

Sede legale in Reggio Emilia - Via Costituzione 6
Registro Imprese di Reggio Emilia
Codice fiscale e Partita IVA 00141470351
R.E.A. 206272
Capitale di dotazione: € 2.288.933

Relazione del Presidente al Bilancio Consuntivo 2017



INDICE

<i>Servizi alla Persona</i>	pag. 5
• Soluzioni per l’abitare sostenibile	pag. 5
• La gestione degli alloggi e l’utenza.....	pag. 5
• Filiera dell’Abitare.....	pag. 6
• Alloggi a canone sociale (Erp)	pag. 8
• Cambi alloggio	pag. 11
• Utilizzo degli alloggi	pag. 11
• Controllo dichiarazione ISE.....	pag. 11
• Composizione sociale assegnatari Erp	pag. 12
• Alloggi a canone calmierato (ERS)	pag. 13
• Locazione permanente.....	pag. 13
• Agenzia dell’Affitto.....	pag. 13
• Programma di Social Housing	pag. 14
• Morosità	pag. 15
• Ufficio Legale	pag. 16
• Fondo morosità incolpevole.....	pag. 17
• Ufficio Casa per i Comuni	pag. 17
• Alloggi per studenti universitari	pag. 18
• Gestione e Mediazione sociale	pag. 19
• Portierato sociale.....	pag. 21
• Servizi ad alto livello d’innovazione sociale.....	pag. 22
• Servizi ai fabbricati	pag. 22
• Attività di comunicazione interna ed esterna – nuovo portale Internet e Urp diffusa sul territorio	pag. 23
• Rilascio certificazioni di idoneità alloggi	pag. 25
<i>Patrimonio immobiliare di ACER</i>	pag. 26
<i>Servizi Tecnici</i>	pag. 28
• Aree di intervento.....	pag. 28
• Attività di progettazione, Studi di fattibilità	pag. 29
• Tecnologia informatica B.I.M.	pag. 30
• Direzione lavori	pag. 30

- Elenco dei programmi/progetti di riqualificazione energetica, ripristino danni sisma 2012, manutenzione straordinaria in corso di attuazione pag. 31
- Interventi di edilizia residenziale sociale realizzati da ACER in convenzione con il Comune di Reggio Emilia pag. 39
- Interventi per conto terzi pag. 39
- Manutenzione ordinaria del patrimonio gestito e ripristino alloggi pag. 41
- Riepilogo annuale dati finali per attività di manutenzione pag. 42
- Ripristino alloggi vuoti pag. 42
- Servizio Energia impianti, efficienza energetica degli edifici, di qualificazione energetica degli edifici pag. 44
- Elenco dei principali programmi in corso di attuazione pag. 44
- Attività di collaudo delle opere di urbanizzazione pag. 51
- Le Risorse umane* pag. 52
 - Personale e organizzazione aziendale pag. 52
 - Sistema informativo pag. 52

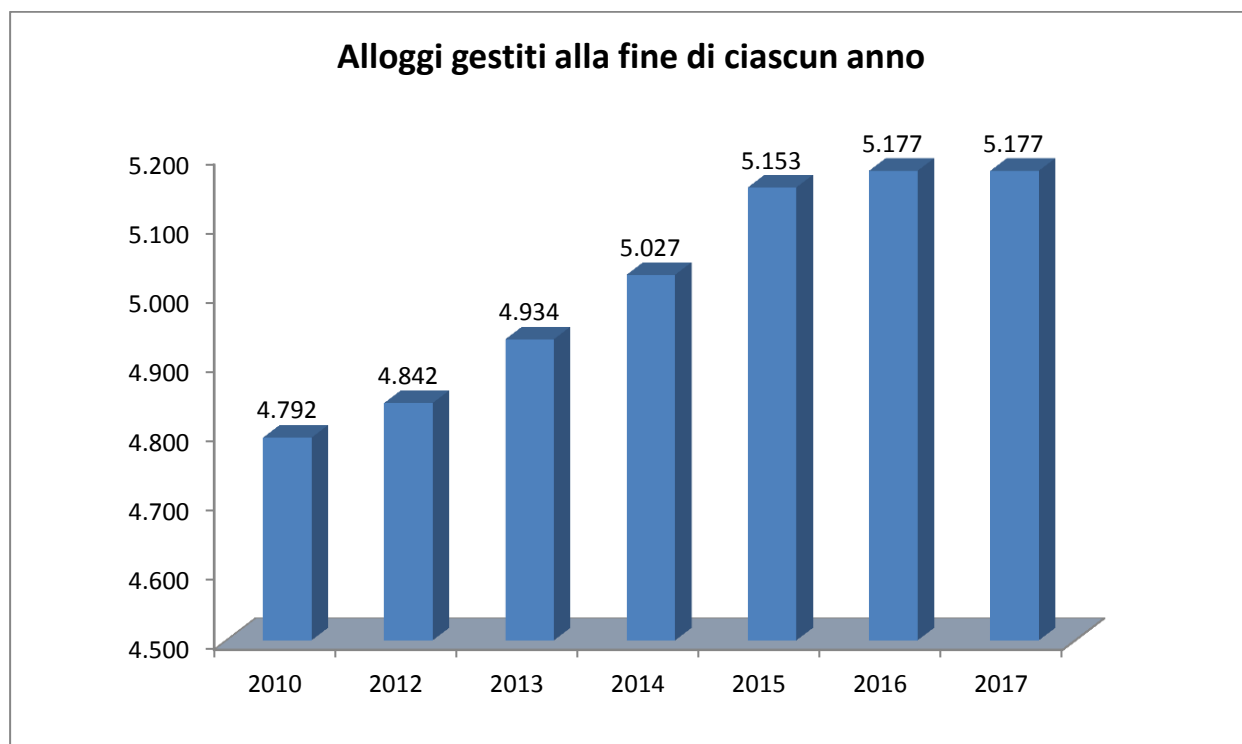
SERVIZI ALLA PERSONA

SOLUZIONI PER L'ABITARE SOSTENIBILE

- Alloggi pubblici a canone sociale (ERP) calcolato in base alla situazione economica, verificato annualmente, per le famiglie meno abbienti;
- alloggi a canone calmierato (ERS) di proprietà pubblica e privata per le famiglie a reddito medio-basso che non hanno i requisiti per l'accesso agli alloggi a canone sociale e che non riescono a sostenere i costi di affitto del libero mercato; ne fanno parte gli alloggi in locazione permanente, gli alloggi per studenti e l'Agenzia per l'Affitto;
- alloggi per l'emergenza abitativa (sfrattati, senzatetto, vittime di violenza, profughi, ecc.);
- alloggi a sostegno delle politiche di innovazione sociale (appartamenti protetti per anziani, disabili, co-housing...);
- incentivi, contributi, fondi e altre iniziative dedicate all'abitare sostenibile.

LA GESTIONE DEGLI ALLOGGI E L'UTENZA

A dicembre 2017 le unità immobiliari gestite da Acer sono 5.177, confermando il dato del 2016, costituite da un patrimonio abitativo di proprietà dei Comuni, di proprietà propria, di proprietà privata e di proprietà di altri enti pubblici e cooperative.



Considerato il fabbisogno crescente di alloggi, Acer, unitamente ai Comuni, è stata impegnata ad implementare il patrimonio a disposizione dell'Edilizia Residenziale Pubblica attraverso diverse iniziative:

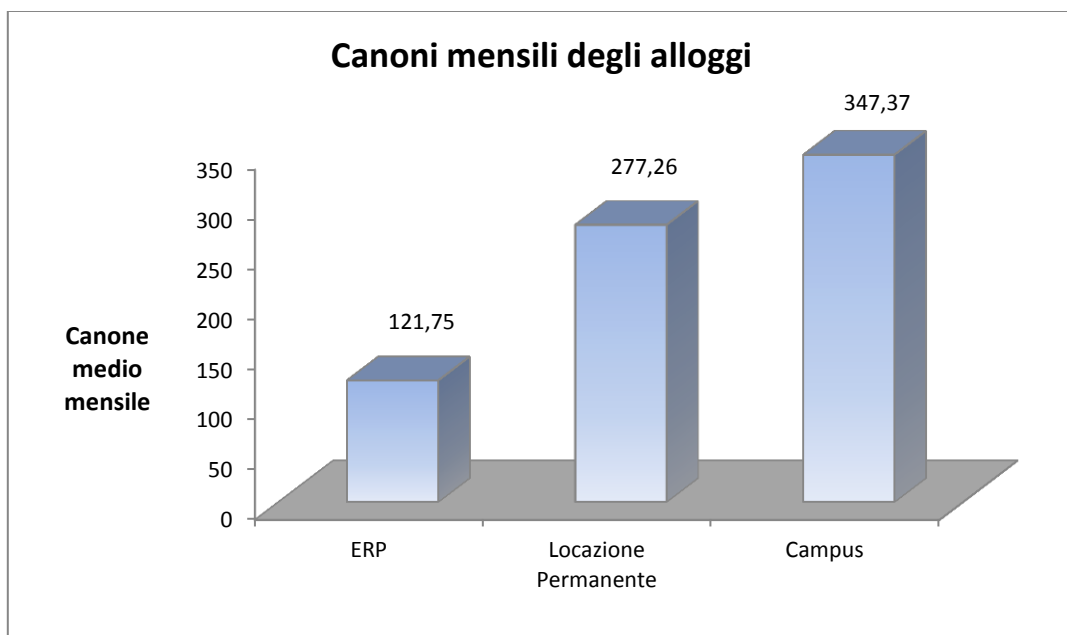
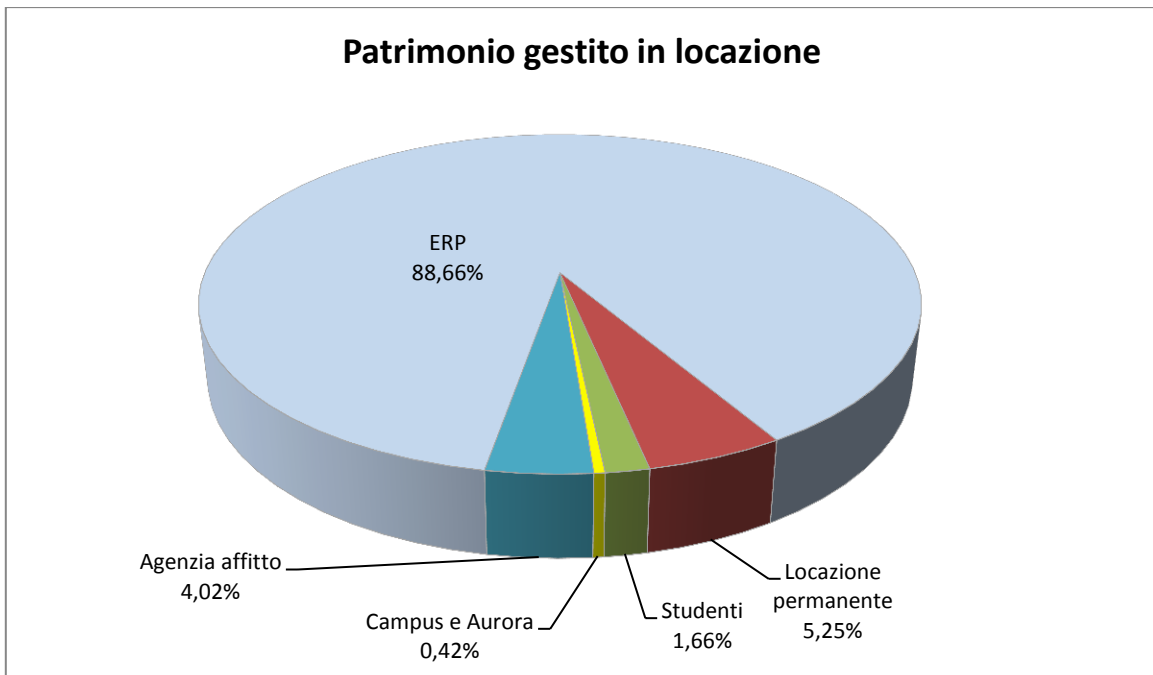
- PRU Compagnoni nel Comune di Reggio Emilia,
- attuazione del "Piano 3000 alloggi" della Regione Emilia Romagna,
- attuazione del Bando ERS 2010 della Regione Emilia Romagna,
- potenziamento dell'Agenzia per l'Affitto per alloggi privati a canone calmierato,
- attuazione del "Programma 0,05" nel Comune di Reggio Emilia,
- recupero del patrimonio pubblico sfitto,
- attuazione del programma Social Housing di FIA di Cassa Depositi e Prestiti.

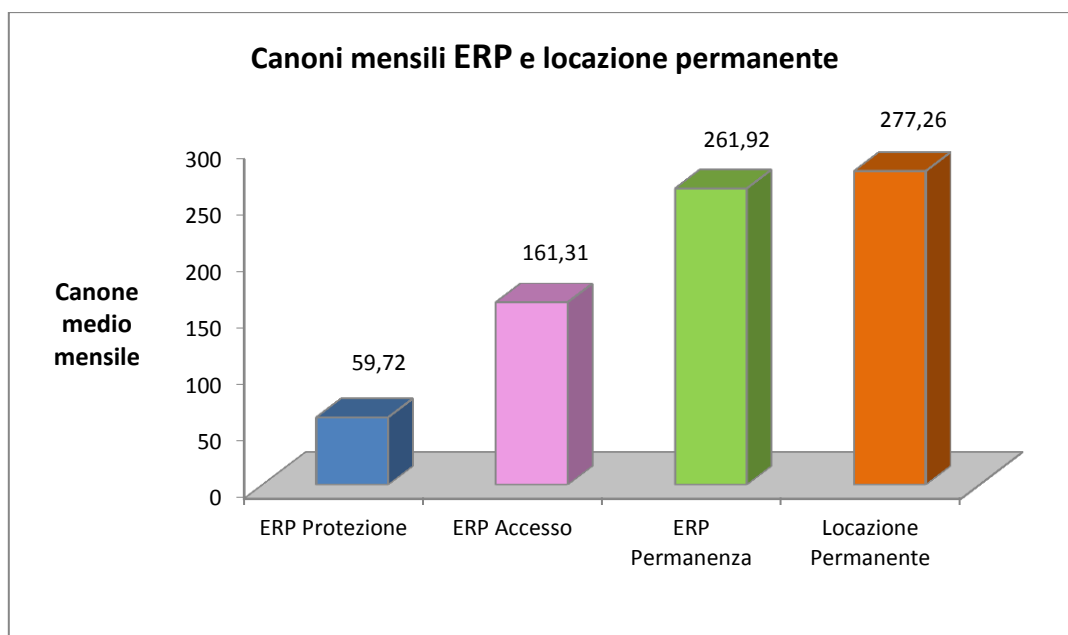
Gli alloggi gestiti sono così ripartiti sulla base della tipologia contrattuale e distribuzione territoriale:

Tipologia	Anno 2017
Alloggi ERP	4.366
Alloggi assegnati in Locazione Permanente	265
Alloggi di proprietà di privati gestiti dall' Agenzia per l'affitto	203
Alloggi destinati a studenti	84
Alloggi di proprietà delle società partecipate dai comuni destinati alla locazione a canone calmierato	21
Alloggi di proprietà di Acer	174
Locali Uso Diverso	64
Totale unità immobiliari gestite da Acer	5.177

FILIERA DELL' ABITARE

L'impegno principale dell'Azienda e dei Comuni è orientato al recupero degli alloggi pubblici sfitti attraverso l'impiego di un ulteriore finanziamento del programma della Legge 80 del 2014 (Lettera A), risorse messe a disposizione dai Comuni, in particolare dal Comune di Reggio Emilia, e piani straordinari che l'Azienda propone di volta in volta ai Comuni.





