

Azienda Casa Emilia Romagna di Reggio Emilia



Sede legale in Reggio Emilia - Via Costituzione 6

Registro Imprese di Reggio Emilia

Codice fiscale e Partita IVA 00141470351

R.E.A. 206272

Capitale di dotazione: € 2.288.933

Relazione del Presidente al Bilancio Consuntivo 2021

Sommario

Filiera dell’Abitare (ERP - ERS - alloggi per studenti - altre tipologie di alloggi - contributi)	6
Osservatorio regionale sistema abitativo (ORSA). Elementi per la costruzione di un sistema integrato di valutazione e gestione delle Politiche per la Casa.....	6
La filiera dell’abitare	7
La gestione degli alloggi.....	7
Alloggi a canone sociale (ERP)	9
Canoni di locazione ERP	10
Utilizzo degli alloggi	11
Cambio alloggi ERP.....	11
Ufficio casa per i Comuni	12
Controllo dichiarazioni ISE e verifica delle regolarità (controllo degli Assegnatari per il calcolo annuale dei canoni e verifica dei requisiti di permanenza nell’ERP)	13
Alloggi a canone calmierato (ERS)	13
Alloggi in locazione permanente e di edilizia convenzionata	13
Agenzia per l’Affitto	14
Programma di Social housing	15
Alloggi a locazione temporanea	15
Fondo Regionale per l’accesso all’abitazione in locazione.....	16
Fondo morosità incolpevole.....	16
Alloggi per studenti universitari	17
Servizi per le persone (Progettazione e gestione sociale - rispetto delle regole e applicazione delle linee guida sulla morosità - gestioni condominiali e autogestioni)	19
Composizione sociale assegnatari ERP	19
Innovazione sociale	21
Sostenibilità sociale	21
Progettazione e Gestione sociale	22
Mediazione ordinaria e straordinaria	22
Attività di Mediazione.....	23
Attività di Progettazione sociale.....	24
Nuovi progetti in fase di realizzazione nel 2022. Proseguimento di alcuni in corso nel 2021.....	29
Cambio alloggi per emergenze	31
Morosità incolpevole	31
Accompagnamento all’abitare.....	31
Servizi ad alto livello di innovazione sociale	31
Morosità	32
Ufficio legale per la gestione della morosità e del contenzioso nel rispetto delle regole	35

<i>Gestione della morosità e recupero dei crediti</i>	35
<i>Rispetto delle regole</i>	36
Assistenza alle autogestioni, ai condomini e attività a favore delle gestioni dirette, servizi ai fabbricati	37
<i>Capitolato prestazionale amministrazioni condominiali - Accordo con ANACI</i>	39
Attività di comunicazione interna ed esterna - portale Internet e Urp	39
<i>Sito internet</i>	40
<i>Portale della Casa</i>	40
<i>Facebook</i>	40
<i>Ricevimento pubblico</i>	41
<i>Carta dei servizi</i>	41
<i>Manuale dell'inquilino</i>	41
Rilascio certificazione idoneità alloggi.....	41
Servizi Tecnici (Ricerca - Pianificazione - Progettazione - Manutenzione)	43
Aree di intervento.....	43
Attività di progettazione, studi di fattibilità e programmi d'intervento	44
Tecnologia informatica B.I.M.	44
Progettazione interventi programma Legge 80/2014.....	45
Programma POR-FESR	46
Progetto di riqualificazione energetica patrimonio ERP nell'ambito del programma LEMON	48
Interventi post sisma 2012.....	49
Programmi per la rigenerazione urbana	50
Programma per la riqualificazione e valorizzazione delle aree commerciali (L.R.41/97).....	51
Programma per la riqualificazione dell'ex Centro sociale del Foscato in Reggio Emilia - lavori in fase di conclusione.....	51
Piano Integrato Edilizia Residenziale Sociale - Abitare Solidale Isolato 902 (PIERS) e Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare (PinQua)	51
Direzione lavori	52
Intervento di riqualificazione energetica su edificio di Viale Magenta n. 18.1 - 18.2 - 18.4 - 18.5 - 20 - lavori eseguiti all'80%	52
P.R.U. Compagnoni 2°, 3° e 4° stralcio 40 alloggi ERP - lavori conclusi	53
Piano particolareggiato PP10 - Bibbiano	53
Attività di ripristino alloggi e piani straordinari	53
Programma straordinario del Comune di Reggio Emilia	53
Programma straordinario del Comune di Correggio	54
Programma straordinario del Comune di Novellara - lavori in corso.....	54
Programma straordinario del Comune di Brescello - lavori in corso	54
Manutenzione del patrimonio gestito e ripristino alloggi	55
Attività di collaudo delle opere di urbanizzazione	56

Servizio energia impianti, efficienza energetica degli edifici, riqualificazione energetica degli edifici	56
Attività di certificazione energetica degli edifici	56
Impianti fotovoltaici	57
Programma individualizzazione delle utenze, termoregolazione e controllo	57
ATTIVITA' DI RICERCA E SPERIMENTAZIONE	58
Pro-GET-OnE - in fase di ultimazione	58
HEART - in fase di ultimazione	58
Self User - in corso	58
Life Super Herotile - in corso	59
Servizi generali e amministrativi	60
Il Personale e l'organizzazione aziendale	60
Formazione	61
Sistema informativo	61
Patrimonio immobiliare di proprietà di ACER	62

Filiera dell’Abitare (ERP - ERS - alloggi per studenti - altre tipologie di alloggi - contributi)

Osservatorio regionale sistema abitativo (ORSA). Elementi per la costruzione di un sistema integrato di valutazione e gestione delle Politiche per la Casa

ACER Reggio Emilia, in accordo con il Comune capoluogo e con la Regione, ha commissionato ad ART-ER la redazione di un osservatorio sui temi dell’housing sociale, volto a costruire una banca dati integrata e un insieme di informazioni finalizzate a determinare in termini quantitativi e qualitativi i bisogni relativi all’abitare in una visione di prospettiva per l’innovazione e il rilancio delle Politiche abitative nel territorio reggiano.

L’attenzione alla sostenibilità economica e sociale dell’abitare è uno dei temi principali su cui sono attualmente impegnate le Amministrazioni pubbliche, chiamate a confrontarsi con una rapida evoluzione di fenomeni economici di mercato e nuove domande sociali che richiedono maggiore e approfondita conoscenza per sviluppare progetti, proposte e soluzioni.

L’osservatorio ha ricostruito un ampio e aggiornato panorama delle condizioni abitative nel Comune capoluogo, definendo un insieme di indicatori che consentono il suo aggiornamento con cadenza annuale.

ACER si è dotata di un nuovo sistema gestionale che metterà a disposizione dell’Osservatorio dati e informazioni che andranno ad integrarsi con quelli del Comune al fine di sviluppare le azioni per l’attuazione di Politiche abitative efficaci.

Sono state rilevati nuovi bisogni, identificate criticità, ma al tempo stesso sono emerse le potenzialità, in termini di nuove attività e servizi, in un’ottica di nuova governance in cui tutti gli attori del settore, ognuno con la propria missione, possano operare entro un sistema di accordi strategici.

Un quadro che sottolinea l’urgenza e la necessità, per le istituzioni e per i diversi attori economici e sociali, di costruire e condividere una Agenda Strategica dell’Housing sociale a Reggio Emilia che individui una serie di azioni sistemiche in grado di rispondere al bisogno abitativo delle differenti tipologie di persone - giovani, studenti, lavoratori, famiglie numerose, famiglie mononucleari, anziani - che vivono a Reggio Emilia o hanno scelto il Comune capoluogo per sviluppare il loro progetto di studio, di lavoro e di vita.

Il sistema potrà essere replicato sugli altri Comuni che intendano investire nella filiera dell’abitare sostenibile.

La filiera dell'abitare

La filiera dell'abitare, prevista dalla Legge regionale di riforma delle Politiche abitative, riguarda sia alloggi per l'affitto che per l'acquisto, contributi e incentivi:

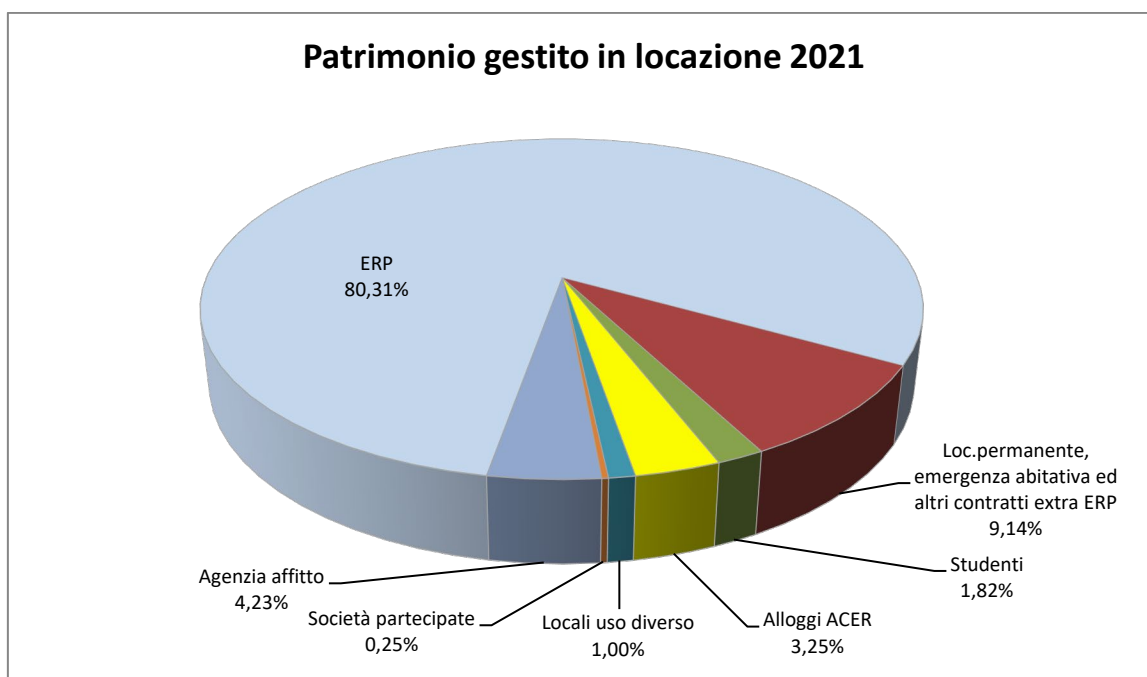
- alloggi pubblici a canone sociale (ERP) calcolato in base alla situazione economica, verificato annualmente, per le famiglie meno abbienti;
- alloggi a canone calmierato (ERS) di proprietà pubblica e privata per le famiglie a reddito medio-basso, che non hanno i requisiti per l'accesso agli alloggi a canone sociale e che non riescono a sostenere i costi di affitto del libero mercato. Ne fanno parte gli alloggi in locazione permanente pubblici e privati convenzionati, gli alloggi di proprietà privata intercettati con lo strumento dell'Agenzia per l'Affitto, alloggi di proprietà di enti pubblici e alloggi per studenti sia pubblici che privati;
- alloggi per l'emergenza abitativa (per 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

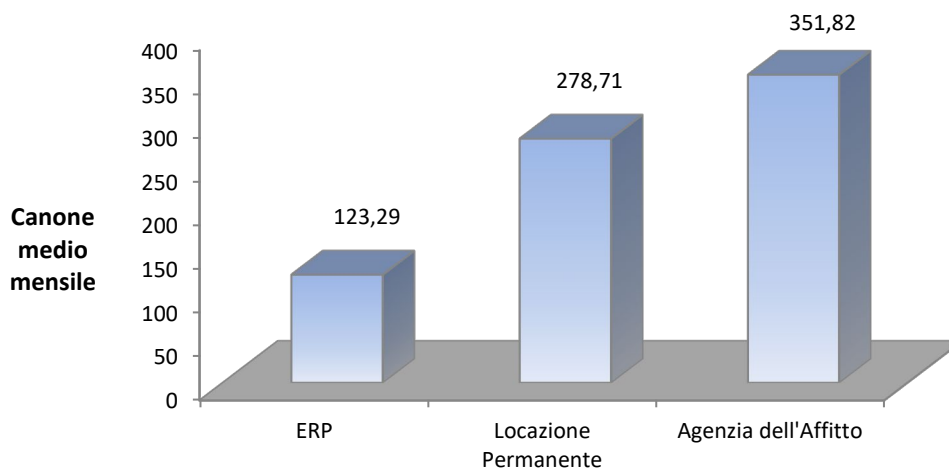
ACER è impegnata ad incrementare l'offerta abitativa attraverso il recupero del patrimonio edilizio pubblico esistente e l'utilizzo di patrimonio privato sfitto, tramite lo strumento dell'Agenzia per l'Affitto.

Le unità immobiliari residenziali gestite, a dicembre 2021, sono 5.207. Sono in corso di attuazione alcune iniziative finalizzate all'incremento del patrimonio a disposizione per la locazione, tra cui l'avvio della gestione di alloggi ERS con il Fondo InvestiRe Sgr (Cassa Depositi e Prestiti Immobiliare Sgr e FIA), con altri soggetti attuatori di ERS, tramite investimenti sul patrimonio di ACER o derivanti da provvedimenti regionali.

