

Relazione del Presidente al Bilancio Consuntivo 2018

SOMMARIO

<i>Servizi alla persona</i>	<i>5</i>
Soluzioni per l'abitare sostenibile	5
La gestione degli alloggi e l'utenza	5
Filiera dell'abitare	7
Alloggi a canone sociale (ERP).....	8
Cambi alloggio	10
Utilizzo degli alloggi.....	10
Controllo dichiarazioni ise e verifica delle regolarità	11
Composizione sociale assegnatari ERP	11
Alloggi a canone calmierato (ers).....	12
Locazione permanente.....	13
Agenzia per l'Affitto	13
Programma di Social Housing	14
Morosità.....	14
Ufficio legale	16
Fondo morosità incolpevole	17
Ufficio Casa per i Comuni	18
Alloggi per studenti universitari.....	18
Gestione sociale	19
Portierato sociale	21
Servizi ad alto livello di innovazione sociale	22
Servizi ai fabbricati	22
Attività di comunicazione interna ed esterna - portale Internet e URP diffusa sul territorio	23
Rilascio certificazione idoneità alloggi	25
<i>Patrimonio immobiliare di ACER</i>	<i>26</i>
<i>Servizi Tecnici.....</i>	<i>28</i>
Aree di intervento	28
Attività di progettazione, studi di fattibilità, progetti preliminari, progetti definitivi esecutivi	29
Tecnologia informatica B.I.M.	30
Direzione lavori	30
Programmi/progetti di riqualificazione energetica.....	31
Ripristino danni sisma 2012	37

Programmi di manutenzione straordinaria.....	38
Programma per il miglioramento dell'accessibilità degli edifici e degli alloggi	39
Programmi sperimentali	40
Interventi di edilizia residenziale sociale realizzati da ACER in convenzione con il Comune di Reggio Emilia.....	41
Interventi per conto terzi	41
Programmi di rigenerazione urbana	43
Manutenzione ordinaria del patrimonio gestito e ripristino alloggi.....	44
Riepilogo annuale dati finali per attività di manutenzione.....	45
Ripristino alloggi vuoti.....	45
Servizio Energia-Impianti, efficienza e riqualificazione energetica degli edifici	48
Elenco dei principali programmi in corso di attuazione	48
Attività di collaudo delle opere di urbanizzazione	54
Le risorse umane	56
Il personale e l'organizzazione aziendale.....	56
Sistema informativo	56

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 2018 le unità immobiliari gestite da Acer sono 5.104, 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:

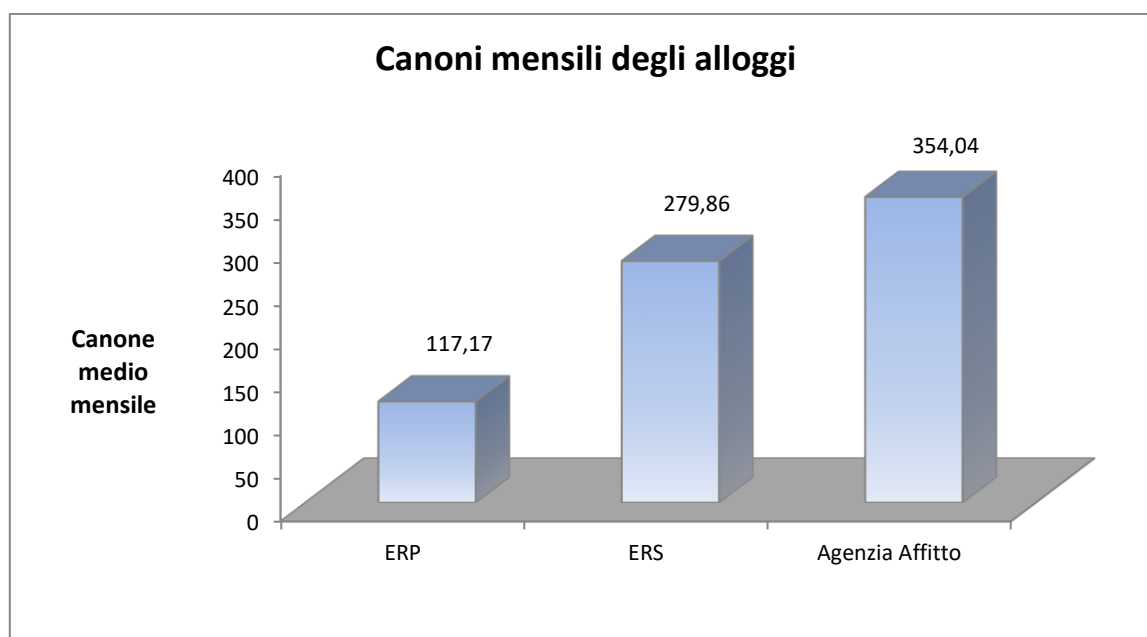
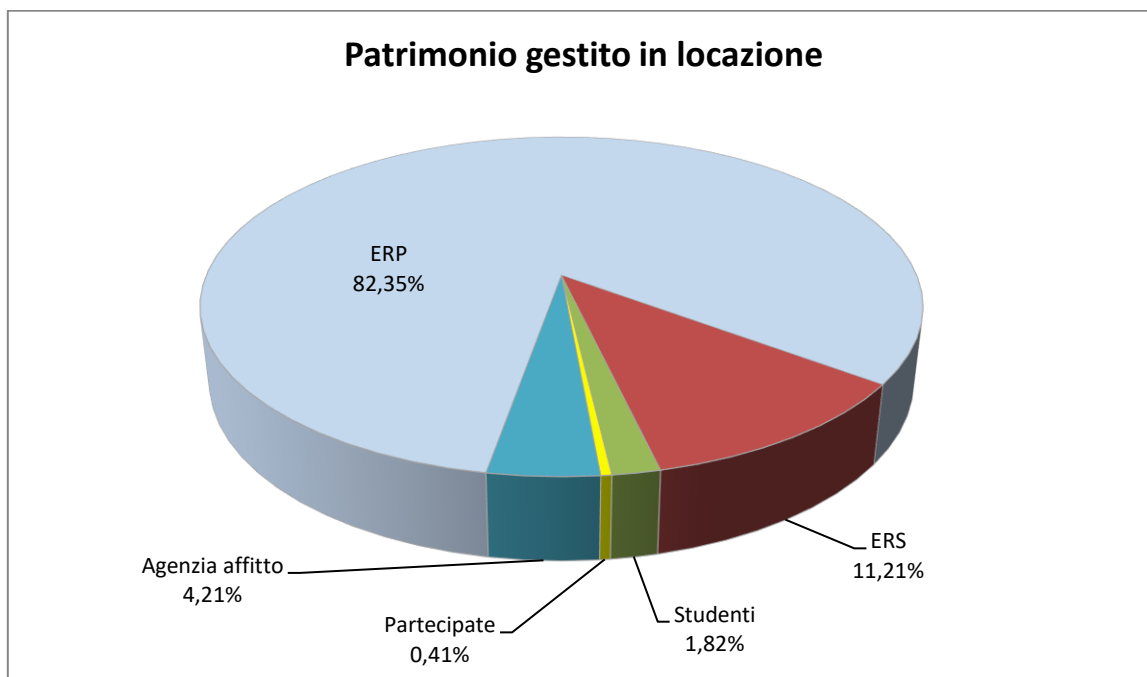
- PRU Compagnoni nel Comune di Reggio Emilia,
- attuazione del Bando ERS 2010 della Regione Emilia Romagna,
- potenziamento dell'Agenzia per l'Affitto per alloggi privati a canone calmierato,
- attuazione del "Programma 0,05" nel Comune di Reggio Emilia,
- recupero del patrimonio pubblico sfitto,
- attuazione del programma Social Housing di FIA di Cassa Depositi e Prestiti
- interventi sostenuti dalla Regione a seguito del sisma 2102.