ALLOGGI A CANONE SOCIALE (ERP)

Gli alloggi ERP gestiti a fine 2017 sono 4.366, sostanzialmente in linea con il dato dell'anno precedente.

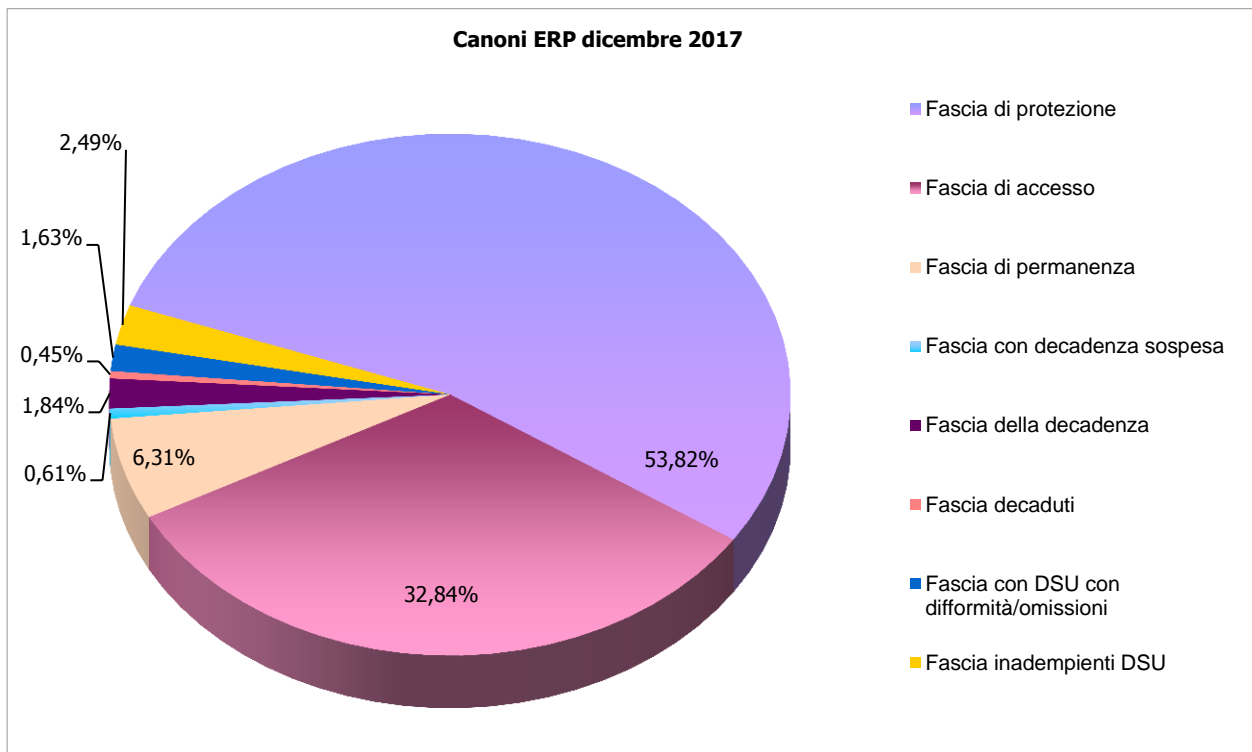
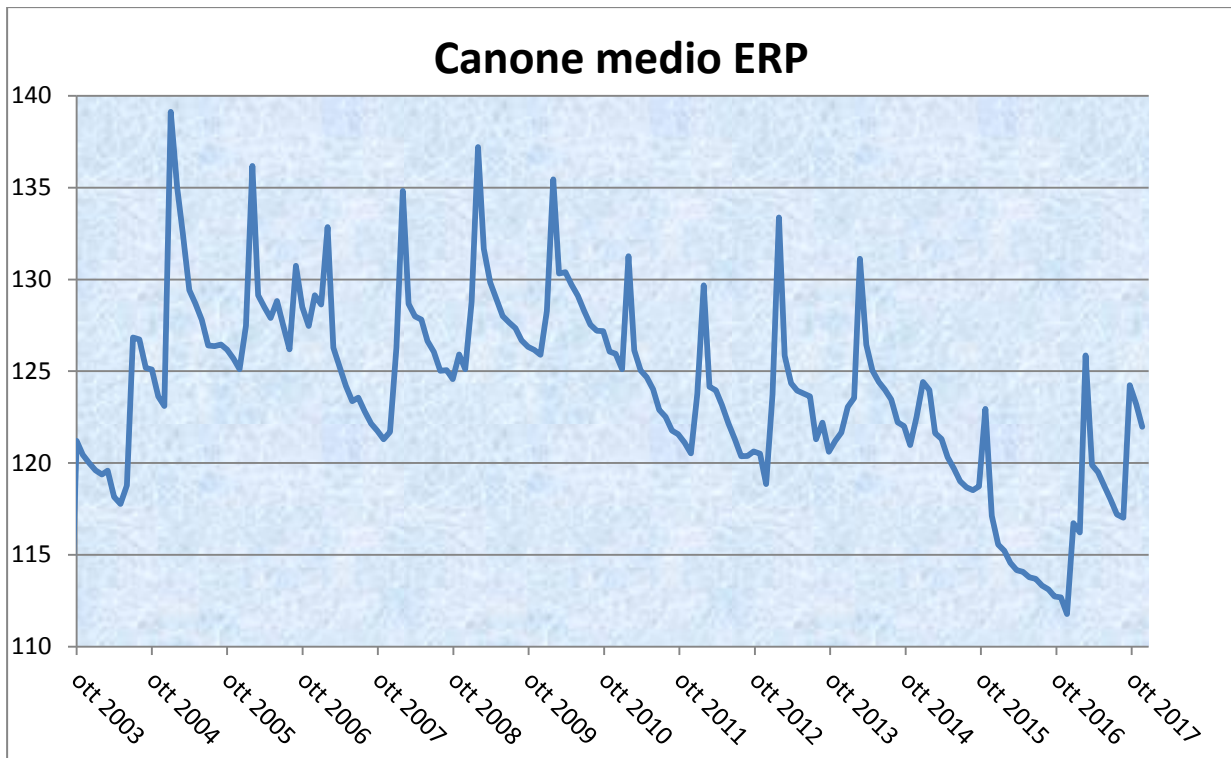
Il turn over degli alloggi ERP a livello provinciale è di circa 170 alloggi annui, numero significativo, tuttavia insufficiente a ricoprire l'intero fabbisogno.

Con delibera di Giunta n. 894 del 13.06.16, la Regione ha approvato nuovi criteri di calcolo dei canoni che dovrebbero riequilibrare gli stessi e contribuire a renderli più adeguati.

Il nuovo sistema consente di tenere conto del livello di prestazione degli edifici, dei costi gestionali complessivi dal punto di vista economico e dell'effettivo valore del servizio fornito agli utenti. L'adeguamento a 47 euro del canone minimo (44 per il Comune capoluogo), precedentemente fissato nella nostra provincia in 28 euro mensili, garantirà inoltre la copertura dei costi di gestione di base.

Il termine di applicazione originariamente previsto avrebbe dovuto decorrere dal 01.01.17, ma è stato successivamente prorogato al 01.10.17.

Si riporta di seguito il grafico dell'andamento dei canoni negli ultimi anni e la tabella relativa ai canoni mediamente applicati a dicembre 2017:



Fasce	Utenti	Totale canoni	Canone medio
Fascia protezione	2.014	120.275,62	59,72
Fascia accesso	1.229	198.248,77	161,31
Fascia permanenza	236	61.814,03	261,92
Fascia con decadenza sospesa	23	6.315,53	274,59
Fascia della decadenza	69	20.113,18	291,50
Fascia decaduti	17	6.122,91	360,17
Fascia con DSU con difformità/omissioni	61	17.082,21	280,04
Fascia inadempienti DSU	93	25.619,79	275,48
Totale	3.742	455.592,04	

Legenda:

FASCIA Protezione:	ISEE fino a € 7.500 e patrimonio mobiliare fino a € 49.000
FASCIA Accesso:	ISEE da € 7.500 a € 17.154 e patrimonio mobiliare fino a € 49.000
FASCIA Permanenza:	ISEE Da € 17.154 a € 24.016 e patrimonio mobiliare fino a € 49.000
FASCIA con decadenza sospesa:	ISEE oltre € 24.016 e provvedimento comunale di sospensione
FASCIA della decadenza:	ISEE oltre € 24.016 o patrimonio mobiliare > € 49.000
FASCIA decaduti:	Provvedimento comunale di decadenza
FASCIA con DSU difformi/omissioni:	Hanno presentato la DSU ma Ag. Entrate segnala incongruenze
Fascia inadempienti DSU:	Non hanno presentato la DSU

Si nota, dalla tabella sopra esposta, che circa il 54% degli utenti è collocato nelle fasce di protezione.

Nell'applicazione dei canoni sono rilevanti le dichiarazioni reddituali presentate dagli utenti (DSU). Altrettanto importanti sono le verifiche su tali dichiarazioni e quelle prescritte dalla normativa vigente per appurare il permanere dei requisiti e mantenere il godimento dell'alloggio. Calcolando la differenza di canone medio fra un ipotetico alloggio privato, stimato in via cautelativa, ed applicando i criteri del canone concertato in 350 € al mese ed il canone medio degli alloggi ERP gestiti da Acer, che è pari a circa € 121,75 al mese, emerge che la differenza di € 228,25 mensili rispecchia la quota di canone potenziale degli alloggi Acer.

Considerando infine questo differenziale su base annua e moltiplicandolo per il numero degli alloggi ERP assegnati si ottiene un'indicazione del "valore sociale" delle Politiche abitative nell'ERP, che è pari a oltre 11 milioni di euro e che corrisponde a quanto annualmente il settore pubblico dovrebbe spendere nella provincia di Reggio Emilia per dare agli assegnatari un contributo economico per l'affitto se fossero inquilini di alloggi privati a canone concertato.

Nel 2017 Acer, come negli anni precedenti, ha gestito non solo alloggi ERP, ma un ulteriore patrimonio abitativo che supera l'11% del patrimonio residenziale gestito dall'Azienda.

CAMBI ALLOGGIO

Le domande di cambio alloggio presentate nel 2017 sono state 35 a Reggio Emilia e 16 nei Comuni della provincia.

Le domande sono motivate prevalentemente da situazioni di sovraffollamento e, a seguire, da problemi di salute degli inquilini e da situazioni di sotto affollamento.

Nel corso del 2017 sono stati effettuati 6 cambi d'ufficio nell'ambito del Comune di Reggio per dare soluzione a problematiche di grave conflittualità e/o per gravi motivi di salute dell'assegnatario o di componenti del nucleo familiare, ai sensi del Regolamento comunale sulla mobilità negli alloggi ERP.

UTILIZZO DEGLI ALLOGGI

Al fine di accelerare il riutilizzo degli appartamenti disdettati dagli assegnatari, sono state ottimizzate le procedure relative al loro ripristino e alla messa a disposizione dei Comuni per nuove assegnazioni e, conseguentemente, sono state apportate modifiche per snellire le procedure. Ciò dovrebbe comportare una riduzione del periodo in cui gli alloggi rimangono sfitti e un migliore utilizzo del patrimonio di edilizia residenziale sociale. E' stato previsto che già dal mese successivo alla riconsegna delle chiavi da parte dell'ex inquilino possano avere inizio i lavori di sistemazione dell'appartamento, la cui durata sarà rapportata all'entità degli stessi, ma notevolmente inferiore rispetto al precedente sistema. Poiché per l'inizio di questi lavori è quasi sempre necessaria un'autorizzazione degli Uffici Tecnici Comunali, ai quali viene tempestivamente inviato un preventivo dei costi relativi al ripristino, risulta fondamentale la collaborazione delle Amministrazioni Comunali affinché le valutazioni di loro competenza abbiano luogo in tempi brevi. I Comuni saranno, altresì, informati della disponibilità di alloggi tramite il sito web aziendale e con una comunicazione a mezzo e-mail di frequenza settimanale.

CONTROLLO DICHIARAZIONI ISE

Nel corso degli ultimi anni, Acer ha ottenuto l'accesso a banche dati che consentono il controllo delle dichiarazioni ISE degli assegnatari. Di conseguenza l'Azienda ha attivato il nuovo servizio che ha già prodotto risultati soddisfacenti nei Comuni convenzionati di Reggio Emilia, Correggio e Quattro Castella. Recentemente sono state attivate le convenzioni per i controlli sul patrimonio ERP anche con i Comuni di Novellara e Cavriago. I controlli consistono essenzialmente in verifiche formali dei dati autocertificati dagli inquilini nella dichiarazione ISE, mediante l'accesso a diverse banche dati quali: Anagrafe popolazione residente, Anagrafe Tributaria, Catasto, Sistema Informativo Lavoro dell'Emilia Romagna. Successivamente, in caso di discordanze e presumibili omissioni nell'ISE, Acer provvede a contestare formalmente le

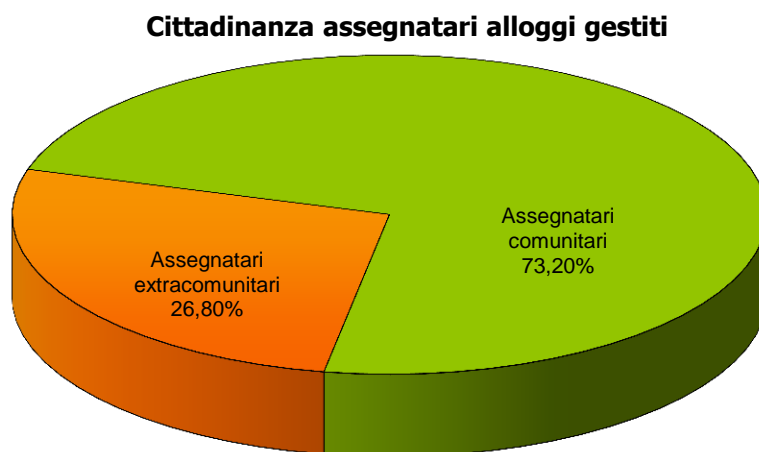
risultanze agli inquilini e ad instaurare un contraddittorio al termine del quale, se accertata l'omissione, si procede al ricalcolo del canone di locazione. Le omissioni di redditi o proprietà nelle dichiarazioni ISE riguardano in media il 20% dei soggetti controllati e, nella maggior parte dei casi, portano ad un ricalcolo di canone per l'inquilino e conseguentemente ad un maggior gettito per il Comune proprietario.

Nel corso del 2017, per i Comuni di Novellara e Cavriago è stata eseguita l'attività di verifica delle dichiarazioni ISE degli inquilini che porterà, nei prossimi mesi, alla contestazione delle omissioni riscontrate e successivo contraddittorio, nonché al ricalcolo del canone, con conseguenti benefici per i Comuni interessati.

COMPOSIZIONE SOCIALE ASSEGNATARI ERP

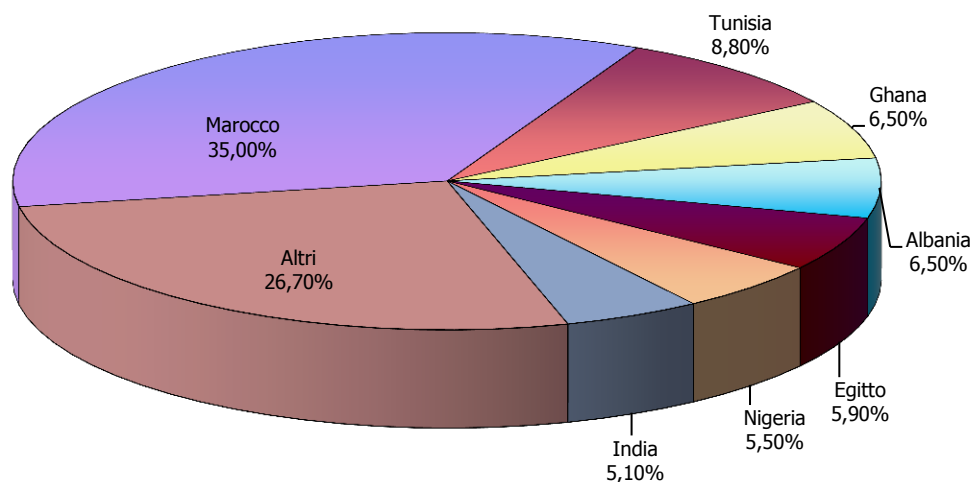
La composizione media del nucleo familiare degli alloggi ERP gestiti da Acer è di 2,61 persone. Quella delle famiglie mononucleari invece è pari al 32,10%.

