, il Tribunale, il Palacongressi) che da complessi edilizi in stato di degrado o dismissione (la Questura incompiuta, la Caserma Giulio Cesare). Il Programma d'Intervento delineato ha collocato il finanziamento richiesto per la realizzazione di alloggi di residenza sociale, nell'ambito

di una progettazione di massima che punta ad integrare e potenziare le funzioni pubbliche e a promuovere una significativa qualità sia ambientale che sociale. Il bando regionale ha visto premiata la proposta di Acer e Comune di Rimini (classificata seconda tra i quattro progetti vincenti), assegnando un finanziamento di 5.295.116,84 euro. E' bene rilevare come l'oggetto del finanziamento riguarda specificatamente la realizzazione di 36 nuovi alloggi: 24 di erp e 12 di ers. Grazie all'intesa con il Comune di Rimini, oltretutto, per la prima volta abbiamo potuto dimensionare la realizzazione dei 24 alloggi Erp partendo dalle caratteristiche dei nuclei familiari in graduatoria piuttosto che il contrario. Capita troppo spesso, infatti, che famiglie numerose (soprattutto) piuttosto che singoli debbano rinunciare, o attendere più del dovuto, ad un diritto faticosamente acquisito perché non è disponibile un alloggio con le caratteristiche adeguate. Per quanto riguarda invece gli alloggi Ers, si è concordato di indirizzarli ai "grandi dimenticati" dalle politiche del nostro Paese: i giovani, singoli o coppie, e le famiglie monogenitoriali. Saranno assegnati attraverso una graduatoria rivolta specificamente a loro. L'importanza deriva dall'insieme di un progetto che viene realizzato nel pieno centro della città e che afferma un principio fondamentale: le case popolari vanno pensate e realizzate già ponendosi l'obiettivo di una piena integrazione di chi le abita nel contesto della comunità. Abbiamo visto cosa significa in Italia avere creato periferie geografiche che diventano progressivamente periferie sociali e dove, la mancanza di collegamenti decenti e di servizi, si trasforma rapidamente in degrado, emarginazione e aumento della conflittualità sociale. Per quanto attiene all'avvio vero e proprio dei lavori, (sulla Gazzetta Ufficiale - serie generale n. 159 del 05.07.2021 - è stato pubblicato il comunicato che avvisa della pubblicazione sul sito ministeriale del Decreto Interministeriale n. 193 del 03.05.2021 che stabilisce modalità e scadenze per gli interventi finanziati all'interno dei PIERS) si è definita con il Comune di Rimini una Convenzione che affiderà ad Acer il compito di promuovere ed indire il Concorso di Progettazione (in piena collaborazione con l'Ordine professionale degli architetti) e la funzione di stazione appaltante. Spetterà, invece, al Piano Strategico del Comune di Rimini, attivare un ampio percorso di partecipazione dei cittadini abitanti nel contesto interessato per mettere a fuoco ancora meglio bisogni e idee che consentano di calibrare gli interventi in maniera efficace e puntuale.

Assieme al Comune di Rimini si è partecipato al bando indetto dal Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti "Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare" per il quale sono stati stanziati 853 milioni di euro. Il Comune di Rimini e ACER Rimini hanno partecipato con il progetto "ex MOI" (la proposta prevede la realizzazione di 52 alloggi di proprietà comunale, da assegnare in locazione a canoni sociali e/o agevolati; la realizzazione di un asilo nido a due sezioni; la realizzazione di 2 spazi per attività pubbliche e collettive - Forum urbano -; la realizzazione di spazi pubblici attrezzati - piazza, parco, parcheggi e percorso ciclopedonale - di collegamento tra i nuovi edifici e gli spazi esistenti) e con l'intervento PEEP Spadarolo e Servizi di Comunità (la proposta prevede la riqualificazione energetica di 83 alloggi ERP - attraverso il superbonus del 110% - e la riqualificazione del contesto in cui il complesso residenziale si sviluppa, anche attraverso il recupero di un immobile oggi in disuso che sarà destinato a diventare un nuovo spazio pubblico a servizio della comunità, che accoglierà attività diverse, culturali, formative, di supporto alla cittadinanza). Entrambe le proposte

sono risultate ammissibili ma la dotazione finanziaria attualmente non è sufficiente, potranno essere finanziate in base ad eventuali rinunce o a seguito di attribuzione al programma di ulteriori risorse. La proposta ex MOI è posizionata quarta nella graduatoria delle proposte ammissibili con riserva mentre quella di Spadarolo è in 36-esima posizione.

Nonostante la soddisfazione dell'aver contribuito a portare a buon termine un finanziamento che mette in moto un progetto importante e migliora la dotazione di residenza sociale del comune capoluogo, non ci sfugge come, per quanto sia comprensibile focalizzare le risorse statali disponibili sulle realtà più popolate e quasi univocamente accompagnate da una tensione abitativa elevata, la coperta risulti troppo corta per soddisfare necessità e obiettivi qualificanti che altri comuni legittimamente rivendicano.

Ad ottobre è stato inaugurato il primo Gruppo Appartamento per persone con Disabilità in San Giovanni in Marignano, alla presenza del Presidente della Regione Stefano Bonaccini. E' stata la conclusione di un percorso importante a livello distrettuale. Un lavoro di circa due anni che ha coinvolto passaggi in consiglio comunale, coordinamento tra tavolo del distretto di Riccione e referenti Ausl territoriali e piena e costante collaborazione con Acer. La Cooperativa Sociale Cà Santino di Montefiore Conca è risultata l'affidataria della locazione dell'alloggio di erp di circa 90 mq. sito in via Ferrara, 12 in San Giovanni in Marignano

Tra le buone notizie attese, c'è l'avvio dell'iter legislativo di passaggio dei due nuovi Comuni, Sassofeltrio e Montecopiolo, nella nostra provincia. A tal proposito dopo aver fatto sollecitazioni alla Prefettura, alle due Regioni ed agli assessorati competenti, con la L.R. 18/2021, si è raggiunto l'accordo nel passaggio del Patrimonio di edilizia sociale dei due nuovi Comuni, nonché di quello collocato nei sette Comuni dell'Alta Valmarecchia ancora nella proprietà della Regione Marche. In questi ultimi due anni, che hanno visto nominare il nuovo Presidente di Erap Marche e insediare la nuova Giunta regionale, si è manifestata una disponibilità al dialogo fino ad oggi impensabile. Sono stati svolti proficui colloqui conoscitivi con la vice-presidente della Regione Elly Schlein, a cui hanno partecipato insieme ad Acer Rimini, Erap Marche e la vice sindaco di Novafeltria Elena Vannoni. Buoni auspici e nuovi ben intenzionati protagonisti a cui ci auguriamo seguano fatti concreti. Quello che è certo è che rimane uno sfregio al diritto, e ancor più al buon senso, la proprietà di un patrimonio in capo ad una Regione collocato in un'altra regione di cui, oltretutto, il soggetto gestore è chiamato inevitabilmente a rispettare norme che rispondono ad un impianto legislativo radicalmente differente. Con l'aggiunta di una democrazia capovolta che vede la gran parte dei Comuni dell'Alta Valmarecchia esercitare la pienezza dei propri diritti nel contesto della Provincia di Rimini, a fronte di una proprietà immobiliare o nulla o esigua, ed esserne privati laddove, oggi, viene gestita gran parte della propria dotazione di case popolari.

Ulteriore criticità di questo mandato e non conclusa in maniera altrettanto proficua come nel precedente caso, è stato il mancato rinnovo della concessione con Acer da parte del Comune di Riccione, che, infatti, alla scadenza prevista al 31/12/2018 ha affidato alla Società GEAT la gestione

del patrimonio di ERP. Si è trattato di una scelta legittima ma accompagnata da due anomalie su cui è difficile sorvolare nell'interesse dell'Azienda, dei Comuni soci e, non da ultimo, della legalità intesa nel suo senso proprio di valore sociale. Il riferimento è in primo luogo relativo alle modalità umilianti per la stessa onorabilità delle istituzioni e di chi le rappresenta su mandato dei cittadini e che hanno impedito non solo un confronto di merito richiesto sulla carta dal Comune di Riccione ma vanificato nei fatti, ma anche di chiudere la stessa intesa formale sul complicato passaggio delle consegne che era stato peraltro raggiunto con Geat designata (formalmente ma, evidentemente, apparentemente) a concertarlo con Acer. Il secondo riguarda le evidenti illegittimità della procedura seguita: in palese violazione della Legge Madia e dello stesso Codice dei contratti pubblici che regola gli affidamenti in house. Su quest'ultimo tema si sono espresse in maniera chiara numerose sentenze (da ultimo il Tar Campania) rilevando come l'ordinamento prescriva, per gli affidamenti delle concessioni, l'obbligo della relazione che ne attesti la sostenibilità economica finanziaria (Piano Economico Finanziario). Quello che il Consiglio di Stato ha definito: "Un onere motivazionale rafforzato, che consente un penetrante controllo della scelta effettuata dall'Amministrazione, anzitutto sul piano dell'efficienza amministrativa e del razionale impiego delle risorse pubbliche". In assenza di un motivato Piano Economico Finanziario, l'atto oltre ad essere illegittimo è insanabile, così come evidenzia la sentenza TAR Campania 23/04/2019:

“Il PEF non può essere tenuto separato dall’offerta e non assurge a mero supporto dimostrativo della semplice fondatezza dell’offerta stessa (si che un’eventuale sua imprecisione non inficerebbe quella e sarebbe sanabile con il soccorso istruttorio). In realtà, invece, il PEF rappresenta un elemento significativo della proposta contrattuale perché dà modo all’amministrazione, che ha invitato ad offrire, di apprezzare la congruenza e dunque l’affidabilità della sintesi finanziaria contenuta nell’offerta in senso stretto (Consiglio di Stato Sez. V, 13 aprile 2018, n. 2214)”. La prima udienza avrà a luogo a giugno 2022.