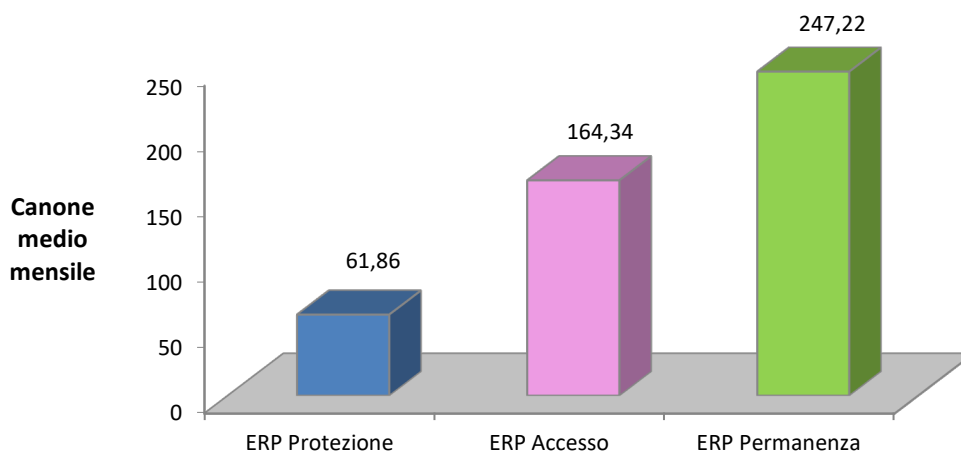
Tipologia	Anno 2021
Alloggi ERP	4.182
Alloggi in locazione permanente, per emergenza abitativa ed altri contratti extra ERP	476
Alloggi di proprietà di privati gestiti dall'Agenzia per l'affitto	220
Alloggi destinati a studenti	95
Alloggi di proprietà delle società partecipate dai comuni destinati alla locazione a canone calmierato	13
Alloggi di proprietà di Acer	169
Locali uso Diverso	52
Totale unità immobiliari gestite da Acer	5.207



Canoni mensili degli alloggi 2021



Canoni mensili ERP 2021



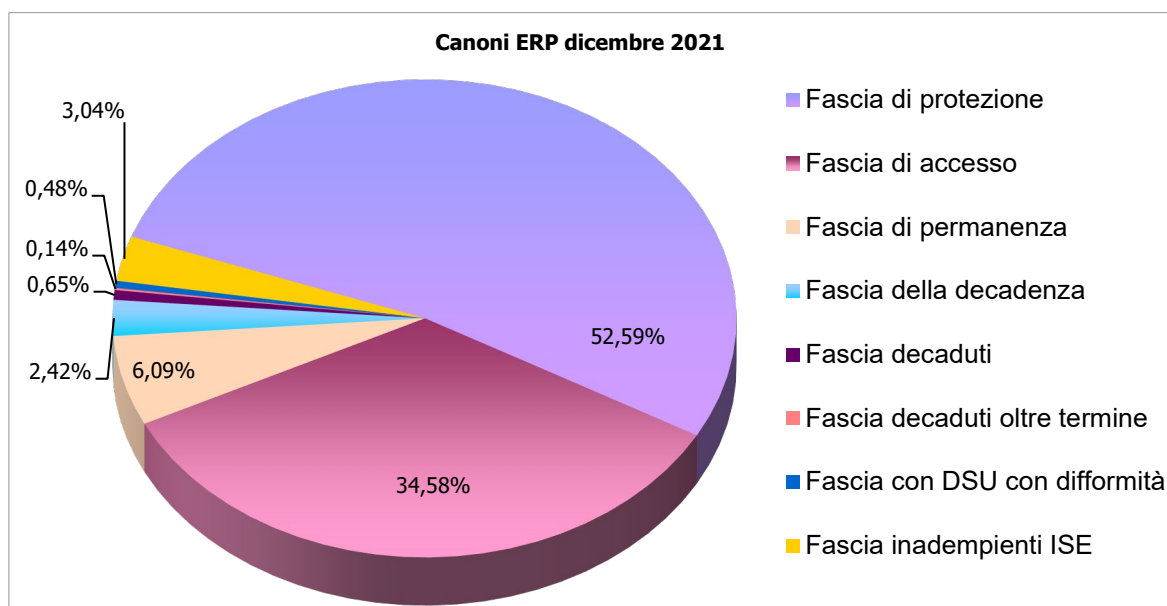
Alloggi a canone sociale (ERP)

L'impegno principale di ACER nel 2021 è consistito nel ripristino di alloggi sfitti finanziati con risorse messe a disposizione dai Comuni, piani straordinari con anticipazione di risorse e ricerca di finanziamenti regionali.

Canoni di locazione ERP

I criteri di calcolo dei canoni di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica sono stati rivisti, con delibera di Giunta regionale n. 894 del 13 giugno 2016, con l'innalzamento del canone minimo e la revisione del sistema complessivo dei canoni. Il gettito complessivo del monte canoni si prevede in diminuzione.

Quindi vediamo la ripartizione per fascia di canone degli assegnatari ERP aggiornata al mese di dicembre 2021:



Fasce di canone ERP	Utenti	Totale canoni Dicembre 2021	Canone medio
Fascia di protezione	1.849	114.384,22	61,86
Fascia di accesso	1.216	199.838,66	164,34
Fascia di permanenza	214	52.904,80	247,22
Fascia della decadenza	85	24.504,74	288,29
Fascia decaduti	23	7.078,36	307,75
Fascia decaduti oltre termine	5	1.776,50	355,30
Fascia con DSU con difformità	17	4.994,27	293,78
Fascia inadempienti ISE	107	28.028,59	261,95
Totale	3.516	433.510,14	123,30

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 53 % degli utenti è collocato nella fascia 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.

All'interno dell'ERP, il contributo alle fasce deboli come sconto sul canone oggettivo (il canone oggettivo è il canone calcolato sulla base della Legge Regionale, quindi inferiore a un canone concordato) nel 2021 è stato di 5.304.000 euro.

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 migliorare l'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.

A tal fine, e in un'ottica di trasparenza e controllo, il sistema informativo viene continuamente aggiornato sull'andamento delle procedure di ripristino degli alloggi per permettere ai Comuni un'azione di monitoraggio in tempo reale.

Cambio alloggi ERP

Le domande di cambio alloggio presentate nel 2021 sono state 28 nel Comune capoluogo e 29 nei Comuni della provincia. Le domande sono motivate prevalentemente da situazioni di sovraffollamento o di alloggio inadeguato come numero di ambienti e, a seguire, da problemi di salute degli inquilini e da situazioni di sotto-affollamento.

Nel corso del 2021 si è intervenuto su situazioni di forte criticità ed emergenza abitativa, effettuando 11 cambi d'ufficio nell'ambito del Comune di Reggio. I cambi d'ufficio sono stati

effettuati per dare risposta a gravi situazioni di disagio socio-abitativo, per problemi di salute dell'assegnatario o di componenti del nucleo familiare o per esigenze di ristrutturazione e/o manutenzione, ai sensi del Regolamento comunale sulla mobilità negli alloggi ERP.

Ufficio casa per i Comuni

L'Azienda, strumento operativo al servizio dei Comuni, mette a disposizione delle Amministrazioni pubbliche comunali le proprie competenze per la gestione dei bandi e le procedure di assegnazione, attività tipiche degli Uffici Casa.

Nel corso del 2021 si sono consolidate le attività di supporto ai Comuni della provincia.

E' proseguita l'attività affidata ad Acer dall'Unione Tresinaro - Secchia per la gestione del bando pubblico per l'assegnazione degli alloggi ERP dei Comuni di Baiso, Casalgrande, Castellarano, Rubiera e Scandiano con la pubblicazione, in data 27 luglio 2021, delle graduatorie aggiornate al 30/04/2021 e la conseguente attività di verifica in sede di assegnazione degli alloggi.

ACER ha assunto l'incarico di Ufficio Casa per conto del Comune di Gattatico, il cui bando è stato aperto dal 22/03/2021 al 07/05/2021; l'attività svolta per conto del Comune ha riguardato la predisposizione di bandi, la raccolta delle domande presso la sede comunale e tutta l'attività istruttoria finalizzata all'approvazione delle graduatorie provvisorie e definitive.

A gennaio 2021 è stata approvata la graduatoria aperta del Comune di Vezzano sul Crostolo, cui ha fatto seguito l'assegnazione degli alloggi disponibili agli aventi diritto.

È proseguita l'attività di verifica della permanenza dei requisiti e delle condizioni di punteggio, prevista dai rispettivi regolamenti prima dell'assegnazione degli alloggi, per i Comuni di S. Ilario d'Enza e Montecchio Emilia.

Questa attività è sempre più richiesta dai Comuni in quanto consente loro da un lato di ottimizzare le loro risorse di personale ad altre attività e, dall'altro, di avere la garanzia di una gestione professionale delle procedure relative all'assegnazione degli alloggi ERP.

Ne consegue un risultato positivo sia per i Comuni che per l'Azienda che ottimizza e specializza ulteriormente il personale dedicato a queste attività.

Controllo dichiarazioni ISE e verifica delle regolarità (controllo degli Assegnatari per il calcolo annuale dei canoni e verifica dei requisiti di permanenza nell'ERP)

Con la nuova modalità di rilascio delle dichiarazioni ISEE, i controlli reddituali sono effettuati a priori dall'Agenzia delle Entrate. L'attività di ACER pertanto si è concentrata sempre più nell'attuazione, insieme ai Comuni, dei controlli sui nuclei familiari, ospitalità e ampliamenti. L'Azienda può attivare procedure di controllo sul nucleo residente, in collaborazione con l'Ufficio Anagrafe dei Comuni, per verificare la corrispondenza dei componenti dei nuclei, al fine della determinazione del reddito ISEE.

È inoltre attiva una collaborazione con la Guardia di Finanza per verifiche sostanziali su nuclei segnalati. La Regione Emilia Romagna, Guardia di Finanza, ANCI Emilia Romagna e le ACER hanno infatti sottoscritto un protocollo d'intesa per la promozione e il coordinamento del sistema dei controlli in materia di alloggi ERP.

Oggetto del protocollo è l'attivazione di procedure di controllo mirate alle posizioni sostanziali reddituali e patrimoniali dei nuclei assegnatari di alloggi di edilizia residenziale pubblica, al fine di assicurare la destinazione del patrimonio di alloggi ERP a soggetti in reale stato di bisogno.

Le richieste di ospitalità raccolte tra Reggio Emilia e provincia nel corso del 2021 sono state circa un centinaio.

Nel corso del 2021 è stato utilizzato il ruolo dell'agente accertatore, tramite apposita convenzione con ACER Parma, al fine di verificare le occupazioni abusive degli alloggi nonché gli abbandoni e la presenza di ospiti non autorizzati all'interno degli stessi.

Alloggi a canone calmierato (ERS)

Nel 2021 ACER, come negli anni precedenti, ha gestito non solo alloggi ERP, ma un ulteriore patrimonio abitativo, circa il 16%, a canone calmierato. Patrimonio che può essere di proprietà pubblica (cosiddetta locazione permanente) o privata, tramite lo strumento dell'Agenzia per l'Affitto o altri progetti di social housing.

Alloggi in locazione permanente e di edilizia convenzionata

Gli alloggi in "locazione permanente" solitamente vengono assegnati sulla base di specifici bandi. A fine 2021, il patrimonio gestito degli alloggi in locazione permanente è stato di circa 560 alloggi, con un canone medio mensile di circa € 280. Inoltre ACER, alla stessa data, gestisce una ventina di alloggi di proprietà di società pubbliche e private (Campus del

Comune di Reggio Emilia, Mirco Landini S.P.A. di Castelnovo di Sotto). Nel corso di quest'anno sono stati pubblicati bandi a scadenza aperta per i Comuni di Quattro Castella, Vezzano, Correggio, Casalgrande che hanno determinato diverse assegnazioni di immobili pubblici vuoti da tempo.

Agenzia per l’Affitto

L’Agenzia per l’Affitto, strumento che agevola la ricerca e la disponibilità di alloggi sul mercato privato, facilita l’incontro fra proprietari e inquilini alla ricerca di alloggi a canone calmierato, ha proseguito la sua attività anche per il 2021.

Considerata valido strumento di attuazione delle Politiche abitative, l’Agenzia continua ad essere sostenuta dai Comuni della Provincia che, in assenza di risorse regionali e nazionali, hanno finanziato il Fondo di garanzia con propri stanziamenti.

Nel corso del 2021 si è ulteriormente registrata una contrazione del mercato immobiliare delle locazioni che, iniziata in modo lieve negli anni precedenti, si è manifestata in modo deciso nell’ultimo periodo, aggravata anche dell’emergenza da Covid-19. La difficoltà prevalente si riscontra nella mancanza di offerta da parte dei proprietari che preferiscono introdursi nel mercato delle compravendite e rinunciare alle garanzie che l’Agenzia per l’Affitto riserva. In assenza di appartamenti disponibili all’affitto, la risposta dell’Agenzia si è conseguentemente ridotta e anche il numero dei contratti conclusi nel 2021 è inferiore.

Per compensare la mancanza di appartamenti e per dare concrete risposte alla fascia più debole della popolazione, nel corso del 2021, si è intensificata l’attività di gestione dei contratti in emergenza abitativa che vede ACER impegnata nella gestione di progetti speciali per trovare le soluzioni più idonee alle famiglie in difficoltà.

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.

L’attività svolta nell’anno 2021 è stata particolarmente incentrata ad avviare nuovi progetti per la gestione di appartamenti protetti, spesso in co-housing, anche in realtà comunali dove fino ad allora lo strumento non era ancora stato utilizzato. Infatti, nell’anno di

riferimento sono aumentati gli immobili gestiti in “emergenza abitativa”, raggiungendo l’obiettivo di dare risposte concrete a persone in difficoltà.

Nonostante la contrazione del mercato immobiliare, a fine anno il numero dei contratti in gestione era leggermente aumentato.

A fine dicembre 2021 si contano n. 565 contratti complessivi stipulati dall’inizio dell’attività e n. 220 quelli in corso. N. 20 i contratti nuovi sottoscritti nel 2021.

Complessivamente l’attività dell’Agenzia per l’Affitto ha registrato a fine anno questi ulteriori numeri:

- Numero di contratti in corso: 220
- Numero di contratti stipulati nel 2021: 20
- Numero di contratti totali: 565
- Media del canone di affitto: € 392,00
- Età media dei richiedenti: dai 35 ai 45 anni
- Media composizione nucleo: 4 persone

Programma di Social housing

Il protocollo d’intesa tra il Comune di Reggio Emilia, ACER e Investire (Cassa Depositi e Prestiti) per la realizzazione di alloggi di Social housing ha portato, nell’anno 2021, alla pubblicazione del bando per le assegnazioni di n. 40 appartamenti destinati alla locazione e n. 14 destinati alla locazione con patto di futura vendita (*rent to buy*). Alla pubblicazione del bando è seguita la raccolta delle domande e la verifica dei requisiti di base per un’ipotesi di assegnazioni che si concluderanno nel 2022.

Nel corso del 2021 nel Comune di Reggio Emilia si è concluso un intervento privato con contributi pubblici del sisma per la realizzazione di n. 4 alloggi a canone calmierato che verranno acquisiti e gestiti da ACER, andando ad aumentare la dotazione complessiva degli immobili a disposizione per la locazione. A questi si aggiungono ulteriori n. 16 alloggi nel Quartiere Compagnoni realizzati con contributi regionali per la locazione permanente da un soggetto privato e affidati in gestione ad ACER.

Alloggi a locazione temporanea

ACER collabora ormai da diversi anni con altre aziende ed enti pubblici e privati per offrire soluzioni abitative a chi ha necessità di alloggi temporanei, anche per brevi periodi, principalmente per motivi di lavoro o di salute. Anche nel 2021 ha svolto questa attività per destinare alcuni alloggi del proprio patrimonio a tale bisogno o per offrire la risposta più

adeguata a bisogni specifici. La collaborazione con Unindustria, con altre associazioni di categoria e con le Forze dell'Ordine ne sono un esempio.

Fondo Regionale per l'accesso all'abitazione in locazione

La Regione Emilia Romagna da anni sta portando avanti il programma di finanziamento per l'accesso all'abitazione in locazione mediante tre strumenti:

1. Fondo Affitti,
2. Ricontrattazione canoni,
3. Fondi di garanzia per le Agenzie dell'Affitto.

Anche nel 2021 i finanziamenti sono stati destinati principalmente ai Comuni capoluogo e alle Unioni che, sulla base delle indicazioni fornite dalla Regione, hanno valutato i criteri e definito le modalità di erogazione dei fondi.

Per quanto riguarda il Fondo Affitti, ACER si è resa disponibile a gestire le graduatorie per conto dei Comuni e nel 2021 ha concluso un accordo con il Comune capoluogo.

Per quanto riguarda la ricontrattazione dei canoni, ACER conferma la validità dello strumento e la disponibilità ad utilizzarlo in stretta collaborazione con i Comuni e con i Servizi sociali. In particolare, nel 2021 sono stati gestiti i bandi di ricontrattazione canoni dell'Unione Tresinaro Secchia e dell'Unione Val d'Enza, oltre a predisporre gli accordi di riduzione dei canoni per numerosi inquilini residenti a Reggio Emilia e in altri Comuni della provincia; accordi necessari e preliminari alla successiva presentazione delle domande da parte degli utenti per poter beneficiare del contributo.

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 a contrazione economica e perdita del lavoro) e garantisce loro il rinvio della procedura in attesa di una ripresa delle contingenti difficoltà.