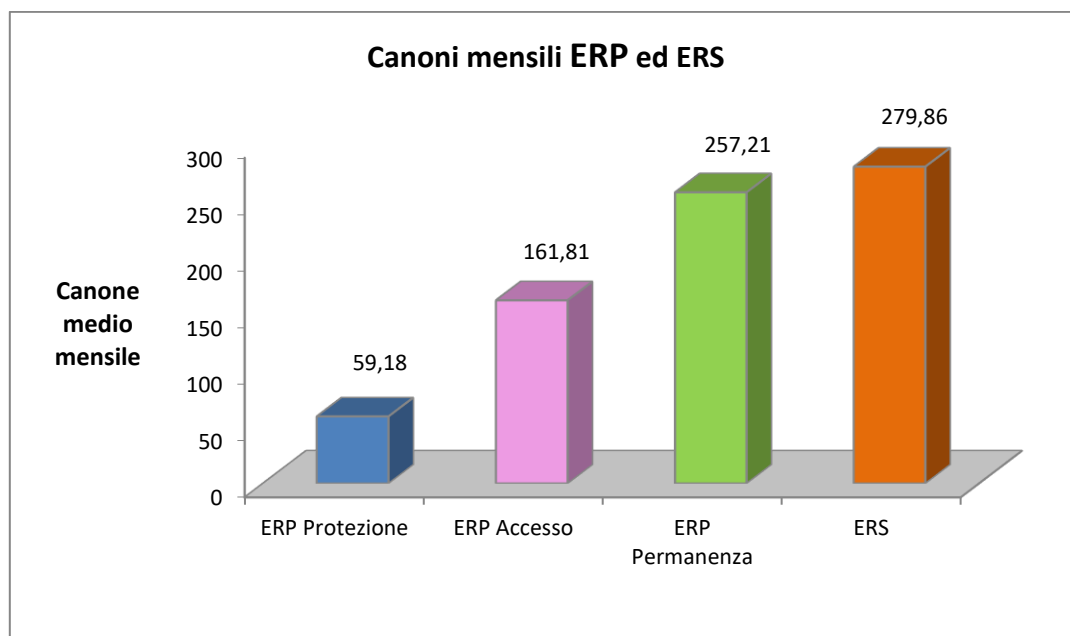
Gli alloggi gestiti sono così ripartiti sulla base della tipologia contrattuale e distribuzione territoriale:

Tipologia	Anno 2018
Alloggi ERP	4.039
Alloggi assegnati in Locazione Permanente	522
Alloggi di proprietà di privati gestiti dall' Agenzia per l'affitto	215
Alloggi destinati a studenti	93
Alloggi di proprietà delle società partecipate dai comuni destinati alla locazione a canone calmierato	21
Alloggi di proprietà di Acer	162
Locali Uso Diverso	50
Totale unità immobiliari gestite da Acer	5.104

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 a canone sociale di edilizia residenziale pubblica gestiti sono circa 4.039.

Il turn over degli alloggi ERP a livello provinciale è di circa 175 alloggi annui, numero significativo, tuttavia insufficiente a ricoprire l'intero fabbisogno.

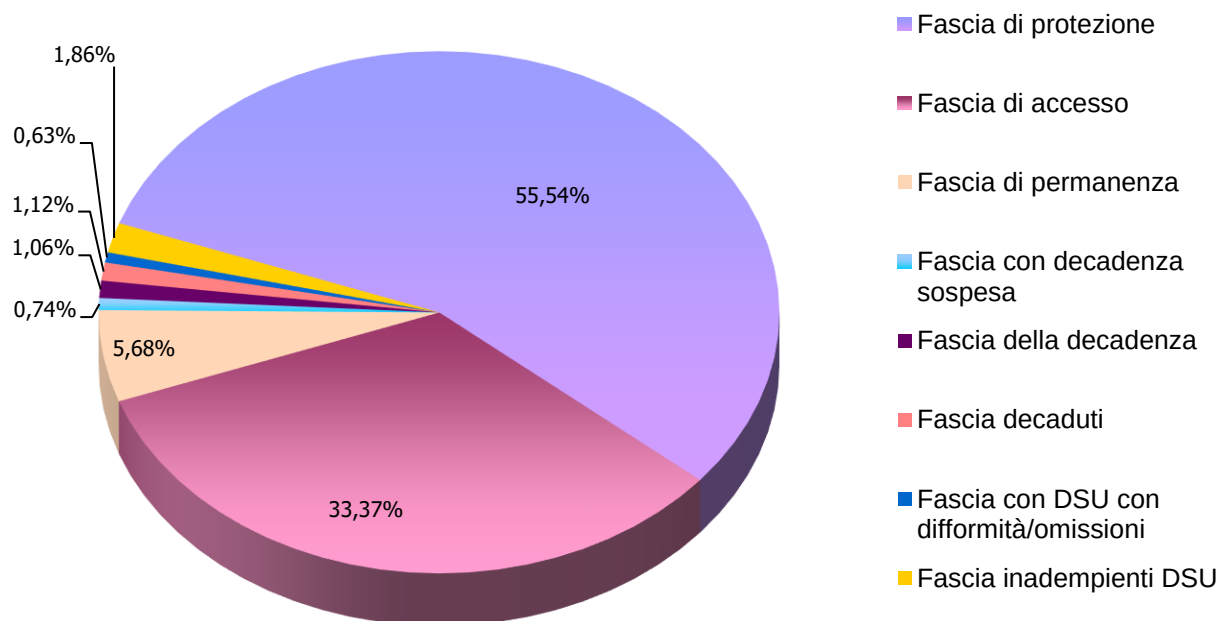
Con delibera di Giunta n. 894 del 13.06.16, la Regione ha approvato nuovi criteri di calcolo dei canoni che dovrebbero riequilibrare gli stessi e contribuire a renderli più adeguati.

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 2018:

Canoni ERP dicembre 2018



Fasce	Utenti	Totale canoni	Canone medio
Fascia protezione	2034	120.379,59	59,18
Fascia accesso	1222	197.729,57	161,81
Fascia permanenza	208	53.500,08	257,21
Fascia con decadenza sospesa	27	7.285,92	269,85
Fascia della decadenza	39	11.924,97	305,77
Fascia decaduti	41	13.816,07	336,98
Fascia con DSU con difformità/omissioni	23	6.162,01	267,91
Fascia inadempienti DSU	68	17.878,25	262,92
Totale	3.662	428.676,46	117,17

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 56% 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.

Il canone medio degli alloggi ERP gestiti da Acer è pari a circa € 117,17 al mese per un gettito mensile che in dicembre 2018 è stato di € 428.676,46.

Dall'entrata in vigore delle nuove regole per il calcolo del canone ERP, si registra un decremento progressivo dell'importo dei canoni bollettati, a causa delle variazioni dell'ISEE dichiarate dai nuclei famigliari. Di conseguenza si riduce il monte canoni, con un conseguente riflesso negativo sulle risorse disponibili per il ripristino degli alloggi e la manutenzione ordinaria.

Il canone oggettivo medio (senza sconti sociali) è di circa € 245 al mese ad alloggio. Dalla differenza tra il canone medio ERP e il canone oggettivo medio, pari a € 127,83, è possibile calcolare in via esemplificativa, il valore delle politiche abitative relative all'ERP che ammonta complessivamente ad euro 5.617.361,52. Questo è l'effettivo risparmio annuo per le famiglie di assegnatari di edilizia residenziale pubblica.

CAMBI ALLOGGIO

Le domande di cambio alloggio presentate nel 2018 sono state 56 a Reggio Emilia e 15 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 2018 sono stati effettuati 5 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 E VERIFICA DELLE REGOLARITÀ

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 negli anni un servizio che ha prodotto risultati soddisfacenti in vari Comuni, a partire dal Comune capoluogo. I controlli sono consistiti 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 ed omissioni nell'ISE, Acer ha provveduto a contestare formalmente le risultanze agli inquilini e ad instaurare un contraddittorio al termine del quale, se accertata l'omissione, si è proceduto al ricalcolo del canone di locazione. Le omissioni di redditi o proprietà nelle dichiarazioni ISE hanno riguardano in media il 20% dei soggetti controllati e, nella maggior parte dei casi, hanno portato ad un ricalcolo di canone per l'inquilino e conseguentemente ad un maggior gettito per il Comune proprietario.

Nel corso del 2018, per i Comuni di Novellara e Cavriago è stata eseguita l'attività di contestazione agli inquilini delle omissioni riscontrate e successivo contraddittorio, nonché al ricalcolo del canone, con conseguenti benefici per i Comuni interessati.

Si evidenzia altresì che, con la nuova modalità di rilascio delle dichiarazioni ISEE, i controlli reddituali sono effettuati a priori dall'Agenzia delle Entrate. L'attività di ACER perciò si concentrerà sempre più nell'attuazione, insieme ai Comuni, dei controlli sui nuclei familiari, su ospitalità e ampliamenti.

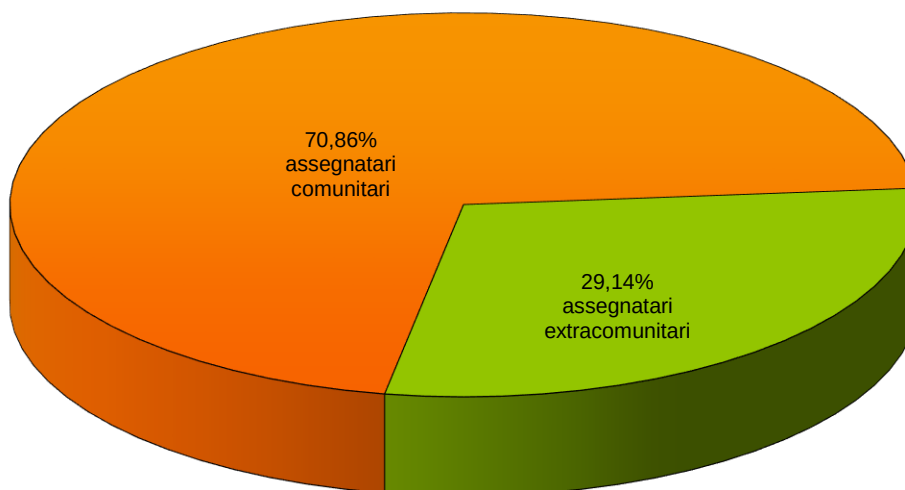
Dal 2018 è stato attivato il servizio di accertatore del rispetto delle regole dell'abitare, attraverso la formazione di una figura interna dedicata. Sempre nel 2018, è stato sottoscritto dalla Regione Emilia Romagna, Comando regionale della Guardia di Finanza, Anci e Acer un protocollo di intesa per una collaborazione per il potenziamento dei controlli.