Analizzando la composizione degli assegnatari ERP sulla base della nazionalità di nascita, si rileva che attualmente 994 sono di origine extracomunitaria, pari al 26,80%.



Gli extracomunitari a loro volta sono così ripartiti sulla base della nazionalità:

Cittadinanza assegnatari non comunitari



ALLOGGI A CANONE CALMIERATO (ERS)

La fascia sociale che non accede agli alloggi ERP trova risposta in un consistente patrimonio di alloggi a canone calmierato attraverso due strumenti: la locazione permanente e l’Agenzia per l’Affitto.

LOCAZIONE PERMANENTE

Gli alloggi in “locazione permanente” vengono assegnati sulla base di specifici bandi. A fine 2017, il patrimonio gestito degli alloggi in locazione permanente è di 268 alloggi con un canone medio di € 294,13. Inoltre Acer, alla stessa data, gestisce 29 alloggi di proprietà di società pubbliche e private (Campus del Comune di Reggio Emilia, Aurora del Comune di San Martino in Rio, Mirco Landini S.P.A. di Castelnovo di Sotto).

AGENZIA PER L’AFFITTO

L’attività dell’Agenzia per l’Affitto, che agevola la ricerca e la disponibilità di alloggi sul mercato privato per facilitare l’incontro fra proprietari e inquilini alla ricerca di alloggi a canone calmierato, è proseguita anche per il 2017.

Il 2017 è stato caratterizzato da importanti modifiche introdotte dal “Tavolo provinciale delle Politiche Abitative” per rilanciare l’attività e confermare il servizio finalizzato come segmento di risposta al ceto medio nella logica della filiera dell’abitare. I Comuni, in assenza di risorse regionali e nazionali, sostengono il Fondo di garanzia con una quota annuale per alloggio ed è stato introdotto un limite reddituale minimo, affinché tale servizio sia riservato, salvo progetti

speciali da concordare con i Comuni, a famiglie in grado di sostenere il canone calmierato al fine di ridurre il rischio di morosità.

Le famiglie che hanno fatto richiesta di abitazione sono composte da 4/5 persone prevalentemente di nazionalità italiana (51%); di questi solo il 19% sono italiani di nascita.

Lo strumento si è rivelato inoltre particolarmente efficace come supporto delle Politiche abitative delle Amministrazioni Comunali e delle Unioni dei Comuni per la gestione di appartamenti privati da destinare a persone socialmente deboli, quali donne sole con bambini, profughi e rifugiati politici, nuclei familiari colpiti dalla crisi economica, persone autosufficienti seguite dai servizi sociali e dal servizio di salute mentale in grado di vivere in situazioni di co-housing o in alloggi protetti.

Anche nel 2017 sono state avviate nuove collaborazioni che hanno permesso di realizzare la gestione di appartamenti protetti. Si è intensificata soprattutto la collaborazione con le Unioni dei Comuni.

Complessivamente l'attività dell'Agenzia per l'Affitto ha registrato questi numeri:

- Numero di contratti in corso: 226
- Numero di contratti stipulati nel 2017: 15
- Media del canone di affitto: € 325,42
- Procedure di sfratto avviate: 64
- Procedure concluse o sospese: 50
- Procedure in corso: 14
- Domande inquilini presentate nell'anno 2017: 105
- Età media dei richiedenti: dai 35 ai 40 anni
- Media composizione nucleo: 4/5 persone
- Presenza nuclei italiani: 51% (di cui il 19% sono italiani dalla nascita)
- Reddito medio ISE/ISEE: € 22.150/8.326

PROGRAMMA DI SOCIAL HOUSING

E' in corso l'attuazione del protocollo d'intesa tra il Comune di Reggio Emilia, Acer e Cassa Depositi e Prestiti per la realizzazione o l'acquisto di alloggi di Social housing in provincia di Reggio Emilia con l'obiettivo di dare risposte abitative a cittadini il cui reddito non consente l'accesso alla fascia ERP, ma hanno difficoltà a sostenere i costi del libero mercato.

Una prima iniziativa si è conclusa nel 2017 e ha previsto la realizzazione a Reggio Emilia di 74 alloggi, di cui 52 destinati all'affitto calmierato.

L'Azienda inoltre sta seguendo, per conto di operatori privati che hanno usufruito di contributi

pubblici, la realizzazione di 16 alloggi a canone calmierato nel Comune di Reggio Emilia e di 4 alloggi nel Comune di Reggiolo. Si tratta complessivamente di investimenti per oltre 13 milioni di euro.

MOROSITA'

Un fenomeno che richiede un attento monitoraggio è quello della morosità dell'utenza nel pagamento del canone e delle quote accessorie.

Ad oggi, fatto 100 la morosità, il 40% deriva da canoni non pagati, mentre il 60% è rappresentato da spese condominiali non pagate e, principalmente, da spese di riscaldamento.

Tale attenzione è motivata, da un lato, dai tempi ordinari di incasso dei crediti che, sempre più frequentemente, possono prevedere rateizzazioni pluriennali tali da considerare assestati gli insoluti dopo cinque anni dall'emissione delle bollette, dall'altro dalle gravi ripercussioni sui bilanci familiari in seguito alla crisi economica.

La percentuale di insoluto relativo ai canoni ed alle quote accessorie fatturate dall'Azienda nell'anno 2017 e verificate ad aprile 2018 è pari al 17%, registrando una lieve diminuzione rispetto al 2016.

L'insoluto consolidato, a cinque anni dall'emissione delle bollette, attualmente si attesta al 5,1%, migliorativo rispetto al 5,3% rilevato un anno fa. Al fine di far fronte alle criticità conseguenti sono state previste, negli anni, misure di accantonamento di risorse (fondi morosità) ed è in corso da parte dell'Azienda una verifica analitica dello stato degli insoluti che porterà in tempi brevi all'individuazione definitiva di vetuste posizioni inesigibili e al conseguente adeguamento dei necessari accantonamenti.

Per poter conseguire tali obiettivi, la recente riorganizzazione aziendale ha individuato quali elementi caratterizzanti l'adozione di procedure più incisive, oltre al potenziamento degli uffici ad esse dedicati: riteniamo che i dati statistici sopra riportati rappresentino i primi esiti positivi di tali decisioni.

Per quanto riguarda le spese accessorie, che rappresentano un aspetto altrettanto rilevante delle morosità che si accumulano, la normativa in materia di condomini obbliga la proprietà dell'immobile a far fronte alle spese a carico dell'inquilino e da questi non pagate. Pertanto Acer, gestore degli alloggi pubblici per conto dei Comuni proprietari, si trova frequentemente nella condizione di dover anticipare il pagamento di tali spese con significativi esborsi finanziari. Tali somme vanno ad incrementare il debito degli assegnatari nei confronti di Acer e quindi, di conseguenza, dei Comuni.

Questo limita fortemente la liquidità dell'Azienda e soprattutto la disponibilità di risorse che si potrebbero dedicare allo sviluppo delle Politiche abitative dei Comuni.

A tal fine, alla data della presente, è in corso l'attuazione del programma di contrasto della morosità approvato dalla Conferenza degli Enti nel mese di dicembre 2017.

UFFICIO LEGALE

Nel 2017 l'Ufficio Legale ha proseguito la sua attività di gestione della morosità e recupero crediti in stretto rapporto con il Servizio di Gestione sociale e con i Servizi sociali comunali.

Nel 2017 sono stati inviati 336 solleciti, 300 costituzioni in mora e 442 diffide legali.

Sono state avviate 118 procedure di sfratto. Per conto dei Comuni sono stati eseguiti 40 sfratti per accertata morosità colpevole ed è stata prestata assistenza ai Comuni nell'esecuzione di 11 provvedimenti di decadenza.

Nel 2017 sono stati ottenuti 18 pignoramenti di stipendio e 1 di conto corrente che hanno permesso di recuperare coattivamente la morosità.

Sono state altresì avviate 416 rateizzazioni, richieste talvolta dai Servizi sociali comunali, talvolta frutto di una valutazione socio-economica effettuata dall'Ufficio Gestione sociale assegnatari di Acer, più frequentemente dall'inquilino stesso a seguito del ricevimento di un'intimazione di pagamento o di sfratto.

Per quanto riguarda le pratiche di recupero dei crediti nei confronti di assegnatari cessati, è proseguita la collaborazione con professionisti esterni gestiti in staff tra l'Ufficio legale e l'Ufficio Affari Generali.

Nel corso dell'anno, l'Ufficio legale è altresì stato impegnato in attività di recupero della morosità che hanno comportato particolari approfondimenti giurisprudenziali, finalizzati al ricorso all'Autorità Giudiziaria competente, attraverso la redazione e il deposito di atti giuridici specifici in relazione all'interesse di volta in volta tutelato. La suddetta attività è stata svolta anche in tutti i casi in cui Acer è stata convenuta in giudizio da terzi.

E' stata inoltre garantita la partecipazione a incontri di mediazione civile e di negoziazione assistita.

FONDO MOROSITA' INCOLPEVOLE

Il Fondo morosità incolpevole garantisce l'erogazione di contributi per sostenere le famiglie coinvolte in procedure di sfratto per morosità incolpevole (morosità legata ad una contrazione economica causata dalla crisi di questi anni) e garantisce loro il rinvio della procedura nel tentativo di una ripresa delle contingenti difficoltà.

Con delibere di Giunta Regionale, che si sono susseguite dal 2014, sono stati destinati al Comune di Reggio Emilia diversi finanziamenti provenienti dal "Fondo destinato agli inquilini morosi incolpevoli" e, conseguentemente, è stato pubblicato dal Comune un bando per l'erogazione dei contributi agli aventi diritto.

Acer, nel corso del 2017, ha proseguito, su incarico del Comune di Reggio, la gestione tecnica del Bando pubblico, curando nello specifico la raccolta delle domande, la relativa istruttoria, la nomina e la tenuta della Commissione, la redazione della successiva graduatoria.

I contributi erogati hanno la finalità di contrastare la crisi economica aiutando le famiglie, che si trovano in una momentanea situazione di contrazione reddituale e che vivono il dramma dello sfratto, a saldare il debito maturato sulle rate di affitto e a permanere nella loro abitazione in attesa di recuperare l'autonomia perduta.

Nell'anno 2017, con questo strumento sono state raccolte in totale n. 87 domande, sono state convocate 6 sedute di Commissione nelle quali, a seguito delle domande accolte, quindi regolarmente formulate, sono stati erogati contributi per un totale di € 338.975,36.

UFFICIO CASA PER I COMUNI

Acer, strumento operativo al servizio dei Comuni, mette a disposizione delle Amministrazioni pubbliche comunali le proprie competenze per le attività tipiche degli Uffici Casa dei Comuni. Fornisce in proposito consulenza ai Comuni per la modifica dei Regolamenti in materia di edilizia residenziale pubblica e di edilizia residenziale sociale, nonché per l'emissione e gestione dei relativi bandi e delle procedure di assegnazione.

La consulenza si estende, altresì, a tutte le problematiche concernenti la perdita dei requisiti di permanenza degli assegnatari ERP e di decadenza dall'assegnazione.

Questa attività, nel corso del 2017, ha riguardato i Comuni di Casalgrande, Cavriago, Quattro Castella e Gattatico e, sulla base delle richieste pervenute dai Unioni e Comuni, è destinata ad essere potenziata.

ALLOGGI PER STUDENTI UNIVERSITARI

Anche il 2017 ha visto l'Azienda impegnata nel servizio di alloggi/posti letto a canone calmierato per studenti fuori sede (Università degli studi di Modena e Reggio, Erasmus, Istituto musicale Achille Peri, alta formazione, network europei di formazione e stage).

Acer oggi rappresenta un punto di riferimento per gli studenti che necessitano di una sistemazione abitativa, poiché dispone di un ventaglio di opportunità che completano e diversificano l'offerta di posti letto di Er.go e Università, con cui permane un rapporto di stretta collaborazione.

Oltre ad aumentare gli alloggi destinati agli studenti, si è continuato a lavorare con l'obiettivo di migliorare i servizi e contribuire a favorire la costante presenza di giovani in centro storico.

Acer, nel corso del 2017, ha gestito complessivamente N.33 appartamenti, di cui 13 (di proprietà Acer) ubicati fra piazza Vallisneri, viale Montegrappa e piazza Fiume, e 20 in via del Carbone (proprietà privata), per un totale di 99 posti letto, con sistemazioni in camere singole e doppie e in appartamenti di diversa tipologia e metratura, con capienza ciascuno di un numero di studenti che varia da 2 a 5.

Complessivamente Reggio Emilia mette a disposizione 255 posti letto per studenti in 9 residenze dislocate in punti diversi della città. Di questi, 99 posti letto sono a canone calmierato gestiti da Acer che, per rispondere alle esigenze degli studenti, offre un servizio di locazione flessibile, anche per brevi periodi, tale per cui nell'arco del 2017 sono stati ospitati oltre 400 studenti.

	TIPOLOGIA	NUM. POSTI LETTO	TIPOLOGIA CANONE	ANNO REALIZZAZIONE
Palazzo Ancini	pubblico	21	Canone sociale	Già esistente
Via Zandonai	pubblico	64	Canone sociale	Già esistente
Via Mascagni	pubblico	22	Canone calmierato	Già esistente
Piazza Vallisneri	pubblico (ACER)	13	Canone calmierato	Già esistente
Piazzale Fiume	pubblico (ACER)	12	Canone calmierato	Già esistente
Viale Montegrappa	pubblico (ACER)	18	Canone calmierato	Già esistente
Galleria Parmeggiani	pubblico	15	Canone calmierato	Già esistente
San Lazzaro	pubblico	46	Canone sociale	Già esistente
Palazzo del Carbone	privato	56	Canone calmierato	Già esistente
Totale complessivo		267	di cui:	
		131	a canone sociale	
		124	a canone calmierato	

GESTIONE E MEDIAZIONE SOCIALE

L'Azienda nel novembre 2016 ha istituito l'Ufficio Sociale Assegnatari che gestisce il disagio degli inquilini sia da un punto di vista economico, sia da un punto di vista sociale.

L'Ufficio, anche attraverso l'attività di mediazione sociale, ha l'obiettivo di migliorare il senso di Comunità e di appartenenza, favorire la relazione tra i residenti, creare nuovi modelli dell'abitare, recuperare la morosità incolpevole attraverso una serie di azioni che tengano conto delle difficoltà economiche e sociali dei nuclei.

Acer, attraverso il nuovo Ufficio, intende garantire la propria presenza sul territorio, avvalendosi di una fitta rete di collaborazioni con le Associazioni del territorio (FILEF, AUSER, Servizi Territoriali, Cooperative sociali) a cui ha messo a disposizione alcuni locali al fine di garantire una maggior presenza nei quartieri per lo sviluppo di attività di carattere educativo e formativo.

L'Ufficio Gestione Sociale collabora con i Comuni e con le Associazioni per l'attivazione di nuovi servizi e attività con caratteristiche di innovazione sociale, gestiti in modo integrato tra Comune, Acer, Aziende dei Servizi alla Persona e Associazioni per offrire soluzioni abitative in situazioni particolari. Nell'ultimo anno l'Ufficio ha gestito circa 250 richieste di intervento di mediazione dei conflitti.