Con delibere di Giunta regionale, 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 di Reggio Emilia un bando per l'erogazione dei contributi agli aventi diritto.

ACER ha proseguito, su incarico del Comune, 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.

La finalità di questo strumento è contrastare la crisi economica aiutando le famiglie, in momentanea situazione di contrazione reddituale e gravate da sfratto, a saldare il debito maturato sulle rate di affitto e a permanere nella loro abitazione in attesa di recuperare l'autonomia perduta.

Per tutto il 2021 è rimasto in pubblicazione il bando del Comune di Reggio Emilia, con scadenza il 31 dicembre, che ha impegnato ACER nella raccolta delle domande per la valutazione delle stesse da parte della Commissione.

Nel corso dell'anno 2021 sono state n. 66 le domande raccolte, n. 39 quelle valutate positivamente e accolte; sono stati erogati contributi per un totale complessivo di € 218.609,62.

Alloggi per studenti universitari

Anche nel 2021 l'Azienda si è impegnata nella gestione di alloggi e posti letto a canone calmierato per studenti fuori sede (Università degli studi di Modena e Reggio Emilia, Erasmus, Istituto musicale Achille Peri, alta formazione, network europei di formazione e stage).

ACER oggi rappresenta un punto di riferimento non solo per gli studenti, ma anche per gli enti e le scuole di formazione che necessitano di una sistemazione abitativa, poiché dispone di opportunità diversificate che completano e diversificano l'offerta di posti letto che Er.Go e Università mettono a disposizione e con i quali permane un rapporto di stretta collaborazione.

Dopo l'emergenza da Covid-19, nel corso del 2021, la presenza degli studenti ha ripreso ad aumentare; anche gli studenti stranieri hanno registrato un incremento più che positivo. A fine anno nelle residenze universitarie si registrava già il tutto esaurito.

ACER come ogni anno ha gestito complessivamente n. 34 appartamenti, di cui n. 13 di proprietà ACER ubicati in piazza Vallisneri, viale Montegrappa e piazza Fiume, n. 20 in via del Carbone di proprietà privata e n. 1 di proprietà della Diocesi di Reggio-Guastalla in viale Timavo, per un totale di 105 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 la capacità ricettiva delle 10 residenze universitarie pubbliche ubicate in città è costituita da 273 posti letto. Di questi, 105 sono a canone calmierato gestiti direttamente da ACER che, per rispondere alle esigenze degli studenti, offre un servizio di

locazione flessibile, anche per brevi periodi e con continuità per tutto l'anno, ivi compresi i mesi estivi.

	TIPOLOGIA	NUM. POSTI LETTO	TIPOLOGIA CANONE	ENTE GESTORE
Palazzo Ancini	pubblico	21	Canone sociale	Er.Go
Via Zandonai	pubblico	64	Canone sociale	Er.Go
Via Mascagni	pubblico	22	Canone concertato	UniMoRe
Piazza Vallisneri	pubblico	13	Canone concertato	ACER
Piazzale Fiume	pubblico	12	Canone concertato	ACER
Viale Montegrappa	pubblico	18	Canone concertato	ACER
Galleria Parmeggiani	pubblico	15	Canone concertato	UniMoRe
San Lazzaro	pubblico	46	Canone sociale	Er.Go
Palazzo del Carbone	privato	56	Canone concertato	ACER
Viale Timavo	privato	6	Canone concertato	ACER
Totale complessivo		273	di cui:	
		131	a canone sociale	
		142	a canone concertato	

Servizi per le persone **(Progettazione e gestione sociale - rispetto delle regole e applicazione delle linee guida sulla morosità - gestioni condominiali e autogestioni)**

ACER, per conto dei Comuni della provincia di Reggio Emilia, attualmente gestisce 4785 alloggi ERP e ERS di proprietà dei Comuni e di ACER, a cui si aggiungono 1639 alloggi di proprietà privata, per un totale complessivo di 6424 alloggi in 549 fabbricati di cui:

- 310 condomini, di proprietà mista pubblica e privata
- 167 autogestioni, di intera proprietà pubblica
- 72 gestioni dirette, interamente di proprietà pubblica.

Negli alloggi di edilizia residenziale pubblica ERP ed ERS di questi 549 fabbricati vive una popolazione complessiva di circa 14mila persone, di cui circa 10.200 sono inquilini di alloggi pubblici.

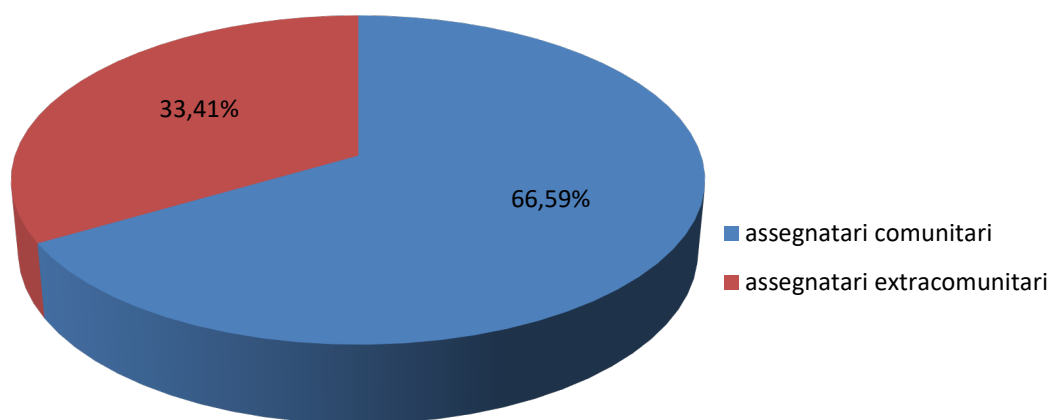
Composizione sociale assegnatari ERP

La composizione media del nucleo familiare degli alloggi ERP gestiti da ACER è di 2,66 persone. Le famiglie mononucleari sono il 31,4%.

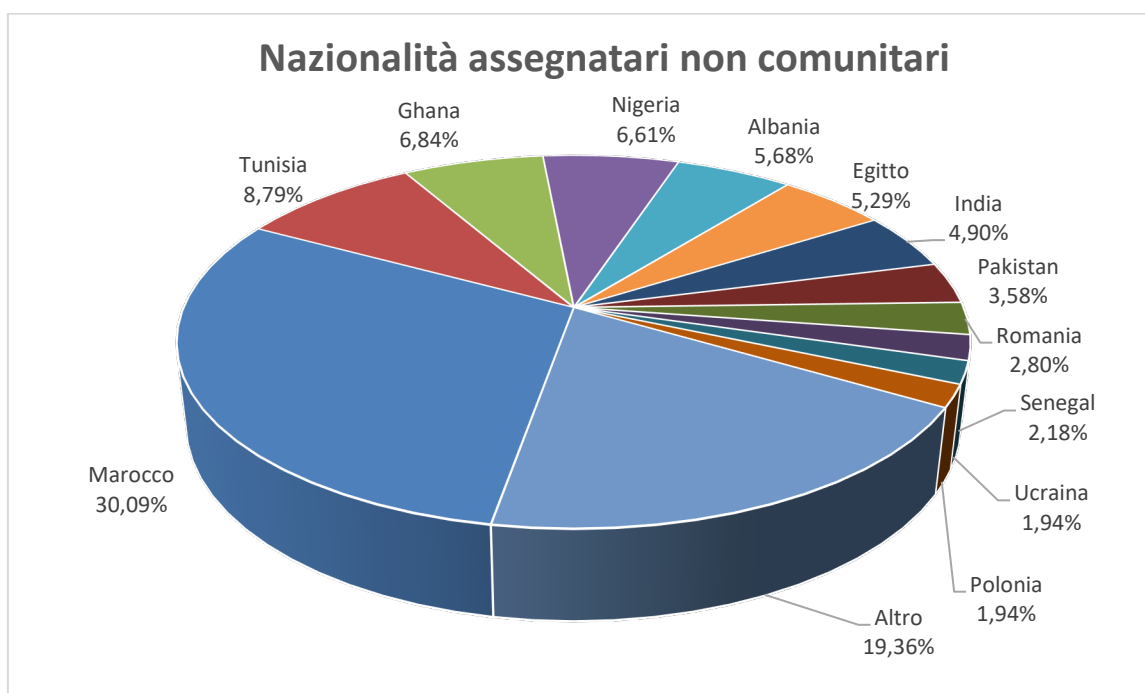
I minori di 6 anni rappresentano il 2,6% degli inquilini, tra i 7 e i 13 anni sono il 7,9%. Nella fascia dai 14 ai 18 anni sono l'8,1%, mentre tra i 19 e i 25 anni il 12,4%. Tra i 26 anni e i 45 anni gli inquilini sono il 20,2%, nella fascia dai 46 anni ai 65 anni sono il 28,7%, e tra i 66 anni e gli 80 anni sono il 13%. Sono il 7,1% gli inquilini oltre gli 80 anni.

Dall'analisi della composizione degli assegnatari ERP, sulla base della nazionalità di nascita, si rileva che attualmente 1191 sono di origine extracomunitaria, con una percentuale pari al 33,41%.

Nazionalità assegnatari alloggi ERP



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



Innovazione sociale

Sollecitati dall'evoluzione della composizione della società e dal cambiamento degli stili di vita, ACER sta lavorando al fianco di istituzioni, servizi sociali, enti e associazioni di volontariato per sviluppare una forte capacità di ascolto in merito ai nuovi bisogni dei cittadini, raccogliere dati e informazioni, anche tramite somministrazione diretta di questionari, telefonate, incontri. Tutte attività con elevate caratteristiche di innovazione sociale che stanno coinvolgendo migliaia di cittadini nei condomini e nei quartieri di tutta la provincia, per realizzare progetti e servizi flessibili e innovativi in risposta ai nuovi bisogni dei cittadini.

L'analisi dei cambiamenti delle comunità indica la necessità di lavorare alla progettazione di nuovi modelli dell'abitare, in grado di favorire buoni rapporti di vicinato, aggregazione, coesione, inclusione sociale, prevenire situazioni di isolamento, solitudine, degrado urbano e sociale, promuovere senso di comunità e appartenenza.

Allo stesso tempo si rende necessario promuovere servizi di prossimità sostenibili per gli inquilini, come ad esempio la condivisione di beni e servizi, car-sharing, servizi di carattere assistenziale.

Sostenibilità sociale

La sostenibilità sociale degli alloggi di edilizia residenziale pubblica è uno dei principali obiettivi perseguiti dai Comuni proprietari degli alloggi, tramite ACER Reggio Emilia, in linea con l'ambizioso programma interdisciplinare New European Bauhaus della Commissione Europea, che rientra tra gli obiettivi promossi dall'Agenda ONU 2030.

La sostenibilità rappresenta un elemento fondamentale per favorire la crescita sociale delle famiglie, l'ascensore sociale e l'emancipazione da situazioni di marginalità e si ripercuote positivamente anche sugli aspetti economici della comunità.

Una comunità inclusiva e coesa è aperta alla condivisione di beni e servizi e quindi anche al raggiungimento di economie di scala in grado di ridurre considerevolmente i costi dell'abitare. La stessa comunità coesa e inclusiva determina effetti positivi sulla qualità della gestione dell'alloggio pubblico e il contenimento della morosità.

Per raggiungere questo obiettivo è necessario un solido Patto tra Cittadini in grado di attivare azioni e comportamenti virtuosi, il cui riverbero positivo avrà un effetto moltiplicatore sulla buona conduzione degli alloggi, degli spazi di uso comune e delle aree esterne. Nuovi modelli di smart community orientati, quindi, alla progettazione di beni e

servizi in comune tra i residenti, pubblici e privati finalizzati alla riduzione dei costi e all'attivazione dei principi dell'economia circolare in un'ottica di risparmio energetico ed economico.

Progettazione e Gestione sociale

L'Azienda ACER nel novembre 2016 ha trasformato il servizio di Mediazione sociale in "Ufficio Gestione Sociale" al fine di ampliare i servizi offerti agli inquilini, sia da un punto di vista economico che sotto un profilo di tipo sociale, migliorare il senso di comunità e di appartenenza, favorire la relazione tra i residenti, creare nuovi modelli dell'abitare, recuperare la morosità incolpevole degli inquilini, attraverso una serie di azioni che tengano conto delle difficoltà economiche e sociali dei nuclei.

ACER, inoltre, garantisce la propria presenza sul territorio, avvalendosi di una rete di collaborazioni con le associazioni locali (Filef, Auser, Poli 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 2020, grazie anche alle risorse messe a disposizione dal Comune capoluogo con il rinnovo della convenzione, ACER ha potenziato l'Ufficio Gestione sociale, portato a tre unità operative, assegnato nuovi obiettivi, quali la progettazione sociale nei quartieri, e ha trasformato il nome in "Ufficio Progettazione e Gestione Sociale".

L'ufficio segue una serie di attività, come i cambi alloggi d'ufficio con carattere emergenziale e la gestione della morosità incolpevole; segue progetti di prevenzione delle conflittualità e di coesione sociale; attraverso l'attività dei mediatori sociali, si relaziona con i residenti per la gestione delle controversie tra inquilini o nei confronti di ACER; collabora con l'ufficio ERP per l'attività di accompagnamento all'abitare e supporta l'Ufficio Manutenzione nei casi di complessità sociali collegate a interventi tecnici.

Mediazione ordinaria e straordinaria

ACER, nell'ambito della gestione delle attività sociali, provvede a svolgere un'attività ordinaria compresa nei costi/tariffa ed una attività che necessita di costi e risorse aggiuntive per progetti specifici e strategici.

Nell'attività ordinaria rientrano le seguenti attività:

- recupero della morosità incolpevole, attraverso azioni che tengono conto delle difficoltà economiche e sociali dei nuclei, analisi di situazioni "critiche" di grave

morosità ed elaborazione, anche attraverso la collaborazione con i Servizi Sociali, di piani individualizzati di recupero del debito;

- valutazione di situazioni di grave conflitto conclamato, non più gestibile dagli amministratori condominiali, propone al Comune le soluzioni più idonee alla risoluzione del problema;
- azioni di accompagnamento all'abitare;
- gestione di situazioni di disagio abitativo;
- collaborazione con i Servizi sociali dei Comuni per la valutazione di situazioni individuali di grave disagio sociale e individuazione di soluzioni atte alla risoluzione dei problemi;
- promozione di azioni, anche con interventi mirati sul patrimonio oggetto di concessione, volti a limitare situazioni di conflitto e di disagio sociale.

Per quanto riguarda interventi innovativi e strategici extra convenzione, ACER attua e sviluppa le seguenti attività:

- promuove progetti innovativi e strategici finalizzati a migliorare il benessere dell'abitare e la qualità di vita degli assegnatari, favorisce l'aggregazione e la coesione sociale, il senso di comunità e di appartenenza, crea nuovi modelli dell'abitare, previene le conflittualità e favorisce rapporti di buon vicinato;
- promuove manifestazioni, laboratori ed iniziative volte a favorire lo sviluppo di attività di carattere educativo e formativo;
- analizza i cambiamenti della comunità e propone programmi ed interventi mirati per prevenire situazioni di degrado urbano e sociale;
- realizza nuovi servizi ed attività con caratteristiche di innovazione sociale, volti ad offrire soluzioni abitative differenziate, finalizzate all'avvio di nuovi progetti di riqualificazione urbana e sociale.