In ultimo, grande criticità del territorio e rispetto alla quale la nostra Azienda ha faticato a dare risposte adeguate alle necessità è stata l'attività di reperimento, per conto di alcuni Comuni, di alloggi destinati all'emergenza abitativa. Quella che dovrebbe essere un'attività tutto sommato semplice per le garanzie poste in essere a favore dei proprietari che concedono in locazione una o più abitazioni destinate allo scopo (garanzia pubblica a fronte di un affitto stipulato sulla base dei "canoni concordati" e ripristino, al termine del contratto di locazione dell'alloggio, per riportarlo alle condizioni ricevute), oggi non lo è più. Sono stati diversi, infatti, i cambiamenti di scenario che hanno profondamente modificato nella realtà della nostra provincia (soprattutto nelle aree "metropolitane") il mercato dell'affitto. Il pre-pandemia aveva conosciuto la dinamica degli affitti a breve (capaci di garantire un'ottima redditività ed una promessa di azzeramento della conflittualità con inquilini a termine drasticamente ridotto) e la nascita di una moderna industria di affittacamere (non più vincolata alla storica relazione con il turismo balneare, a partire dall'ubicazione territoriale) e "Bed & Breakfast", nelle diverse modalità previste dalla legge. La nascita di un parallelo mercato dell'offerta digitale, ne

ha garantito una rapida affermazione ed una semplificazione di quelle indispensabili micro attività di comunicazione e marketing svolte a livello più improvvisato nel passato. La pandemia ha contribuito non poco a determinare un ulteriore svuotamento del mercato tradizionale dell'affitto. A Rimini, in particolare, la direttrice che va per la maggiore è quella che privilegia una vicinanza con l'ospedale: funzionale ai nuovi ingressi determinati dal potenziamento degli organici ospedalieri e allo stesso mercato delle badanti. Sono questi soggetti di ospiti a termine o in attesa di consolidamento della propria presenza (alle figure citate si aggiungono gli insegnanti ed il personale Ata assegnato alle nostre scuole, i lavoratori in trasferta temporanea di un comparto in ripresa quale quello dell'edilizia, gli studenti universitari ecc.) a rappresentare il mercato di riferimento privilegiato. Parallelamente, va aggiunto, come l'offerta più tradizionale di affitto estivo che negli anni manifestava un progressivo declino abbia ritrovato nuova verve e competitività interpretando un prodotto divenuto psicologicamente più rassicurante rispetto all'ospitalità alberghiera. L'effetto combinato di questi fattori ha modificato lo stesso mercato delle agenzie immobiliari più accreditate che, inevitabilmente, trattano in maniera marginale l'affitto ad eccezione di abitazioni di pregio. Si è, in definitiva, creato un rapporto domanda-offerta che vede nell'affitto al gestore pubblico una opportunità decisamente meno interessante rispetto al passato. Da questo punto di vista pare necessario, per il futuro, mettere in campo strategie più complesse che consentano di dare risposta ad una domanda sociale che non è certamente venuta meno. Ci si auspica che i nuovi bisogni abitativi derivanti dalla modifica delle caratteristiche delle composizioni dei nuclei famigliari, possano trovare risposta in modifiche strutturali agli alloggi, nonché nell'effettuare abbattimento di barriere architettoniche e di formulare nuove progettazioni accessibili e maggiormente vivibili.

Fil rouge di questi 5 anni, dunque, è stato un approccio di "comunità", un "noi" che ha garantito sperimentazioni, risposte efficaci ed eque, rafforzando la dimensione comunitaria, coinvolgendo voi tutti, il privato sociale ed il volontariato e gli inquilini in processi partecipati e rendendo, così, maggiormente incisiva, stabile e sostenibile l'innovazione prodotta.

Non possiamo che ringraziare ognuno di voi per questo cammino ove gli aspetti eco-sistemici hanno profondamente modificato bisogni e risposte ad essi connessi ma che, nonostante tutto, hanno avuto un "*sistema provincia*" resiliente che ha saputo rilanciare su sfide generative e ri-generative tutelanti dell'intero territorio.

Si dice che le ultime cose rimangano maggiormente impresse e per tale ragione vorremmo che il nostro più grande grazie vada soprattutto a chi l'Ente lo vive per la maggior parte della giornata: i dipendenti. Senza il loro grande supporto tecnico e relazionale non saremmo riusciti a raggiungere gli ambiziosi obiettivi che sin da subito abbiamo programmato e credo che vada atto a loro di questo impegno grande e della forza di cambiamento avuta del metodo di lavoro e di gestione di Acer, rendendola maggiormente attrattiva, innovativa ed efficiente.

PATRIMONIO GESTITO

Il patrimonio attualmente gestito può essere così riassunto:

n. 1.954 alloggi di ERP di proprietà comunale;

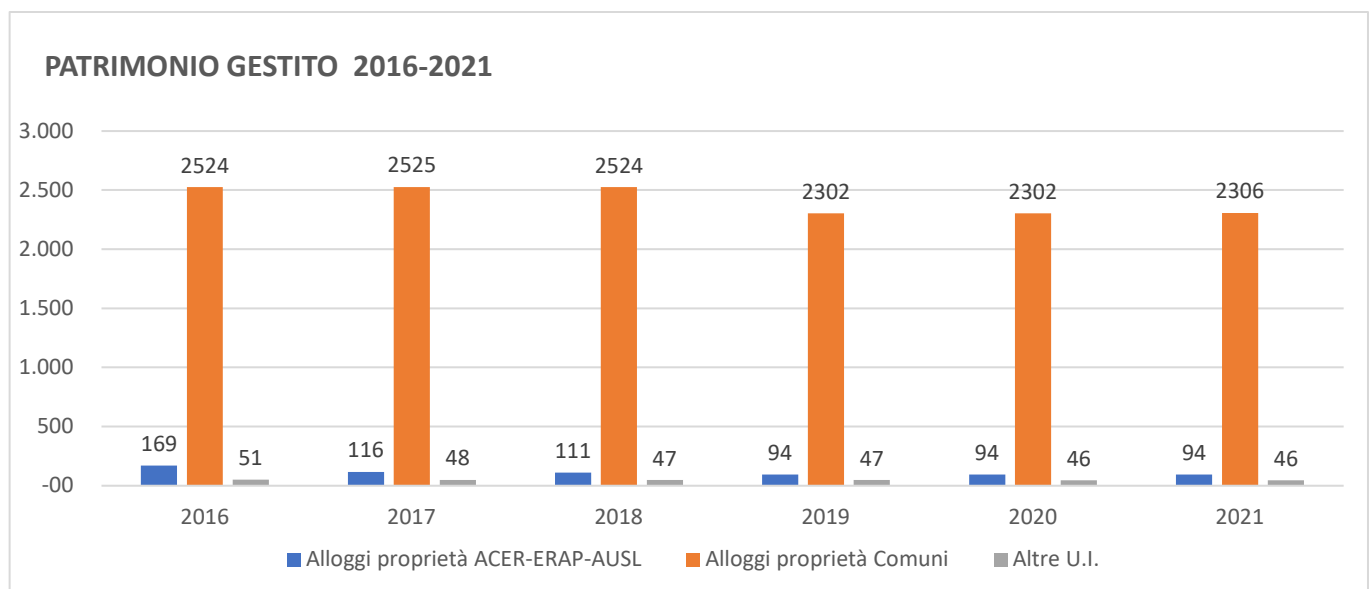
n. 352 alloggi di Edilizia agevolata di proprietà comunale;

n. 88 alloggi di proprietà ACER;

n. 6 alloggi di proprietà AUSL della Romagna;

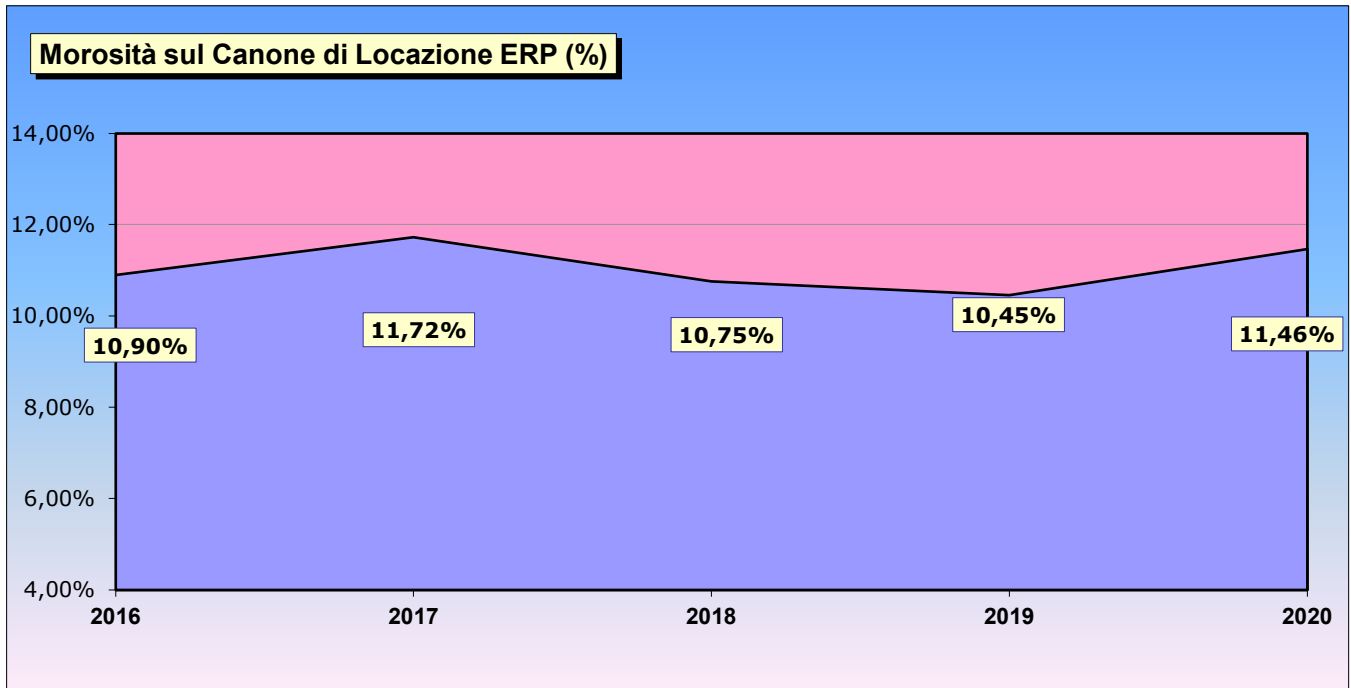
n. 46 unità immobiliari per usi diversi (negozi, garage, centri sociali, uffici, ecc.)

per un totale di 2.446 unità immobiliari ai quali si sommano 62 alloggi privati reperiti attraverso l'Agenzia per la locazione per il servizio di Emergenza Abitativa.