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%.

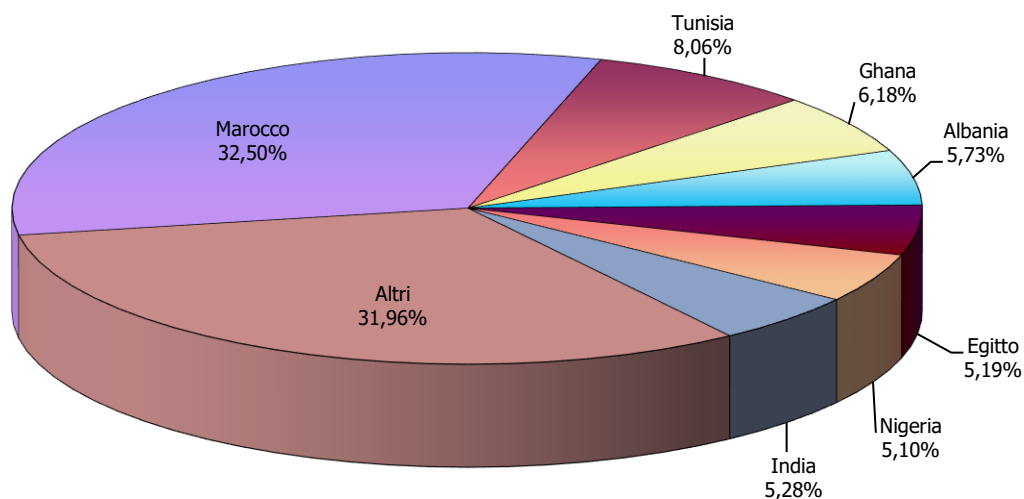
Analizzando la composizione degli assegnatari ERP sulla base della nazionalità di nascita, si rileva che attualmente 1041 sono di origine extracomunitaria, pari al 29,14%.

Nazionalità assegnatari alloggi ERP



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

Nazionalità assegnatari non comunitari



ALLOGGI A CANONE CALMIERATO (ERS)

Nel 2018 Acer, come negli anni precedenti, ha gestito non solo alloggi ERP, ma un ulteriore patrimonio abitativo di circa il 16% del patrimonio residenziale a canone calmierato gestito

dall'Azienda. 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 2018, il patrimonio gestito degli alloggi in locazione permanente è di 522 alloggi con un canone medio di € 279,86. 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 2018.

Nel 2018, sulla base delle importanti novità introdotte nel corso dell'anno precedente dal "Tavolo provinciale delle Politiche Abitative", il servizio è stato confermato come segmento di risposta al ceto medio nella logica della filiera dell'abitare. I Comuni, in assenza di risorse regionali e nazionali, hanno sostenuto il Fondo di garanzia con proprie quote versate per sostenere il progetto.

Avere introdotto un limite minimo di reddito ha garantito l'accesso al servizio a famiglie in grado di sostenere il canone calmierato al fine di ridurre il rischio di morosità. Per le situazioni più deboli ed economicamente più in difficoltà è stato possibile concordare con i Comuni dei progetti speciali per trovare le soluzioni più idonee alle famiglie interessate.

Lo strumento si è rivelato infatti 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 2018 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.

Nel 2018 sono state raccolte circa 200 domande con una percentuale quasi simile di famiglie italiane e famiglie straniere (50%), composte mediamente da 4/5 persone.

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

- Numero di contratti in corso: 226
- Numero di contratti stipulati nel 2018: 21
- Media del canone di affitto: € 349,09
- Procedure di sfratto avviate: 78
- Procedure concluse o sospese: 72
- Procedure in corso: 6
- Domande inquilini presentate nell'anno 2018: 200
- Età media dei richiedenti: dai 35 ai 40 anni
- Media composizione nucleo: 4/5 persone
- Presenza nuclei italiani: 50%
- Reddito medio ISE/ISEE: € 19.266 / 8.457

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.

MOROSITÀ

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

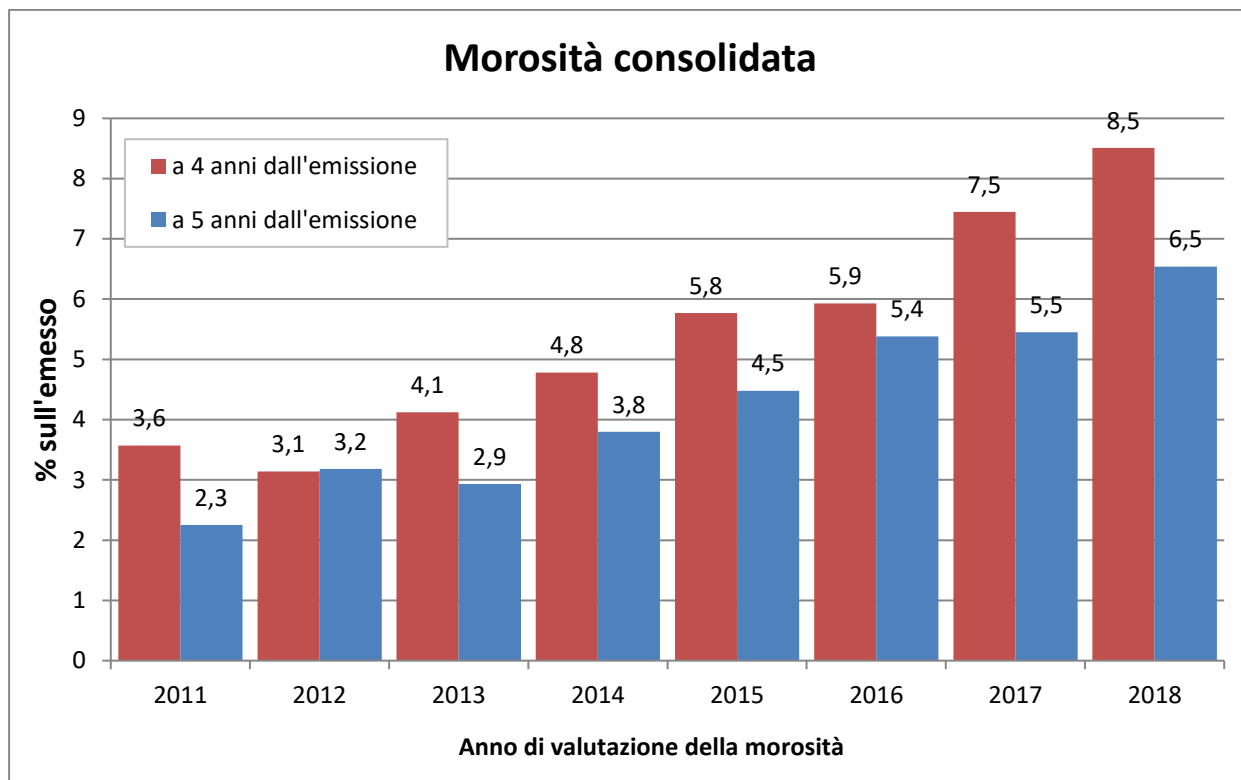
Tale attenzione è motivata, da un lato, dai tempi ordinari di incasso dei crediti che, sempre più frequentemente, possono prevedere rateizzazioni pluriennali tali da considerare assestati gli insoluti dopo sei anni dall'emissione delle bollette, dall'altro dalle gravi ripercussioni sui bilanci familiari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

L'insoluto consolidato, a cinque anni dall'emissione delle bollette, attualmente si attesta al 6,5%. Al fine di far fronte alle criticità conseguenti, sono state previste, negli anni, misure di accantonamento di risorse (fondi morosità) e l'Azienda procede costantemente alla verifica analitica dello stato degli insoluti, al fine di accertare posizioni vetuste inesigibili e il conseguente adeguamento degli accantonamenti.

Inoltre negli ultimi anni è stata rivista e potenziata la struttura organizzativa aziendale preposta al recupero della morosità.

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, 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. Per prevenire e contrastare il fenomeno della morosità, la Conferenza degli Enti ha approvato un documento di indirizzo invitando i Comuni e l'Azienda, ognuno per competenza, a darne applicazione. L'ufficio di Presidenza del Tavolo Provinciale ne ha verificato l'attuazione durante il 2018.



UFFICIO LEGALE

Nel 2018 l'Ufficio Legale ha proseguito la sua attività di gestione della morosità e recupero crediti finalizzato al contenimento della morosità, in stretto rapporto con il Servizio di Gestione sociale e con i Servizi sociali comunali.

Nel 2018 sono stati inviati 350 solleciti, 321 costituzioni in mora e 454 diffide legali. Sono altresì state inviate 293 diffide legali ai nuclei con procedimento di sfratto in corso che non hanno regolarizzato la propria posizione debitoria mediante l'avvio di un piano di rientro o che, pur avendolo avviato, lo stanno disattendendo.