Attività di Mediazione

Nel corso del 2021 sono state vagliate circa 370 richieste di intervento. Le segnalazioni sono state raccolte mediante richieste dirette telefoniche dagli uffici di ACER Condomini, Manutenzione, ERS e ERP, dagli Amministratori di condomini esterni, dai Servizi sociali nonché da Assessorati alle Politiche abitative e del welfare dei diversi Comuni.

La maggior parte delle segnalazioni sono pervenute da parte di inquilini residenti in tutti i quartieri del Comune di Reggio Emilia in cui ci sono alloggi gestiti da ACER e in particolare

dai seguenti quartieri: Villaggio Stranieri, Via Mascagni, via Vittorangeli, via Vico (Cella), via Monte San Michele, Compagnoni/Fenulli, Don Pasquino Borghi, Villaggio Foscatto, Gardenia, Via De Gasperi, Via Doberdò, nonché richieste da parte di alcuni Comuni della provincia, quali Cadelbosco di Sopra, Luzzara, Cavriago, Boretto, Sant'Ilario d'Enza, Correggio, Campegine, Reggio e Novellara.

Tra le problematiche segnalate, alcune si riferiscono a comportamenti non rispettosi dei regolamenti condominiali, quali ad esempio il mancato rispetto degli orari adibiti al riposo, la gestione di animali domestici, l'uso improprio degli spazi comuni e il carente rispetto delle regole di civile convivenza all'interno dei condomini.

Dal momento che tali problematiche possono essere risolte attraverso una buona gestione da parte degli amministratori condominiali, si continua, presso di loro, a promuovere il corretto utilizzo del "capitolato" al fine di sensibilizzare al disagio sociale delle persone residenti nei fabbricati in gestione, in modo da ridimensionare e prevenire, anche attraverso l'invio di diffide, le conflittualità condominiali nate in seguito al mancato rispetto delle regole. Per quanto riguarda i casi più gravi, riconducibili a soggetti con particolari problematiche sociali o psichiatriche, sono state condivise strategie di intervento con i Servizi sociali territoriali del Comune e dell'AUSL, nonché con altre realtà presenti nel contesto sociale e con le Forze dell'Ordine, al fine di offrire risposte efficaci a situazioni di fragilità, disagio sociale e microcriminalità.

Attività di Progettazione sociale

ACER, in alcuni quartieri della città capoluogo e in alcuni comuni della provincia, lavora in collaborazione con associazioni presenti sul territorio, quali ad esempio, l'associazione Dimora d'Abramo (progetto Casp-ER), Papa Giovanni XXIII, FILEF, Galline Volanti, Cinque Minuti APS, Comitato Territoriale IREN, Liceo artistico statale "Gaetano Chierici", Consorzio Care Expert, Uisp, l'Arca in movimento, Fondazione famiglia Sarzi, AUSER, Associazione Culturale Picnic, cooperativa sociale Accento, Società Cooperativa Sociale Progetto Crescere, l'Ovile, nonché con circoli sociali e molti altri, al fine di realizzare nuovi servizi e attività con caratteristiche di innovazione sociale, volte ad offrire soluzioni abitative differenziate, avviare nuovi progetti di riqualificazione urbana e sociale, di prevenzione del disagio, di coesione sociale, di valorizzazione del portierato sociale e di rafforzamento dei legami e del senso di appartenenza alla comunità.

Nel corso del 2021 sono stati avviati diversi progetti che hanno coinvolto i principali quartieri della città capoluogo e alcuni Comuni della provincia, quali Cadelbosco di Sopra, Correggio, Sant'Ilario, Cavriago, Bibbiano, Boretto, Sant'Ilario d'Enza e Scandiano. Rafforzando i legami

sociali si incentiva, infatti, un nuovo tipo di benessere, basato sull'equilibrio dell'individuo; nel rapporto con gli altri, con l'ambiente e le risorse naturali e si contrastano l'isolamento, le discriminazioni e la solitudine.

Di seguito i progetti realizzati:

1. Il progetto "Estate Popolare", riproposto per l'anno 2021, è nato da uno studio sul territorio effettuato da ACER durante il periodo di "lockdown" nella primavera 2020 e dalle segnalazioni relative alle problematiche dei quartieri. ACER ha promosso circa 160 iniziative socio-educative, culturali, ludico-ricreative, formative gratuite per le famiglie in condizioni di disagio e fragilità sociale, finalizzate al benessere delle persone, al miglioramento degli stili di vita, alla qualità dell'abitare, alla cura degli spazi comuni e delle aree condominiali, alla prevenzione dei conflitti e della micro-criminalità, al miglioramento dei rapporti di vicinato, al confronto interculturale, intergenerazionale e alla partecipazione in 14 quartieri di edilizia residenziale pubblica di Reggio Emilia.

I quartieri coinvolti per l'anno 2021 sono stati: ex Catellani (via Fontana, via Portella delle Ginestre) Don Pasquino Borghi, Compagnoni/Fenulli, Foscatto, Pieve (via Piani, via Zambonini, via Folloni, via Plauto), Gardenia (via Fogliani, via Galliano, via Piccinini, via Trento e Trieste e via Dall'Aglio) Villaggio Stranieri, Cella (via Caleri, via Boldini), Santa Croce (Via Cassala), San Prospero (via Bari, via Cagliari), viale Magenta, via Ariosto, Sesso (via Galeotti) , viale Monte S. Michele, via San Girolamo e via Borgogna.

Il progetto è stato sviluppato in collaborazione con 32 associazioni del territorio e con i Poli sociali territoriali e sono state realizzate 157 attività laboratoriali e di spettacolo attraverso un contributo economico straordinario dell'Assessorato alla Casa e alla Partecipazione e del Comitato Territoriale IREN, con il supporto organizzativo dei volontari di AUSER, di R+ e Dar Voce. Il progetto sarà riproposto per l'anno 2022.

2. Proseguimento del progetto "Partecipazione e creatività per il benessere delle Comunità - Progetti per migliorare la qualità di vita nei quartieri" in via Magenta e quartiere ex Catellani. Nel corso del 2021, grazie al contributo del Comitato Territoriale IREN e a un'importante opera di riqualificazione dei fabbricati, è proseguito il progetto avviato nel 2019 che ha coinvolto alcune associazioni e

istituzioni, quali l'associazione di promozione sociale Galline Volanti, la cooperativa sociale Lo Stradello, FILEF, il Liceo Artistico Chierici, i Poli sociali territoriali Nord e Sud e i residenti. Le attività ludiche e formative hanno coinvolto bambini e adolescenti che, attraverso il gioco, hanno appreso regole condominiali e di civile convivenza, compreso l'utilità della raccolta differenziata, rafforzato lo spirito di collaborazione e l'importanza delle relazioni sociali. Cinvolte anche le famiglie per favorire la conoscenza reciproca e la collaborazione tra i residenti, la migliore gestione degli spazi comuni, la cura del verde, la promozione della formazione dei comitati di quartiere, del senso di appartenenza, la creazione di comunità solidali ed empatiche, migliorare il benessere e la qualità di vita delle persone, monitorare situazioni di degrado e abusivismo, prevenire attività illecite e conflitti condominiali, educare alle regole di civile convivenza. Altre attività partecipate con i residenti sono relative alla cura del verde e la messa a dimora di piante aromatiche, con la collaborazione della Cooperativa Lo Stradello; inoltre è stato curato l'abbellimento dell'arredo urbano, con la collaborazione degli studenti del Liceo Artistico "Gaetano Chierici" di Reggio Emilia. Per lo svolgimento delle attività sono state individuate due educatrici professionali ed una figura di coordinatrice pedagogica, in collaborazione e sinergia con l'Associazione di Volontariato "Perdiqua". Il progetto terminerà nell'anno 2022.

3. Progetto "Vicini di Storie". Avviato nel 2019 e realizzato in vari quartieri della città, ha l'obiettivo di consolidare le relazioni fra i bambini e i ragazzi e il vicinato, sollecitando esperienze di inclusione, di scambio e di partecipazione, veicolate e caratterizzate dalla proposta di storie, libri, letture e attività creative e laboratori manuali. Il progetto è terminato nel 2021 e sarà riproposto per il 2022 solo per il quartiere Catellani.
4. Il progetto "Welfare on the road". Realizzato in collaborazione con Consorzio Care Expert, è iniziato nel 2019 ed è proseguito nel 2020, riadattato al periodo di lockdown. Inizialmente volto a raccogliere, tramite uno sportello mobile allestito in un camper, esigenze e bisogni dei residenti dei quartieri popolari Foscatò, Villaggio Stranieri e Compagnoni, durante il 2020 è stato riadattato, a fronte dell'emergenza Coronavirus, per offrire assistenza e dare risposta ai bisogni in particolare della popolazione più anziana che ha sofferto di senso di solitudine ed isolamento. Il progetto ha teso a ridurre lo stato di disagio e di preoccupazione e offrire un

sostegno concreto alle persone che si trovavano in difficoltà nello svolgimento delle attività quotidiane, per l'approvvigionamento di beni di prima necessità e il pagamento di bollettini d'affitto e utenze domestiche. Il camper, come ufficio mobile, ha rappresentato un punto di riferimento importante per i residenti ed ha fornito agli inquilini i servizi di spesa a domicilio, il pagamento dei bollettini, la diffusione di materiale informativo ufficiale Covid-19, la distribuzione di mascherine, nonché un servizio telefonico di ascolto. Il progetto ha coinvolto i principali quartieri di edilizia sociale pubblica della città. Il progetto è terminato nell'anno 2021.

5. Progetto "PORTAGIREVOLE": nato dal percorso laboratoriale di Welcom 2019, finalizzato a contrastare forme di solitudine per coloro che non hanno reti di riferimento, che non si sentono parte di un gruppo e di un quartiere, attraverso azioni concrete volte a intercettare la "domanda timida" per entrare in relazione con gli "invisibili", il progetto individua contesti informali da trasformare in occasioni di incontro per promuovere la conoscenza, il dialogo, le relazioni tra generazioni differenti e culture diverse, per creare occasioni di conoscenza reciproca che possano essere strumento per innescare processi di solidarietà spontanei e duraturi. ACER sviluppa una parte delle attività all'interno del quartiere Foscato, attraverso un progetto di portierato sociale nei condomini destinato ai residenti del quartiere alla ricerca di reti sociali e di relazioni. Il progetto rivisita il concetto di "portierato" in una accezione sociale con azioni di prossimità a supporto delle vulnerabilità silenziose. PORTAGIREVOLE, ha vissuto un rallentamento a causa del lockdown, ma a partire da settembre 2020 le iniziative sono entrate nel vivo. I luoghi coinvolti sono Polveriera, Foscato e zona stazione. Il coordinamento del progetto è a cura della Cooperativa Sociale Progetto Crescere e coinvolge diverse realtà: Consorzio di solidarietà sociale Oscar Romero, Centro sociale Papa Giovanni XXIII, Associazione culturale Cinque minuti, Fondazione Mondinsieme, Nuovamente Reggio Emilia, Rigenera, Asp Città delle persone, Impact hub e Legacoop Emilia Ovest. Il progetto terminerà nell'anno 2022.

6. PIERS Isolato 902 zona stazione. ACER si occupa della progettazione sociale dell'intervento, in collaborazione con il Comune di Reggio Emilia, che è parte integrante del piano di riqualificazione. Il progetto di riqualificazione urbana e sociale avrà una durata pluriennale. Per tutta la durata del cantiere sarà attivato un percorso di progettazione partecipata con i residenti dei fabbricati coinvolti.

7. Progetto "Concentrica": nasce dal percorso laboratoriale di Welcom 2020, che si è tenuto fra i mesi di settembre e dicembre 2020, partendo da uno spunto progettuale proposto dalla Fondazione Manodori, per creare azioni volte a sviluppare una comunità accogliente, inclusiva, prossima. Parte dalla provincia per arrivare alla città, con una serie di iniziative che riconducono le vulnerabilità in una dimensione di *Comunità* che include. Attraverso cinque linee di azione principali, il progetto mira a intercettare le cosiddette "nuove solitudini" e, in particolare, tutti coloro che non hanno reti o riferimenti stabili e non sentono di appartenere a una comunità in cui trovare supporto e accoglienza, proponendo un sistema di relazioni resiliente che porti alla creazione di nuovi legami. ACER ha individuato il quartiere di via Picasso, nel Comune di Sant'Ilario d'Enza, come luogo in cui sperimentare la linea di azione della "Social Street". L'obiettivo è di favorire le pratiche di buon vicinato, socializzare con i vicini al fine di instaurare legami, condividere necessità, scambiarsi professionalità, conoscenze, promuovere progetti collettivi e trarre i benefici derivanti da una maggiore interazione sociale in cui socialità, gratuità e inclusione si fondono nella comunità. L'iniziativa ha previsto tre appuntamenti di socialità, di cui due in modalità online, in cui si è affrontato il tema delle pratiche nate in un condominio, in una via, in un quartiere per ridurre la distanza sociale tra le persone e creare relazioni, più un terzo appuntamento in presenza a Sant'Ilario, la "Comunità in gioco", in collaborazione con l'associazione l'Arca in Movimento, Unione Val d'Enza, e altri partner del progetto. Il progetto proseguirà nell'anno 2022.
8. Progetto "Vogliamoci bene": nato da una proposta del Comune di Rubiera, in collaborazione con ACER e alcune associazioni del territorio per promuovere iniziative volte al benessere della Comunità, attraverso eventi socio-educativo, attività sportive, comportamenti virtuosi orientati al rispetto dell'ambiente, raccolta rifiuti e pulizia dei parchi e buone pratiche di educazione alimentare. Grazie ad ACER è stata coinvolta la comunità di residenti di via Allende e via Zacconi, nel Comune di Rubiera, al fine di favorire il benessere e la qualità di vita dei cittadini. Grazie alla collaborazione con UISP e AUSER, sono stati realizzati eventi sportivi, camminate di comunità, sessioni di ginnastica dolce e momenti di condivisione accompagnati da merende in compagnia. Il progetto è terminato a fine 2021.

9. Centenario di ACER. Nell'ambito delle celebrazioni del centenario di ACER Reggio Emilia, giovedì 2 dicembre 2021 si è svolto un convegno dal titolo "ACER Reggio Emilia: da 100 anni la nostra idea di casa" arricchito da interventi e contributi relativi al tema casa e all'idea di comunità. ACER, in particolare, ha presentato le esperienze che hanno permesso di costruire e rafforzare l'idea di comunità e di coesione sociale all'interno delle case e dei quartieri di edilizia residenziale pubblica.
10. Progetto "Anziani". Il progetto è stato realizzato in via sperimentale nel quartiere Compagnoni e proseguirà in via Settembrini. Attualmente in fase di attuazione, proseguirà nei prossimi anni ed è rivolto alla popolazione anziana autosufficiente, che necessita di vivere in abitazioni adeguate e protette per prevenire le problematiche legate all'avanzare dell'età.
11. Progetto "Perpetua". In collaborazione con il Comune di Cavriago e l'associazione Ovile, il progetto iniziato a settembre 2021 è ancora attivo ed è volto a sviluppare il senso di comunità e a realizzare un condominio sostenibile e solidale.
12. Progetto "Partecipazione e Creatività per il benessere della Comunità di Sant'Illario", in collaborazione con il Comune di Sant'Illario d'Enza è iniziato a fine 2021 e proseguirà nel 2022. E' rivolto agli abitanti di via Matteotti, i cui fabbricati saranno oggetto di riqualificazione edilizia. ACER propone ai residenti attività di coesione sociale, educazione civica e cura degli spazi comuni.