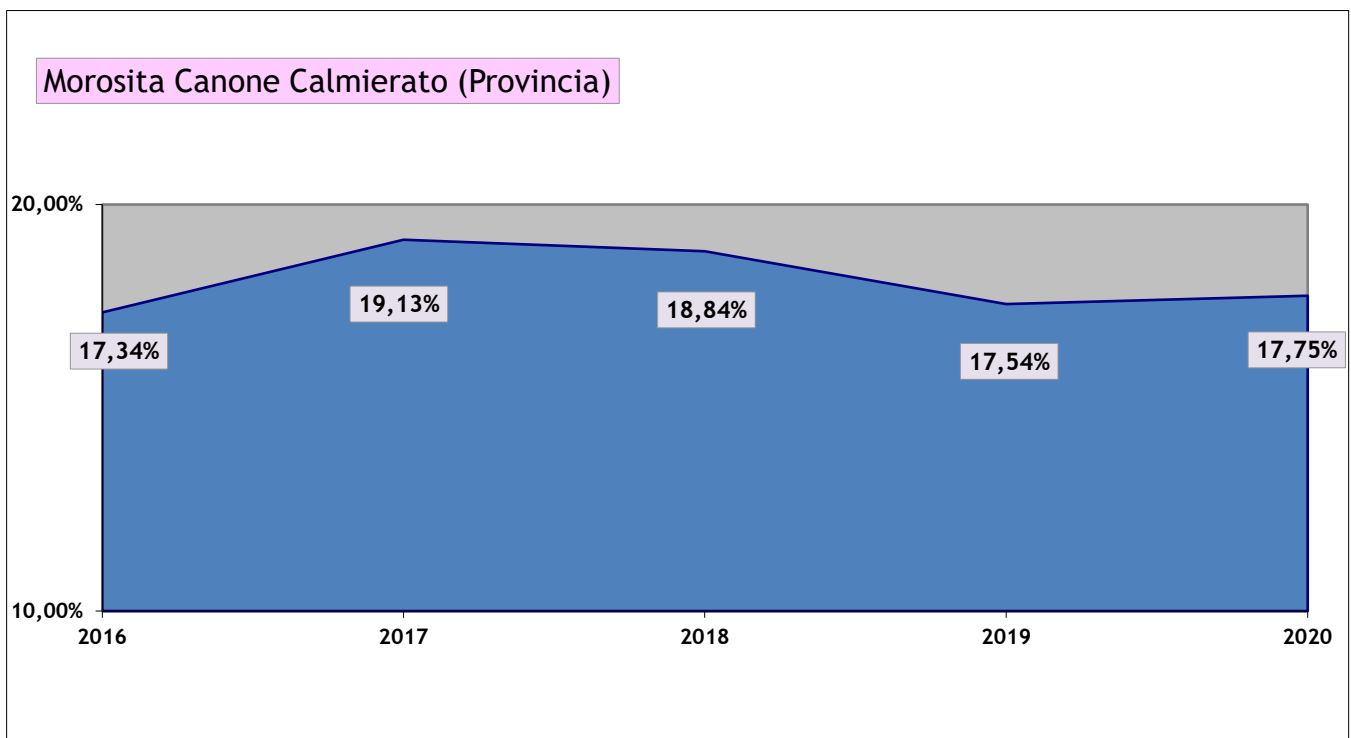


MOROSITÀ

L'andamento della morosità sul canone di locazione ERP dal 2016 al 2020 può essere sintetizzato nel seguente grafico.

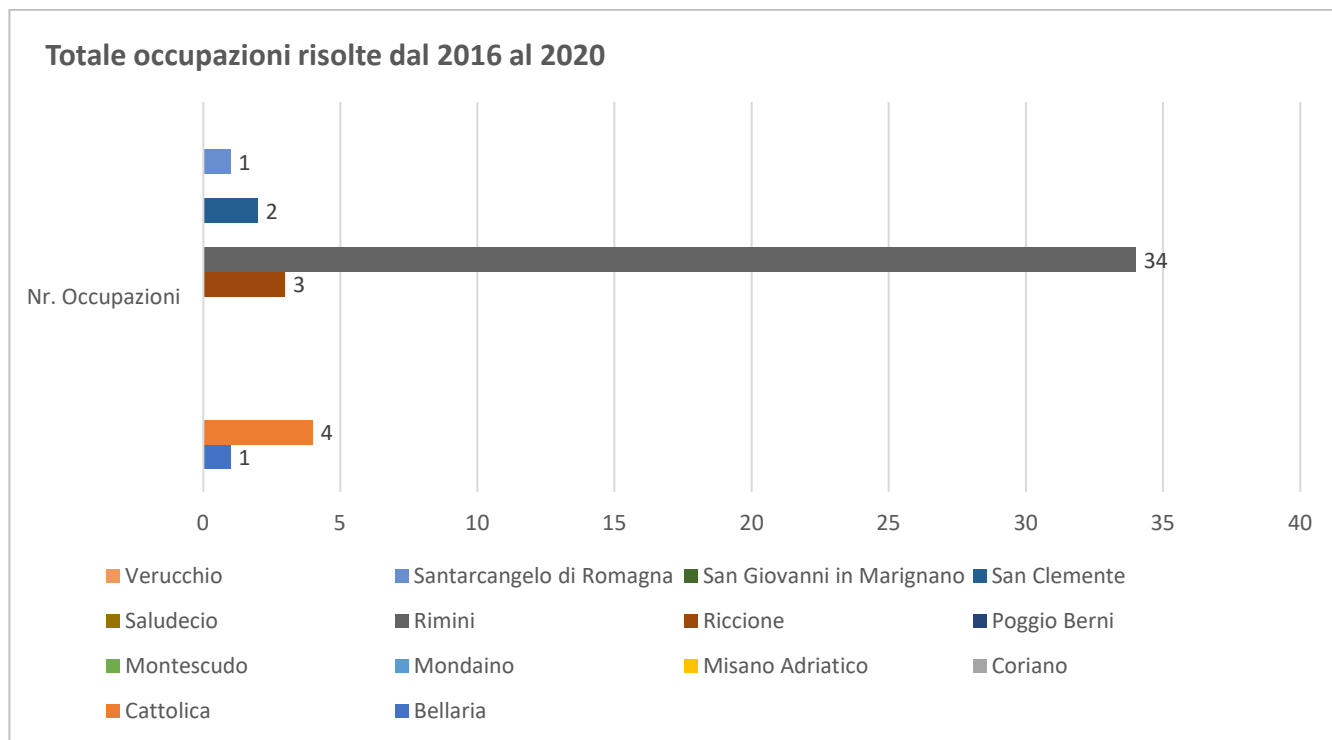


L'andamento della morosità sul canone calmierato 2016 al 2020 può essere sintetizzato nel seguente grafico.



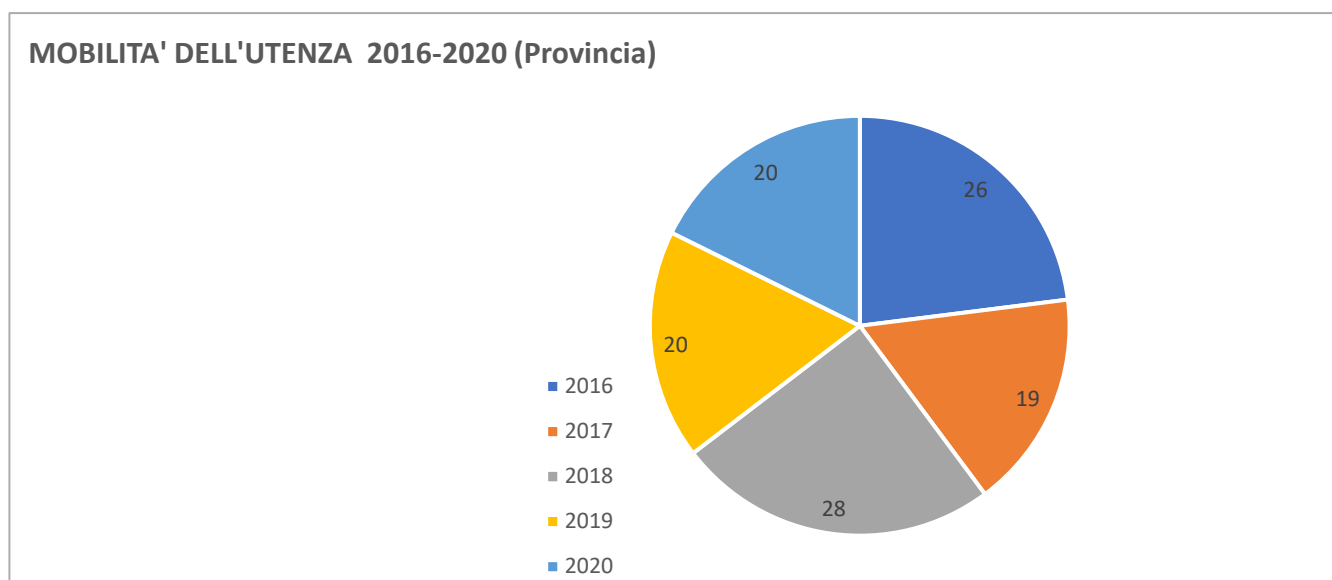
OCCUPAZIONI SENZA TITOLO

L'andamento delle occupazioni senza titolo dal 2016 al 2020 può essere sintetizzato nel seguente grafico.