L'Ufficio di Gestione sociale sta collaborando a diversi progetti finalizzati alla riqualificazione sociale di alcuni quartieri che presentano alcune criticità.

Acer inoltre ha partecipato al progetto WELCOME, promosso dalla Fondazione Manodori, con un progetto di innovazione sociale "WEinACT" in condomini di edilizia residenziale in città e in provincia.

Nel corso del 2017 sono state vagliate 239 richieste di intervento da parte dell'Ufficio Gestione Sociale. Le segnalazioni sono state raccolte mediante richiesta diretta all'URP, dall'Ufficio condomini di Acer e direttamente dall'Ufficio Gestione Sociale di Acer.

La maggior parte delle segnalazioni hanno interessato il Comune Capoluogo, in particolare nelle seguenti zone:

- Via San Girolamo
- Via Zambonini
- Via Compagnoni
- Via Monte San Michele
- Via Maramotti
- Piazza Stranieri

- Quartiere Gardenia
- Quartiere Foscatò
- Via Magenta
- Via Bergonzi

Le segnalazioni hanno riguardato soprattutto la violazione dei regolamenti condominiali e della civile convivenza, associabili nella maggior parte dei casi alla scarsa cura e igiene di animali domestici, alla gestione ed uso improprio delle parti comuni, a rumori molesti ecc.

L'attività prevede una prima risposta telefonica a tutte le segnalazioni per poi approfondire, con diversi tipi di intervento, quelle ritenute più urgenti o gravi.

Per quanto concerne le violazioni dei Regolamenti condominiali, l'Ufficio Gestione Sociale di Acer collabora a stretto contatto con gli Amministratori condominiali al fine di adottare una strategia congiunta efficace.

Per quanto concerne invece i casi più eclatanti, che rimangono comunque riconducibili a soggetti con particolari problematiche sociali o psichiatriche, sono state condivise strategie di intervento prioritariamente con i Servizi sociali dei Comuni, con l'Ausl nonché con altre realtà presenti nel contesto sociale (quali ad esempio Associazioni di volontariato come Auser, Emergency, Filef, comitati...) al fine di offrire risposte efficaci e complete alle situazioni di fragilità.

Il servizio Gestione sociale di Acer sta collaborando altresì a diversi progetti nei quartieri cittadini in collaborazione con il Comune Capoluogo, con gli Architetti di Quartiere e i Servizi sociali, al fine di migliorare la coesione sociale, favorendo la collaborazione tra diverse categorie di abitanti anche attraverso il superamento dei conflitti.

Attualmente inoltre è in corso un progetto di riqualificazione globale di via per Poviglio a Boretto dove si intende aprire un dialogo e migliorare le relazioni tra i vicini affinché diventino parte attiva di questo processo di riqualificazione e contribuiscano a migliorare e a rendere più vivibile il proprio condominio.

L'Azienda collabora con altri attori del panorama sociale all'interno del progetto CASP-ER finalizzato all'Accesso ai Servizi per l'Integrazione da parte dei cittadini stranieri e all'educativa condominiale:

- nel quartiere "ex Villaggio Catellani" (in collaborazione con Polo Sociale Territoriale Sud, Dimora d'Abramo, Papa Giovanni, Filef e IREN);
- con i Comuni appartenenti all'Unione Pianura Reggiana, in collaborazione con la Polizia Municipale sul progetto "Sicurezza Urbana".

Nel corso del 2017 sono stati effettuati oltre 100 sopralluoghi con visite casa per casa al fine di capire e constatare la veridicità delle segnalazioni, per poi contestare ai diretti interessati le violazioni dei regolamenti condominiali accertate in fase di sopralluogo.

Il servizio Gestione Sociale dal 2017 è attivo anche sui cambi alloggio, attraverso visite domiciliari, in collaborazione con il CRIBA, ai nuclei con maggiori fragilità o disabilità, al fine di individuare la soluzione abitativa migliore e le relative priorità di intervento.

Acer Reggio Emilia ha partecipato a progetti su bandi per l'innovazione sociale (tra cui il Bando Welcome della Fondazione Manodori) che ha visto nel corso del 2017 il concretizzarsi delle azioni descritte nel progetto.

Nell'ambito del servizio, si sottolinea la manifestazione denominata "Festa dei Vicini" che, fra maggio e settembre 2017, ha visto lo svolgimento di circa 30 feste in tutto il territorio provinciale.

Per garantire una maggiore presenza nei quartieri, Acer si avvale di collaborazioni con le associazioni del territorio (Filef, Auser, Galline Volanti, Dar Voce, Emergency, Per di Qua e Servizi Territoriali) mettendo, in diversi casi, a disposizione locali di proprietà dell'Azienda, non utilizzabili ai fini residenziali, per sviluppare adeguatamente attività di carattere educativo e formativo.

PORTIERATO SOCIALE

Nel corso del 2017 è stata avviata una collaborazione con l'Università degli studi di Modena e Reggio Emilia e alcune associazioni al fine di attivare tirocini con l'obiettivo di offrire una presenza sul territorio di personale qualificato per la ricerca delle figure di Portieri Sociali nei condomini e nei quartieri di edilizia pubblica gestiti da Acer. Nel 2018 Acer prevede la formazione delle figure selezionate.

Per quanto riguarda il Portierato Sociale, per piccoli lavori di manutenzione, pulizia e controllo, l'Azienda aveva trovato tra gli inquilini una forte disponibilità e formato più di 30 persone.

Tale progetto ha poi subito un arresto a causa della cancellazione prima dello strumento di pagamento dei "Voucher" e in seguito ad una nuova formulazione che però esclude Enti quali l'Acer.

Tuttavia l'Azienda intende riprendere tale strumento attraverso un'altra forma di riconoscimento economico.

A fine 2017 si è lavorato per un programma di accompagnamento all'abitare, rivedendo i propri strumenti di informazione e comunicazione e lanciando il WELCOME DAY la cui prima giornata si è tenuta nei primi mesi del 2018.

SERVIZI AD ALTO LIVELLO DI INNOVAZIONE SOCIALE

Acer sta collaborando con i Comuni e con le Associazioni per attivare nuovi servizi e attività ad alto contenuto di innovazione sociale, gestiti in modo integrato tra Comune, Acer, Aziende dei Servizi alla persona e Associazioni per offrire soluzioni abitative a situazioni particolari come: appartamenti protetti per anziani e disabili con servizio comune di assistenza, co-housing, alloggi protetti per donne che subiscono violenza, profughi, rifugiati politici, detenuti in semi-libertà o a fine pena che rientrano nei programmi speciali di reinserimento.

La collaborazione con le Associazioni che sviluppano attività territoriali a favore dei residenti dei quartieri garantisce un presidio territoriale con servizi specifici, oltre allo sviluppo di attività di carattere sociale, educativo, sportivo (attività caritative, corsi di lingua, corsi di recupero fisico e motorio, ludoteca, spazi religiosi, ritrovi per gli anziani).

Anche nel 2017 si è dato attuazione alla convenzione con il Comune di Reggio Emilia, gli Istituti Penitenziari e la Cooperativa Camelot Reggio Emilia per il coinvolgimento di detenuti nell'esecuzione di piccoli lavori di manutenzione negli alloggi pubblici nel Comune Capoluogo.

SERVIZI AI FABBRICATI

Acer si occupa della verifica dell'operato degli Amministratori nei condomini e autogestioni, controllando i bilanci e supportando studi esterni e assegnatari.

L'Ufficio Servizi ai fabbricati attualmente gestisce alloggi pubblici presenti in 526 fabbricati:

- 306 sono di proprietà mista pubblica e privata, in cui è presente un Amministratore condominiale esterno;
- 150 di intera proprietà pubblica, dette Autogestioni, dove la gestione viene fatta dal condomino nominato Presidente di autogestione o da uno studio esterno;
- 70 di proprietà interamente pubblica aventi gestioni dirette, dove Acer copre il ruolo di Amministratore del fabbricato.

Continua l'impegno di Acer per la riduzione delle spese nei condomini gestiti da Amministratori e nei fabbricati gestiti in parte da Amministratori esterni e in parte da Acer.

L'impegno è finalizzato alla revisione dei contratti di assistenza e alla ricerca di migliori condizioni economiche per gli interventi di manutenzione al fine di contenere significativamente i costi di gestione dei fabbricati (revisioni contrattuali, modalità diverse di gestione, introduzione dei sistemi di contabilizzazione delle spese di riscaldamento e dell'acqua, centralizzazione di impianti, promozione di forme di autogestione e attività di volontariato).

Nel corso del 2017 sono state acquisite nuove gestioni nel Comune di Reggio Emilia: "Palazzo del Carbone", "Villa Masone", piazzale Fiume e via Pistelli.

In provincia: Villa Adele a Fabbrico e Casa Mamoli a Vezzano sul Crostolo.

In tutta la Provincia sono attualmente 37 i fabbricati privi di amministratore o presidente di Autogestione. Acer provvederà a convocare in ognuno di questi un'assemblea dove spiegare la gestione delle spese condominiali del fabbricato e nominare eventualmente un presidente di autogestione o un amministratore esterno al quale affidare la gestione del fabbricato, garantendo loro una migliore qualità dei servizi e di convivenza all'interno del condominio.

ATTIVITÀ DI COMUNICAZIONE INTERNA ED ESTERNA – NUOVO PORTALE INTERNET E URP DIFFUSA SUL TERRITORIO

Acer Reggio Emilia, grazie all'Ufficio Comunicazione, garantisce un'informazione costante e puntuale ai cittadini, agli assegnatari, alle Amministrazioni pubbliche e a tutti i soggetti che a diverso titolo si relazionano con l'Azienda.

Le azioni comunicative rappresentano un ulteriore strumento per avvicinare l'Azienda alla cittadinanza, nell'ottica di rendere maggiormente fruibili i servizi resi.

Nel corso del 2017 sono stati confermati gli strumenti classici di comunicazione, sono stati potenziati ed attivati i Social Network per facilitare lo scambio di informazioni e la divulgazione dell'offerta di servizi verso l'esterno.

Per favorire l'integrazione tra i servizi e la conoscenza della attività dell'Azienda, così come sollecitato dalla Conferenza degli Enti, Acer ha promosso momenti di incontro con gli operatori dei Servizi Sociali e Comunali.

A fine 2017 si è lavorato per un programma di accompagnamento all'abitare con la revisione degli strumenti di informazione e comunicazione sulle regole condominiali tradotti in diverse lingue.

Sito internet

Il sito di Acer continua ad essere uno strumento per permettere una chiara ed immediata comunicazione tra l'Azienda e i Comuni, gli utenti e le diverse realtà imprenditoriali. Tutto questo grazie alle sezioni dedicate ai servizi offerti dall'Azienda e alle attività legate al risparmio energetico, all'Agenzia per l'Affitto, alla gestione degli alloggi per gli studenti universitari, oltre alle sezioni che interessano più da vicino le aziende con informazioni relative ai bandi e gare o alla contrattualistica in genere.

Da alcuni anni è stata positivamente sperimentata l'utilità delle aree riservate ad ogni Comune all'interno delle quali, tramite richiesta all'Ufficio per le Relazioni con il pubblico di una password di accesso, è possibile reperire informazioni relative agli alloggi ed agli inquilini.

Portale della Casa

Nel corso del 2017, il Portale della Casa ha visto crescere considerevolmente il numero dei visitatori arrivando a quota 16.250. Il Portale si presenta al pubblico con un'immagine grafica totalmente nuova, facilmente accessibile, consultabile su smartphone e tablet, immediato nei contenuti e nelle informazioni.

Newsletter

Con l'inaugurazione del nuovo Portale della Casa è stata predisposta anche la possibilità di iscriversi alla newsletter. Nella home page del Portale è possibile comunicare nome, cognome, indirizzo mail per ricevere successivamente tutti gli aggiornamenti e le news che vengono pubblicate sul sito in tempo reale. A fine anno sono 31 gli indirizzi registrati e si sta lavorando per implementare questo strumento.

Facebook

Acer ha continuato a curare anche il profilo social che permette di fornire ai numerosi utenti che quotidianamente utilizzano questo strumento tutte le informazioni rispetto alle opportunità abitative nella nostra provincia. In particolar modo fornisce aggiornamenti in merito alle offerte dell'Agenzia per l'Affitto, agli alloggi per gli studenti universitari fuori sede e, più in generale, informazioni utili agli assegnatari o aspiranti tali.

Sono circa 250 i like che quotidianamente compaiono sulla pagina social dell'Azienda.

Carta dei servizi

La carta è uno strumento di informazione per utenti e committenti che chiarisce gli impegni che l'Azienda ha assunto, al fine di migliorare la qualità dei servizi erogati. La carta è consultabile on-line sul sito di Acer, è ritirabile presso l'URP e viene consegnata insieme ad altro materiale informativo alla stipula di ogni nuovo contratto.

Ufficio per le Relazioni con il Pubblico

L'anno 2017 ha visto un consolidamento della nuova modalità di gestione del pubblico.

Nell'anno precedente era stata attuata una riorganizzazione che ha portato ad una nuova progettazione e disposizione degli sportelli adibiti al ricevimento del pubblico.

Il nuovo servizio, con quattro postazioni che rispecchiano i servizi principali di ACER (ERP – ERS – CONDOMINI – MANUTENZIONE), svolge oggi l'attività non solo di prima accoglienza, ma anche di gestione e disbrigo delle pratiche.

In questo modo gli utenti che si rivolgono ad Acer ricevono risposte compiute e le loro pratiche vengono evase in tempi brevi.

RILASCIO CERTIFICAZIONE IDONEITÀ ALLOGGI

Il nuovo sportello ERS ha il compito di svolgere le pratiche relative al rilascio della certificazione di idoneità dell'alloggio, indispensabile per chi intende ospitare persone straniere nella propria abitazione, perché necessitano del permesso di soggiorno, o per le persone che devono completare la pratica di ricongiungimento familiare. Nel 2017 sono state rilasciate 722 certificazioni, in aumento del 18% rispetto all'anno 2016.

PATRIMONIO IMMOBILIARE DI ACER

Le proprietà immobiliari di Acer sono riassunte nel seguente prospetto:

CATEGORIA CATASTALE	NUMERO UI	VALORE PATRIMONIO	VALORE DI MERCATO PRESUNTO €
Uffici e sede ACER	2	3.769.580	3.800.000
Alloggi	185	4.372.670	12.920.251
Negozi e locali ad uso servizi	32	301.024	2.127.650

Magazzini o locali deposito	13	21.342	135.000
Autorimesse	100	1.025.876	1.660.000
Cabine Enel	4	3.026	4.000
TOTALI	336	9.493.518	20.996.901

I valori presunti di mercato vengono qui riportati senza apportare alcuna revisione rispetto ai dati rappresentati nella precedente relazione; tuttavia l'attuale non prevedibilità delle dinamiche di domanda ed offerta del mercato immobiliare ci impone di considerare tali valori a titolo meramente indicativo.

Il patrimonio abitativo di proprietà Acer è costituito da appartamenti, magazzini e negozi. Alcuni fabbricati ERP rientrano nell'eredità ricevuta da proprietà dello Stato negli anni 2005-2006, le cui condizioni erano pessime. L'Azienda negli anni ha avviato processi di riqualificazione attualmente in corso, così come ha avviato processi di riqualificazione e razionalizzazione con dismissioni, permuta o programmi di demolizione. Nel corso del 2017 si è perfezionata una permuta con il Comune capoluogo relativa ad un immobile ad uso asilo d'infanzia, trasferito al Comune, e quota parte di un immobile ad uso abitativo posto nel quartiere Foscatò, ora interamente di proprietà Acer in virtù di tale trasferimento.