Nuovi progetti in fase di realizzazione nel 2022. Proseguimento di alcuni in corso nel 2021

1. Progetto "Portierato Sociale Foscatò": nasce dall'esigenza di creare un punto di riferimento per gli abitanti della zona, rafforzando opportunità d'incontro e di ascolto e migliorare la qualità delle relazioni, attraverso la cura degli spazi comuni e la promozione di servizi collaborativi. Il luogo individuato per la sperimentazione è al civico 35, dove creare uno sportello aperto al pubblico al quale gli abitanti del quartiere possano rivolgersi per ricevere informazioni relative all'abitare ed essere al contempo punto di ascolto e monitoraggio, di raccolta dei bisogni e delle risorse della comunità. La sperimentazione durerà 12 mesi, con la presenza in loco di personale ACER per attività di sportello, sopralluoghi e incontri con gli abitanti al fine di individuare figure di portierato

sociale. E' prevista l'attivazione del servizio di car sharing e altri servizi di prossimità.

2. Progetto per il Compagnoni. Il progetto sarà realizzato nell'ambito del bando ESC della Fondazione Manodori e vedrà l'inserimento di 40 nuovi nuclei famigliari nel quartiere. In fase di elaborazione nel 2021, avrà inizio nell'anno 2022. E' previsto un percorso di accompagnamento dei nuovi residenti alla vita sociale del luogo con l'obiettivo di creare attività e servizi di prossimità, nonché un gruppo di portierato sociale in grado di far sentire i "nuovi nuclei" parte integrante del quartiere e, al contempo, i "residenti storici" coinvolti nella conoscenza e nel processo di accoglienza.
3. Il Progetto "Case Arcobaleno": in fase di elaborazione, avviato nel 2021 sarà sviluppato nel 2022. E' rivolto ai giovani, vittime di "omofobia", che necessitano di un alloggio condiviso e che possono diventare risorsa nei contesti abitativi in cui vengono inseriti.
4. Il Progetto "Block Chain": in fase di elaborazione, sarà sviluppato nel 2022. E' rivolto in via sperimentale ai residenti di due quartieri, al fine di realizzare economie di scala tali da produrre, anche attraverso gruppi di acquisto solidale, un risparmio che sarà trasformato in erogazione di servizi.
5. Progetto "Circular Mobility". Il progetto nasce nel 2021 in collaborazione con il Comune di Scandiano; nel 2022 ACER proporrà servizi di prossimità e di car-sharing.
6. Progetto "Educazione alla casa nelle scuole". Il progetto, avviato nel 2021, intende condividere con gli studenti delle scuole primarie di Reggio Emilia un percorso di educazione ai regolamenti del vivere civile in condominio e all'utilizzo della casa. La finalità è l'educazione delle famiglie attraverso i bambini, portatori di buone pratiche.
7. Progetto "Giovani". Il progetto, avviato nel 2021, intende realizzare uno spazio aggregativo per i giovani del Villaggio Stranieri al fine di creare attività di aggregazione e laboratori.

Cambio alloggi per emergenze

ACER dal 2017 lavora sui cambi alloggi d'ufficio per i nuclei con maggiori fragilità o disabilità, in collaborazione con Ufficio Casa del Comune di Reggio Emilia, Criba, CAAD e i Servizi sociali territoriali. ACER effettua visite domiciliari finalizzate all'individuazione di soluzioni abitative migliori e relative priorità di intervento. Nel corso del 2021, sono state valutate circa 30 richieste di cambio alloggio urgenti, di cui 10 hanno visto la conclusione nel corso dello stesso anno.

Morosità incolpevole

ACER dal 2014 gestisce il disagio economico delle famiglie alle quali, una volta verificata la situazione socio-economica, effettua piani di rientro agevolati per evitare l'avvio di procedure legali che aggraverebbero la condizione di disagio e fragilità. Nel corso del 2021 sono stati intercettati e valutati circa 300 casi di cosiddetta "morosità incolpevole", a cui è seguito un piano di rientro o un accordo diverso in collaborazione con i Poli sociali di riferimento.

Accompagnamento all'abitare

ACER si occupa di accompagnare nelle abitazioni assegnate i nuovi inquilini che necessitano di una formazione specifica di carattere sociale.

Servizi ad alto livello di innovazione sociale

ACER sta collaborando con i Comuni e con le Associazioni territoriali per attivare nuovi servizi e attività ad alto contenuto di innovazione sociale, gestiti in modo integrato tra Comune, ACER, Aziende di Servizi alla persona e Associazioni, al fine di offrire soluzioni abitative differenti, come appartamenti protetti per anziani e disabili con servizio comune di assistenza, co-housing, alloggi protetti per donne vittime di 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 ad 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 2021 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 del Comune capoluogo.

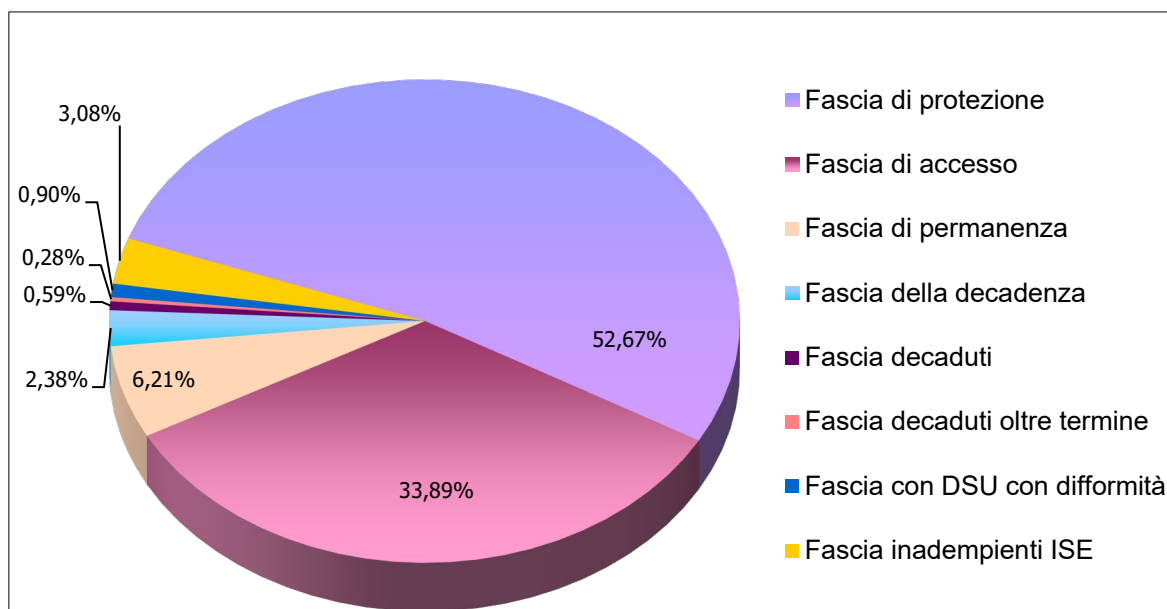
Morosità

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 30% deriva da canoni non pagati, mentre il 70% è rappresentato da spese condominiali non pagate e, principalmente, da spese di riscaldamento.

La morosità è principalmente incolpevole, come si evince dalle seguenti tabelle che evidenziano l'insostenibilità dei costi dell'abitazione in relazione ai redditi delle famiglie.

Fasce di reddito degli inquilini di edilizia residenziale pubblica



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

Costi medi annui della casa (ante crisi energetica)

I costi comprendono il canone di affitto, le spese accessorie, le spese per illuminazione, le spese per riscaldamento e le spese condominiali

FASCIA DI CANONE ERP	CANONE MEDIO PER ANNO	COSTO SPESE ACCESSORIE	TOTALE
Fascia di protezione	€ 720	€ 3.000	€ 3.720
Fascia di accesso	€ 1.950	€ 3.000	€ 4.950
Fascia di permanenza	€ 3.000	€ 3.000	€ 6.000
Locazione permanente	€ 3.360	€ 3.000	€ 6.360
Canone calmierato ERS	€ 4.200	€ 3.000	€ 7.200

Livello di sostenibilità dei costi dell'abitazione per la fascia di popolazione con i redditi più bassi

Incidenza di canone e spese accessorie sul reddito ISE									
	A – Fascia di protezione	B – Fascia di accesso	C – Fascia di permanenza	D – Fascia della decadenza	E – Fascia decaduti	F – Fascia decaduti oltre termine rilascio	G – Fascia con DSU con diffidamita/omissioni	H – Fascia inadempienti ISE	Totale
1 - 10%-20%	92	135	40	14	6	1	0	0	288
2 - 20%-30%	213	241	37	2	4	1	2		500
3 - 30%-40%	179	162	24	0	1	0	0	1	367
4 - 40%-50%	156	72	1	0	0	0	1	0	230
5 - 50%-60%	125	29	0	0	0	1	1	0	156
6 - 60%-70%	73	9	0	0	0	0	1	0	83
7 - Superiore 70%	394	2	0	0	19	4	0	36	455
Totale	1.232	650	102	16	30	7	5	37	2.079

Campione di 2.079 nuclei ERP in comune di Reggio Emilia presenti a febbraio 2020.

Per le spese accessorie si è considerato un valore presunto di 3.000 euro ad alloggio (riscaldamento classe F, acqua, acqua sanitaria e ascensore).

927 nuclei	44,6% del campione
274 nuclei	13,2% del campione

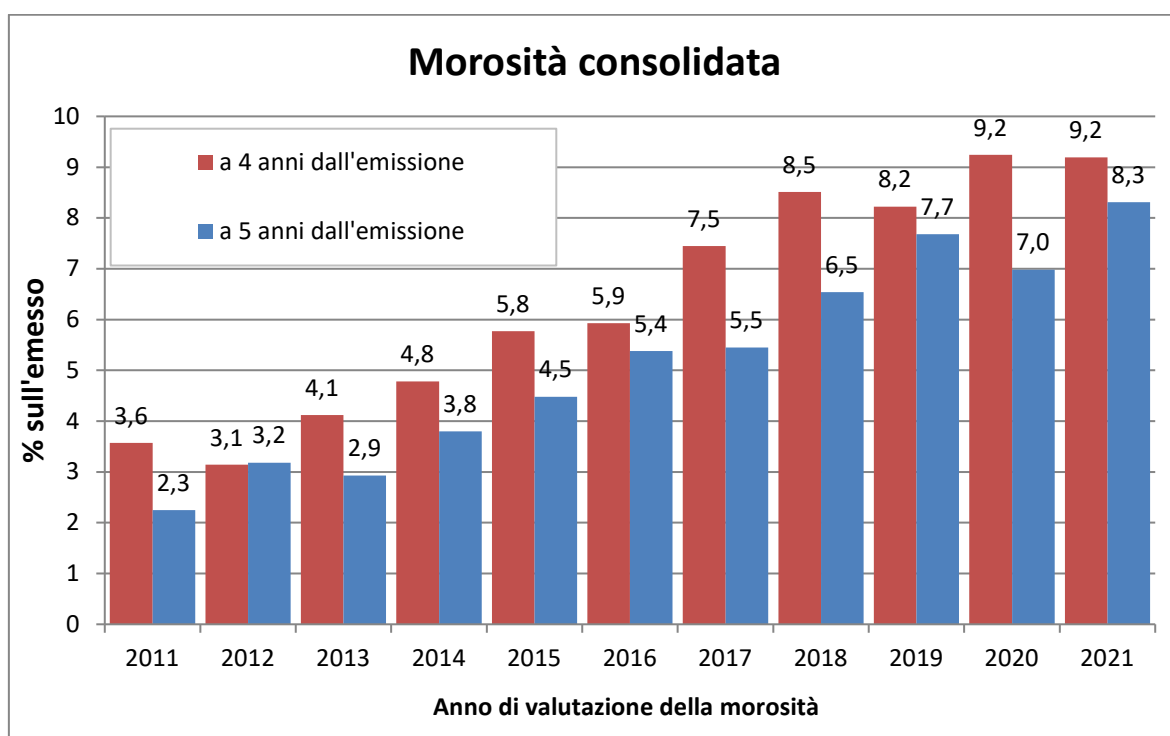
In evidenza i nuclei familiari i cui costi dell'abitazione non sono sostenibili rispetto alla loro capacità reddituale. L'insostenibilità si verifica quando i costi dell'abitazione superano il 30%

del reddito familiare. Dalle segnalazioni ricevute dai residenti abbiamo inoltre riscontrato fenomeni di povertà energetica. Pertanto, si è cercato di affrontare il problema della morosità in modo nuovo, cercando di ridurre i costi dell'abitazione, attraverso misure di riqualificazione degli edifici, riduzione delle spese condominiali, recupero della morosità con rateizzazioni e progetti specifici sulle persone condivisi con i servizi sociali.

Per la morosità colpevole, invece, sono rimaste attive le misure consuete di contrasto, quali pignoramenti e procedure di sfratto.

Per prevenire e contrastare il fenomeno della morosità, la Conferenza degli Enti ha approvato un primo documento di indirizzo il 20/12/2017 avente ad oggetto al punto 2) "Determinazioni in merito ad un programma di misure di prevenzione e contrasto alla morosità, di recupero dei crediti verso assegnatari ed il rilancio delle attività manutentive del patrimonio immobiliare".

Successivamente la Conferenza degli Enti del 26/06/2020 ha approvato al punto 2) dell'ordine del giorno "linee guida sulla morosità" e ha invitato i Comuni e l'Azienda, ognuno per competenza, a darne applicazione.



L'insoluto consolidato, a cinque anni dall'emissione delle bollette, attualmente si attesta al 8,3%.

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.

Ufficio legale per la gestione della morosità e del contenzioso nel rispetto delle regole

Gestione della morosità e recupero dei crediti

È proseguita senza interruzioni l'ordinaria attività di gestione della morosità tramite invio di solleciti di pagamento e di diffide di pagamento, nonché i vari contatti telefonici con gli assegnatari e/o con i Servizi sociali comunali finalizzati all'apertura di piani di rientro sostenibili nell'ottica ormai consolidata di un monitoraggio costante, tempestivo ed approfondito delle posizioni debitorie degli inquilini di alloggi pubblici. Tale puntuale monitoraggio è finalizzato al contenimento della morosità e al recupero coattivo degli alloggi stessi ed è caratterizzato dallo stretto rapporto con le Amministrazioni comunali, nello specifico i Servizi sociali comunali, con i quali è ormai quotidiano il contatto ed il confronto finalizzati alla gestione della morosità e alla definizione di piani di rientro concordati, anche sulla base delle nuove linee guida per la gestione della morosità approvate dalla Conferenza degli Enti. Nel 2021 sono stati quindi inviati 348 solleciti di pagamento, 313 costituzioni in mora e 877 diffide legali. Sono state inoltre inviate 51 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.

Nel 2021 sono stati avviati 6 pignoramenti presso terzi che hanno portato a 5 assegnazioni, permettendo di recuperare coattivamente la morosità.

Sono state altresì avviate 347 rateizzazioni, richieste talvolta dai Servizi sociali comunali, talvolta frutto di una valutazione socio-economica effettuata da ACER, talvolta richieste dall'inquilino stesso a seguito del ricevimento di un'intimazione di pagamento o di sfratto.