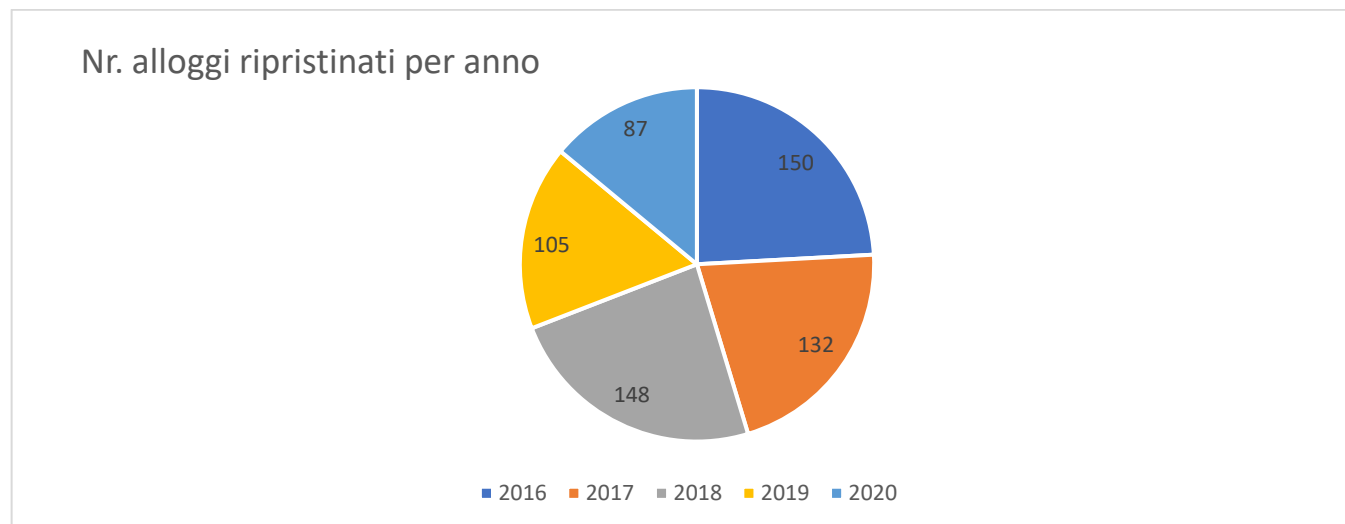
MOBILITÀ

L'andamento della mobilità dal 2016 al 2020 può essere sintetizzato nel seguente grafico.



TURNOVER E ALLOGGI DI RISULTA

L'evoluzione del turnover degli alloggi di risulta dal 2016 al 2020 può essere sintetizzata nel seguente grafico.

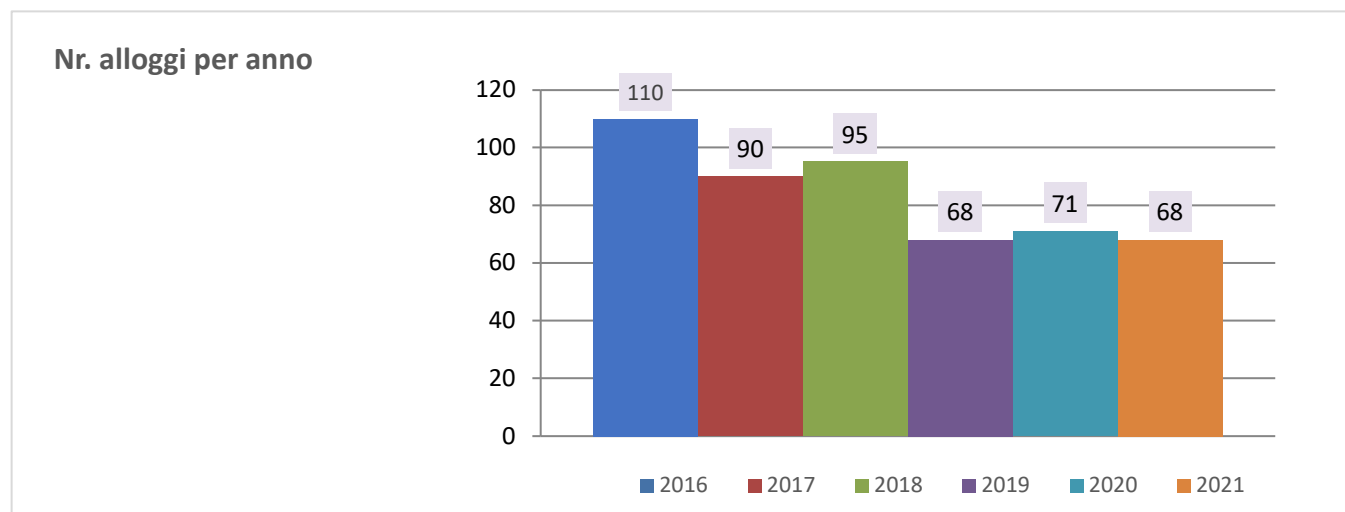


AGENZIA PER LA LOCAZIONE

Come noto, la L.R. 24/2001 prevede, fra i compiti istituzionali di Acer, la gestione di servizi attinenti al soddisfacimento delle esigenze abitative delle famiglie, tra cui l'agenzia per la locazione.

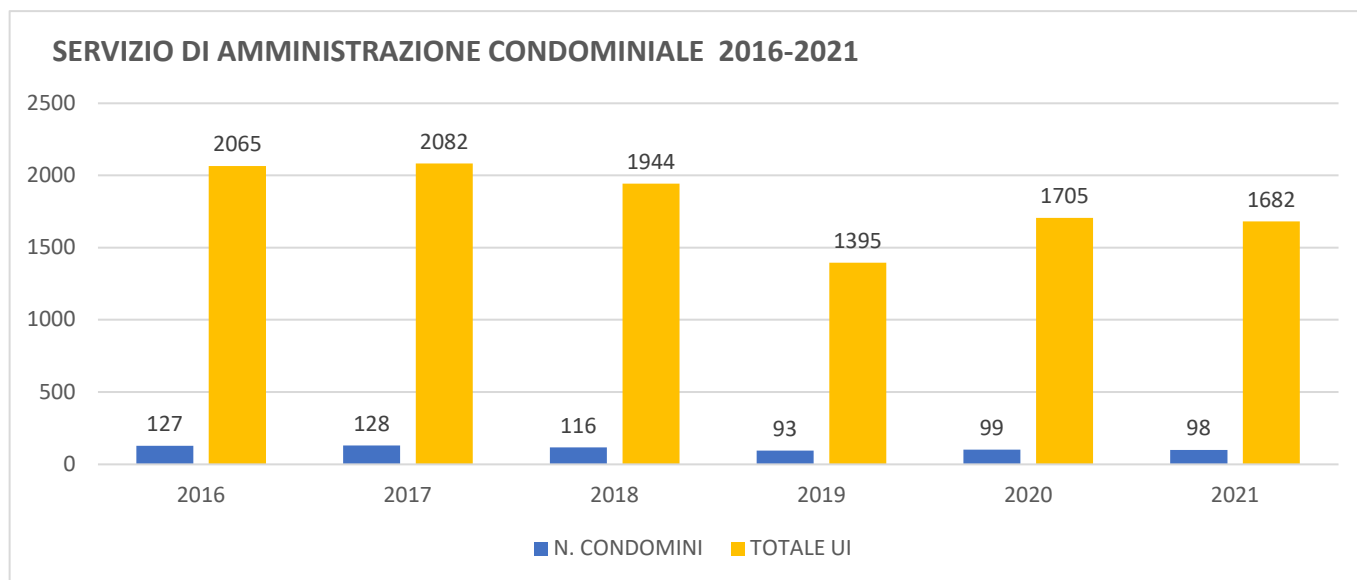
In particolare, il servizio di Emergenza abitativa dal 2016 ad oggi ha consolidato l'attività svolta a favore dei Comuni, anche a seguito della stipula di una nuova convenzione col Comune di San Giovanni in Marignano.

L'andamento della gestione nel corso degli anni 2016-2021 può essere così sintetizzata:



AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE DIRETTA

L'andamento della gestione condominiale nel corso degli anni 2016-2021 può essere così sintetizzata:



CONCLUSIONI

Ci auguriamo che l'anno in corso proceda nel segno del consolidamento delle attività aziendali e fornisca nuove occasioni di crescita per lo sviluppo delle politiche abitative a favore dei Comuni.