Il patrimonio abitativo di proprietà Acer è ancora occupato in prevalenza da assegnatari ERP, ai quali viene applicato il relativo canone poiché hanno ottenuto l'assegnazione prima della riforma regionale del 2001. Gli alloggi che via via si rendono disponibili sono invece concessi in locazione a nuovi inquilini con contratti a canone concordato, sulla base degli accordi territoriali. Quindi, sostanzialmente, escono dalla gestione degli alloggi a canone sociale/ERP e vanno ad aumentare la dotazione degli alloggi classificati come Edilizia Sociale (a canone calmierato), con requisiti di accesso diversi rispetto alle graduatorie dell'ERP.

Negli anni, e quindi anche nel corso del 2017, sono state attivate diverse convenzioni con Comuni e altri Enti e associazioni per l'utilizzo degli immobili di proprietà Acer per l'innovazione sociale. Sono stati destinati appartamenti ai profughi, ai rifugiati politici, ai detenuti in semi-libertà o a fine pena che rientrano nei programmi speciali di reinserimento, per la tutela delle donne che hanno subito violenza.

Anche nei Comuni sono state avviate iniziative di innovazione sociale, mettendo a disposizione alloggi di co-housing, per categorie protette (anziani, disabili).

Un'altra parte del patrimonio Acer, non locabile dal punto di vista abitativo, è stato affidato ad Associazioni che sviluppano attività territoriali a favore anche dei residenti dei quartieri, garantendo da un lato un presidio territoriale con servizi specifici, dall'altro lo sviluppo di attività

di carattere sociale, educativo, sportivo (attività caritative, corsi di lingua, corsi di recupero fisico e motorio, ludoteca, spazi religiosi, ritrovi per gli anziani).

Il resto del patrimonio non abitativo (piccoli magazzini, autorimesse, negozi) - con l'esclusione di quello utilizzato direttamente dall'Azienda - è invece locato ad uso commerciale con contratti tipo della durata minima di anni 6+6.

SERVIZI TECNICI

(RICERCA - PIANIFICAZIONE – PROGETTAZIONE – MANUTENZIONE)

AREE DI INTERVENTO

Queste le aree di intervento in cui si è operato nel 2017:

- housing sociale per affitto a canone calmierato;
- rigenerazione urbana, edilizia e sociale;
- manutenzione straordinaria ed efficienza energetica degli edifici;
- efficienza energetica degli edifici pubblici ad uso non residenziale.

L'attività tecnica ha quindi riguardato:

- l'attuazione di un programma di riqualificazione complessivo del patrimonio di edilizia sociale;
- l'attuazione del piano di riqualificazione Legge 80/2014, approvato nell'estate 2015 dal Tavolo Territoriale di Concertazione e successivamente dalla Regione e oggi concluso per la parte relativa al ripristino degli alloggi (Lettera A) e parzialmente finanziato per e la riqualificazione (Lettera B);
- l'attuazione del progetto LEMON (Programma Horizon 2020) per la realizzazione di interventi di efficienza energetica in 33 fabbricati di edilizia residenziale pubblica nella provincia di Reggio Emilia;
- la promozione di programmi straordinari per la riqualificazione del patrimonio e il ripristino degli alloggi vuoti non finanziati dalla Legge 80/2014 e con anticipazione di risorse economiche da parte di Acer;
- gli interventi di ripristino in seguito ai danni causati dal sisma del 2012;
- la promozione di programmi straordinari per il ripristino degli alloggi vuoti non finanziati dalla Legge 80/2014
- altri interventi di progettazione edilizia e di manutenzione;
- lo sviluppo e la partecipazione a progetti di ricerca europei.

Al fine di attuare questi programmi, Acer si è impegnata nella ricerca di finanziamenti e risorse attraverso:

- Legge 80 del 2014;
- Conto termico per l'efficienza energetica degli edifici;

- Fondi strutturali europei 2014/2020 per il finanziamento di interventi di riqualificazione energetica;
- uso del risparmio energetico come fonte di finanziamento degli interventi, così come prevede la Legge Regionale 24/2001 e riformata nel 2013;
- Programmi Horizon 2020 e MED nell'ambito dell'innovazione e ricerca e per lo sviluppo urbano sostenibile;
- Altre fonti di finanziamento.

ATTIVITÀ DI PROGETTAZIONE, STUDI DI FATTIBILITÀ, PROGETTI PRELIMINARI, PROGETTI DEFINITIVI ESECUTIVI

L'attività del 2017 è stata caratterizzata dall'elaborazione di decine di studi di fattibilità per l'elaborazione di interventi che sono stati poi sottoposti all'attenzione dei proprietari (Comuni e altri Enti pubblici).

Per quel che riguarda invece la progettazione definitiva ed esecutiva, Acer ha lavorato sui seguenti interventi:

- progettazione definitiva dell'intervento di riparazione e miglioramento sismico dell'edificio danneggiato dal terremoto 2012 classificato con esito E (Edifici Inagibili), nel Comune di San Martino in Rio piazza Tassoni 1-2;
- progettazione esecutiva dell'intervento di riparazione danni e consolidamento per conto terzi del complesso edilizio ex Casa di Riposo Buris Lodigiani di Luzzara;
- progetto esecutivo intervento di ripristino alloggio e nuova realizzazione di edificio in Comune di Rolo - Via Resistenza 18 (NAPS);
- progettazione di interventi di manutenzione straordinaria del patrimonio edilizio dei Comuni, in particolare gli interventi di cui alla legge 80/2014 (Reggio Emilia viale Magenta - p. esecutivo);
- progettazione interventi di manutenzione straordinaria del patrimonio edilizio dei Comuni, finanziato con le economie dei programmi di edilizia residenziale già realizzati (Leggi 457/78 e 179/91), tra cui, in particolare, l'intervento di consolidamento per l'intervento in un edificio sito nel Comune di Scandiano - via Matteotti 43-53;
- attività di diagnosi e progettazione di interventi di riqualificazione energetica di edifici e di certificazione nel settore dell'energia, anche per conto terzi;
- sviluppo del progetto europeo Life-Herotile, cofinanziato dall'Unione Europea, finalizzato alla sperimentazione su edificio individuato da Acer, nel Comune di Cadelbosco di Sopra, di tegole prodotte da Cotto Possagno, per ottimizzare la temperatura estiva e invernale dei

locali sotto la copertura. Partner di Acer in questo progetto sono: UniFE, ANDIL, Brass Monier e Terreal;

- P.R.U. Compagnoni 2°, 3° e 4° stralcio: revisione del progetto e del bando di gara per il completamento delle palazzine ERP2B ed ERP2C che risultavano non completate all'atto della richiamata risoluzione contrattuale.

TECNOLOGIA INFORMATICA B.I.M.

Acer Reggio Emilia utilizza la tecnologia informatica B.I.M. (Building Information Modeling) dal 2009, modalità procedurale fortemente innovativa il cui obiettivo è l'aumento dell'efficacia e della qualità dei progetti. Acer ha anticipato questa modalità prevista anche nel Codice dei contratti che, dopo un periodo di transizione, diventerà obbligatoria anche nel settore pubblico.

Con questa tecnologia, in particolare sono stati sviluppati i seguenti progetti:

- Compagnoni V-VI Stralcio;
- intervento privato per 16 alloggi in via Compagnoni;
- via Contarelli 29 a Fabbrico;
- nuovo Centro Sociale quartiere Foscatò.

L'utilizzo di BIM nell'Ufficio Tecnico di Acer si concretizza nella realizzazione di un modello 3D/4D con il software REVIT di Autodesk su cui possono lavorare i diversi progettisti contemporaneamente. In questo modo si riducono significativamente i tempi, ma soprattutto i componenti del team di progettazione condividono le stesse informazioni, eliminando le incongruenze tra i diversi elaborati progettuali. Il modello 3D, inoltre, permette di avere rappresentazioni grafiche tridimensionali delle ipotesi progettuali (render).

Allo stato attuale la tecnologia B.I.M. è utilizzata in campo architettonico e strutturale e si prevede in futuro di estenderla alla computazione e all'analisi energetica dinamica.

DIREZIONE LAVORI

Nel 2017 l'attività di direzione lavori è stata prevalentemente diretta:

- all'esecuzione dei lavori di cui al programma della Legge 80/2014;
- all'esecuzione di diversi programmi di manutenzione straordinaria ed efficienza energetica;
- alla realizzazione di 16 alloggi ERS privati nel PRU Compagnoni Fenulli Lotto B, per conto terzi;
- alla realizzazione delle opere di urbanizzazione del comparto A del piano particolareggiato PP10 nel Comune di Bibbiano;

- alla continuazione delle attività di supervisione alla direzione lavori e collaudo in corso d'opera dei Piani urbanistici attuativi di iniziativa privata nel Comune di Reggio Emilia;
- all'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria e adeguamento impianti nel patrimonio edilizio pubblico per conto dei Comuni.

ELENCO DEI PROGRAMMI/PROGETTI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA, RIPRISTINO DANNI SISMA 2012, MANUTENZIONE STRAORDINARIA IN CORSO DI ATTUAZIONE

Programma Legge 457/78

Nel 2017 è proseguita l'attuazione di parte degli interventi di manutenzione straordinaria e/o adeguamento impianti, finanziati con le economie di programma conclusi (Legge 457/78 bienni VII - VIII - IX), previsti nel programma e autorizzati dalla Regione con comunicazione in data 12.06.2015 PG 410102;

Gli interventi di manutenzione straordinaria, adeguamento impianti, riqualificazione energetica previsti nel programma sono riportati nella seguente tabella:

Comune	Località	70% Economie 457/78	30% Fondi comunali	100%
Bagnolo in Piano	Via Labriola 69-71	2.732,01	1.170,86	3.902,87
Correggio	via di Vittorio3	147.472,66	63.202,57	210.675,22
Fabbrico	via Melato 24-26	11.233,10	4.814,19	16.047,29
Gualtieri	v. Togliatti 2 – v. Grimaldi 24-26	48.160,22	20.640,09	68.800,32
Novellara	via del Popolo 10	28.157,85	12.067,65	40.225,50
Novellara	Strada Prov.le nord 44	2.252,41	965,32	3.217,73
Novellara	via Volta 1	9.385,95	4.022,55	13.408,50
Novellara	Via Matteotti 1	4.916,45	2.107,05	7.023,50
Novellara	via Nenni 9/2	7.151,20	3.064,80	10.216,00
Novellara	via Togliatti 33	10.190,46	4.367,34	14.557,80
Novellara	via Don Minzoni 6	18.324,95	7.853,55	26.178,50
Novellara	via Matteotti 3	4.916,45	2.107,05	7.023,50
Reggio Emilia	Vari alloggi	130.729,65	80.892,45	211.622,10
Scandiano	via Matteotti 45	9.100,00	3.900,00	13.000,00
Scandiano	via Diaz 18	21.000,00	9.000,00	30.000,00
Scandiano	via Kennedy 43	68.600,00	29.400,00	98.000,00
Scandiano	via Matteotti 43-53	31.055,43	13.309,47	44.364,90
TOTALE		555.378,79	262.884,94	818.263,73

Nel 2017 lo stato di attuazione è il seguente:

Comune	Località	Stato di attuazione
Bagnolo in Piano	Via Labriola 69-71	Ultimato
Correggio	via di Vittorio 3	ultimato
Fabbrico	via Melato 24-26	Ultimato
Gualtieri	via Togliatti 2 – via Grimaldi 24-26	Ultimato
Novellara	via del Popolo 10	Ultimato (rimodulazione economie)
Novellara	Strada Prov.le nord 44	
Novellara	via Volta 1	
Novellara	Via Matteotti 1	
Novellara	via Nenni 9/2	
Novellara	via Togliatti 33	
Novellara	via Don Minzoni 6	
Novellara	via Matteotti 3	
Reggio Emilia	Vari alloggi	
Scandiano	via Matteotti 45	In corso
Scandiano	via Diaz 18	
Scandiano	via Kennedy 43	
Scandiano	via Matteotti 43-53	

Correggio via di Vittorio 3

Fra gli interventi finanziati, in particolare, si segnala il fabbricato nel Comune di Correggio in via Vittorio 3, interessato da un intervento di manutenzione straordinaria generale e di riqualificazione energetica, ultimato nel luglio 2017, che ha riguardato l'isolamento delle facciate e dei solai freddi, la sostituzione dei serramenti, la sistemazione della copertura, finanziato, oltre che dai fondi di cui alla Legge 457/78, anche da risorse che rientrano nel piano straordinario approvato dal Comune.

L'intervento, a seguito dei lavori per l'isolamento termico, ha potuto beneficiare anche dei contributi di cui al D.M. 16/2/2016 (Conto Termico) per l'importo di € 51.164,00.

Interventi di ripristino danni conseguenti al sisma del 20 e 29 maggio 2012

Opere di riparazione e ripristino - Ord. 24/2013 - Esiti B-C

I programmi per la riparazione degli edifici ERP danneggiati dal sisma del 20 e 29 maggio 2016 in vari comuni della provincia di Reggio Emilia sono stati iniziati e conclusi tra il 2013 e il 2016.

Opere di riparazione con miglioramento sismico - Esiti E inagibili

San Martino in Rio - Piazza Tassoni 1-2

Resta da realizzare il programma per la riparazione e miglioramento sismico dell'edificio in Comune di San Martino in Rio piazza Tassoni 1-2 (esito E-inagibile) per il quale sono stati previsti fondi per 871.000,00 con l'Ordinanza 24/2017 che ha confermato i contributi stanziati con le precedenti Ordinanze N. 24/2013 e 119/2013, introducendo nuove procedure e uno specifico regolamento per l'attuazione degli interventi sugli edifici di edilizia residenziale pubblica, danneggiati dal sisma.

Comune	Indirizzo	N. alloggi	Contributo pubblico totale Ord. 24/2013 e 119/2013
S. MARTINO IN RIO	Piazza Tassoni 1-2	2	€ 871.000

Sul finire del 2017 è stata praticamente conclusa la progettazione dell'intervento che prevede la riparazione e il consolidamento del fabbricato per ricavare 2 alloggi con relative pertinenze a servizio delle abitazioni. Si prevede che nel 2018 il progetto verrà approvato dal Comune e dovrà ottenere la conferma del contributo da parte della Regione Emilia Romagna.

Attuazione Programma Legge 80/2014

Uno degli impegni più importanti per il 2017 è stata la predisposizione e l'avvio delle fasi progettuali e l'inizio lavori degli interventi finanziati e previsti nel piano di riqualificazione energetica del patrimonio ERP in gestione, anche al fine di contenere il costo delle spese accessorie che sono lievitate ulteriormente negli ultimi anni e in molti casi hanno provocato problemi agli utenti che, a fronte di canoni contenuti, debbono pagare spese condominiali elevate.

Programma L. 80/2014 - Decreto Interministeriale 16 marzo 2015 - DGR 873/2015

Con i fondi programmati dal Governo per il finanziamento di opere di ripristino alloggi (interventi di tipo A), riqualificazione energetica e manutenzione straordinaria (interventi di tipo B), nel 2015 è stato predisposto un programma di interventi per concorrere all'assegnazione delle risorse, approvato dalla Regione, poi trasmesso e approvato dal Ministero. Il provvedimento ministeriale di finanziamento ha messo a disposizione dapprima le risorse per gli interventi di tipo A, da realizzarsi entro 60 giorni e, in un secondo momento, quelle per l'attuazione degli interventi di tipo B.

Si prevede che le risorse saranno messe a disposizione nell'arco temporale di 10 anni.

Con DGR n. 1297/2015 la Regione Emilia Romagna ha approvato il programma di recupero di alloggi e immobili e gli elenchi degli interventi ammessi a contributo su base regionale per le due tipologie di intervento di tipo A e B (importo di € 7.677.003,15).

La Regione ha approvato, con DGR n. 2299 del 28/12/2015, la concessione dei contributi per l'attuazione del programma regionale relativo agli interventi di tipo A, concluso nel 2016.