Nell'anno 2021 l'Azienda ha dedicato particolare attenzione ed impegno al recupero della morosità degli ex assegnatari: sono state infatti inviate 920 diffide di pagamento che hanno permesso di prendere contatto sia con gli ex assegnatari (personalmente o tramite l'assistente sociale di riferimento), sia con i loro eredi permettendo di definire posizioni ormai vetuste tramite il saldo del debito oppure tramite l'avvio di una rateizzazione o ancora tramite una dichiarazione di inesigibilità del credito sulla base delle linee guida per la gestione della morosità.

Nel 2021 l'attività è stata fortemente influenzata dalle decisioni prese in ambito governativo e relative alla pandemia causata da Covid-19. I vari D.P.C.M. susseguitisi nell'anno 2020, infatti, hanno previsto la sospensione delle esecuzioni degli sfratti per morosità: tale sospensione, alla luce anche delle nuove linee guida sulla gestione delle morosità, hanno comportato inevitabilmente, nel corso del 2021, la necessità di sospendere sia l'esecuzione degli sfratti per morosità in corso, sia l'avvio di nuove procedure di sfratto per morosità.

Con particolare riferimento all'avvio di nuove procedure, l'Azienda ha avviato un percorso di dialogo con i Comuni volto all'individuazione dei nuclei morosi per i quali l'avvio di una procedura di sfratto era comunque necessario. Nel 2021 ACER ha quindi avviato, a seguito di espressa richiesta da parte dei Comuni, 6 procedure di sfratto per morosità e 1 procedura di recupero crediti.

È proseguito inoltre il consueto affiancamento ai Comuni in attività relative ai provvedimenti di decadenza, che nel 2021 hanno portato all'esecuzione di 5 procedure di decadenza.

Rispetto delle regole

La Legge Regionale recepita dai Comuni con strumenti regolatori prevede un sistema sanzionatorio per chi non rispetta le regole di convivenza e di uso e gestione degli alloggi ERP.

Nel corso del 2021 sono stati effettuati oltre 300 sopralluoghi, dai diversi servizi dell'Azienda, sulla base di segnalazioni pervenute da amministratori condominiali, capiscala, inquilini, proprietari di alloggi in condomini misti e Comuni. I sopralluoghi hanno l'obiettivo di

verificare eventuali violazioni. In molti casi le questioni si sono risolte attraverso un'attività di mediazione; in altri casi sono stati fatti semplici richiami verbali; in altri ancora sono state emesse contestazioni scritte o segnalazioni alle Forze dell'Ordine o ai Comuni per l'assunzione di specifici provvedimenti.

Assistenza alle autogestioni, ai condomini e attività a favore delle gestioni dirette, servizi ai fabbricati

I costi delle spese accessorie all'affitto sono una delle problematiche più sentite dall'utenza. ACER si sta impegnando per attuare iniziative tese al loro contenimento e per sopperire ai problemi, evidenziati in diversi fabbricati, relativi all'amministrazione delle autogestioni e alle criticità emerse in modo sempre più evidente nelle gestioni condominiali seguite da amministratori esterni.

Obiettivo di ACER è il perseguimento di alcuni criteri di qualità, quali:

- la riduzione dei costi,
- la trasparenza degli affidamenti,
- la collaborazione con gli Studi di Amministrazione Condominiale, Servizi Sociali e i nostri utenti finalizzata al miglior rispetto delle regole,
- l'applicazione del capitolato per gli amministratori di condominio,
- il maggior coinvolgimento e integrazione con l'attività degli amministratori condominiali, al fine della riduzione dei costi di gestione e della promozione delle buone pratiche che favoriscano la convivenza tra i condomini,
- Riqualficazione energetica dei fabbricati per ridurre al minimo i costi e garantire un maggior comfort agli utenti,
- Valutazione per l'installazione di telecamere di sorveglianza nei quartieri più problematici per garantire una maggiore serenità ai residenti.

ACER si occupa della verifica dell'operato degli Amministratori professionisti nei condomini e nelle autogestioni, controllando i bilanci, supportando gli studi esterni e mantenendo un costante contatto diretto con gli assegnatari per ciò che riguarda le necessità manutentive sulle parti comuni e le problematiche di tipo sociale ed economico, accompagnandoli nella verifica delle spese a loro carico e nelle possibilità di pagamento e/o dilazioni garantite da ACER.

Nel 2021 è iniziata inoltre una stretta collaborazione con gli amministratori, i tecnici, le ditte specializzate per quanto riguarda la riqualficazione del Patrimonio di Edilizia Residenziale

Pubblica usufruendo delle agevolazioni previste dal Bonus 110, Bonus Facciate e Sisma Bonus.

ACER aggiorna continuamente la intranet aziendale con i dati che riguardano i bilanci condominiali, le spese annuali di ogni singolo alloggio e i vari servizi che sono presenti nei fabbricati (condomini, autogestioni e gestioni dirette) e inserisce i vari interventi di riqualificazione. Dati fondamentali per una maggiore e più accurata valutazione delle nuove assegnazioni e per fornire una risposta più trasparente e immediata all'utenza.

ACER attualmente gestisce alloggi pubblici presenti in 549 fabbricati:

- 310 sono condomini, di proprietà mista pubblica e privata, in cui è presente un Amministratore condominiale esterno, nei quali la presenza della proprietà pubblica è diversamente rappresentata in numero e quota millesimale;
- 167 sono autogestioni, di intera proprietà pubblica, nelle quali la gestione viene svolta o da un assegnatario nominato "Presidente dell'Autogestione", o da uno studio esterno;
- 72 sono gestioni dirette, di proprietà pubblica al 100%, nelle quali ACER ricopre il ruolo di amministratore del fabbricato e ne assume la legale rappresentanza.

Ultimati i lavori della nuova palazzina sita in Via Compagnoni 33-35-37-39 a Reggio Emilia denominata "TURCHESE", ACER si occuperà dell'amministrazione condominiale del fabbricato, come da accordi con il Comune di Reggio Emilia.

Dopo un'accurata analisi dei fabbricati privi di gestione condominiale, ACER sta incontrando, nelle assemblee regolarmente convocate, tutti gli assegnatari fabbricato per fabbricato per verificare le criticità e decidere con loro se mantenere l'autogestione o affidarsi a un amministratore condominiale.

L'impegno continuo e costante di ACER su questi fabbricati è finalizzato principalmente alla riduzione e al contenimento delle spese, sia nei condomini gestiti da amministratori, che nei fabbricati gestiti in parte da amministratori esterni e in parte da ACER.

Questa attività si concretizza nel costante monitoraggio e revisione dei contratti di assistenza, nel mantenimento in efficienza degli impianti di riscaldamento e di contabilizzazione del calore, di distribuzione e trattamento dell'acqua, nella ricerca delle migliori condizioni economiche per gli interventi di manutenzione, mantenendo alta l'attenzione sul servizio offerto e sulla soddisfazione degli utenti e, dove possibile, individuando e promuovendo diverse forme di gestione, quali ad esempio l'organizzazione

autonoma da parte degli assegnatari per servizi di semplice esecuzione, quali pulizia delle scale e manutenzione del verde.

Nel tempo, la fiducia degli utenti nei confronti del servizio fornito da ACER è aumentata, anche grazie alle attività di consulenza e supporto fornite in modalità telefonica e di ricevimento tramite sportello.

Capitolato prestazionale amministrazioni condominiali - Accordo con ANACI

Ancora attivo il "Capitolato Prestazionale" per le amministrazioni condominiali, finalizzato a migliorare la qualità dei servizi prestati nei fabbricati di edilizia residenziale pubblica.

Il patto a favore degli inquilini, per la buona gestione dei condomini e degli abitanti, segna l'avvio di una nuova modalità di collaborazione tra ACER e gli Amministratori di condominio, basata su una maggiore integrazione delle attività attraverso economie di scala che permettano l'ottimizzazione delle risorse economiche e, al tempo stesso, il pieno coinvolgimento degli inquilini per il loro benessere e la miglior cura dei fabbricati.

Il capitolato contribuisce a formare una nuova figura dell'amministratore che, tramite aggiornamenti e confronti costanti con ACER, non è più confinato in un ruolo tecnico marginale, ma diventa protagonista della vita del condominio insieme agli abitanti che vogliono condividere il proprio tempo e mettere a disposizione le proprie abilità per realizzare attività e iniziative utili alla vita del condominio e del quartiere.

L'amministratore diventa infatti un professionista innovativo in grado di gestire non solo i fabbricati, attraverso economie di scala e ottimizzazione di risorse, ma anche gli inquilini e i proprietari, tramite la costruzione di rapporti di fiducia orientati al dialogo, alla condivisione di problemi e soluzioni e alla promozione di buone prassi e comportamenti corretti.

Attività di comunicazione interna ed esterna - portale Internet e Urp

ACER Reggio Emilia garantisce un'informazione costante e puntuale ai cittadini, agli assegnatari, alle Amministrazioni pubbliche e a tutti i soggetti che si rapportano con l'Azienda.

Le azioni comunicative rappresentano un efficace strumento per avvicinare l'Azienda alla cittadinanza, nell'ottica di rendere maggiormente fruibili i servizi resi sia attraverso i classici strumenti di comunicazione che i più moderni social network.

Anche per il 2021 l'accompagnamento all'abitare è stato uno degli strumenti più efficaci per instaurare un rapporto diretto e costruttivo tra l'Azienda e gli assegnatari. Avvalendosi della distribuzione di materiale informativo relativo alle regole condominiali e di buona condotta,

così come le guide per il corretto uso della casa, ACER svolge un'azione di accompagnamento che permette di conoscere e prevenire fenomeni di emarginazione e di incuria dell'alloggio assegnato.

Sito internet

Il sito internet permettere una chiara ed immediata comunicazione tra l'Azienda e i Comuni, gli utenti e le diverse realtà del territorio. Sono disponibili 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 le sezioni che interessano direttamente le aziende con informazioni relative a bandi, gare e contrattualistica.

Da alcuni anni è stata positivamente sperimentata l'utilità delle aree riservate ad ogni Comune all'interno delle quali, tramite richiesta di una password di accesso è possibile reperire informazioni riguardanti la gestione degli alloggi e la conduzione degli inquilini.

Consapevoli dell'importanza di questo strumento di comunicazione e della necessità di renderlo sempre più veloce, versatile e di facile consultazione, nel 2021 è stato improntato un nuovo sito internet istituzionale che sarà reso pubblico nel 2022 convogliando in un unico sito le informazioni che al momento sono pubblicate sul Portale della Casa.

Il nuovo sito è ottimizzato per la navigazione su smartphone e tablet, facilitando la fruizione dei contenuti.

Portale della Casa

In parallelo al sito internet è attivo anche il Portale della Casa che già da diversi anni offre la possibilità di accedere alle informazioni dell'Azienda in modo semplice e rapido. Il Portale si presenta al pubblico con un'immagine grafica fresca, colorata, facilmente accessibile, consultabile su smartphone e tablet, immediato nei contenuti e nelle informazioni. Il pubblico cerca sul portale soprattutto informazioni relative agli alloggi per studenti, bandi pubblici e informazioni sui servizi erogati.

Facebook

ACER continua a curare 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.

Ricevimento pubblico

La gestione del pubblico, anche nel corso del 2021, ha mantenuto l'impostazione che, in seguito all'emergenza da Covid 19, l'Azienda ha adottato.

La gestione del pubblico previo appuntamento ha permesso di ottimizzare tempi e risorse con un vantaggio evidente riscontrabile nella maggiore fluidità degli accessi e dei tempi di risposta.

Una collaborazione con il Comune di Correggio e l'Unione Terre di Mezzo ha previsto la presenza a cadenza settimanale di personale ACER presso uno sportello nella sede del palazzo comunale del Comune di Correggio.

Carta dei servizi

La carta dei servizi è uno strumento di informazione per utenti e committenti che chiarisce gli impegni assunti dall'Azienda, al fine di migliorare la qualità dei servizi erogati. La carta è consultabile on-line sul sito di ACER, si può ritirare presso gli uffici facendone richiesta e viene consegnata insieme ad altro materiale informativo alla stipula di ogni nuovo contratto.

Manuale dell'inquilino

Ha proseguito per tutto il 2021 la diffusione de "Il manuale dell'inquilino", una guida per la gestione oculata dell'energia finalizzata al conseguimento di un risparmio economico nelle bollette di acqua, gas ed elettricità. Il manuale è curato 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.

Rilascio certificazione idoneità alloggi

ACER svolge attività di rilascio di Certificati di Idoneità di alloggi pubblici e privati per conto del Comune di Reggio Emilia. Si tratta di documenti che devono essere rilasciati dal Comune a coloro che necessitano del permesso di soggiorno e che devono dimostrare di avere una dimora in cui abitare; a coloro che devono completare la pratica di ricongiungimento familiare e attestare che l'abitazione in cui ospiteranno i familiari è idonea a contenere più persone e infine a chi ha avviato procedura di emersione del lavoro irregolare (Decreto Legge n. 34/20).

Per ACER è sicuramente un'attività molto impegnativa perché sono diverse le competenze coinvolte; da una mansione amministrativa (ricepire e inserire le domande, controllare la documentazione, rilasciare il certificato completo in tutte le sue parti, procedere ai controlli richiesti da prefettura e questura su eventuali falsificazioni dei certificati rilasciati ed infine provvedere alla segnalazione di eventuali abusi edilizi al Comune) ad una tecnica (sopralluoghi per verificare corrispondenza degli alloggi tra "stato autorizzato" e "stato eseguito" e provvedere alla loro misurazione). Nel 2021 sono state richieste oltre 920 certificazioni.

Servizi Tecnici **(Ricerca - Pianificazione - Progettazione - Manutenzione)**

Aree di intervento

Queste le aree di intervento nell'anno 2021:

- 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;
- ripristino degli alloggi vuoti.

L'attività tecnica si è in particolare rivolta allo sviluppo di diversi programmi, quali:

- attuazione di un programma di riqualificazione complessivo del patrimonio di edilizia sociale;
- attuazione del piano di riqualificazione L. 80/2014 approvato nell'estate 2014 dal Tavolo territoriale di Concertazione e successivamente dalla Regione Emilia Romagna oggi completato per la parte relativa al ripristino alloggi (Lettera A) e parzialmente finanziato per la riqualificazione (Lettera B);
- attuazione del progetto Lemon (Programma Horizon 2020) per la realizzazione di interventi di efficienza energetica di fabbricati di edilizia residenziale pubblica nella provincia di Reggio Emilia;
- progetti di efficienza energetica e miglioramento sismico finanziati dai fondi POR-FESR e finanziabili dai nuovi incentivi fiscali nazionali (Ecobonus "110");
- promozione di programmi straordinari per la riqualificazione del patrimonio e il ripristino di alloggi vuoti, non finanziati dalla Legge 80 e con anticipazione di risorse economiche da parte di ACER;
- attuazione di programmi di rigenerazione urbana per conto dei Comuni di Bibbiano e Boretto;
- interventi di ripristino di edifici in seguito ai danni causati dal sisma del 2012;
- altri interventi di progettazione edilizia e di manutenzione;
- attività di ricerca attraverso progetti europei.

risorse attraverso:

- Legge 80 del 2014;
- Incentivi fiscali e altri strumenti nazionali (Conto termico) per l'efficienza energetica degli edifici;
- Fondi per la rigenerazione urbana;
- Fondi strutturali europei 2014-2020 per il finanziamento di programmi energetici;
- 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 di innovazione e ricerca e per lo sviluppo urbano sostenibile;
- Altre fonti di finanziamento.