Sono state avviate 30 procedure di sfratto. Per conto dei Comuni sono stati eseguiti 26 sfratti per accertata morosità colpevole ed è stata prestata assistenza ai Comuni nell'esecuzione di 4 provvedimenti di decadenza.

Sono altresì state avviate 17 procedure volte unicamente al recupero coattivo del credito vantato da Acer Reggio Emilia.

Nel 2018 sono stati ottenuti 24 pignoramenti di stipendio e/o di conto corrente che hanno permesso di recuperare coattivamente la morosità.

Sono state altresì avviate 401 rateizzazioni, richieste talvolta dai Servizi sociali comunali, talvolta frutto di una valutazione socio-economica effettuata dall'Ufficio Gestione sociale assegnatari di Acer, talvolta richieste 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, anche nel 2018 l'Ufficio legale ha supportato l'Ufficio Affari Generali nella gestione delle singole casistiche di volta in volta evidenziate.

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. Particolare rilievo ha assunto il ruolo dell'ufficio nei procedimenti di nomina di curatore dell'eredità giacente, attivati in tutti i casi in cui si è rivelato indispensabile adire giudizialmente l'Autorità competente al fine di rientrare legittimamente in possesso di alloggi vuoti.

FONDO MOROSITÀ 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 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.

Nel secondo semestre del 2018 è stato pubblicato un nuovo bando con modalità e criteri nuovi rispetto al bando precedente. La novità più significativa è stata l'esclusione delle domande provenienti dall'Edilizia Popolare (ERP) con conseguenti variazioni sia sul numero delle domande che sull'importo dei contributi erogati. La finalità di questo strumento è 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 2018 sono state raccolte in totale n. 41 domande e sono state convocate 5 sedute di Commissione nelle quali, a seguito delle domande accolte, quindi regolarmente formulate, sono stati erogati contributi per un totale di € 199.382,05

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 2018, ha riguardato i Comuni di Cavriago, S. Ilario d'Enza, nonché quelli facenti parte dell'Unione Tresinaro Secchia (Baiso, Casalgrande, Castellarano, Rubiera, Scandiano, Viano) e, sulla base delle richieste pervenute, è destinata ad essere potenziata.

ALLOGGI PER STUDENTI UNIVERSITARI

Anche il 2018 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 2018, 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 2018 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 concertato	Già esistente
Piazza Vallisneri	pubblico (ACER)	13	Canone concertato	Già esistente
Piazzale Fiume	pubblico (ACER)	12	Canone concertato	Già esistente
Viale Montegrappa	pubblico (ACER)	18	Canone concertato	Già esistente
Galleria Parmeggiani	pubblico	15	Canone concertato	Già esistente
San Lazzaro	pubblico	46	Canone sociale	Già esistente
Palazzo del Carbone	privato	56	Canone concertato	Già esistente
Totale complessivo		267	di cui:	
		131	a canone sociale	
		124	a canone concertato	

GESTIONE 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 Gestione 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.

Nel corso del 2018 l'Ufficio Gestione Sociale ha seguito 272 richieste di intervento di mediazione dei conflitti ed effettuato oltre 60 sopralluoghi, con visite casa per casa per offrire ascolto a situazioni di disagio.

Le segnalazioni sono state raccolte mediante richiesta diretta all'URP, dall'ufficio condomini di Acer, dall'ufficio manutenzione nonché direttamente dall'ufficio Gestione Sociale di Acer.

La maggior parte delle segnalazioni proveniva dal Comune di Reggio Emilia da inquilini residenti nelle seguenti vie\quartieri:

- Piazza Stranieri
- Via Foscatò
- Via Monte San Michele
- Via Compagnoni
- Via Zambonini
- Via Venturi
- Via Fenulli
- Via Doberdò

Principalmente le segnalazioni sono riferite a comportamenti non rispettosi dei regolamenti condominiali, associabili nella maggior parte dei casi ad animali che sporcano le parti comuni, a rumori molesti nonché, più in generale, a problemi di convivenza e uso improprio degli spazi comuni.

Per quanto riguarda i casi ritenuti più gravi, che rimangono comunque riconducibili a soggetti con particolari problematiche sociali o psichiatriche tendenti ad ignorare qualsiasi norma di civile convivenza e quieto vivere, sono state condivise strategie di intervento con i Servizi sociali territoriali comunale e dell'AUSL, nonché con altre realtà presenti nel contesto sociale, al fine di offrire risposte efficaci e complete a queste situazioni di fragilità.

L'Ufficio collabora con i Comuni e varie realtà presenti sul territorio, quali ad esempio, le Associazioni Dimora d'Abramo (progetto Casp-ER) Papa Giovanni XXIII, FILEF, Galline Volanti, Pastorale Giovanile, CEIS, IREN, PerDiQua, il Liceo artistico statale "Gaetano Chierici", al fine di realizzare progetti volti all'attivazione di nuovi servizi e attività con caratteristiche di innovazione sociale, per offrire soluzioni abitative differenziate, nonché progetti volti alla riqualificazione urbana e sociale, alla prevenzione del disagio, alla valorizzazione del Portierato Sociale e al rafforzamento dei legami sociali e del senso di appartenenza alla Comunità, in alcuni quartieri della città capoluogo come ad esempio il Magenta, il Compagnoni, il Don Pasquino Borghi, il Foscatò, il Villaggio Stranieri ed in alcuni Comuni della provincia quali Cadelbosco, Correggio, Sant'Ilario, Cavriago, Bibbiano, Boretto.

Nel corso del 2018 in collaborazione con l'associazione di promozione sociale "Galline Volanti" è stato realizzato il progetto "Su e Giù per le scale" in diversi quartieri storici della città (Gardenia, Foscatò, Catellani), con una mostra temporanea di libri illustrati per bambini e ragazzi che si è spostato, di mese in mese, fra diversi condomini di edilizia residenziale pubblica.

Ha collaborato, altresì, all'iniziativa "Suoni dai balconi" e con gli "architetti di quartieri" per favorire la partecipazione attiva della cittadinanza.

ACER, inoltre, ha partecipato al progetto WELCOME 1, promosso dalla Fondazione Manodori, con un progetto di innovazione sociale "WEinACT" in condomini di edilizia residenziale in città e in provincia che vedrà la sua conclusione a dicembre 2019 e ha aderito a fine 2018 al Welcom 2, volto ad avere sportelli itineranti nei quartieri popolari, per raccogliere esigenze e bisogni dei residenti.

Nel 2018 sono stati organizzati 2 grandi eventi di accompagnamento all'abitare, il WELCOME DAY finalizzati a dare il benvenuto ai nuovi inquilini e a dare informazioni riguardo ai regolamenti d'uso degli alloggi.

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

Nell'ambito del servizio, si sottolinea la manifestazione denominata "Festa dei Vicini" che, fra maggio e settembre 2018, ha visto lo svolgimento di circa 20 feste in tutto il territorio provinciale.

L'Ufficio Gestione Sociale gestisce altresì tutta la parte relativa al disagio economico delle famiglie che attraverso una analisi della situazione socio-economica del nucleo, effettua piani di rientro agevolati per evitare l'avvio di procedure legali che aggraverebbero il loro la loro condizione di disagio e fragilità.

Dall'Ufficio sono state intercettati e valutati 174 casi di cosiddetta "morosità incolpevole", a cui è seguito un piano di rientro, e circa 15 situazioni a cui è stato consigliato un percorso diverso ed attivato il contributo regionale per la morosità incolpevole.

PORTIERATO SOCIALE

Nel corso del 2018 è proseguita la 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.

L'Azienda intende proseguire questa attività al fine di garantire proprie figure di riferimento in ogni condominio.

A fine 2018 è stato avviato un programma specifico di accompagnamento all'abitare, rivedendo gli strumenti di informazione e comunicazione e lanciando il WELCOME DAY.

Nel corso del 2018, inoltre sono state assunte due persone che, tra i loro compiti, si occupano anche dell'accompagnamento dei nuovi inquilini negli alloggi a loro assegnati.

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 2018 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 ed assegnatari.

L'ufficio servizi ai fabbricati attualmente gestisce alloggi pubblici presenti in 528 fabbricati:

- 304 sono di proprietà mista pubblica e privata in cui è presente un amministratore condominiale esterno;
- 155 di intera proprietà pubblica, dette Autogestioni, dove la gestione viene fatta dal condomino nominato Presidente di autogestione o da uno studio esterno;
- 69 gestioni dirette, dove Acer copre il ruolo di amministratore del fabbricato e la proprietà è pubblica al 100%;

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 2018 sono state acquisite due nuove gestioni relative a fabbricati nel Comune di Reggio Emilia, particolarmente complesse, denominate "PIAZZALE FIUME" e "VIA PISTELLI".

Nel 2018 sono stati effettuati degli incontri con i residenti di Via Ariosto a Reggio Emilia e nel 2019 il fabbricato verrà amministrato da Acer.

L'ufficio Servizi ai fabbricati collabora a 360 gradi con tutti gli uffici Acer per una migliore gestione delle problematiche collegate alla vita in condominio.