Attuazione programma lettera B - interventi di riqualificazione

Successivamente la Regione, con DGR n. 299 del 07.03.2016, ha approvato la concessione ai Comuni aventi diritto di una prima tranche di contributi per l'attuazione del Programma Regionale relativo agli interventi di tipo B, nel rispetto dell'ordine di priorità definito, per complessivi € 7.677.003,15, di cui € 1.114.159,00 per interventi nella provincia di Reggio Emilia, con esigibilità ripartita nelle annualità 2016-2017-2018, come risulta dalla seguente tabella che riporta i soli interventi in provincia di Reggio Emilia:

N. pro.	Comune proprietario edificio	Localizzaz. dell'edificio	N. alloggi	Tipo interv.	Costo complessivo	Contributo richiesto (€)
1	GUASTALLA	via Catellani civ.1	7	rifacimento c.termica, accorpamento alloggi, superamento barriere architett.	68.000,00	66.466,00
2	REGGIO EMILIA	viale Magenta civ. 18-18/1-18/2-18/4-18/5-20	35	tinteggio, infissi, isolamento cantine, regolazione termica	897.522,64	897.503,00
3	CORREGGIO	via Ardione civ. 2/A	6	cappotto, isolamento solai freddi, serramenti, revisione manto copertura	174.271,50	125.950,00
4	SANT'ILARIO D'ENZA	via Matteotti civ. 16-18	23	tinteggio e sistemazione facciata, serramenti, isolamento sottotetto, revisione copertura	384.117,82	24.240,00
5	SANT'ILARIO D'ENZA	via Matteotti civ. 20-22	21	tinteggio e sistemazione facciata, serramenti, isolamento sottotetto, revisione copertura	383.894,70	24.241,00
6	<u>UNIONE TERRA DI MEZZO</u> CASTELNOVO SOTTO	via Montessori civ. 5	4	serramenti, regolazione, tinteggio e sistemazione facciata	67.405,24	16.993,00
7	CASALGRANDE	via Europa civ. 3	5	sostituzione caldaia	129.400,00	43.483,00
8	RUBIERA	via Allende civ. 6	6	serramenti, regolazione	81.596,26	39.984,00
9	BIBBIANO	via Venturi civ. 16-18-20	18	serramenti, regolazione, cappotto, isolamento solai freddi, installazione caldaie	399.426,20	34.986,00
10	CASTELNOVO MONTI	via Rubertelli civ. 10	6	serramenti, isolamento sottotetto, regolazione	126.700,60	12.495,00
11	<u>UNIONE TERRA DI MEZZO</u> BAGNOLO	via Labriola civ. 65-67	12	centrale termica, regolazione, inserimento canna fumaria	72.160,00	23.991,00
12	RIO SALICETO	via Libertà civ.3	6	tinteggio facciate, regolazione e serramenti	66.800,00	22.491,00
13	REGGIO EMILIA	via Paradisi civ. 6-8-10 e 12-14-16	23	nuove caldaie lettera A	180.000,00	180.000,00
14	REGGIO EMILIA	via don P.Borghi civ. 8-9	16	copertura	82.172,38	80.000,00
15	REGGIO EMILIA	via J. da Mandra civ. 24-26-28-30-32	24	ripristino c.a. e tinteggio facciate	100.884,14	100.000,00
16	MONTECCHIO EMILIA	via al Forte civ. 3	6	copertura	20.000,00	18.493,00
17	SCANDIANO	via Matteotti civ. 43-45-47-49-51-53	28	revisione copertura, ripristino c.a.	266.579,26	27.989,00
18	GUASTALLA	via della Chiesa civ. 2-4-6	22	quadri ascensori	20.000,00	20.000,00
19	NOVELLARA	via Nenni civ. 5-7	12	sostituzione contabilizzatori	32.092,00	32.081,00
20	NOVELLARA	via I Maggio civ. 14	5	serramenti	83.117,07	15.400,00
21	<u>UNIONE TERRA DI MEZZO</u> CADELBOSCO DI SOPRA	via Prampolini civ. 14 -16	8	sistemazione autorimesse, infissi cantine, revisione copertura civ.14	45.029,79	13.994,00
22	CASTELLARANO	via Puccini civ. 31-33-35	12	sistemi oscuranti	7.997,24	7.997,00
23	QUATTRO CASTELLA	via Pellico civ. 3/1	8	adeguamento impianti parti comuni	7.748,19	3.499,00
24	BORETTO	via per Poviglio 36-38-40	12	sistemazione facciata, regolazione	68.732,12	27.489,00
25	BRESCELLO	via Chiesa civ.11	6	serramenti, regolazione, sistemazione facciata	160.800,00	26.490,00
26	GUALTIERI	via Di Vittorio civ. 2 - 4	10	serramenti	93.515,60	38.485,00
27	CAMPAGNOLA EMILIA	via Marconi civ. 8	5	serramenti e copertura	95.368,27	6.497,00
28	FABBRICO	via Melato civ. 6/A - 6/B	3	serramenti e tinteggio facciate	46.368,76	39.984,00
29	LUZZARA	via Terracini civ. 2	10	copertura e tinteggio facciate	82.539,00	27.989,00
30	REGGIOLO	via Respighi civ.12	6	serramenti	56.329,36	2.999,00
31	ROLO	via Volta civ.51-53	10	serramenti scale	13.800,16	9.496,00
32	SAN MARTINO IN RIO	piazza dall'Acqua civ. 2	12	serramenti	96.304,57	15.994,00
TOTALE CONTRIBUTI RICHIESTI					4.314.368,30	2.027.699,00

Oltre al programma ammesso a contributo, è stato formulato un programma di riserva da finanziarsi con le eventuali economie o contributi non utilizzati a seguito di rinunce o mancato avvio di altri interventi.

N. pro.	Comune proprietario edificio	Soggetto gestore intervento	Localizz. dell'edificio	N. alloggi	Tipo interv.	Contributo richiesto (€)
1	REGGIO EMILIA	ACER Reggio Emilia	Comparto Canalina Motti	160	sostituzione delle caldaie con canna fumaria esterna, sostituzione dei serramenti, installazione di valvole termostatiche	3.373.756,00
2	GUASTALLA	ACER Reggio Emilia	Via Pieve civ. 20	6	sostituzione dei serramenti	40.000,00
3	GUASTALLA	ACER Reggio Emilia	Via Trieste civ. 4	7	sostituzione dei serramenti.	39.000,00
TOTALE CONTRIBUTI RICHIESTI						3.452.756,00

Interventi finanziati dalla DGR 299/2016 nella provincia di Reggio Emilia in attuazione del programma Lettera B

Con i contributi concessi di € 1.114.159,00 si potranno attivare investimenti per oltre 2 milioni di euro (con un'integrazione di risorse pubbliche e private di circa € 950.000,00).

Comune	edificio	Contributo regionale	Contributo comunale	Totale finanziamento
Guastalla	Via Catellani 1	66.466,00	1.534,00	68.000,00
Reggio Emilia	V.le Magenta 18/1-18/2-18/4-18/5-20	897.503,00	19,64	897.522,64
Correggio	Vai Ardione 2/a	125.950,00	48.321,50	174.271,50
S. Ilario d'Enza	Via Matteotti 16-18	24.240,00	359.876,82	384.116,82
		1.114.159,00	409.751,96	1.523.910,96

Parte degli interventi è cofinanziata da fondi propri dei Comuni o di privati; il contributo regionale indicato nell'elenco sopra riportato è relativo al solo finanziamento regionale.

Interventi finanziati dalla DGR 1405/2016 nella provincia di Reggio Emilia in attuazione del programma Lettera B

Con successiva delibera regionale n. 1405 del 5/9/2016 sono stati finanziati i seguenti ulteriori interventi:

Comune	edificio	Contributo regionale	Contributo comunale	Totale finanziamento
S. Ilario d'Enza	Via Matteotti 20-22	24.241,00	359.654,70	383.895,70
Castelnovo Sotto	Via Montessori 5	16.993,00	50.412,24	67.405,24
		41.234,00	410.066,94	451.300,94

Come riportato nelle precedenti tabelle, gli interventi finanziati riguardano i seguenti fabbricati e i relativi lavori sono stati avviati a:

Guastalla - via Catellani 1

L'intervento concluso nel 2017 ha riguardato lavori di unificazione di due alloggi destinati a disabili, con realizzazione di lavori di adeguamento dei servizi igienici e l'adeguamento del quadro elettrico e della cabina dell'ascensore.

Reggio Emilia - viale Magenta 18-20

Si tratta di un intervento di manutenzione straordinaria e riqualificazione energetica che prevede l'isolamento a cappotto delle facciate esterne e dei solai freddi (cantine e sottotetto), la sostituzione dei serramenti a vetri e degli avvolgibili, la sistemazione della copertura, la sostituzione delle lattonerie, il risanamento delle murature delle cantine e opere di sistemazione delle aree cortilive e del verde. E' inoltre previsto il ripristino di 6 alloggi pubblici da riassegnare. L'intervento interessa un complesso di 49 alloggi, di cui 33 pubblici e 16 privati, che dovranno contribuire per i lavori che interessano le parti comuni dei fabbricati.

Nel luglio 2016 lo studio di fattibilità e la stima preliminare hanno ottenuto il consenso dell'assemblea condominiale.

L'intervento pubblico di riqualificazione energetica potrà beneficiare dei contributi, di cui al Decreto 16.2.2015 relativo al "Conto termico", mentre i privati potranno beneficiare delle agevolazioni fiscali di legge, attualmente del 50% (manutenzione straordinaria) e del 65% (risparmio energetico).

Nella seconda parte del 2016 è stato sviluppato il progetto definitivo.

Il progetto esecutivo è stato concluso nel 2017 e ha avuto l'approvazione dell'Assemblea condominiale e del Comune Capoluogo.

Correggio - via Ardione 2/A

Il fabbricato, composto da 8 alloggi interamente di proprietà pubblica, è interessato da un intervento di manutenzione straordinaria e riqualificazione energetica che prevede l'isolamento a cappotto delle facciate esterne e dei solai freddi (cantine e sottotetto), la sostituzione dei serramenti a vetri e degli avvolgibili, la sistemazione della copertura con installazione della linea vita e la sostituzione delle lattonerie, l'installazione di sistema di termoregolazione interna della temperatura, opere di sistemazione esterna.

L'intervento di riqualificazione energetica potrà beneficiare dei contributi di cui al Decreto 16.2.2015 relativo al cosiddetto "Conto termico".

Nel 2017 è stato inoltre concluso l'appalto l'intervento all'impresa Poledil srl di Reggio Emilia.

Sant'Ilario d'Enza - via Matteotti 16-18/20-22

L'intervento riguarda l'efficientamento energetico dei fabbricati, mediante interventi di isolamento termico della copertura e sottotetto (1° stralcio) e la sostituzione dei serramenti, l'installazione di sistemi di termoregolazione del calore.

I lavori relativi agli interventi sono stati oggetto di affidamento nel 2017 relativamente ad un primo stralcio dei lavori di isolamento dei sottotetti.

Castelnuovo di sotto - via Montessori 5

L'intervento riguarda l'efficientamento energetico del fabbricato, mediante interventi per la sostituzione dei serramenti e l'installazione di sistemi di termoregolazione del calore.

Nel 2017 è stato avviato un primo stralcio di lavori.

Interventi finanziati dalla DGR 1297/2017 nella provincia di Reggio Emilia in attuazione del programma Lettera B

Con la DGR n. 1283 del 11/09/2017, la Regione ha approvato il finanziamento di altri interventi già ammessi a contributo, localizzati nei seguenti Comuni:

Ordine priorità regionale	Codice intervento	Prov.	Comune beneficiario del contributo	Localizzazione intervento	Contributo regionale concesso	Anno di esigibilità 2018	Anno di esigibilità 2019
61	08061	RE	CASALGRANDE	Via Europa 3	43.483,00	13.044,90	13.044,90
68	08067	RE	RUBIERA	Via Allende 6	39.984,00	11.995,20	27.998,80
75	08074	RE	BIBBIANO	V. Venturi 16-18-20	34.986,00	10.495,80	24.490,20
82	08081	RE	CASTELNOVO NE MONTI	Via Rubertelli 10	12.495,00	3.748,50	8.746,50
89	08088	RE	BAGNOLO IN PIANO	Via Labriola 65-67	23.991,00	7.197,30	16.793,70
96	08095	RE	RIO SALICETO	Via Libertà 3	22.491,00	6.747,30	15.743,70
103	08102	RE	REGGIO EMILIA	V.Paradisi 6-8-10, 12-14-16	180.000,00	54.000,00	126.000,00
109	08107	RE	REGGIO EMILIA	Via Don Pasquini Borghi 8-9	80.000,00	24.000,00	56.000,00
115	08113	RE	REGGIO EMILIA	Via J. Da Mandra 24-26-28-30-32	31.695,71	9.508,72	22.186,99
					469.125,71		

E' previsto che le risorse regionali vengano integrate da fondi comunali. Questi interventi, in fase di progettazione, dovranno essere avviati entro il 3 ottobre 2018.

Cadelbosco di Sopra: riqualificazione energetica di edificio ad uso residenziale e servizi (PROGRAMMA HEROTILE)

Nel 2017 è stato avviato l'intervento edilizio sperimentale previsto nell'ambito del progetto europeo Life-Herotile, cofinanziato dalla Unione Europea e dal Comune di Cadelbosco di Sopra, finalizzato alla sperimentazione, su un edificio individuato da Acer a Cadelbosco di Sopra, di tegole prodotte da Cotto Possagno in grado di ottimizzare la temperatura estiva e invernale dei locali sotto la copertura. Partner di Acer in questo progetto sono: UniFE, ANDIL, Brass Monier e Terreal.

E' stata realizzata la prima parte dell'intervento e avviata la fase di monitoraggio dei risultati della sperimentazione.

INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE REALIZZATI DA ACER IN CONVENZIONE CON IL COMUNE DI REGGIO EMILIA

P.R.U. Compagnoni 2°, 3° e 4° stralcio

Acer, in base alla convenzione con il Comune, si è impegnata ad effettuare la direzione lavori individuando il personale interno ed esterno necessario, per le funzioni di direzione lavori, sicurezza e supporto al Responsabile Unico del Procedimento.

INTERVENTI PER CONTO TERZI

Alloggi ERS Lotto B PRU Compagnoni- Fenulli

Acer, su incarico dell'impresa titolare dell'area indentificata come Lotto B, del PRU Compagnoni-Fenulli, ha progettato un intervento di nuova costruzione per 16 alloggi di edilizia residenziale sociale destinati alla locazione permanente.

L'intervento, che beneficia di un contributo regionale del 70%, mentre il 30% è a carico del soggetto attuatore, comprende alloggi di taglio medio grande, dotati di posto auto e cantina, impianto di riscaldamento centralizzato, impianto solare termico, isolamento a cappotto, serramenti ad elevate prestazioni energetiche.

I lavori, iniziati nel 2014, sono in fase di ultimazione e nel 2018 saranno disponibili per il mercato dell'affitto 16 nuovi alloggi a canone calmierato che l'impresa metterà a disposizione del pubblico, con accesso mediante le procedure del bando pubblico per la locazione permanente.

Ristrutturazione complesso ASP Buris Lodigiani di Luzzara

Il complesso edilizio, in parte vincolato e da tempo dismesso di proprietà dell'ASP di Luzzara, ha subito danni a seguito degli eventi sismici del 2012. La proprietà ha ottenuto un contributo di € 2.154.930,00 per la riparazione del fabbricato, a valere sui fondi di cui all'ordinanza n. 120

dell'11 ottobre 2013, relativa al programma di ripristino delle opere pubbliche e dei beni culturali danneggiati dagli eventi sismici.