Attività di progettazione, studi di fattibilità e programmi d'intervento

ACER continua a proporre piani e progetti di fattibilità per la riqualificazione e la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente di proprietà dei Comuni.

L'attività del 2021, in particolare, si è caratterizzata per le progettazioni che alla data di redazione del presente bilancio risultano già acquisite, mediante atti deliberativi o convenzioni con soggetti pubblici e privati o che dovranno essere quanto prima formalizzate, quali ad esempio:

- progettazione e direzione lavori per interventi di manutenzione straordinaria del patrimonio edilizio dei Comuni, in particolare gli interventi di cui alla Legge 80/2014;
- attività di diagnosi e progettazione di interventi di riqualificazione energetica di edifici e di certificazione nel settore dell'energia, anche per conto terzi;
- progettazione di interventi previsti nei programmi POR-FESR e LEMON;
- partecipazione ai progetti europei;
- progettazione di interventi inseriti nei piani straordinari comunali;
- progettazione e direzione lavori per interventi post sisma del 20 e 29 maggio 2012, interventi di miglioramento sismico e manutenzione straordinaria con riqualificazione energetica.

Tecnologia informatica B.I.M.

ACER 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.

L'utilizzo di BIM nell'Ufficio Tecnico di ACER si concretizza nella realizzazione di un modello
Bilancio consuntivo 2021

3D/4D con il software REVIT di Autodesk su cui possono lavorare diversi progettisti contemporaneamente. In questo modo si riducono significativamente i tempi e, in particolare, 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, agli interventi di più modesta entità e per le attività di gestione, grazie ad una partnership con l'Università degli studi di Ferrara e ad un finanziamento della Regione Emilia Romagna.

Progettazione interventi programma Legge 80/2014

Nel 2021 è proseguita l'attuazione di un piano di riqualificazione energetica del patrimonio ERP in gestione, anche al fine di contenere il costo delle spese accessorie che sono lievitate ulteriormente negli ultimi anni e in molti casi hanno provocato problemi agli utenti i quali, a fronte di canoni contenuti, debbono sostenere spese condominiali elevate. 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), è stato predisposto un programma di interventi per concorrere all'assegnazione delle risorse, approvato dal Tavolo provinciale delle Politiche abitative, dalla Regione Emilia Romagna e dal Ministero delle Infrastrutture.

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.

Il programma degli interventi di tipo B ammissibili, approvato con DGR 1297/2015, ammonta a complessivi € 6.397.433,09, di cui € 4.887.501,00 coperti dai contributi regionali e € 1.509.932,09 dai contributi comunali, come riepilogato nella seguente tabella:

Comune	Località	N.ro alloggi	Contributo regionale	Contributo comunale
REGGIO NELL'EMILIA	VIALE MAGENTA CIV 18-18/1-18/2-18/4-18/5-20. Reggio Emilia	35	897.503,00	19,64
CASTELNOVO SOTTO	VIA MONTESSORI CIV 5. Castelnovo di Sotto	4	16.993,00	50.412,24
CASALGRANDE	VIA EUROPA CIV 3. Casalgrande	6	43.483,00	85.917,00
RUBIERA	VIA ALLENDE CIV 6. Rubiera	9	39.984,00	41.612,26
BIBBIANO	VIA VENTURI CIV 16-18-20. Bibbiano	18	34.986,00	364.440,20
CASTELNOVO MONTI	VIA RUBERTELLI CIV 10. Castelnovo ne' Monti	6	12.495,00	114.205,60
BAGNOLO IN PIANO	VIA LABRIOLA CIV 65-67. Bagnolo in Piano	12	23.991,00	48.169,00
REGGIO NELL'EMILIA	VIA DON PBORGHI CIV 8-9. Reggio nell'Emilia	16	80.000,00	2.172,38
REGGIO NELL'EMILIA	VIA J DA MANDRA CIV 24-26-28-30-32 RE	24	100.000,00	884,14

Comune	Località	N.ro alloggi	Contributo regionale	Contributo comunale
REGGIO NELL'EMILIA	COMPARTO CANALINA-MOTTI	176	3.373.756,00	0,00
MONTECCHIO EMILIA	VIA AL FORTE CIV 3. Montecchio Emilia	6	18.493,00	1.507,00
SCANDIANO	VIA MATTEOTTI CIV 43-45-47-49-51-53. Scandiano	28	27.989,00	238.590,26
GUASTALLA	VIA DELLA CHIESA CIV 2-4-6. Guastalla	22	20.000,00	0,00
NOVELLARA	VIA I MAGGIO CIV 14. Novellara	5	15.400,00	67.717,07
CADELBOSCO SOPRA	VIA PRAMPOLINI CIV 14 -16. Cadelbosco di Sopra	8	13.994,00	31.035,79
CASTELLARANO	VIA PUCCINI CIV 31-33-35. Castellarano	12	7.997,00	0,24
QUATTRO CASTELLA	VIA PELLICO CIV 3/1. Quattro Castella	8	3.499,00	4.249,19
BORETTO	VIA PER POVIGLIO CIV 36-38-40. Boretto	12	27.489,00	41.243,12
BRESCELLO	VIA CHIESA CIV11. Brescello	6	26.490,00	134.310,00
CAMPAGNOLA EMILIA	VIA MARCONI CIV 8. Campagnola Emilia	5	6.497,00	88.871,27
FABBRICO	VIA MELATO CIV 6/A - 6/B. Fabbrico	3	39.984,00	6.384,76
LUZZARA	VIA TERRACINI CIV 2. Luzzara	10	27.989,00	54.550,00
REGGIOLO	VIA RESPIGHI CIV12. Reggiolo	6	2.999,00	53.330,36
ROLO	VIA VOLTA CIV51-53. Rolo	10	9.496,00	0,00
SAN MARTINO IN RIO	PIAZZA DALL'ACQUA CIV 2. San Martino in Rio	12	15.994,00	80.310,57
		391	4.887.501,00	1.509.932,09

Programma POR-FESR

ACER ha partecipato negli anni scorsi ai bandi relativi al programma regionale POR-FESR Asse 4 finalizzato alla concessione di contributi per la realizzazione di interventi per la riqualificazione energetica di edifici pubblici e di edilizia residenziale pubblica. Inoltre ha svolto attività tecnica a supporto di altri enti per l'ottenimento dei contributi.

Per gli interventi oggetto di contributo negli anni precedenti, l'attività proseguirà nel 2022. Tali interventi riguardano:

Secondo bando

Comune	Località	Contributo concesso	Stato di attuazione
Reggio Emilia (immobili passati al Comune di R.E. nel settembre 2017)	Via Pasteur 10/1 – 10/2	72.028,66	concluso
Reggio Emilia	ASP Città delle Persone Villa Erica	174.975,78	concluso
Rio Saliceto RE	Via Libertà 3	24.562,38	rinunciato
Boretto RE	Via Per Poviglio 38-42-44-46	101.749,97	in corso
S. Ilario d'Enza	Via Matteotti 16-18	16.722,73	rinunciato (a favore del 110%)
S. Ilario d'Enza	Via Matteotti 20-22	16.722,73	rinunciato (a favore del 110%)
TOTALE		406.762,25	

Terzo bando

Comune	Località	Contributo concesso	Stato di attuazione
Cavriago	Via Fosse Ardeatine 2-4-6-8	23.553,35	concluso
Reggio Emilia	Via Freddi 33-35	19.394,06	in avvio
Reggio Emilia	Via Pastrengo 18	21.831,47	in avvio
Reggio Emilia	Via Don Pasquino Borghi 8-9	52.456,17	rinunciato (a favore del 110%)
Correggio	Via Chiesa 6-8	29.280,67	concluso
Campegine	Via Traccole 3	31.510,14	rinunciato (a favore del 110%)
Castelnovo di Sotto	Via Costa 37	18.334,31	rinunciato (a favore del 110%)
Guastalla	Via Pieve 20	30.618,21	rinunciato (a favore del 110%)
Castelnovo Monti	Via Rubertelli 10	19.743,60	concluso
San Martino in Rio	Piazza Dell'Acqua 2	21.786,44	concluso
Gualtieri	Via Di Vittorio 2-4	17.309,54	concluso
TOTALE		285.817,96	

La Regione, con delibera n. 1386 del 05/08/2019, ha approvato un nuovo bando per il l'assegnazione di contributi per la realizzazione di interventi di riqualificazione energetica degli edifici pubblici e di edilizia residenziale pubblica; ACER, in collaborazione con i Comuni interessati, ha presentato domanda ed ottenuto i seguenti contributi:

Quarto bando

	Comune	Località	Costo ammesso	Contributo	Stato di attuazione
1	Reggio Emilia	via Grassi 7	227.383.97	90.953.59	rinunciato (a favore del 110%)
2	Reggio Emilia	via Ferri 49	116.302.37	46.520.95	rinunciato (a favore del 110%)
3	Reggio Emilia	via Maramotti 23	115.172.74	46.069.10	rinunciato (a favore del 110%)
4	Reggio Emilia	via Maramotti 25	218.717.86	87.487.14	rinunciato (a favore del 110%)
5	Rubiera	via Allende 2-4-6	250.022.98	100.009.19	rinunciato (a favore del 110%)
6	Vezzano sul Crostolo	piazza della Vittoria 1	105.188.16	42.075.26	rinunciato (a favore del 110%)
7	Brescello	via Papa Giovanni XXIII 1	128.909.76	51.563.90	rinunciato (a favore del 110%)
8	Montecchio Emilia	via Rovacchi 1	184.293.82	73.717.53	rinunciato (a favore del 110%)
9	Rio Saliceto	via Marx 7	132.167.62	52.867.05	rinunciato (a favore del 110%)
10	Novellara	via Nenni 9A-9B	204.474.41	81.789.76	in corso
TOTALE			1.682.633.69	673.053.47	

Progetto di riqualificazione energetica patrimonio ERP nell'ambito del programma LEMON

ACER partecipa, in partnership con AESS di Modena, Agenzia per l'Energia e lo Sviluppo Sostenibile, ACER Parma e ASTER, consorzio partecipato dalla Regione Emilia Romagna che promuove l'innovazione del territorio, allo sviluppo del Progetto europeo LEMON (Less Energy More OpportuNities), nell'ambito del programma HORIZON 2020.

Il programma ha l'obiettivo di sperimentare modelli di finanziamento innovativi per la riqualificazione energetica degli edifici sociali attraverso contratti Epc (Energy Performance Contracts), sviluppare e attuare progetti di efficienza energetica, in abitazioni private e pubbliche coinvolte nel programma di riqualificazione energetica e sviluppare un nuovo contratto di locazione, basato sulla prestazione energetica dell'alloggio chiamato EPTA - Energy Performance Tenancy Agreement.

Il programma riassume i bisogni di riqualificazione del patrimonio di ERP in parte previsti nel piano programma "Legge 80/2104" e POR- FESR.

Scopo del programma è il miglioramento dell'efficienza energetica e della qualità del Servizio con la finalità di conseguire un consistente risparmio energetico, di ottenere il rispetto di più elevati standard di sicurezza degli impianti, nel rispetto delle norme vigenti in materia. Per tutti gli edifici è richiesta, quale obiettivo primario, la riqualificazione energetica degli edifici- impianti da realizzarsi entro un anno dalla data di sottoscrizione del verbale di consegna dei lavori dei singoli edifici.

Agli inizi del 2020 ACER ha firmato il contratto di EPC e dato avvio alle procedure di esecuzione degli interventi.

Sono interessati alla riqualificazione energetica i seguenti edifici:

COMUNE	EDIFICIO	GARA EPC	FINANZIAMENTI					STATO DI ATTUAZ.
			L. 80	POR-FESR	CONTO TERMICO STIMA	RIGENERAZ. URBANA	ANTICIPO ATI	
CASALGRANDE	Europa 3	121.000,00	43.483,00		15.000,00		67.734,96	concluso
S.MARTINO IN RIO	Dell'Acqua 2	111.000,00	15.994,00	21.786,44	18.500,00		59.253,21	concluso
REGGIO EMILIA	Canalina Motti	3.373.756,00	3.373.756,00		185.000,00		526.890,48	concluso
REGGIO EMILIA	Don. P. Borghi	404.407,36	80.000,00	52.456,17	60.500,00		227.345,93	concluso
CAVRIAGO	Fosse Ardeatine	203.000,00		23.553,35	24.000,00		158.273,05	concluso
CASTELNOVO MONTI	Rubertelli 10	116.994,35	12.495,00	19.743,60	20.000,00		68.624,38	concluso
BORETTO	Via per Poviglio	742.345,72	27.489,00	101.749,97	93.464,74	519.642,01	15.505,69	in corso
BIBBIANO	Piazza Caduti	1.000.000,00			120.000,00	700.000,00	180.000,00	in corso
		6.072.503,43	3.887.065,69	219.289,53	536.464,74	1.219.642,01	1.303.630,70	
								6.072.503,43

Interventi post sisma 2012

- **Ristrutturazione complesso Asp Buris Lodigiani di Luzzara 1° Stralcio - in fase conclusiva**

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 da eventi sismici.

ACER ha ottenuto l'incarico di progettazione e direzione lavori dell'intervento e ha concluso quest'anno la progettazione esecutiva. Il contributo regionale è stato confermato nel 2018, a seguito della positiva istruttoria regionale sul progetto.

I lavori appaltati nel 2020 sono proseguiti nel 2021.

- **Ristrutturazione complesso ASP Buris Lodigiani di Luzzara 2° Stralcio Blocchi B-C. Attuazione interventi Nuova Ordinanza del Commissario delegato alla ricostruzione n. 26 del 7/11/2018 per la realizzazione di alloggi sociali - in fase di appalto**

ACER ha ottenuto un finanziamento di € 1.617.000,00 per conto di ASP Buris Lodigiani per la ristrutturazione di parte di un edificio della ex casa di riposo, in via Avanzi di Luzzara, per la realizzazione di n. 6 alloggi di housing sociale. Nel 2021 ACER ha predisposto la progettazione e seguito l'iter amministrativo per il successivo affidamento dei lavori previsto nel 2022.

- **S. Martino in Rio - Attuazione intervento Nuova Ordinanza del Commissario delegato alla ricostruzione n. 26 del 7/11/2018 - eseguito il 50% dei lavori**

Si tratta di un intervento post sisma del 20 e 29 maggio 2012 legato al piano di ricostruzione attuato come da ultima Ordinanza del Commissario delegato alla ricostruzione della Regione Emilia Romagna (n. 26 del 7 novembre 2018) che ha modificato e aggiornato la precedente ordinanza n. 24/2017). Con i fondi programmati nel 2020 si è completata la progettazione esecutiva per il miglioramento sismico e la riqualificazione energetica dell'edificio sito in piazza Tassoni n. 1 e 2 di San Martino in Rio, di proprietà di ACER. Nel 2021 sono iniziati i lavori.

- **Attuazione intervento di demolizione e ricostruzione in Comune di Reggio Emilia Via Donizetti – Fondi sisma 2012 - lavori conclusi**

ACER effettua 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 Reggio Emilia, mediante un contributo della Regione stanziato con ordinanza 32/2013. Nel 2018 è stato demolito il fabbricato esistente gravemente danneggiato dal sisma. I lavori sono proseguiti nel 2021 e saranno terminati nel 2022.