ATTIVITÀ DI COMUNICAZIONE INTERNA ED ESTERNA - 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 2018 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 2018 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

Il Portale della Casa ha visto crescere considerevolmente il numero dei visitatori arrivando a sommare nel corso del 2018 ben 4.000 nuovi utenti con 14.220 visualizzazioni di pagina. 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 38 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 306 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 online sul sito di Acer, è ritirabile presso l'URP e viene consegnata insieme ad altro materiale informativo alla stipula di ogni nuovo contratto.

Manuale dell'inquilino

Nel 2018 è stato presentato "Il manuale dell'inquilino", una guida per la gestione oculata dell'energia finalizzata al conseguimento di un risparmio economico nelle bollette di acqua, gas e elettricità curata da Aster, la società consortile dell'Emilia-Romagna per l'innovazione e il trasferimento tecnologico, in collaborazione con l'Agenzia per l'energia e lo sviluppo sostenibile (Aess) e le Acer di Reggio Emilia e Parma, nell'ambito del progetto europeo Lemon.

Ufficio per le Relazioni con il Pubblico

La nuova modalità di gestione del pubblico attuata nell'anno precedente si è consolidata e ha permesso di evidenziare come il servizio di front-office può non solo svolgere attività di prima accoglienza ma anche di gestione e disbrigo delle pratiche.

Sono state confermate le quattro postazioni corrispondenti ai servizi principali di ACER (ERP - ERS - CONDOMINI - MANUTENZIONE).

Si è altresì cercato, nell'ambito dei singoli sportelli, di attuare una turnazione del personale addetto al ricevimento nell'ottica di un'ottimizzazione dei singoli ruoli.

RILASCIO CERTIFICAZIONE IDONEITÀ ALLOGGI

Lo 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 2018 sono state rilasciate 675 certificazioni.

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.

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 2018, 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).

Nel corso del 2018, ad esempio, si è raggiunto un accordo con la Fondazione Durante e Dopo di Noi per la realizzazione di 5 appartamenti per disabili da realizzare nell'ex Centro sociale del Quartiere Foscatò.

Sempre nel corso del 2018 è stato concluso l'accordo con il Comune di Bibbiano, per la riqualificazione di Piazza dei Caduti a Barco, che prevedeva la cessione al Comune dell'area di sedime previa demolizione del fabbricato ERP in cambio di un'area destinata a edilizia residenziale sempre sita nella frazione di Barco.

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 2018:

- 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;
- l'avvio di un programma finanziato dalla Regione per il miglioramento dell'accessibilità di fabbricati (lettera A) e alloggi (lettera B);
- 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 2018 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 esecutiva 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;
- progettazione di interventi di manutenzione straordinaria del patrimonio edilizio dei Comuni, in particolare gli interventi di cui alla legge 80/2014;
- progettazione interventi per il miglioramento dell'accessibilità e superamento barriere architettoniche di fabbricati e alloggi, finanziato dalla Regione;
- 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);
- 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: fase di appalto e del bando di gara per il completamento delle palazzine ERP2B ed ERP2C che risultavano non completate all'atto della 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 Foscatto.

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 2018 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;
- all'attuazione di un programma di interventi per il miglioramento dell'accessibilità e superamento barriere architettoniche di fabbricati e alloggi, finanziato dalla Regione;
- 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.

PROGRAMMI/PROGETTI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

Attuazione Programma Legge 80/2014

Uno degli impegni più importanti per il 2018 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 lievitare 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.

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 finanziati dalla DGR 1297/2017 nella provincia di Reggio Emilia

Il programma degli interventi di tipo B ammissibili, approvato con DGR 1297/2015, ammonta a complessivi € 4.406.398,71, di cui € 2.027.699,00 coperti dai contributi regionali e € 2.378.669,71 dai contributi comunali, come riepilogato nella seguente tabella:

Ordine	Comune	Località	N.ro alloggi	Contributo regionale	Contributo comunale
8	GUASTALLA (RE)	VIA CATELLANI CIV.1, Guastalla	7	66.466,00	1.534,00
17	REGGIO NELL'EMILIA (RE)	VIALE MAGENTA CIV. 18-18/1-18/2-18/4- 18/5-20, Reggio Emilia	35	897.503,00	19,64
26	CORREGGIO (RE)	VIA ARDIONE CIV. 2/A, Correggio	6	125.950,00	48.321,50
35	SANT'ILARIO D'ENZA (RE)	VIA MATTEOTTI CIV. 16-18, Sant'Ilario d'Enza	23	24.240,00	359.876,82
44	SANT'ILARIO D'ENZA (RE)	VIA MATTEOTTI CIV. 20-22, Sant'Ilario d'Enza	21	24.241,00	359.654,70
53	CASTELNOVO DI SOTTO (RE)	VIA MONTESSORI CIV. 5, Castelnovo di Sotto	4	16.993,00	50.412,24
61	CASALGRANDE (RE)	VIA EUROPA CIV. 3, Casalgrande	6	43.483,00	85.917,00
68	RUBIERA (RE)	VIA ALLENDE CIV. 6, Rubiera	9	39.984,00	41.612,26
75	BIBBIANO (RE)	VIA VENTURI CIV. 16-18-20, Bibbiano	18	34.986,00	364.440,20
82	CASTELNOVO NE' MONTI (RE)	VIA RUBERTELLI CIV. 10, Castelnovo ne' Monti	6	12.495,00	114.205,60
89	BAGNOLO IN PIANO (RE)	VIA LABRIOLA CIV. 65-67, Bagnolo in Piano	12	23.991,00	48.169,00
96	RIO SALICETO (RE)	VIA LIBERTÀ CIV.3, Rio Saliceto	6	22.491,00	44.309,00
103	REGGIO NELL'EMILIA (RE)	VIA PARADISI CIV. 6-8-10 E 12-14-16 RE	23	180.000,00	-
109	REGGIO NELL'EMILIA (RE)	VIA DON P.BORGHI CIV. 8-9, Reggio nell'Emilia	16	80.000,00	2.172,38
115	REGGIO NELL'EMILIA (RE)	VIA J. DA MANDRA CIV. 24-26-28-30-32 RE	24	100.000,00	884,14
121	MONTECCHIO EMILIA (RE)	VIA AL FORTE CIV. 3, Montecchio Emilia	6	18.493,00	1.507,00
127	SCANDIANO (RE)	VIA MATTEOTTI CIV. 43-45-47-49-51-53, Scandiano	28	27.989,00	238.590,26
133	GUASTALLA (RE)	VIA DELLA CHIESA CIV. 2-4-6, Guastalla	22	20.000,00	-
139	NOVELLARA (RE)	VIA NENNI CIV. 5-7, Novellara	12	32.081,00	11,00
144	NOVELLARA (RE)	VIA I MAGGIO CIV. 14, Novellara	5	15.400,00	67.717,07
148	CADELBOSCO DI SOPRA (RE)	VIA PRAMPOLINI CIV. 14 -16, Cadelbosco di Sopra	8	13.994,00	31.035,79
152	CASTELLARANO (RE)	VIA PUCCINI CIV. 31-33-35, Castellarano	12	7.997,00	0,24
156	QUATTRO CASTELLA (RE)	VIA PELLICO CIV. 3/1, Quattro Castella	8	3.499,00	4.249,19
160	BORETTO (RE)	VIA PER POVIGLIO CIV. 36-38-40, Boretto	12	27.489,00	41.243,12
164	BRESCELLO (RE)	VIA CHIESA CIV.11, Brescello	6	26.490,00	134.310,00
168	GUALTIERI (RE)	VIA DI VITTORIO CIV. 2 - 4, Gualtieri	10	38.485,00	55.030,60
172	CAMPAGNOLA EMILIA (RE)	VIA MARCONI CIV. 8, Campagnola Emilia	5	6.497,00	88.871,27
176	FABBRICO (RE)	VIA MELATO CIV. 6/A - 6/B, Fabbrico	3	39.984,00	6.384,76
179	LUZZARA (RE)	VIA TERRACINI CIV. 2, Luzzara	10	27.989,00	54.550,00
182	REGGIOLO (RE)	VIA RESPIGHI CIV.12, Reggiolo	6	2.999,00	53.330,36
185	ROLO (RE)	VIA VOLTA CIV.51-53, Rolo	10	9.496,00	-
188	SAN MARTINO IN RIO (RE)	PIAZZA DALL'ACQUA CIV. 2, San Martino in Rio	12	15.994,00	80.310,57
TOTALE			391	2.027.699,00	2.378.669,71

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	Localizzazione dell'edificio	N. alloggi	Tipo intervento	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

Gli interventi ammessi a contributo sono stati finanziati con successive delibere della Giunta regionale.

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

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.

L'intervento è stato appaltato e avviato nel 2018 ed è in corso di esecuzione.

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".

L'intervento è in corso di esecuzione nel 2018.

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.

Castelnovo 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 2018 è in corso un primo stralcio di lavori.