CONTO ECONOMICO PREVISIONALE

Il conto economico previsionale è stato redatto con riferimento allo schema previsto dall'art. 2425 del Codice Civile, ed evidenzia un risultato della gestione corrente caratteristica, dato dalla differenza fra il valore ed il costo della produzione, positivo e pari € 265.134. Anche la gestione finanziaria è positiva, grazie agli interessi che matureranno sugli investimenti finanziari in essere. Ne risulta un utile previsionale, al netto delle imposte, pari ad Euro 140.910.

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

Si precisa, a tal proposito, che la previsione per il 2022 è stata effettuata sulla base dei contratti e degli strumenti giuridici che si prevede saranno in vigore nell'esercizio di riferimento.

Al bilancio preventivo ACER vengono altresì allegati i prospetti che evidenziano la previsione di bilancio della gestione degli alloggi di proprietà dei singoli comuni gestiti in concessione.

In ottemperanza a quanto previsto dalla Conferenza degli Enti della provincia di Rimini, che ha determinato i massimali dei costi di gestione, quest'Azienda provvederà, in sede di Consuntivo 2022, ad effettuare una rendicontazione analitica ai Comuni sui costi di gestione sostenuti ed a determinare l'eventuale residuo di gestione da reinvestire in manutenzioni.

VALORE DELLA PRODUZIONE

Il valore della produzione è costituito dai ricavi delle vendite e delle prestazioni nonché dai rimborsi e ricavi diversi della gestione caratteristica per un totale di Euro 6.651.277.

I ricavi da **canoni di locazione** di immobili ad uso abitativo riguardano gli alloggi di proprietà ACER, di proprietà di Ausl della Romagna ed i canoni di locazione di immobili comunali gestiti in concessione. Tra i ricavi da canoni di locazione sono stati previsti anche quelli derivanti dai **conguagli ISEE** e dei diritti di segreteria per la gestione delle pratiche degli utenti che hanno dichiarato un reddito inferiore alla realtà. I ricavi di locali ad uso non abitativo consistono in box auto, negozi e centri sociali situati nella provincia di Rimini e di Forlì-Cesena.

Tra gli altri ricavi segnaliamo i **compensi per la gestione degli alloggi** di emergenza abitativa svolta per conto dei comuni, delle Unioni dei Comuni e della Ausl della Romagna, ed i compensi per **amministrazione condominiale**.

Altri ricavi di importo importante riguardano le **competenze tecniche** su manutenzioni straordinarie, importi che matureranno nel 2022 a seguito dell'approvazione dei progetti esecutivi, dell'esecuzione della direzione lavori e della definizione del collaudo delle opere.

I compensi per la **vendita degli alloggi** di terzi (pari al 2,5% del prezzo di vendita nel caso vadano a buon fine o dell'1,5% nel caso la vendita non vada a buon fine) sono stati valutati pari a zero non prevedendo di vendere alcun alloggio di proprietà comunale.

COSTI DELLA PRODUZIONE

COSTO DEL PERSONALE DIPENDENTE

La voce “Costo del personale dipendente” comprende tutti i costi relativi al personale per stipendi, straordinari, trasferte, contributi e trattamento di fine rapporto.

Verificato lo stato attuale della gestione, lo sviluppo e la qualificazione dei servizi ed il numero di alloggi gestiti, allo stato attuale nel corso dell’anno 2022 non sono previste nuove assunzioni di nuovo personale dipendente a tempo indeterminato. La tabella che segue indica i dipendenti a tempo indeterminato e determinato che si prevederanno in servizio al 31 dicembre 2022.

SERVIZIO	DIR	AS	A2	A3	BS	B1	B2	B3	TOT.
Direttore Generale	1	0	0	0	0	0	0	0	1
Servizio Amministrativo	0	2	1	2	5	1	4	2	18
Settore Tecnico	0	2	1	3	2	0	2	0	10
TOTALE	1	4	2	5	7	1	6	2	29

Il costo per il personale ed i collaboratori previsto per l’anno 2022 è previsto pari ad € 1.433.130 e comprende l’incentivo per produttività e redditività per complessivi Euro 90.000, l’incentivo di cui all’art. 113 del D. Lgs 50/2016 stimato in Euro 20.000 e l’accantonamento per trattamento di fine rapporto di Euro 92.324.

Tale costo ha un’incidenza del 21,55% del valore della produzione, dato in linea con le risultanze del 2021.

SPESE GENERALI

Nel corso del 2022, il costo per l’indennità di amministrazione ed i rimborsi spese del consiglio di amministrazione sono confermati in Euro 73.700. Per il collegio sindacale sono sostanzialmente confermate le somme sostenute negli anni precedenti pari ad Euro 20.303.

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

Le spese per prestazioni professionali comprendono i costi per consulenti e professionisti relativi a: paghe, visite mediche, certificazione di qualità, certificazione di bilancio, procedimenti legali, processi di gestione e soluzioni informatiche, customer satisfaction e consulenze amministrative riguardanti la certificazione di qualità, la trasparenza e la privacy.

Il costo del sistema informatico riguarda i canoni di assistenza e gli aggiornamenti dei software gestionali incluso quello per l'amministrazione condominiale.

La gestione e manutenzione degli automezzi è prevista stabile rispetto al 2021. Sono nella disponibilità dell'azienda n. 4 autovetture messe a disposizione dei dipendenti e degli amministratori per gli spostamenti fuori sede.

Tra le altre spese generali troviamo postali, cancelleria, libri, pubblicazioni, contributi associativi e spese per convegni, seminari e corsi di aggiornamento.

SPESE DI MANUTENZIONE E AMMINISTRAZIONE DEGLI ALLOGGI

Le spese di manutenzione ed amministrazione si riferiscono sia agli immobili di proprietà ACER sia a quelli di proprietà comunale o di altri enti. Sono pertanto compresi in tale voce gli oneri manutentivi ed amministrativi relativi agli alloggi di proprietà comunale gestiti da Acer con lo strumento della concessione sia i costi per manutenzioni per conto terzi effettuate in appalto.

Tra le altre spese di amministrazione non trovano spazio le somme relative al servizio di emergenza abitativa per i comuni, che essendo sostenute in nome e per conto degli stessi rappresentano poste patrimoniali e non economiche.

SPESE PER ATTIVITA' DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Le spese relative all'attività costruttiva e di manutenzione straordinaria riguardano progettazioni, direzione lavori e collaudi eseguiti da tecnici esterni. Tali costi sono strettamente correlati ai ricavi della medesima natura e sono stati stanziati in bilancio sulla base dell'avanzamento dei lavori degli interventi già in essere e di quelli che si prevede inizieranno nel 2022.

AMMORTAMENTI

La voce “Ammortamenti immobilizzazioni materiali e immateriali” comprende gli ammortamenti dei beni immateriali, delle immobilizzazioni materiali (attrezzature ufficio, arredi, mobili, autovetture, macchine elettroniche) e degli oneri pluriennali. In tale voce è compresa la stima della quota di ammortamento dei nuovi cespiti materiali ed immateriali che si prevede di acquistare nel corso del 2022. La nuova sede di Via Novelli 13, entrata in funzione nel mese di ottobre 2007, viene ammortizzata con l’aliquota del 3% e comporta una quota annuale pari ad euro 41.663 corrispondente ad un costo di euro 1.388.770 comprensivo delle spese di manutenzione incrementativa sostenute nel corso degli anni. I box, compresi quelli di Misano Adriatico (Via Roma) terminati nel 2009, comportano una quota di ammortamento di 2.927 euro a fronte di un costo di realizzazione di euro 98.299. Per gli alloggi di edilizia agevolata siti in Rimini in via Novelli, via delle Cascine e Via Orsini si prevede una quota di ammortamento di euro 49.026 a fronte di un costo complessivo per 21 alloggi di euro 1.634.203. La quota di ammortamento relativa all’acquisto effettuato nel 2014 di n. 6 alloggi di proprietà dell’Erap di Pesaro situati in alcuni comuni dell’Alta Valmarecchia, il cui costo complessivo comprensivo delle spese correlate all’acquisto è stato pari ad Euro 337.210, è pari ad Euro 10.116 mentre la quota di ammortamento relativa all’acquisto effettuato nel 2015 di n. 1 alloggio sito in Rimini Loc. Sant’Aquilina, il cui costo complessivo comprensivo delle spese correlate all’acquisto ed al completamento è stato pari ad Euro 101.707, è pari ad Euro 3.051.

Non sono invece previste quote di ammortamento per le manutenzioni straordinarie degli immobili che si prevede di terminare nel 2022, in quanto trattasi di fabbricati di proprietà comunale in concessione il cui ammortamento non incide sul bilancio dell’ACER.

ALTRI ONERI DI GESTIONE

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

L'IVA indetraibile, stimata all'87%, è stata valutata in base al pro-rata di indetraibilità del 2021 e considerando l'IVA che presumibilmente verrà pagata nel 2022. Una parte dell'IVA indetraibile direttamente correlata alle spese di manutenzione ed alle utenze su alloggi comunali è stata imputata nei rendiconti di ciascun comune.

PROVENTI E ONERI FINANZIARI

I **proventi** ammontano in totale ad € 55.000 e comprendono gli interessi percepiti sulle somme giacenti presso conti correnti e conti di deposito bancario e gli interessi su polizze di capitalizzazione oltre a quelli addebitati agli assegnatari per indennità di mora e per dilazione debiti.

Gli **oneri**, per un totale di € 7.000,00, riguardano principalmente gli oneri finanziari derivanti da interessi su mutui e sulla restituzione di depositi cauzionali.

In particolare sono stati contratti con la Cassa Depositi e Prestiti due mutui, rispettivamente di € 413.165,52, per coprire parte dei costi di realizzazione di n. 12 alloggi in Rimini, Via Novelli e di € 274.755,07 per coprire parte dei costi di realizzazione di n. 8 alloggi in Rimini, località Orsoletto. Tali mutui saranno interamente rimborsati nel 2023.

RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE

Questa posta comprende le rettifiche di valore di attività quali svalutazioni e rivalutazioni. Nel 2022 non si prevedono proventi ed oneri di natura rettificativa.

IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO

Le imposte sul reddito dell'esercizio sono state stimate, prudenzialmente, applicando un tax rate al risultato ante imposte in base all'incidenza percentuale delle imposte di competenza dell'anno precedente rettificata sulla base di nuovi legislativi e aziendali previsti per il 2022. L'incidenza totale delle imposte viene stimata al 55% dell'utile ante imposte.

RISULTATO NETTO PREVISIONALE

Sulla base delle valutazioni sopra esposte, si prevede per il 2022 un risultato positivo netto di gestione pari ad Euro 140.910, determinato nel rispetto dei principi di prudenza e competenza.

GESTIONE DEGLI ALLOGGI COMUNALI

La gestione degli alloggi comunali avviene sulla base di apposite convenzioni stipulate tra ACER ed i singoli comuni che prevedono la concessione del patrimonio abitativo comunale all'azienda stessa. In tal modo Acer gestisce gli alloggi in nome proprio e per proprio conto.

Tutti i canoni di locazione e gli altri oneri di gestione (recupero manutenzioni, spese condominiali, utenze, imposte, ecc.) fatturati agli inquilini rappresentano contabilmente dei ricavi, mentre le spese pagate hanno la natura di costi.

L'eventuale residuo positivo di gestione, al netto delle spese della gestione amministrativa e manutentiva di competenza di Acer, viene annualmente accantonato ad un fondo per il reinvestimento nell'ERP comunale negli anni successivi. Le somme non incassate costituiscono morosità che fa capo ad Acer e pertanto vengono prudenzialmente svalutate al termine di ciascun anno.

Il prospetto che segue evidenzia le risorse da reinvestire nell'ERP per gli alloggi di proprietà comunale. Ogni situazione è stata considerata sulla base delle proprie peculiarità, considerando per ciascun comune il canone medio, l'eventuale presenza di canoni liberi o calmierati, il tasso di morosità e la necessità di opere di manutenzione degli edifici.

COMUNE	ALLOGGI	CANONE	RICAVI	COSTI	SALDO
BELLARIA - IGEA MARINA	48	165,25	90.635	66.003	24.632
CASTELDELICI	1	120,25	1.522	910	612
CATTOLICA	143	182,88	341.873	239.346	102.527
CORIANO	37	146,75	54.153	51.274	2.879
GEMMANO	38	149,14	56.849	44.090	12.759
MAIOLO	9	149,78	13.090	10.311	2.779
MISANO ADRIATICO	17	110,20	23.427	22.246	1.181
MONDAINO	17	158,34	28.550	22.263	6.287
MONTEFIORE CONCA	35	148,11	52.650	44.184	8.466
MONTEGRIDOLFO	15	171,63	12.005	11.954	51
MONTESCUDO-MONTECOLOMBO	31	158,08	52.505	46.850	5.655
MORCIANO DI ROMAGNA	43	140,21	68.203	67.235	968
NOVAFELTRIA	14	113,77	16.505	13.176	3.329
PENNABILLI	9	132,87	14.667	9.151	5.516
POGGIO TORRIANA	23	160,32	42.063	37.186	4.877
RIMINI	1514	149,33	3.275.069	2.891.189	383.880
SALUDECIO	22	146,07	44.818	30.305	14.513
SAN CLEMENTE	17	191,65	35.110	25.436	9.674
SAN GIOVANNI IN MARIGNANO	70	149,96	160.046	122.696	37.350
SAN LEO	15	145,96	30.222	19.298	10.924
SANT'AGATA FELTRIA	5	158,10	8.278	6.107	2.171
SANTARCANGELO DI ROMAGNA	141	152,17	270.275	255.971	14.304
VERUCCHIO	42	187,63	95.190	62.362	32.828
TOTALE/MEDIA	2.306	152,52	4.787.705	4.099.543	688.162

Il totale degli immobili di proprietà comunale che si prevede di gestire è pari a 2.306.

Per il dettaglio delle entrate e delle uscite per ogni Comune si fa riferimento all'allegato "B" al presente bilancio. La media provinciale dei canoni è pari ad euro 152,54 in linea rispetto all'esercizio 2021.

Occorre precisare che il canone del 2022 per gli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica è calcolato con le nuove regole stabilite dalla Regione Emilia-Romagna in base alle quali i nuovi canoni di affitto decorrono a partire dal 1° ottobre di ciascun anno, data in cui le Aziende casa dell'Emilia-Romagna (ACER) hanno a disposizione le ultime dichiarazioni ISEE necessarie per il calcolo.

Per ciascun alloggio viene calcolato un canone "oggettivo" che sarà basato su una serie di indicatori quali le caratteristiche qualitative dell'appartamento, l'ampiezza demografica del comune e la zona in cui è ubicato. Gli stessi criteri saranno applicati uniformemente su tutto il territorio regionale.

Il provvedimento adottato dalla Giunta regionale con delibera n. 739 del 31 maggio 2017 e pubblicata sul BUR 163 del 14 giugno 2017 ha apportato alcuni correttivi che hanno recepito le richieste dei Comuni, con l'obiettivo di rendere più flessibile l'applicazione delle regole per meglio calibrare le varie realtà territoriali in termini di tipologie di utenza e patrimonio degli alloggi.

Nella fascia di protezione - fino a 7.500 euro di ISEE - il canone è in funzione del solo reddito del nucleo a prescindere dalle caratteristiche dell'alloggio, è una sorta di canone sociale per aiutare la fascia più debole. Il canone non potrà superare il 20% del rapporto fra canone e ISEE e l'individuazione puntuale è demandata ai Comuni.

Le famiglie che rientrano nella fascia dell'accesso (ISEE compresa tra i 7.500 e 17.154 euro) pagheranno il canone oggettivo con uno sconto graduabile fino al 50% del canone stesso in base alle condizioni reddituali dei nuclei.

I nuclei appartenenti alla fascia di permanenza (ISEE da 17.154 a 24.016 euro) pagheranno il canone oggettivo. La delibera prevede una clausola di salvaguardia secondo la quale, qualora il monte canoni previsto per questa fascia sia inferiore a quello corrisposto nel precedente sistema di calcolo, i Comuni hanno potuto decidere, nei propri regolamenti, di incrementare il canone

oggettivo fino ad una percentuale massima del 45%, graduabile in relazione a livelli di ISEE compresi nella fascia di permanenza.

I nuclei che superano i limiti di reddito ISEE o di patrimonio mobiliare per i quali è emesso il provvedimento di decadenza pagheranno il canone concordato così come previsto dalla LR 24/2001 e s.m.i.

È previsto un costante ed efficace monitoraggio per l'applicazione sia dei nuovi limiti di reddito che del calcolo del canone per verificarne l'impatto e il grado di raggiungimento degli obiettivi previsti nella nuova disciplina ERP.

L'approvazione di un nuovo sistema di calcolo dei canoni, che fa leva su parametri oggettivi e non solo sulle condizioni reddituali delle persone, è un elemento che da tempo veniva richiesto alla Regione dai Comuni e dalle Acer, per avere standard e criteri più uniformi per tutto il territorio regionale. Il patrimonio di alloggi pubblici è sostenuto e finanziato da tutti i cittadini, con risorse pubbliche. È dunque fondamentale preservarlo il più possibile, destinarlo a chi ne ha effettivamente bisogno e riconoscere che ha un valore in sé nei confronti del quale occorre essere responsabili.

L'aumento del canone minimo è una decisione molto importante, alla quale ACER ha dato un contributo decisivo, fornendo informazioni e conoscenze adeguate - attraverso incontri sui risultati della gestione - che mette l'ERP al riparo dal rischio di una carenza di risorse che potrebbe avere effetti negativi sul bilancio dei Comuni.

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

PROGRAMMAZIONE ED INTERVENTI EDILIZI

Ai sensi dell'art. 13, comma 1 del DPR 554/99 "Regolamento di attuazione della Legge quadro sui lavori pubblici", viene approvato, contestualmente al Bilancio di Previsione 2021, il Programma triennale dei lavori pubblici, 2021-2024. Annualità 2021. (Vedi allegato "A" al presente Bilancio di Previsione).

Si ricorda che il piano triennale dei lavori pubblici include gli interventi aventi importo superiore ad Euro 100.000.