Acer ha ottenuto dall'ASP di Luzzara l'incarico di progettazione e direzione lavori dell'intervento di riparazione e consolidamento del complesso edilizio e delle opere di finitura.

Nel 2017 si è conclusa l'attività di progettazione esecutiva e il progetto è stato inviato in Regione per ottenere il visto di congruità e la conferma del contributo.

Piano Particolareggiato PP10 – Bibbiano

Su incarico ricevuto dall'Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero, diocesi di Reggio Emilia e Guastalla, Acer ha effettuato la progettazione del particolareggiato denominato "PP 10" e delle relative opere di urbanizzazione. Il progetto si articola in due comparti di attuazione: il comparto A avente destinazione residenziale e il comparto B con destinazione commerciale, terziaria, socio-sanitaria e in parte residenziale per anziani.

Nel 2011, Acer è stata incaricata dalla società che attua il comparto A, l'Immobiliare TRE Torri s.r.l. di Bibbiano, della progettazione esecutiva e della direzione lavori delle opere di urbanizzazione relative al comparto A.

Acer ha fornito supporto al committente privato per l'espletamento dalla gara d'appalto e l'assegnazione dei lavori con procedura pubblica, come previsto dalla normativa vigente, trattandosi di opere di urbanizzazione eseguite da privato a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

I lavori di urbanizzazione, avviati nel novembre 2011, sono tuttora in corso, ma hanno dovuto superare rallentamenti dovuti al fallimento di un'impresa, alla necessità di individuare una nuova soluzione tecnica in variante, oltre che a problemi legati anche all'andamento non favorevole del mercato edilizio.

MANUTENZIONE ORDINARIA DEL PATRIMONIO GESTITO E RIPRISTINO ALLOGGI

Attività manutentiva ordinaria del patrimonio edilizio gestito

Anche nel 2017 è proseguita l'attività di manutenzione del patrimonio ERP/ERS gestito da Acer, ulteriormente aumentato come numero di alloggi e di fabbricati a seguito del trasferimento ai Comuni (Legge n.24/2001), sulla base delle apposite convenzioni stipulate secondo lo schema tipo approvato dalla Conferenza degli Enti.

Sono proseguite inoltre le attività per:

- la continua implementazione del programma informatico, sviluppato internamente, per la gestione dell'intero iter delle richieste di interventi di manutenzione, dal loro ricevimento fino alla liquidazione della fattura relativa al lavoro eseguito;
- l'aggiornamento delle banche dati informatiche, tramite il censimento dello stato di conservazione del patrimonio edilizio;
- l'intensificazione dei controlli sui lavori di manutenzione, allo scopo di migliorare la qualità e i tempi di esecuzione da parte delle imprese con conseguente miglioramento del servizio;
- la programmazione, in collaborazione con gli altri uffici tecnici dell'Azienda, di interventi manutentivi più consistenti;
- l'adeguamento del metodo di lavoro, in virtù degli aggiornamenti alle normative vigenti in materia di appalti pubblici di lavori, servizi e forniture, di risparmio energetico;
- l'adeguamento delle soluzioni tecnologiche che permettano di accedere all'erogazione di incentivi o contributi quali "Conto Termico".

I programmi di intervento manutentivo che Acer predispone per conto dei Comuni sono rivolti a criteri di miglioramento:

- della condizione abitativa degli alloggi (adeguamento e installazione impianti, sostituzione serramenti, isolamenti termici, domotica);
- della qualità dei fabbricati (risanamento e rinnovo esterno, sistemazione delle coperture, sistemazione aree cortilive e verdi, superamento barriere architettoniche);
- della sicurezza degli impianti;
- del risparmio energetico;
- dell'innovazione tecnologica.

Tutti gli interventi sono inoltre finalizzati alla riduzione delle spese di gestione dei servizi sostenute dall'utenza.

RIEPILOGO ANNUALE DATI FINALI PER ATTIVITÀ DI MANUTENZIONE

Interventi di manutenzione ordinaria

In virtù della gestione informatizzata delle richieste di intervento a carattere manutentivo, si sintetizza l'attività svolta nel corso del 2017 rispetto alle richieste di intervento. Viene pertanto di seguito riportato il dato relativo al numero di richieste di intervento, gli interventi effettivamente realizzati e la durata media, in giorni, per l'esecuzione degli stessi.

ANNO	RICHIESTE DI MANUTENZIONE	INTERVENTI DI MAN. ORD. PRONTO INTERVENTO	TEMPI MEDI DI ESECUZIONE (GG)
2017	2731	1602	10
2016	3028	1256	8
2015	3030	1515	9

La differenza tra numero di richieste ed interventi effettuati è generata da una varia casistica di richieste che non generano un lavoro, come ad esempio opere a carico utenza, lavori in garanzia da parte dell'impresa esecutrice, solleciti e lavori richiesti già eseguiti, ecc..

RIPRISTINO ALLOGGI VUOTI

Nel 2017 nella provincia di Reggio Emilia sono stati ripristinati 170 alloggi, per un totale complessivo di investimenti pari ad euro 933.957,72.

Nella seguente tabella il costo medio per ogni intervento di ripristino:

ANNO	N. ALLOGGI RIPRISTINATI	COSTO MEDIO AD ALLOGGIO (IVA COMPRESA)
2017	170	€ 6.942
2016	214	€ 6.593
2015	174	€ 5.832

Riepilogo costi sostenuti per interventi manutentivi

Nel 2017, per l'esecuzione di interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ripristino alloggi sul patrimonio ERP/ERS gestito da Acer Reggio Emilia su tutto il territorio provinciale è stata spesa in totale la somma di € 1.862.821,41. L'importo è comprensivo sia delle risorse messe a disposizione dai Comuni proprietari – i cosiddetti budget comunali – sia delle risorse

provenienti da programmi straordinari, finanziati da enti superiori quali Regione o Stato oppure dai Piani straordinari di manutenzione approvati tra i Comuni ed Acer Reggio Emilia.

ANNO	COSTO PER INTERVENTI DI MANUTENZIONE DA BUDGET COMUNALI	COSTO PER INTERVENTI DA PROGRAMMI STRAORDINARI	COSTO TOTALE PER INTERVENTI DI MANUTENZIONE
2017	1.566.310,10	296.511,31	1.862.821,41
2016	1.384.980,44	645.026,65	2.030.007,09
2015	1.492.103,40	291.566,97	1.783.670,37

Piani straordinari Comune di Reggio Emilia

Nel corso del 2017 è iniziato, ed è stato ultimato, un Piano Straordinario del Comune di Reggio Emilia denominato PS3. Questo ha consentito il ripristino di n. 12 alloggi per una spesa complessiva pari ad € 150.000.

Inoltre sono stati finanziati altri due piani straordinari composti da due linee di intervento. La prima linea di intervento (PS4) da € 365.000 per il ripristino di 45 alloggi; la seconda linea di intervento (PS5) per il ripristino di altrettanti 45 alloggi ed un investimento complessivo pari ad € 451.700.

In corso d'anno è stato dato l'avvio alla prima linea di intervento che troverà conclusione l'anno successivo. Nel 2017 sono stati ultimati i lavori di ripristino di 29 alloggi per un costo complessivo di € 238.178,60.

La seconda linea di intervento è invece iniziata nel 2018.

Stato manutentivo complessivo del patrimonio

Nonostante la piena consapevolezza che siano ancora molte le opere da finanziare e da realizzare e che le risorse disponibili siano sempre inferiori agli anni precedenti, l'anno 2017 può definirsi positivo in ottica manutentiva. Grazie ai finanziamenti statali e regionali, uniti agli sforzi economici sia dei Comuni che di Acer – in quanto le risorse necessarie su alcuni piani straordinari sono state anticipate dall'ente gestore –, in generale il patrimonio gestito può essere considerato stabile nella tenuta manutentiva, in virtù degli interventi realizzati nelle parti comuni e nel ripristino degli alloggi vuoti.

SERVIZIO ENERGIA IMPIANTI, EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI EDIFICI, RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

L'attività generale svolta in campo energetico ed impiantistico nel corso del 2017 ha riguardato le seguenti aree di intervento:

- progetti di efficienza energetica degli edifici;
- progettazione impiantistica ed energetica degli interventi relativi ad attività di recupero e nuova costruzione;
- progettazione dell'impiantistica tecnica (impianti meccanici ed elettrici) da installare in alloggi e fabbricati nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria;
- supporto al servizio manutenzione per tutte le problematiche impiantistiche e di elevati consumi energetici nei condomini;
- elaborazione di studi di fattibilità e diagnosi energetiche di fabbricati pubblici di proprietà dei Comuni;
- direzione lavori per gli aspetti di carattere impiantistico in fase di realizzazione degli edifici;
- partecipazione a progetti europei;
- predisposizione di piani di fattibilità per la partecipazione ai bandi della Regione (Fondi strutturali 2014-2020, povertà energetica, ecc.);
- predisposizione delle pratiche necessarie per l'ottenimento di incentivi per l'efficienza energetica;
- collaudo impianti elettrici.

ELENCO DEI PRINCIPALI PROGRAMMI IN CORSO DI ATTUAZIONE

Progetto LEMON-Horizon 2020

Nel 2017 è proseguita l'attività relativa al Progetto LEMON, uno dei 2 progetti finanziati dal bando H2020-PDA per offrire assistenza tecnica a progetti innovativi e bancabili di efficienza energetica.

LEMON è un progetto che vede coinvolti 4 partner: l'Agenzia per l'Energia e lo Sviluppo Sostenibile di Modena (AESS) – coordinatore del progetto – Acer Reggio Emilia, Acer Parma e Aster.

Nell'arco di 28 mesi saranno sperimentati modelli di finanziamento innovativi per la riqualificazione energetica di 622 alloggi sociali attraverso contratti EPC, realizzando 15 milioni di euro circa di investimenti energetici, al fine di ridurre la domanda di energia. LEMON sosterrà gli investimenti combinando diversi strumenti di finanziamento disponibili a livello nazionale e

regionale (fondi FESR, il finanziamento nazionale, incentive Nazionale "Conto termico" e mutuo) e ridistribuendo parte dell'investimento sugli affitti, attraverso un contratto d'affitto basato sulla prestazione energetica dell'alloggio.

All'interno del progetto LEMON, si è reso necessario individuare e sottoporre a diagnosi energetica 34 edifici per un totale di 440 alloggi di cui 17 edifici (225 alloggi) seguiti direttamente da Acer Reggio Emilia.

Nello specifico gli edifici sono i seguenti:

- | | | |
|----|---------------|--------------------------------|
| 1 | Boretto | Via Per Poviglio, 36-38-40 |
| 2 | Boretto | Via Per Poviglio, 42-44-46 |
| 3 | Casalgrande | V.le Europa, 3 |
| 4 | Cavriago | Via Fosse Ardeatine, 2-4 |
| 5 | Cavriago | Via Fosse Ardeatine, 6-8 |
| 6 | Correggio | Di Vittorio 3 |
| 7 | Correggio | Via Ardione, 2 |
| 8 | Luzzara | Via Avanzi |
| 9 | Poviglio | Via I Maggio, 2 |
| 10 | Reggio Emilia | Via Foscatò, 19 |
| 11 | Reggio Emilia | Via Pasteur, 10/1 |
| 12 | Reggio Emilia | Via Pasteur, 10/2 |
| 13 | Reggio Emilia | Via Pastrengo, 18 |
| 14 | Reggio Emilia | Viale Magenta, 18/1/2/4/5 e 20 |
| 15 | Rubiera | Via Allende, 2-4 |
| 16 | Rubiera | Via Allende, 6 |
| 17 | Scandiano | Via Kennedy, 43 |

Partecipazione al Programma Regionale POR-FESR 2014/2020

Il Programma operativo regionale FESR Emilia Romagna 2014/2020, approvato con Decisione di Esecuzione della Commissione Europea C (2015) 928 del 12/02/2015 dell'Emilia-Romagna, risulta costituito da 6 assi prioritari che costituiscono la struttura operativa sulla quale si basa il raggiungimento degli obiettivi strategici e specifici individuati. Nello specifico vengono riportati i dettagli degli assi prioritari, tra cui l'Asse 4 recante "Promozione della low carbon economy nei territori e nel sistema produttivo" e le relative priorità di investimento. Tra queste la priorità di investimento "4c" intende sostenere l'efficienza energetica, la gestione intelligente dell'energia e l'uso dell'energia rinnovabile nelle infrastrutture pubbliche, compresi gli edifici pubblici, e nel settore dell'edilizia abitativa.

Al fine della partecipazione al bando di finanziamento collegato al programma, sono stati individuati una serie di interventi, gestiti direttamente da Acer Reggio Emilia, proposti da altri soggetti a cui Acer ha fornito appoggio tecnico.

Nello specifico gli edifici selezionati e fatti oggetto di proposta sono risultati i seguenti:

- 1 Bibbiano Piazza Caduti 7-8;
- 2 Reggio Emilia Via Foscatò, 19;
- 3 Reggio Emilia Via Pasteur, 10/2.

La Regione con D.D. n. 21161 del 30/12/2016 ha confermato i contributi per i tre interventi che dovranno essere conclusi entro il termine del 31.12.2018.

Con la partecipazione alla seconda fase del bando sono state predisposte le seguenti ulteriori proposte di interventi:

- 1 Boretto via per Poviglio 38,42 e 44-46;
- 2 S. Ilario d'Enza via Matteotti 16-18, 20-22;
- 3 Rio Saliceto via Libertà 3;
- 4 ASP Reggio E. via Samoggia 38 (Villa Erica);
- 5 Reggio Emilia via Pasteur 10/1.

La Regione con DGR n. 13643 del 29/08/2017 ha confermato i contributi per questi interventi che dovranno essere conclusi entro il termine del 31.12.2019.

Partecipazione al Programma Regionale "Legge 80"

Con D.G.R. 873/2015 "Criteri e modalità per la realizzazione di un programma di recupero degli alloggi di edilizia residenziale pubblica. Riparto delle risorse assegnate dal D.I. 16/03/2015" la Regione Emilia Romagna ha istituito un programma per interventi diretti a migliorare l'efficienza energetica e l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili a favore degli utenti finali in edifici pubblici utilizzati per finalità sociali. Tale programma, che stanziava per la provincia di Reggio Emilia € 2.027.698,59, di cui si è già parlato ampiamente precedentemente, ha visto coinvolto il servizio energia di Acer Reggio Emilia nello sviluppo di studi di fattibilità tecnico-economica di 36 interventi per complessivi 746 alloggi.

Nello specifico gli interventi risultano essere i seguenti:

1	REGGIO EMILIA	via Paradisi 6-8-10 e 12-14-16
2	REGGIO EMILIA	Q.re Canalina Motti
3	REGGIO EMILIA	viale Magenta
4	REGGIO EMILIA	via Don Pasquino Borghi 8-9
5	REGGIO EMILIA	via Jacopo da Mandra n. 24-26-28-30-32

6	CASALGRANDE	via Europa 3
10	CORREGGIO	via Ardione 2/A
11	MONTECCHIO EMILIA	via al Forte 3
12	RUBIERA	via Allende 6
13	SCANDIANO	via Matteotti 43-45-53
14	GUASTALLA	via della Chiesa 2-4-6
15	GUASTALLA	via Catellani 1
16	NOVELLARA	via Nenni 5-7
17	SANT'ILARIO	via Matteotti 16-18
18	SANT'ILARIO	via Matteotti 20-22
19	BIBBIANO	via Venturi 16-18-20
20	CADELBOSCO DI SOPRA	via Prampolini 14 -16
21	CASTELLARANO	via Puccini 31-33-35
22	CASTELNOVO MONTI	via Rubertelli 10
23	QUATTRO CASTELLA	via Pellico 3 3/1
24	BAGNOLO	via Labriola 65-67
25	CASTELNOVO SOTTO	via Montessori 5
26	BORETTO	via per Poviglio 36-38-40
27	BRESCELLO	via Chiesa 11
28	GUALTIERI	via Di Vittorio 2 - 4
29	CAMPAGNOLA EMILIA	via Marconi 8
30	FABBRICO	via Melato 6/A - 6/B
31	LUZZARA	via Terracini 2
32	REGGIOLO	via Respighi 12
33	RIO SALICETO	via Libertà 3
34	ROLO	via Volta 51-53
35	SAN MARTINO IN RIO	piazza dall'acqua 2
36	NOVELLARA	Via I Maggio 14

Progetto di Riqualificazione della casa protetta Villa Erica di RETE

E' proseguita nel corso del 2017 l'attività di supporto a Rete Reggio Emilia e Comune di Reggio Emilia per la ricerca di fonti di finanziamento per la riqualificazione energetica dell'edificio posto in via Samoggia per un investimento complessivo di oltre € 800.000.