Interventi finanziati dalla DGR 1283/2017 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:

Comune	Edificio	Contributo regionale	Contributo comunale	Totale finanziamento
Casalgrande	via Europa 3	43.483,00	85.917,00	129.400,00
Rubiera	via Allende 6	39.984,00	41.612,26	81.596,26
Bibbiano	via Venturi 16-18-20	34.986,00	364.440,20	399.426,20
Castelnuovo Monti	via Rubertelli 10	12.495,00	114.205,60	126.700,60
Bagnolo in Piano	via Labriola 65-67	23.991,00	48.169,00	72.160,00
Rio Saliceto	via Libertà 3	22.491,00	44.309,00	66.800,00

Comune	Edificio	Contributo regionale	Contributo comunale	Totale finanziamento
Reggio Emilia	via Paradisi 6-8-10 e 12-14-16	180.000,00		180.000,00
Reggio Emilia	via Don Pasquino Borghi 8-9	80.000,00	2.172,38	82.172,38
Reggio Emilia	via Jacopo da Mandra 24-26-28-30-32	31.695,71	884,14	32.579,85
TOTALE		469.125,71	701.709,58	1.170.835,29

Questi interventi sono stati avviati mediante stralci esecutivi entro il 3 ottobre 2018 e hanno riguardato l'installazione di sistemi di regolazione termica negli alloggi (Casalgrande, Rubiera, Bibbiano, Castelnovo ne' Monti, Rio Saliceto), di sistema di gestione dell'energia (RE via Paradisi) di lavori in copertura/sottotetto (Re via Don P. Borghi) Riparazione balconi (RE via J. Da Mandra), di Sistemi elettroci di monitoraggio (Bagnolo in Piano), per gli importi di seguito riportati:

Comune	Localizzazione	I stralcio lavori
CASALGRANDE	Via Europa 3	7.000,00
RUBIERA	Via Allende 6	6.000,00
BIBBIANO	V. Venturi 16-18-20	14.000,00
CASTELNOVO NE MONTI	Via Rubertelli 10	3.700,00
BAGNOLO IN PIANO	Via Labriola 65-67	1.000,00
RIO SALICETO	Via Libertà 3	6.000,00
REGGIO EMILIA	V.Paradisi 6-8-10, 12-14-16	55.000,00
REGGIO EMILIA	Via Don Pasquino Borghi 8-9	3.462,20
REGGIO EMILIA	Via J. Da Mandra 24-26-28-30-32	29.437,13

Interventi finanziati dalla DGR 1143/2018 nella provincia di Reggio Emilia in attuazione del programma Lettera B

A seguito dello scorrimento della graduatoria dei progetti ammessi a contributo, la Regione con Delibera n. 1143 del 15/7/2018 ha finanziato una ulteriore serie di interventi a completamento della graduatoria di cui alla DGR 1297/2015:

Comune	Edificio	Contributo regionale	Contributo comunale	Totale finanziamento
REGGIO NELL'EMILIA (RE)	VIA J. DA MANDRA CIV. 24-26-28-30-32	68.304,29	0,00	68.304,29
MONTECCHIO EMILIA (RE)	VIA AL FORTE CIV. 3	18.493,00	1.507,00	20.000,00
SCANDIANO (RE)	VIA MATTEOTTI CIV. 43-45-47-49-51-53	27.989,00	238.590,26	266.579,26
GUASTALLA (RE)	VIA DELLA CHIESA CIV. 2-4-6	20.000,00	0,00	20.000,00
NOVELLARA (RE)	VIA NENNI CIV. 5-7	32.081,00	11,00	32.092,00
NOVELLARA (RE)	VIA I MAGGIO CIV. 14	15.400,00	67.717,07	83.117,07
CADELBOSCO DI SOPRA (RE)	VIA PRAMPOLINI CIV. 14 -16,	13.994,00	31.035,79	45.029,79
CASTELLARANO (RE)	VIA PUCCINI CIV. 31-33-35	7.997,00	0,24	7.997,24
QUATTRO CASTELLA (RE)	VIA PELLICO CIV. 3/1	3.499,00	4.249,19	7.748,19
BORETTO (RE)	VIA PER POVIGLIO CIV. 36-38-40	27.489,00	41.243,12	68.732,12

Comune	Edificio	Contributo regionale	Contributo comunale	Totale finanziamento
BRESCELLO (RE)	VIA CHIESA CIV.11	26.490,00	134.310,00	160.800,00
GUALTIERI (RE)	VIA DI VITTORIO CIV. 2 - 4	38.485,00	55.030,60	93.515,60
CAMPAGNOLA EMILIA (RE)	VIA MARCONI CIV. 8	6.497,00	88.871,27	95.368,27
FABBRICO (RE)	VIA MELATO CIV. 6/A - 6/B	39.984,00	6.384,76	46.368,76
LUZZARA (RE)	VIA TERRACINI CIV. 2	27.989,00	54.550,00	82.539,00
REGGIOLO (RE)	VIA RESPIGHI CIV.12	2.999,00	53.330,36	56.329,36
ROLO (RE)	VIA VOLTA CIV.51-53	9.496,00	0,00	9.496,00
SAN MARTINO IN RIO (RE)	PIAZZA DALL'ACQUA CIV. 2	15.994,00	80.310,57	96.304,57
TOTALE		403.180,29	857.141,23	1.260.321,52

Questi interventi dovranno essere progettati e avviati entro il 15/7/2019.

Interventi finanziati dalla DGR 2227/2018 nella provincia di Reggio Emilia in attuazione del programma di riserva lettera B

Con delibera della Giunta regionale n. 2227 del 27/12/2018 è stato finanziato il primo intervento in graduatoria del programma di riserva, relativo alla riqualificazione del complesso edilizio denominato Canalina Motti, in comune dei Reggio Emilia, in cui è prevista la sostituzione delle canne fumarie e dei serramenti. Il contributo assegnato è pari a € 3.024.847,18 a fronte di una richiesta di contributo di € 3.373.756,00, ritenuta ammissibile dalla Regione con DGR n.1297/2015 – Programma di riserva:

Ordine priorità regionale	Codice intervento	Prov.	Comune beneficiario del contributo	Localizzazione intervento	Contributo regionale concesso	Contributo comunale previsto	Totale contributi
7	08223	RE	REGGIO EMILIA	Comparto Canalina Motti	€ 3.024.847,18	—	

RIPRISTINO DANNI SISMA 2012

Opere di riparazione con miglioramento sismico - Esiti E inagibili

San Martino in Rio - Piazza Tassoni 1-2

Conclusi nel 2016 gli interventi di riparazione e rafforzamento locale (esiti B-C) 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	€ 871.000,00

Nel 2018 è stata 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. Il progetto è stato approvato dal Comune e ha ottenuto il visto di congruità tecnica ed economica da parte della Regione Emilia Romagna con atto in data 28/06/2018 e la conferma del contributo con decreto del commissario delegato n. 1691 del 3/7/2018.

PROGRAMMI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Programma Legge 457/78

Nel 2018 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 2018 lo stato di attuazione è il seguente:

Comune	Località	Stato di attuazione
Bagnolo in Piano	via Labriola 69-71	Ultimato
Correggio	via di Vittorio3	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	In corso
Scandiano	via Matteotti 45	In corso
Scandiano	via Diaz 18	
Scandiano	via Kennedy 43	
Scandiano	via Matteotti 43-53	

Programma straordinario del Comune di Correggio

Nell'ambito del programma straordinario approvato dal Comune di Correggio nel 2015, è stato previsto l'intervento di manutenzione straordinaria e riqualificazione energetica del fabbricato di via Dalla Chiesa 6-8, la cui progettazione è stata effettuata nel 2017.

Il progetto approvato nel 2018 dal Comune di Correggio, troverà attuazione nel 2019.

PROGRAMMA PER IL MIGLIORAMENTO DELL'ACCESSIBILITÀ DEGLI EDIFICI E DEGLI ALLOGGI

Con DGR 743 del 21/5/2018 la Regione ha approvato un bando per l'attuazione del programma per il miglioramento dell'accessibilità degli edifici pubblici, con la finalità di valorizzare il patrimonio di edilizia residenziale pubblica di proprietà dei Comuni, attraverso interventi diretti a migliorare l'accessibilità degli alloggi, degli spazi e dei servizi comuni, al fine di migliorare la qualità dell'offerta degli alloggi pubblici e in particolare di garantire agli assegnatari ERP più deboli (anziani e persone con disabilità motorie) un utilizzo il più possibile comodo e funzionale degli alloggi e degli edifici.

ACER ha partecipato al bando presentando domande per conto dei Comuni e ha ottenuto contributi diretti al miglioramento dell'accessibilità e superamento di barriere architettoniche mediante:

- A) interventi sulle parti comuni per l'installazione/ sostituzione e adeguamento di impianti ascensori e costruzione di rampe per accesso agli edifici;
- B) ripristino e adeguamento di alloggi.

A) Contributi per il miglioramento dell'accessibilità e superamento di barriere architettoniche nelle parti comuni.