APPROVAZIONE PROGRAMMA TRIENNALE 2022-2024 ED ELENCO ANNUALE 2022

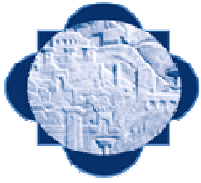
n° Prog.	DESCRIZIONE INTERVENTO	Denominazione programma	Finanziamenti regionali o statali aventi destinazione vincolata per legge	Fondi di Bilancio ACER o altre risorse - fondi residui attivi canoni alloggi ERP - proventi vendite alloggi ERP L.560/93 - fondi comunali	COSTO TOTALE INTERVENTO	ANNUALITA'
1	CORIANO Realizzazione, previo demolizione, di un edificio esistente (ex casa di riposo Favini) di un fabbricato per complessivi n° 4 alloggi con annessa sala comune, Via Malatesta 24/26	1. Reinvestimento economie fondi L. 560/93 (proventi vendite alloggi ERP)		€ 620.000,00	€ 620.000,00	2022
2	COMUNE VARI (Bellaria-Igea Marina, Cattolica, Coriano, Montescudo-Montecolombo, Rimini, Saludecio) Recupero alloggi ERP	1, Programma straordinario 2020-2022 - Recupero ed assegnazione di alloggi ERP	€ 301.218,01		€ 301.218,01	2022
3	RIMINI - PIERS Realizzazione di n° 36 alloggi di ERP (n° 24 alloggi a canone sociale e n° 12 alloggi a canone calmierato), relative opere di urbanizzazione e intervento di riqualificazione lungo l'asse di Via Arnaldo da Brescia a servizio anche degli alloggi di ERP Esistenti	1. Programma Integrativo di Edilizia Residenziale Sociale (PIERS)	€ 5.295.116,84	€ 1.100.000,00	€ 6.395.116,84	2022

SOMMANO

€ 7.316.334,85

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

COMUNE DI BELLARIA - IGEA MARINA
COMUNE DI CASTELDELICI
COMUNE DI CATTOLICA
COMUNE DI CORIANO
COMUNE DI GEMMANO
COMUNE DI MAIOLO
COMUNE DI MISANO ADRIATICO
COMUNE DI MONDAINO
COMUNE DI MONTEFIORE
COMUNE DI MONTEGRIDOLFO
COMUNE DI MONTESCUDO-MONTECOLOMBO
COMUNE DI MORCIANO DI ROMAGNA
COMUNE DI NOVAFELTRIA
COMUNE DI PENNABILLI
COMUNE DI POGGIO TORRIANA
COMUNE DI RIMINI
COMUNE DI SALUDECIO
COMUNE DI SAN CLEMENTE
COMUNE DI SAN GIOVANNI IN MARIGNANO
COMUNE DI SAN LEO
COMUNE DI SANT'AGATA FELTRIA
COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
COMUNE DI VERUCCHIO



ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

BELLARIA - IGEA MARINA

PERIODO: DA 01/01/2022 A 31/12/2022

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2022

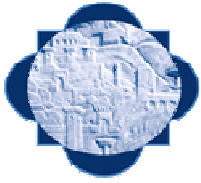
48

ENTRATE	IMPORTO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	82.096,20
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	1.932,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	6.606,88
TOTALE ENTRATE	90.635,08

USCITE	IMPORTO
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	29.952,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	15.000,00
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	5.000,00
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	2.000,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	10.353,64
Spese per l'assicurazione degli stabili	2.197,87
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	1.500,00
TOTALE USCITE	66.003,51

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2022 - 31/12/2022

24.631,57



PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI
CASTELDELCI
PERIODO: DA 01/01/2022 A 31/12/2022

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2022

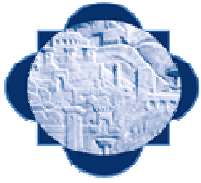
1

ENTRATE	IMPORTO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	1.443,00
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	-
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	79,00
TOTALE ENTRATE	1.522,00

USCITE	IMPORTO
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	624,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	-
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	100,00
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	-
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	139,79
Spese per l'assicurazione degli stabili	45,79
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	-
TOTALE USCITE	909,58

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2022 - 31/12/2022

612,42



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

PERIODO: DA 01/01/2022 A 31/12/2022

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2022

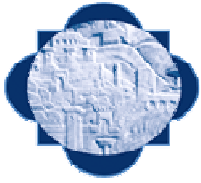
143

ENTRATE	IMPORTO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	299.935,27
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	3.822,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	38.115,54
TOTALE ENTRATE	341.872,81

USCITE	IMPORTO
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	89.232,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	30.000,00
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	18.000,00
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	40.000,00
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	12.000,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	35.566,18
Spese per l'assicurazione degli stabili	6.547,83
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	8.000,00
TOTALE USCITE	239.346,01

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2022 - 31/12/2022

102.526,80



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

PERIODO: DA 01/01/2022 A 31/12/2022

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2022

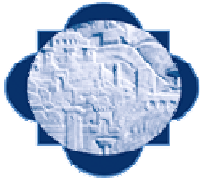
37

ENTRATE	IMPORTO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	49.677,81
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	2.548,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	1.926,89
TOTALE ENTRATE	54.152,70

USCITE	IMPORTO
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	23.088,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	20.000,00
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	600,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	5.391,23
Spese per l'assicurazione degli stabili	1.694,19
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	500,00
TOTALE USCITE	51.273,42

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2022 - 31/12/2022

2.879,27



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

PERIODO: DA 01/01/2022 A 31/12/2022

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2022

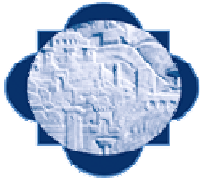
38

ENTRATE	IMPORTO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	52.688,18
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	1.288,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	2.872,00
TOTALE ENTRATE	56.848,18

USCITE	IMPORTO
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	23.712,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	10.000,00
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	2.000,00
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	800,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	5.337,62
Spese per l'assicurazione degli stabili	1.739,98
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	500,00
TOTALE USCITE	44.089,60

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2022 - 31/12/2022

12.758,58



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

PERIODO: DA 01/01/2022 A 31/12/2022

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2022

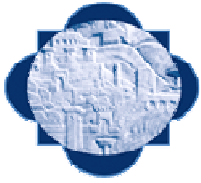
9

ENTRATE	IMPORTO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	12.509,63
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	365,40
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	215,07
TOTALE ENTRATE	13.090,09

USCITE	IMPORTO
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	5.616,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	3.000,00
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	-
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	1.182,67
Spese per l'assicurazione degli stabili	412,10
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	100,00
TOTALE USCITE	10.310,77

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2022 - 31/12/2022

2.779,32



PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI
MISANO ADRIATICO

PERIODO: DA 01/01/2022 A 31/12/2022

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2022

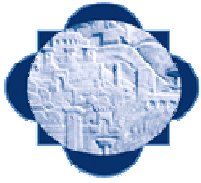
17

ENTRATE	IMPORTI
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	19.042,56
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	189,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	4.195,28
TOTALE ENTRATE	23.426,84

USCITE	IMPORTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	10.608,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	1.500,00
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	7.000,00
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	-
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	1.659,52
Spese per l'assicurazione degli stabili	778,41
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	700,00
TOTALE USCITE	22.245,93

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2022 - 31/12/2022

1.180,92



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

PERIODO: DA 01/01/2022 A 31/12/2022

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2022

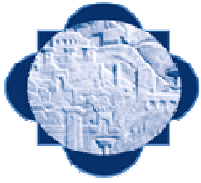
17

ENTRATE	IMPORTO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	24.796,04
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	609,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	3.144,91
TOTALE ENTRATE	28.549,95

USCITE	IMPORTO
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	10.608,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	5.000,00
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	3.000,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	2.676,33
Spese per l'assicurazione degli stabili	778,41
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	200,00
TOTALE USCITE	22.262,74

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2022 - 31/12/2022

6.287,21



ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

MONTEFIORE CONCA

PERIODO: DA 01/01/2022 A 31/12/2022

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2022

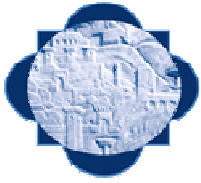
35

ENTRATE	IMPORTO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	46.530,24
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	1.078,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	5.041,54
TOTALE ENTRATE	52.649,78

USCITE	IMPORTO
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	21.840,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	10.000,00
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	5.000,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	5.241,42
Spese per l'assicurazione degli stabili	1.602,62
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	500,00
TOTALE USCITE	44.184,04

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2022 - 31/12/2022

8.465,74



ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

MONTEGRIDOLFO

PERIODO: DA 01/01/2022 A 31/12/2022

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2022

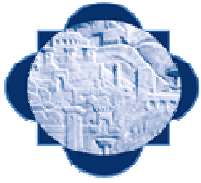
15

ENTRATE	IMPORTI
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	11.121,62
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	-
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	883,85
TOTALE ENTRATE	12.005,47

USCITE	IMPORTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	9.360,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	-
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	900,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	907,77
Spese per l'assicurazione degli stabili	686,84
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	100,00
TOTALE USCITE	11.954,61

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2022 - 31/12/2022

50,86



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

PERIODO: DA 01/01/2022 A 31/12/2022

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2022

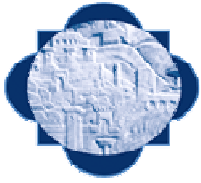
31

ENTRATE	EURO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	45.109,71
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	1.492,40
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	5.902,73
TOTALE ENTRATE	52.504,84

USCITE	PAGAMENTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	19.344,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	13.000,00
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	4.000,00
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	3.500,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	5.086,74
Spese per l'assicurazione degli stabili	1.419,46
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	500,00
TOTALE USCITE	46.850,20

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2022 - 31/12/2022

5.654,64



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

PERIODO: DA 01/01/2022 A 31/12/2022

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2022

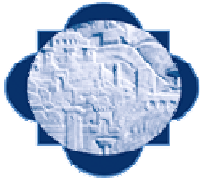
43

ENTRATE	IMPORTO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	59.056,45
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	3.150,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	5.996,54
TOTALE ENTRATE	68.202,99

USCITE	IMPORTO
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	26.832,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	25.000,00
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	2.500,00
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	3.000,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	6.934,55
Spese per l'assicurazione degli stabili	1.968,93
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	1.000,00
TOTALE USCITE	67.235,48

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2022 - 31/12/2022

967,51



PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI
NOVAFELTRIA
PERIODO: DA 01/01/2022 A 31/12/2022

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2022

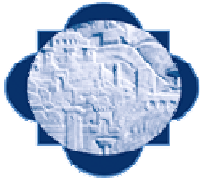
14

ENTRATE	IMPORTO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	15.795,83
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	249,20
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	460,38
TOTALE ENTRATE	16.505,41

USCITE	IMPORTO
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	8.736,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	2.000,00
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	-
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	1.599,18
Spese per l'assicurazione degli stabili	641,05
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	200,00
TOTALE USCITE	13.176,23