PROGETTO HEROTILE:

Prosegue l'attività di Acer Reggio Emilia (in collaborazione con ANDIL Assolaterizi) nel progetto europeo di ricerca "Life HeroTile - Una tegola innovativa per migliorare il risparmio energetico degli edifici", destinata nei prossimi anni a rivoluzionare il sistema tetto.

Il progetto, presentato nell'ambito del SAIE Bologna, a cui partecipano anche l'Università degli Studi di Ferrara, Braas Monier, Industrie Cotto Possagno e Terreal San Marco, coinvolge oltre all'Italia anche Francia, Germania, Spagna e Israele.

Avviato nell'agosto 2015, il progetto Life HeroTile avrà una durata di 3 anni, si inserisce nell'ambito del Programma Life (LIFE14CCA/IT/000939) ed è sostenuto da un finanziamento europeo di 1,5 milioni di euro.

ACER Reggio Emilia è parte attiva della sperimentazione della tegola per la parte di applicazione della sperimentazione su due edifici: uno in Spagna a Saragozza ed uno a Cadelbosco di Sopra con la compartecipazione del Comune di Cadelbosco. Nel corso del 2017 sono stati eseguiti i lavori di rifacimento delle coperture con la posa delle nuove tegole e la relativa fase di monitoraggio.

HEART

Acer è impegnata nel progetto Horizon 2020, coordinato dal Politecnico di Milano, per trasformare un edificio ERP di proprietà del Comune di Bagnolo in Piano in uno *smart building* ad alta efficienza, che sfrutta sinergicamente le tecnologie impiantistiche e tecnologico-costruttive di cui è composto, attraverso un intervento di industrializzazione dei processi, delle tecnologie e dei materiali per la riqualificazione dell'edificio, grazie a un sistema di gestione intelligente delle tecnologie del fabbricato.

Al Progetto europeo Heart, del valore complessivo di € 6.638.000, di cui € 5.670.000 finanziati dal programma Horizon2020, oltre al Comune di Bagnolo e Acer, partecipano altri quattordici partner di dieci Stati europei (Francia, Slovenia, Gran Bretagna, Austria, Lussemburgo, Croazia, Belgio, Svizzera, Spagna, Italia).

L'investimento complessivo sull'edificio del Comune di Bagnolo in Piano ammonta ad oltre 200mila euro.

Pro-GET-OnE

Acer partecipa in qualità di partner al progetto europeo Pro-GET-OnE (Proactive synergy for Greater Efficiency On buildings' Envelopes - Sinergia proattiva per una maggiore efficienza degli involucri degli edifici).

L'aspetto innovativo di questo progetto consiste nel combinare in uno stesso sistema integrato, basato su componenti preassemblati, le prestazioni più elevate in termini di fabbisogno energetico, sicurezza e sostenibilità sociale.

CONZEB

Si tratta di un progetto europeo sugli edifici NZEB, coordinato dal centro di ricerca tedesco Fraunhofer di cui ENEA è partner ed ha coinvolto Acer insieme ad altre tre aziende di Social Housing in Slovenia e in Danimarca. L'attività è iniziata nel corso del 2017 e prevede il coinvolgimento degli inquilini negli edifici di nuova generazione. Obiettivo del progetto è l'individuazione delle migliori soluzioni tecnico ed economiche per gli edifici NZEB.

ABRACADABRA

L'Università di Bologna ha coinvolto Acer per lo studio di modelli di progettazione di interventi di riqualificazione energetica finanziabili con la trasformazione edilizia e volumetrica degli edifici esistenti in linea con la Legge Regionale sulla Rigenerazione Urbana. L'attività si concluderà nel corso del 2018.

Domotica applicata agli edifici e impianti di termoregolazione elettronica

Nel 2017 è proseguito il progetto che prevede l'applicazione della domotica agli edifici e l'installazione di sistemi di termoregolazione elettronica degli impianti termici. In tutte le progettazioni effettuate da Acer Reggio Emilia sono previsti alloggi predisposti per future installazioni domotiche e sistemi di termoregolazione elettronica sugli impianti termici al fine di favorire un uso consapevole dell'energia e quindi ottenere significativi risparmi dal punto di vista energetico ed economico.

Attività di prestazione energetica degli edifici

Da dicembre 2013 il D.L. n. 145 stabilisce, pena applicazione della sanzione amministrativa minima di € 1.000 e massima di € 4.000, l'inserimento nei contratti di locazione una clausola nel quale il conduttore dichiara di aver ricevuto informazioni sulla documentazione di prestazione energetica dell'immobile oggetto di locazione.

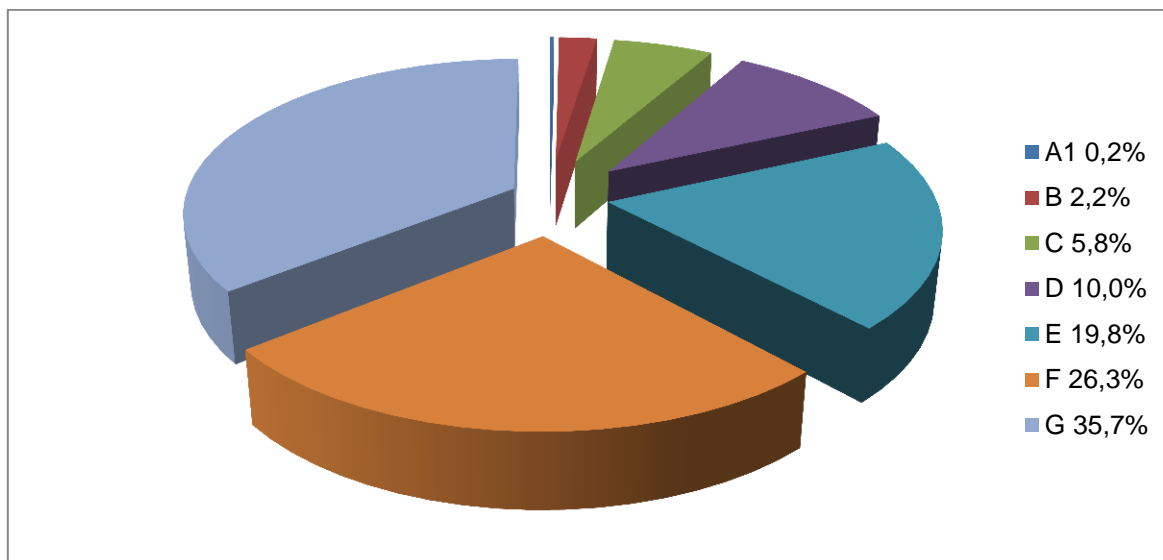
Da tale data sono stati emessi poco meno di 1250 attestati. In particolare, per la redazione dell'attestato viene effettuato un sopralluogo nel quale vengono rilevate nell'alloggio le caratteristiche sia impiantistiche che dell'involucro (murature, solai e infissi).

Successivamente viene elaborato un modello con un software ed i risultati vengono inseriti nel catasto energetico Regionale.

Nel corso del 2017 sono state effettuate 250 certificazioni energetiche suddivise tra nuove assegnazioni in edifici comunali gestiti da Acer Reggio Emilia, nonché certificazioni per la

locazione di alloggi affidate all'agenzia dell'affitto o per chi ne facesse richiesta. Unendo i dati ed elaborandoli a livello generale possiamo avere alcune statiche sul patrimonio dei Comuni.

Rappresentazione grafica delle classi energetiche del patrimonio pubblico certificato



Questi dati, continuamente aggiornati e monitorati dai tecnici, dimostrano la necessità di un'azione di riqualificazione del patrimonio gestito.

Impianti fotovoltaici

Acer Reggio Emilia gestisce dal 2007 i 4 impianti fotovoltaici realizzati, in particolare:

- impianto denominato "SEDE ACER" installato presso la sede dell'Azienda;
- impianto denominato "CASA PROTETTA CAVRIAGO" installato nel Comune di Cavriago presso una struttura a servizio degli anziani in via Aspromonte 2;
- impianto denominato "F.LLI CERVI" installato presso il Comune di Castelnuovo né Monti in via F.lli Cervi nella copertura di una scuola elementare;
- impianto denominato "FELINA" installato nel Comune di Castelnuovo né Monti in località Felina presso una palestra di una Scuola media inferiore.

Nella tabella sono riportati i dati di gestione relativi a tutto il 2017.

DATI PRODUZIONE ANNO 2017	SEDE ACER	COMUNE DI CASTELNUOVO NE' MONTI		COMUNE DI CAVRIAGO	TOTALE
		Via F.lli Cervi	Via Fontanesi Felina		

Energia prodotta ANNO 2017 (kWh)	26.458	10.043	25.383	18.795	80.679
Energia primaria risparmiata 2017 [kWh]	66.145	25.108	63.458	46.988	201.698
Barili petrolio risparmiati ANNO 2017	42	16	40	30	129
Tonnellate CO2 non immesse ANNO 2017	18	7	18	13	56
Alberi non abbattuti ANNO 2017	69	26	66	49	210

ATTIVITÀ DI COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il Comune di Reggio Emilia ha affidato ad Acer, tramite una convenzione sottoscritta il 20/06/2007, l'attività di supervisione alla direzione lavori e collaudo in corso d'opera delle opere di urbanizzazione primaria per l'attuazione dei P.U.A. nel Comune di Reggio Emilia.

L'attività di Acer si esplica principalmente mediante la vigilanza in corso d'opera, il rilascio del collaudo parziale, ai fini dell'agibilità dei fabbricati, e il collaudo finale al termine dei singoli stralci funzionali e all'ultimazione delle opere. Come negli ultimi due anni, anche nel 2017 l'attività è stata limitata, avviandosi verso il termine dell'incarico, sia per la progressiva conclusione dei piani sia per il rallentamento dell'attività edilizia.

	CONS 2015	CONS 2016	CONS 2017
Piani assegnati	63	63	63
Importo complessivo dei piani	52.495.367,94	52.495.367,94	52.495.367,94
Sopralluoghi effettuati	21	16	10
Nuovi piani assegnati	0	0	0
Collaudi parziali/Funzionalità	2	0	0
Collaudi finali	2	1	3

LE RISORSE UMANE

IL PERSONALE E L'ORGANIZZAZIONE AZIENDALE

Al 31/12/2017 i dipendenti in servizio sono 48, di cui 5 unità con contratto a tempo determinato tutte assunte con selezioni a rilevanza pubblica; 2 a far tempo da 01/09/2016 e rinnovati di ulteriore anno e altre 3 unità a far tempo dai mesi di aprile e maggio 2017 per 1 anno.

Nel corso dell'anno 2017 sono cessate dal servizio n. 4 unità, tutte con diritto al pensionamento con dimissioni volontarie, tra le quale 1 figura dirigenziale con uscita anticipata di 5 mesi con procedura di esodo.

Numero dei dipendenti nel triennio 2015 - 2017

AL 31.12.2015	AL 31.12.2016	AL 31.12.2017
Personale in servizio 51 UNITA'	Personale in servizio 49 UNITA'	Personale in servizio 48 UNITA'
di cui a tempo determinato 1 UNITA'	di cui a tempo determinato 2 UNITA'	di cui a tempo determinato 5 UNITA'

Si evidenzia che tra il personale n.1 unità presta servizio in Comando presso altra Azienda Casa.

Formazione

Nel mese di gennaio 2017 si è completata l'attività formativa che ha coinvolto tutto il personale, finalizzata a migliorare il lavoro di team e di integrazione, accompagnata da una riorganizzazione degli uffici, entrata in vigore il 1° novembre 2016, che ha previsto la ridefinizione delle competenze sulla base delle nuove attività avviate dall'Azienda per rispondere in modo efficiente ed efficace ai nuovi bisogni dei Cittadini e alle Politiche per l'abitare dei Comuni.

L'attività di formazione è poi continuata nel corso del 2017 per l'aggiornamento professionale mirato dei propri dipendenti, a conferma del ruolo strategico rientrante nelle priorità aziendali.

SISTEMA INFORMATIVO

Nel 2017 ha trovato applicazione la nuova Delibera regionale 894/2016, integrata e corretta dalla Delibera 739/2017 del maggio 2017, che regola l'accesso e la permanenza nell'edilizia residenziale pubblica e definisce le nuove modalità di calcolo del canone ERP. Numerosi sono gli elementi di novità, tra cui l'adozione delle nuove DSU INPS in formato 2015 per la raccolta dell'ISEE dei nuclei famigliari e, tra gli elementi qualificanti il nuovo metodo, l'introduzione del patrimonio mobiliare tra i parametri che contribuiscono a vincolare l'accesso all'ERP e a determinarne il canone. La normativa prevede inoltre che su un assetto fondamentalmente comune ed omogeneo in tutta la Regione, i singoli Comuni possano variare alcuni parametri di calcolo, in modo da regolare in modo autonomo le politiche abitative sul loro territorio. La notevole incertezza sui risultati derivante da un passaggio così articolato ha determinato un rinvio dell'applicazione del nuovo metodo da luglio ad ottobre ed una emanazione ritardata dei regolamenti comunali giunti a delibera, in molti casi, tra fine settembre ed inizio ottobre. L'Azienda, attraverso la propria funzione informatica, si è prodigata nel predisporre inizialmente strumenti di simulazione per orientare le scelte dei Comuni e successivamente gli opportuni meccanismi di calcolo sulla base dei regolamenti in essere. Per gli assegnatari, invece, sono stati predisposti ed inviati a domicilio prospetti che documentano in modo dettagliato lo sviluppo

Bilancio di esercizio al 31/12/2017

del singolo calcolo, con la finalità di essere comprensibili anche ai non addetti ai lavori. La formazione sul metodo di calcolo, estesa a numerosi operatori di front office, ha permesso di gestire senza particolari disservizi il flusso di persone che chiedevano delucidazioni sulla nuova normativa.

Sempre sul lato sviluppo software si è provveduto a implementare il sistema documentale aziendale che, precedentemente era in grado di archiviare solo documenti pdf scansionati con marcature QR-Code. Utilizzando opportunamente degli algoritmi crittografici SHA-256 con funzione di impronta digitale, si è provveduto ad ampliare le tipologie documentali gestite, che ora possono comprendere qualunque formato di file, e anche documenti firmati digitalmente. Al di là degli aspetti meramente tecnici, questa infrastruttura, frutto di un progetto interamente sviluppato dal gruppo informatico aziendale, porterà benefici negli anni a venire, rendendo possibile una progressiva migrazione dalla carta alla documentazione digitale in tutti i settori aziendali.

Sul lato sistemistico il firewall aziendale, implementato via software con un prodotto Microsoft del 2004, è stato integralmente sostituito con due apparati hardware della Fortinet, in alta disponibilità, adeguati alle nuove caratteristiche del web 2.0, onde consentire il mantenimento di livelli prestazionali coerenti con l'infrastruttura di comunicazione in fibra. L'insieme delle regole di accesso è stato totalmente rivalutato, ed integrato durante il percorso di migrazione.