Nel 2018 sono stati progettati e avviati gli interventi finanziati dalla Regione e così localizzati:

DGR	Comune	Via	Costo totale	Cofinanz.	Contrib.RER
1138/2018	Reggio Emilia	Piazza San Zenone 2-3-4	58.655,52	23.462,21	35.193,31
1138/2018	Reggio Emilia	Via Pastrengo 18	74.652,48	43.957,43	30.695,05
1138/2018	Reggio Emilia	Via Freddi 33	50.657,04	10.131,41	40.525,63
1138/2018	Reggio Emilia	Via Freddi 35	55.989,36	11.197,87	44.791,49
1252/2018	S.Ilario d'Enza	Via Matteotti 16-18	81.317,88	16.263,58	65.054,30
1252/2018	S.Ilario d'Enza	Via Matteotti 20-22	46.657,80	9.331,56	37.326,24
1252/2018	S.Martino in Rio	Piazza Dell'Acqua 2	29.327,76	5.865,55	23.462,21
1252/2018	Reggio Emilia	Via Maramotti 23	25.995,06	5.199,01	20.796,05
1252/2018	Reggio Emilia	Via Viganò 1	67.987,08	13.597,42	54.389,66
Totale			491.239,98	139.006,04	352.233,94

Le procedure prevedono che i comuni finanzino gli interventi con un contributo di almeno il 20% del costo dell'intervento

PROGRAMMI SPERIMENTALI

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.

Nel 2018 il comune di Reggio Emilia ha svolto le procedure di appalto e individuato l'impresa esecutrice.

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 nel 2018 e 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.

LUZZARA - Edificio ex Casa di Riposo Buris Lodigiani - Corpo A

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 l'incarico di progettazione e direzione lavori dell'intervento e ha concluso la progettazione esecutiva, trasmessa in Regione per le verifiche tecniche ed economiche.

La Regione, nel marzo 2018, ha rilasciato il visto di congruità tecnica ed economica per l'importo di € 1.741.375,37 ai fini della conferma del contributo, avvenuta con successivo provvedimento,

a seguito del quale è stata avviata una fase per l'adeguamento del progetto alla procedura di affidamento dei lavori.

L'intervento è cofinanziato dall'ASP per € 280.000,00

Comune	Indirizzo	Contributo comunale	Contributo regionale	Totale
LUZZARA	Via Avanzi corpo A	€ 280.000,00	€ 1.741.375,37	€ 2.021.375,37

LUZZARA - Edificio ex Casa di Riposo Buris Lodigiani - Corpi B e C

Con l'ordinanza del Commissario Delegato n. 26 del 7 novembre 2018, che ha modificato e integrato precedenti ordinanze relative al programma per il ripristino, la riparazione e il potenziamento post sisma del patrimonio ERP, è stato finanziato l'intervento relativo ai corpi B e C dell'edificio di proprietà dell'ASP Progetto Persona di Luzzara, a seguito di presentazione di domanda e progetto di fattibilità a parte di ACER per la realizzazione di alloggi sociali:

Comune	Indirizzo	N. alloggi	Contributo pubblico stanziato
LUZZARA	Via Avanzi corpi B-C	11	€ 1.670.000

Attuazione intervento di demolizione e ricostruzione in Comune di Reggiolo via Donizetti – Fondi Sisma 2012

ACER effettuerà la direzione lavori degli impianti meccanici ed elettrici e il coordinamento della sicurezza dell'intervento privato per la ricostruzione di un edificio a 4 alloggi, che sarà realizzato dall'impresa Tamagni a Reggiolo, mediante un contributo della Regione stanziato con ordinanza 32/2013.

Nel 2018 è stato demolito il fabbricato esistente gravemente danneggiato dal sisma.

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.

Riqualificazione fabbricato via Foscatto 19 a Reggio Emilia

ACER ha redatto per conto della Fondazione Durate e Dopo di Noi un progetto di fattibilità per la riqualificazione dell'ex centro sociale del quartiere Foscatto.

Il progetto si prefigge l'obiettivo di ricavare alloggi flessibili e modulabili secondo le esigenze ed in funzione degli ospiti, prevedendo dai 3 alloggi ai 5 alloggi che saranno utilizzati da associazioni a sostegno delle famiglie.

Si ristrutturerà l'intero fabbricato con il contestuale miglioramento delle prestazioni energetiche. Tutti gli alloggi saranno accessibili e privi di barriere architettoniche, secondo le indicazioni progettuali delle linee guida "well_hops".

PROGRAMMI DI RIGENERAZIONE URBANA

Riqualificazione fabbricati in Comune di Boretto via per Poviglio

ACER, per conto del Comune di Boretto, ha effettuato il progetto di fattibilità tecnica ed economica delle opere di riqualificazione del complesso ERP di via Per Poviglio 38-42-44-46, approvato dal Comune stesso, per la partecipazione al Bando di rigenerazione urbana promosso dalla Regione, per l'importo di € 742.345,72.

La Regione, con DGR 2194 del 17/12/2018 ha ammesso il progetto con riserva per l'importo di € 519.642,01, a valere sulle disponibilità della Cassa Depositi e Prestiti, essendo necessarie ulteriori verifiche tecniche.

Riqualificazione di piazza Caduti e piazza XXV Aprile a Barco di Bibbiano

ACER su incarico del Comune di Bibbiano ha redatto il progetto di fattibilità tecnica ed economica e il progetto definitivo relativo al programma per la riqualificazione e valorizzazione commerciale di piazza Caduti e piazza XXV Aprile a Barco di Bibbiano.

Il programma prevede anche la demolizione di un fabbricato ERP di proprietà ACER e il trasferimento dell'area di sedime al Comune, a fronte di una permuta con due aree di proprietà del medesimo, di cui una edificabile e una adiacente ad essa, necessaria ad un suo completamento strumentale.

MANUTENZIONE ORDINARIA DEL PATRIMONIO GESTITO E RIPRISTINO ALLOGGI

Attività manutentiva ordinaria del patrimonio edilizio gestito

Come sempre, anche nel 2018 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 2018 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)
2018	2576	1341	9
2017	2731	1602	10
2016	3028	1256	8

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, lavori richiesti già eseguiti, ecc..

RIPRISTINO ALLOGGI VUOTI

Nel 2018 nella provincia di Reggio Emilia sono stati ripristinati 169 alloggi in totale.

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

ANNO	N. ALLOGGI RIPRISTINATI	COSTO MEDIO AD ALLOGGIO (IVA COMPRESA)
2018	169	€ 7.578
2017	170	€ 6.942
2016	214	€ 6.593

Riepilogo costi sostenuti per interventi manutentivi

Nel 2018, 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 € 2.302.078. 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
2018	1.079.707,42	1.222.370,95	2.302.078,37
2017	1.566.310,10	296.511,31	1.862.821,41
2016	1.384.980,44	645.026,65	2.030.007,09

Bando Regionale Accessibilità – Tipo B Alloggi

La Giunta della Regione Emilia-Romagna con DGR n. 1626 del 01/10/2018 ha approvato il finanziamento e relativo elenco per ripristinare degli alloggi pubblici migliorandone la accessibilità eliminando le barriere architettoniche.

Il programma coinvolge un totale di 64 alloggi per un investimento complessivo di € 551.163 così distribuiti sul territorio provinciale:

COMUNE	N. ALLOGGI	FINANZIAMENTO
Bagnolo in Piano	1	9.057,54
Boretto	1	6.467,67
Brescello	2	22.908,16
Campegine	1	14.398,74
Casalgrande	1	10.895,89
Castelnovo ne' Monti	1	10.403,73
Cavriago	1	9.805,81
Correggio	3	20.470,78
Fabbrico	1	5.403,75
Gualtieri	1	6.883,06
Guastalla	2	16.736,11

COMUNE	N. ALLOGGI	FINANZIAMENTO
Luzzara	1	16.886,16
Montecchio Emilia	1	17.298,04
Poviglio	1	16.785,06
Quattro Castella	1	5.367,69
Reggio Emilia	35	283.737,64
Reggiolo	1	7.953,56
Rio Saliceto	1	8.078,15
Rolo	1	8.236,57
Rubiera	1	6.445,03
San Polo d'Enza	1	5.396,79
Sant'Ilario d'Enza	1	5.485,02
Scandiano	1	9.272,63
Ventasso	1	6.950,88
Vezzano sul Crostolo	1	10.351,77
Villa Minozzo	1	9.486,42
Totale complessivo	64	551.162,65

Il programma è iniziato ad ottobre 2018 e verrà ultimato entro il primo semestre del 2019.

Al 31/12/2018 sono stati completati i lavori su 34 alloggi per un costo complessivo di € 209.000.

Piani straordinari Comune di Reggio Emilia

Nel 2018 il Comune di Reggio Emilia ha finanziato con fondi propri altri Piani Straordinari finalizzati al ripristino di alloggi vuoti.

In particolare è stata ultimata la prima linea di intervento da € 365.000 (denominata PS4) per il ripristino complessivo di 45 alloggi. Inoltre è iniziata ed è stata conclusa la seconda linea di intervento (denominata PS5) che ha visto il ripristino di 51 alloggi per un investimento complessivo pari ad € 451.700.

Infine è stata stipulata la prima linea di intervento 2018 (denominata PS6) per un importo di € 366.201,55 che comprenderà il ripristino di altri 40 alloggi.