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2022 - 31/12/2022

3.329,18



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

PERIODO: DA 01/01/2022 A 31/12/2022

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2022

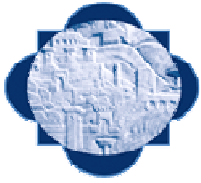
9

ENTRATE	IMPORTO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	14.206,46
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	207,90
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	252,65
TOTALE ENTRATE	14.667,01

USCITE	IMPORTO
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	5.616,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	1.500,00
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	-
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	1.522,71
Spese per l'assicurazione degli stabili	412,10
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	100,00
TOTALE USCITE	9.150,81

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2022 - 31/12/2022

5.516,21



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

PERIODO: DA 01/01/2022 A 31/12/2022

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2022

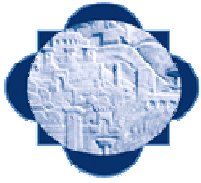
23

ENTRATE	IMPORTI
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	38.515,28
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	1.274,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	2.273,34
TOTALE ENTRATE	42.062,62

USCITE	IMPORTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	14.352,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	10.000,00
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	5.000,00
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	2.000,00
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	500,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	3.480,41
Spese per l'assicurazione degli stabili	1.053,15
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	800,00
TOTALE USCITE	37.185,56

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2022 - 31/12/2022

4.877,06



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

PERIODO: DA 01/01/2022 A 31/12/2022

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2022

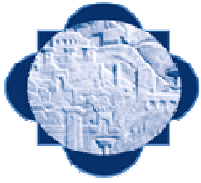
1514

ENTRATE	IMPORTI
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	2.673.099,59
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	93.170,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	508.799,39
TOTALE ENTRATE	3.275.068,98

USCITE	IMPORTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	944.736,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	800.000,00
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	30.000,00
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	330.000,00
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	360.000,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	280.128,12
Spese per l'assicurazione degli stabili	69.324,61
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	77.000,00
TOTALE USCITE	2.891.188,73

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2022 - 31/12/2022

383.880,25



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

PERIODO: DA 01/01/2022 A 31/12/2022

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2022

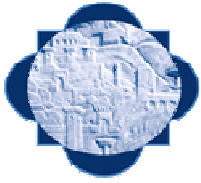
22

ENTRATE	IMPORTI
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	42.616,00
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	1.204,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	997,42
TOTALE ENTRATE	44.817,42

USCITE	IMPORTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	13.728,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	10.000,00
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	500,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	4.869,35
Spese per l'assicurazione degli stabili	1.007,36
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	200,00
TOTALE USCITE	30.304,71

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2022 - 31/12/2022

14.512,71



PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI
SAN CLEMENTE
PERIODO: DA 01/01/2022 A 31/12/2022

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2022

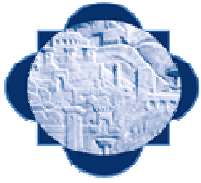
17

ENTRATE	IMPORTO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	32.013,11
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	974,40
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	2.122,71
TOTALE ENTRATE	35.110,22

USCITE	IMPORTO
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	10.608,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	8.000,00
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	1.500,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	4.349,59
Spese per l'assicurazione degli stabili	778,41
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	200,00
TOTALE USCITE	25.436,00

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2022 - 31/12/2022

9.674,21



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

PERIODO: DA 01/01/2022 A 31/12/2022

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2022

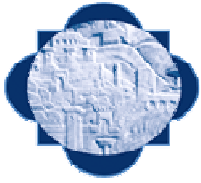
70

ENTRATE	IMPORTO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	139.838,14
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	5.152,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	15.055,62
TOTALE ENTRATE	160.045,76

USCITE	IMPORTO
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	43.680,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	40.000,00
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	3.500,00
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	10.000,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	19.310,93
Spese per l'assicurazione degli stabili	3.205,23
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	3.000,00
TOTALE USCITE	122.696,16

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2022 - 31/12/2022

37.349,60



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

PERIODO: DA 01/01/2022 A 31/12/2022

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2022

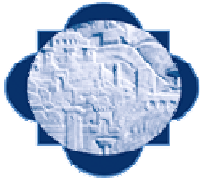
15

ENTRATE	IMPORTO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	28.402,61
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	630,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	1.189,57
TOTALE ENTRATE	30.222,17

USCITE	IMPORTO
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	9.360,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	5.000,00
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	1.000,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	3.050,86
Spese per l'assicurazione degli stabili	686,84
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	200,00
TOTALE USCITE	19.297,70

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2022 - 31/12/2022

10.924,47



ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

PREVISIONE RISULTATO DI GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI

SANT'AGATA FELTRIA

PERIODO: DA 01/01/2022 A 31/12/2022

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2022

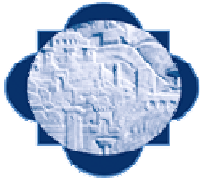
5

ENTRATE	IMPORTO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	7.588,80
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	210,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	478,77
TOTALE ENTRATE	8.277,57

USCITE	IMPORTO
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	3.120,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	1.500,00
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	300,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	857,42
Spese per l'assicurazione degli stabili	228,95
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	100,00
TOTALE USCITE	6.106,37

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2022 - 31/12/2022

2.171,20



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

PERIODO: DA 01/01/2022 A 31/12/2022

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2022

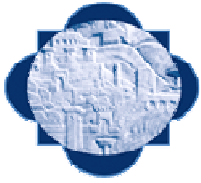
141

ENTRATE	IMPORTI
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	221.754,30
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	9.016,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	39.504,07
TOTALE ENTRATE	270.274,37

USCITE	IMPORTI
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	87.984,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	70.000,00
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	25.000,00
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	15.000,00
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	27.000,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	23.530,60
Spese per l'assicurazione degli stabili	6.456,26
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	1.000,00
TOTALE USCITE	255.970,86

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2022 - 31/12/2022

14.303,50



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

PERIODO: DA 01/01/2022 A 31/12/2022

PREVISIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE AL 31/12/2022

42

ENTRATE	IMPORTO
Canoni di locazione incassato dagli inquilini	86.055,68
Spese di manutenzione ordinaria recuperate dagli inquilini	2.058,00
Altri oneri di gestione recuperati dagli inquilini (condominiali, imposte, ecc.)	7.076,64
TOTALE ENTRATE	95.190,32

USCITE	IMPORTO
Costo per la gestione e l'amministrazione degli alloggi	26.208,00
Costo per la manutenzione degli alloggi	15.000,00
Spese condominiali manutenzioni straordinarie edifici con amministratore e autogestiti	-
Spese condominiali ordinarie edifici con amministratore e autogestiti	5.000,00
Spese per utenze edifici in condominio senza amministratore	2.000,00
Spese di registrazione contratti, imposta di bollo, altri oneri fiscali	12.030,69
Spese per l'assicurazione degli stabili	1.923,14
Altre spese di amministrazione (canoni consorziali, spese giudiziarie, assistenza sfratti, ecc.)	200,00
TOTALE USCITE	62.361,83

AVANZO DI GESTIONE DA REINVESTIRE RELATIVO AL PERIODO 01/01/2022 - 31/12/2022

32.828,49

Nr	Comune	Superficie km2	Densità abitanti/km ²	Altitudine m s.l.m.	Popolazione residenti al 01/01/2019	in %	Popolazione residente ponderata con 20% attribuito alla Provincia	% di proprietà ACER
1	RIMINI	135,71	1.110	5	150.576	44,10	120.461	35,28
2	Riccione	17,50	2.010	12	35.181	10,30	28.145	8,24
3	Santarcangelo di R.	45,01	495	42	22.295	6,53	17.836	5,22
4	Bellaria-Igea Marina	18,17	1.077	3	19.569	5,73	15.655	4,59
5	Cattolica	6,20	2.767	12	17.143	5,02	13.714	4,02
6	Misano Adriatico	22,35	600	3	13.400	3,92	10.720	3,14
7	Coriano	46,77	227	102	10.595	3,10	8.476	2,48
8	Verucchio	27,30	368	300	10.036	2,94	8.029	2,35
9	San Giovanni in M.	21,37	442	29	9.452	2,77	7.562	2,21
10	Novafeltria	41,84	171	275	7.136	2,09	5.709	1,67
11	Morciano di Romagna	5,44	1.310	83	7.128	2,09	5.702	1,67
12	Montescudo-Monte C.	32,35	211	328	6.826	2,00	5.461	1,60
13	San Clemente	20,70	271	179	5.603	1,64	4.482	1,31
14	Poggio Torriana	34,74	150	155	5.227	1,53	4.182	1,22
15	Saludecio	34,27	89	343	3.059	0,90	2.447	0,72
16	San Leo	53,14	55	589	2.902	0,85	2.322	0,68
17	Pennabilli	69,80	40	629	2.767	0,81	2.214	0,65
18	Montefiore Conca	22,32	100	385	2.233	0,65	1.786	0,52
19	Sant'Agata Feltria	79,74	26	607	2.087	0,61	1.670	0,49
20	Mondaino	19,84	69	400	1.367	0,40	1.094	0,32
21	Gemmano	18,85	61	404	1.146	0,34	917	0,27
22	Talamello	10,59	102	386	1.084	0,32	867	0,25
23	Montegridolfo	6,94	146	290	1.011	0,30	809	0,24
24	Maiolo	24,28	33	590	810	0,24	648	0,19
25	Casteldelci	49,68	7,73	618	384	0,11	307	0,09
26	Montecopiolo	35,81	29,77	915	1.066	0,31	853	0,25
27	Sassofeltrio	21,08	64	466	1.349	0,40	1.079	0,32
		921,79			341.432	100,00	273.146	80,00
	Provincia						68.286	20,00
							341.432	100,00