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 2018 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 alcuni casi anche migliorato, in virtù degli interventi realizzati nelle parti comuni e nel ripristino degli alloggi vuoti.

SERVIZIO ENERGIA-IMPIANTI, EFFICIENZA E RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

L'attività generale svolta in campo energetico ed impiantistico nel corso del 2018 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 2018 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 Foscatto, 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.

Gli interventi individuati risultano essere i seguenti:

1	Campegine	via Traccole 3
2	Castelnovo di Sotto	via Costa 37
3	Castelnovo Monti	via Rubertelli 10
4	Correggio	via dalla Chiesa 6-8
5	Gualtieri	via di Vittorio 2-4
6	Reggio Emilia	via Pastrengo 18
7	Reggio Emilia	via Freddi 33-35
8	Reggio Emilia	via Don Pasquino Borghi 8-9
9	S. Martino in Rio	piazza dell'acqua 2
10	Cavriago	via Fosse Ardeatine 2-4-6-8
11	Guastalla	via Pieve 20

La Regione con DGR n. 12223 del 27/07/2018 ha confermato i contributi per questi interventi che dovranno essere conclusi entro il termine del 30.05.2020.

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

In data 27/09/2018 è stato dato avvio ai lavori di 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 2018 sono stati conclusi 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.

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.

Domotica applicata agli edifici e impianti di termoregolazione elettronica

Nel 2018 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

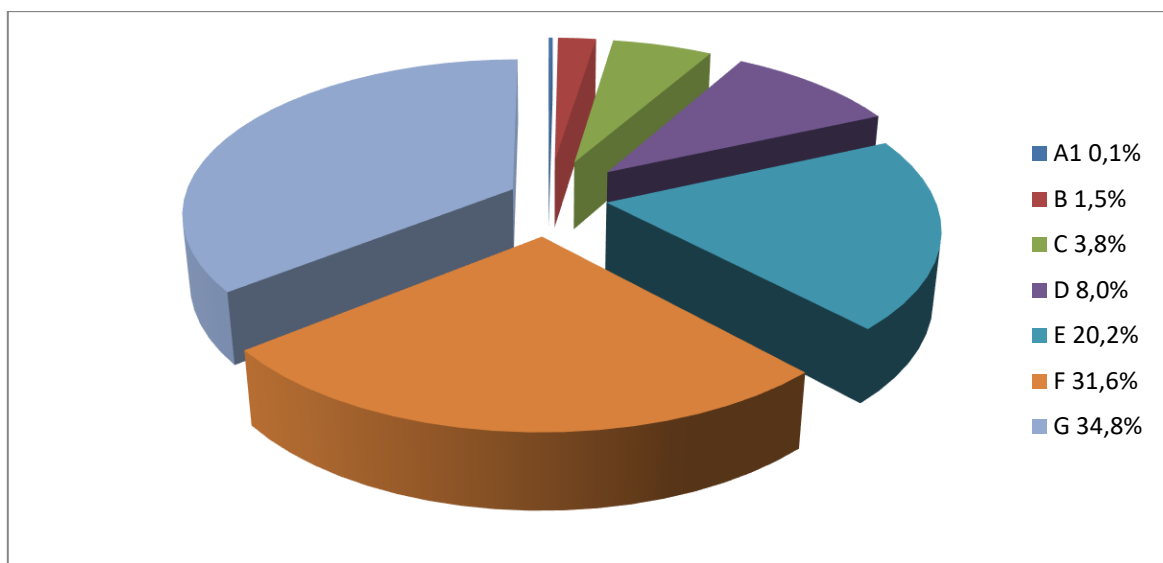
Da dicembre 2013 il D.L. n. 145 stabilisce, pena applicazione della sanzione amministrativa minima di € 1.000 e massima di € 4.000, l'inserimento nei contratti di locazione una clausola nel quale il conduttore dichiara di aver ricevuto informazioni sulla documentazione di prestazione energetica dell'immobile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

Da tale data sono stati emessi 1367 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 2018 sono state effettuate 163 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 Castelnovo né Monti in via F.lli Cervi nella copertura di una scuola elementare;
- impianto denominato "FELINA" installato nel Comune di Castelnovo né Monti in località Felina presso una palestra di una Scuola media inferiore.

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. Il 2018 non ha fatto registrare collaudi, in quanto i lavori

di urbanizzazione, come negli ultimi anni, sono stati molto limitati, sia per la progressiva conclusione dei piani sia per il rallentamento dell'attività edilizia.

	CONS 2015	CONS 2016	CONS 2017	CONS 2018
Piani assegnati	63	63	63	63
Importo complessivo dei piani	52.495.367,94	52.495.367,94	52.495.367,94	52.495.367,94
Sopralluoghi effettuati	21	16	10	0
Nuovi piani assegnati	0	0	0	0
Collaudi parziali/Funzionalità	2	0	0	0
Collaudi finali	2	1	3	0

LE RISORSE UMANE

IL PERSONALE E L'ORGANIZZAZIONE AZIENDALE

Al 31/12/2018 i dipendenti in servizio sono 49, di cui 7 unità con contratto a tempo determinato tutte assunte con selezioni a rilevanza pubblica.

Nel corso dell'anno 2018 sono cessate dal servizio n. 2 unità, di cui 1 con diritto al pensionamento con dimissioni volontarie e altra per fine incarico al 31 dicembre.

Numero dei dipendenti nel triennio 2016 - 2018

	Unità al 31.12.2016	Unità al 31.12.2017	Unità al 31.12.2018
Personale in servizio	49	48	49
di cui a tempo determinato	2	5	7

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

Formazione

Nel corso del 2018, a conferma del ruolo strategico che occupa la formazione tra le priorità aziendali, oltre all'aggiornamento professionale mirato dei propri dipendenti, l'Azienda, ha intrapreso un importante percorso formativo rivolto a tutto il personale che ha contatto con gli inquilini che si è svolto da ottobre a novembre 2018.

Il corso, dal titolo "la relazione efficace con gli inquilini", ha fornito strumenti utili di comunicazione al fine di prevenire eventi conflittuali e per migliorare la capacità di accoglienza dei visitatori.

SISTEMA INFORMATIVO

Dovendo evidenziare un progetto di sviluppo relativo al 2018, quello sicuramente più significativo, è stato la costruzione della banca dati sul disagio e sulla mediazione sociale, che ha raccolto ed organizzato informazioni relative ad oltre 10 anni di attività sul tema. I dati ordinati a livello di fabbricato hanno consentito di costruire un sistema di indicatori e semafori, che costituisce parte integrante del BIM di ACER, descrivendo le dimensioni 6D e 7D del modello, quelle a maggior valenza gestionale.

Il progetto continuerà ad essere sviluppato nel 2019 integrandolo con informazioni sull'utilizzo energetico degli edifici, per approfondire nel dettaglio le relazioni tra consumi e morosità.

Venendo a temi più direttamente legati al social housing il 2018 ha rappresentato l'anno del monitoraggio sull'applicazione della delibera 894/2016, relativa ai requisiti economici per l'accesso all'ERP e alle modalità di calcolo canone per le medesime abitazioni. L'aumento del canone ERP a livello provinciale, pari al 6% ad ottobre 2017, si è ridotto man mano che le posizioni con anomalie sulle Dsu ISE venivano sanate. A regime l'aumento percentuale dei canoni non supera il 2-3%. Nell'ambito di un aumento generale modesto vi sono però situazioni individuali con variazioni significative legate all'oggettivazione del canone ERP, per coloro che si trovano al di fuori della fascia di protezione

Il 25 maggio 2018 è entrato in vigore in Europa il regolamento generale sulla protezione dei dati (GDPR, General Data Protection Regulation - Reg.UE 2016/679). Con questo provvedimento la Commissione europea ha inteso rafforzare e rendere più omogenea la protezione dei dati personali dei cittadini dell'Unione Europea. Il GDPR impone un diverso approccio alla data protection, superando la logica del "minimo indispensabile", obbligando le organizzazioni ad essere proattive nell'applicazione di misure idonee ed adeguate. Si tratta di un impegno non indifferente per la funzione dei sistemi informativi, che si protrarrà nel tempo con pianificazione di assessment sui rischi informatici e test di vulnerabilità. Occorre non sottovalutare le responsabilità previste e l'impianto sanzionatorio.

La parte finale dell'anno è stata caratterizzata dalle attività preparatorie per l'adeguamento dei sistemi alla fatturazione elettronica, sia per il ciclo attivo, che per quello passivo. Gli interventi hanno coinvolto sia il sistema gestionale, che quello contabile, ma anche il gruppo che segue le gestioni condominiali è stato interessato dalla trasformazione, poiché ogni autogestione rappresenta un soggetto autonomo ed indipendente relativamente alla fatturazione passiva.

Dal punto di vista sistemistico si è attuato, in agosto, un primo step della migrazione alla versione 2014 del gestore di database Sql Server di Microsoft. Quando completata verrà incrementata in modo significativo la qualità delle informazioni gestite, riducendo le ridondanze nei dati e migliorandone la coerenza.