ACER si è impegnata ad acquistare a fine lavori il fabbricato dall'impresa esecutrice per la spesa dei lavori sostenuta e non finanziata dalla Regione.

Programmi per la rigenerazione urbana

ACER ha fornito supporto tecnico ai Comuni di Boretto e Bibbiano per l'ottenimento di contributi inerenti al Bando regionale per rigenerazione urbana di cui alla L.R. 24/2017 e DGR 550/2018.

- **Comune di Boretto - lavori eseguiti al 60%**

L'intervento finanziato riguarda la riqualificazione energetica e il ripristino alloggi dell'edificio in Boretto via Per Poviglio n. 38-42-44-46.

L'intervento, il cui costo di realizzazione è pari ad € 742.345,00, è finanziato oltre che dai fondi per la rigenerazione urbana anche dai fondi della Legge 80/2014, Por-Fesr e cofinanziato dal Comune di Boretto.

L'intervento è stato inserito nel bando per la fornitura del Servizio Energia ed Energia Plus su immobili ERP. I lavori sono iniziati nel 2021.

- **Comune di Bibbiano - lavori eseguiti al 60%**

L'intervento finanziato riguarda la riqualificazione energetica e il ripristino alloggi degli edifici ERP in località Barco, piazza Caduti n. 3-4-5-6-7-8.

L'intervento, il cui costo di realizzazione è stimato in € 720.000,00, prevede oltre al finanziamento da parte della Regione per la rigenerazione urbana, anche un cofinanziamento del Comune di Bibbiano.

L'intervento è stato inserito nel bando per la fornitura del Servizio Energia ed Energia Plus per edifici residenziali sociali. I lavori sono iniziati nel 2021.

Programma per la riqualificazione e valorizzazione delle aree commerciali (L.R.41/97)

- **Comune di Bibbiano - lavori completati**

ACER, su incarico del Comune di Bibbiano, ha effettuato la progettazione di un intervento per la riqualificazione e la valorizzazione dell'area commerciale di piazza Caduti e piazza XXV Aprile nella frazione di Barco, per la cui realizzazione il Comune ha ottenuto un contributo regionale.

L'intervento, il cui costo di realizzazione è stimato € 253.000,00, prevede oltre al contributo regionale, anche una quota di co-finanziamento del Comune di Bibbiano.

L'intervento si è concluso nel 2021.

Programma per la riqualificazione dell'ex Centro sociale del Foscato in Reggio Emilia - lavori in fase di conclusione

Il vecchio Centro sociale del Quartiere Foscato, da tempo dismesso, sarà oggetto di lavori di miglioramento sismico, riqualificazione energetica e rifunzionalizzazione degli spazi interni. Sarà destinato ad un utilizzo per nuclei familiari disagiati, in accordo con la Fondazione Durante e Dopo Di Noi che ha ottenuto fondi regionali per la realizzazione di un'iniziativa avente finalità sociali. In base al progetto che ACER ha sviluppato, di concerto con la Fondazione, saranno realizzati 3 alloggi, di cui 2 al piano terra e uno al piano primo, oltre a spazi per la presenza di operatori assistenziali.

L'intervento, il cui costo di realizzazione è stimato € 718.000,00, prevede oltre al contributo regionale, anche il co-finanziamento da parte del Comune di Reggio Emilia, di ACER e della Fondazione.

Conclusa la progettazione esecutiva (inserita nel contratto LEMON), i lavori sono iniziati nel 2021.

Piano Integrato Edilizia Residenziale Sociale - Abitare Solidale Isolato 902 (PIERS) e Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare (PinQua)

Il Comune di Reggio Emilia ha presentato alla Regione il progetto denominato "Abitare solidale", da realizzarsi nel quadrante sud-est dell'isolato 902 e accessibile da via Turri e via Paradisi, in due distinte fasi di altrettanti bandi di finanziamento: progetto integrato di edilizia residenziale Sociale (PIERS) e Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare (PinQua).

Il piano prevede la realizzazione di interventi di recupero edilizio integrale, demolizione e

ricostruzione e nuova costruzione di edifici destinati a edilizia residenziale sociale, a servizi e spazi pubblici destinati ad infrastrutture per la mobilità e infrastrutture sociali.

Nell'ambito del partenariato tra Comune ed ACER, quest'ultima è impegnata nella progettazione, direzione lavori e nella gestione degli edifici/alloggi destinati alla edilizia residenziale sociale.

Direzione lavori

L'attività di direzione lavori prevede:

- esecuzione dei lavori relativi agli interventi finanziati dalla Legge 80/2014 e POR FERS;
- completamento degli interventi relativi al Programma regionale per il miglioramento dell'accessibilità degli edifici e degli alloggi;
- intervento per il completamento di due edifici ERP nel Quartiere Compagnoni;
- intervento privato per 16 alloggi nel Quartiere Compagnoni (chiusura amministrativa);
- completamento del programma di utilizzo delle economie della Legge 457/78;
- supervisione alla direzione lavori e collaudo in corso d'opera di piani urbanistici attuativi di iniziativa privata nel Comune di Reggio Emilia;
- esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria e adeguamento impianti e riqualificazione energetica nel patrimonio edilizio pubblico per conto dei Comuni.

Intervento di riqualificazione energetica su edificio di Viale Magenta n. 18.1 - 18.2 - 18.4 - 18.5 – 20 - lavori eseguiti all'80%

Il complesso residenziale è di proprietà mista, pubblica e privata, per un totale di 49 alloggi, 33 pubblici e 16 privati, più due locali a destinazione commerciale. Gli edifici sono interessati da un completo rifacimento delle facciate che comprende la riqualificazione energetica di tutte le chiusure esterne, tramite un rivestimento isolante alle pareti perimetrali e solai freddi ed alla sostituzione degli infissi e chiusura delle logge con elementi ad alta prestazione termica. Si prevede inoltre il risanamento dei locali seminterrati e la sistemazione delle aree interne alla corte comune.

Le attività progettuali permetteranno di rinnovare il complesso edilizio in modo tale che permetterà una migliore fruizione delle aree comuni e una riduzione dei consumi energetici. Particolare attenzione è stata attribuita all'aspetto relativo alla comunicazione e informazione dei cittadini realizzato mediante l'utilizzo di sistemi multimediali installati nei vari edifici, che consentono agli abitanti di essere informati in tempo reale sullo stato di avanzamento del cantiere e su quant'altro l'impresa e ACER intendano comunicare a inquilini

e proprietari. È in corso il completamento degli interventi sui fabbricati e l'attività di progettazione partecipato con il contributo dell'Istituto Chierici di Reggio Emilia.

L'intervento, che prevede un investimento complessivo di circa € 1.600.000, è iniziato nel 2019, ha subito ritardi a causa della pandemia e si concluderà nel 2022.

P.R.U. Compagnoni 2°, 3° e 4° stralcio 40 alloggi ERP - lavori conclusi

Il Comune di Reggio Emilia ha espletato le procedure per un nuovo affidamento dei lavori finalizzati alla realizzazione di due fabbricati, per un totale di 40 alloggi ERP e un investimento complessivo di oltre 4.500.000 €. ACER, in base alla convenzione con il Comune, ha svolto la direzione lavori. L'intervento avviato all'inizio del 2019, si è concluso nel 2021.

Piano particolareggiato PP10 - Bibbiano

Nel 2011, ACER è stata incaricata dalla società Immobiliare TRE Torri s.r.l. di Bibbiano per la progettazione esecutiva e la direzione lavori delle opere di urbanizzazione relative al comparto A. I lavori di urbanizzazione, avviati nel novembre 2011, hanno superato il 55% dei lavori programmati.

Attività di ripristino alloggi e piani straordinari

A fronte di accordi con i Comuni, regolati da convenzione, ACER anticipa risorse ai Comuni per realizzare piani straordinari di riqualificazione del patrimonio e ripristino di alloggi vuoti di edilizia residenziale sociale. ACER garantisce sempre l'impegno ad individuare e intercettare le migliori opportunità di finanziamento al fine di limitare il co-finanziamento comunale.

Programma straordinario del Comune di Reggio Emilia

Il piano straordinario di manutenzione straordinaria del Comune di Reggio Emilia si articola secondo le seguenti linee di intervento:

- 1 - Ripristino di alloggi vuoti. In corso. Il programma prevede un intervento sul parco alloggi vuoti procedendo al ripristino di 125 alloggi vuoti nelle varie zone cittadine;
- 2 - Edifici vari - sostituzione contatore con contabilizzatori di calore. Lavori eseguiti al 50%.

Il programma prevede di intervenire in una serie di edifici in cui, a tutt'oggi, risultano installati sistemi di contabilizzazione del calore mediante contatore.

- 3 - Via Freddi 33-35 sostituzione serramenti esterni dell'edificio. Efficientamento energetico

del fabbricato mediante installazione di nuovi serramenti, regolazione termica e contabilizzazione calore. Lavori conclusi.

- 4 - Via Pastrengo 19 accorpamento alloggi, efficientamento energetico fabbricato e sistemazioni esterne. In fase di aggiudicazione. Intervento di completamento di un edificio, già oggetto di finanziamenti parziali, mediante il ripristino di 2 alloggi, l'efficientamento energetico dell'intero fabbricato.

Il piano complessivo ammonta a € 1.500.000,00 e si concluderà nel 2022.

Programma straordinario del Comune di Correggio

Di concerto con il Comune di Correggio è stato individuato un programma straordinario di interventi di efficientamento energetico in diversi edifici. I primi interventi riguardano:

- 1) via Moggi 49, in programma con il Superbonus 110%;
- 2) via Vittorio Veneto 11-13-15, programma PNRR/Superbonus 110%.

Il piano complessivo ammonta a € 900.000,00.

Programma straordinario del Comune di Novellara - lavori in corso

Di concerto con il Comune di Novellara è in corso di definizione un programma straordinario di interventi su vari edifici per un costo complessivo stimato di circa € 468.000,00.

Programma straordinario del Comune di Brescello - lavori in corso

Di concerto con il Comune di Brescello è in corso di definizione un programma straordinario di interventi su vari edifici per un costo complessivo stimato di circa € 626.000,00.

Manutenzione del patrimonio gestito e ripristino alloggi

Con il proprio personale addetto, ACER aggiorna costantemente la situazione manutentiva del patrimonio edilizio gestito, raccogliendo informazioni utili alla valutazione del fabbisogno e alla conseguente elaborazione di programmi di manutenzione straordinaria da concordare con i Comuni e da realizzare in base a modalità finanziarie definite con i Comuni stessi.

I programmi di intervento di manutenzione che ACER ha predisposto e predispone per conto dei Comuni sono rivolti a criteri di miglioramento della condizione abitativa degli alloggi (adeguamento e installazione impianti, superamento barriere architettoniche, sostituzione serramenti, isolamenti termici, domotica) e della qualità dei fabbricati (risanamento e rinnovo esterno, adeguamento sismico, sistemazione delle coperture, sistemazione aree cortilive e verdi, superamento barriere architettoniche, adeguamento ascensori), di sicurezza degli impianti, di risparmio energetico e innovazione tecnologica, con l'obiettivo di ridurre le spese di gestione dei servizi sostenute dall'utenza.

L'impegno è sempre rivolto ad aumentare l'efficienza del servizio, anche in un'ottica di contenimento dei costi. Le somme spese per manutenzione ordinaria, fornitura materiali, ripristino alloggi e manutenzione straordinaria sono pari a € 1.183.207,00.

L'Azienda continua nell'implementazione degli strumenti di comunicazione con gli utenti per la verifica degli interventi di manutenzione e di ripristino eseguiti

ANNO	RICHIESTE DI MANUTENZIONE	INTERVENTI DI MAN. ORD. PRONTO INTERVENTO	TEMPI MEDI DI ESECUZIONE (GG)
2021	2103	1483	12
2020	2630	1540	10
2019	2618	1528	9
2018	2616	1245	14
2017	2775	1474	10

ANNO	INTERVENTI DI RIPRISTINO ALLOGGI	TEMPI MEDI DI ESECUZIONE (GG)
2021	123	63
2020	102	73
2019	127	54
2018	169	39
2017	170	46

Attività di collaudo delle opere di urbanizzazione

Il Comune di Reggio Emilia ha affidato ad ACER, tramite convenzione, 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 dell'Azienda 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.

Servizio energia impianti, efficienza energetica degli edifici, riqualificazione energetica degli edifici

Il servizio di ACER opera:

- nell'attività di gestione degli impianti;
- nell'attività di progettazione e direzione lavori degli interventi di riqualificazione energetica degli edifici;
- nella partecipazione all'attività di ricerca per la progettazione europea;
- nella certificazione energetica degli edifici;
- come supporto ai Comuni per le attività relative al Patto dei Sindaci.

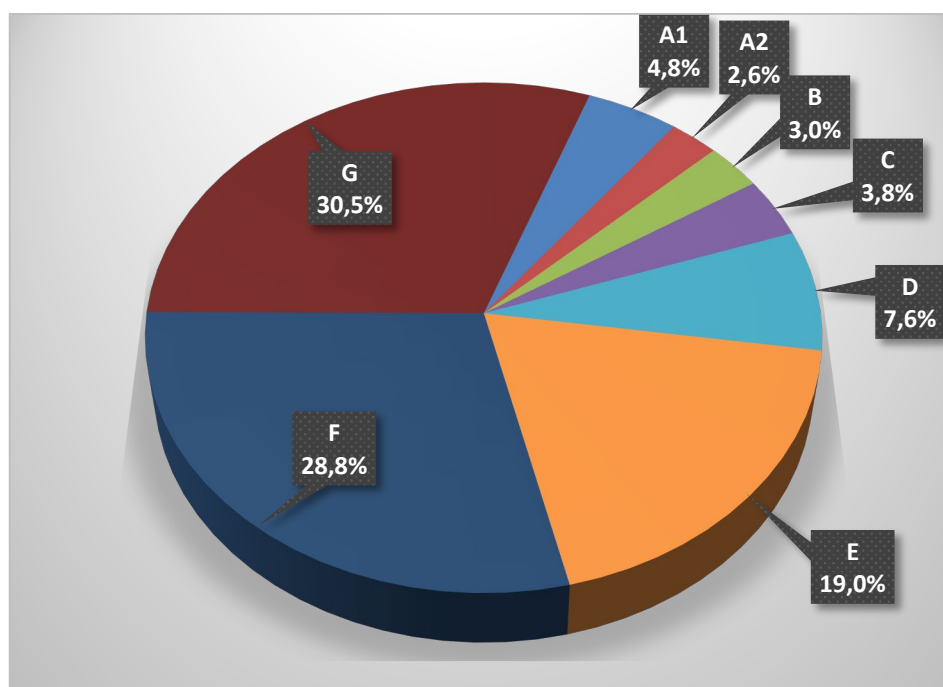
Attività di certificazione energetica degli edifici

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 di una clausola nella quale il conduttore dichiara di aver ricevuto informazioni sulla documentazione di prestazione energetica dell'immobile oggetto di locazione.

Da tale data sono stati emessi 1.600 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.

Unendo i dati ed elaborandoli a livello generale possiamo avere alcune statistiche sul patrimonio dei Comuni.



Rappresentazione grafica delle classi energetiche del patrimonio pubblico certificato

Impianti fotovoltaici

Nel 2020 è proseguita l'attività di monitoraggio sugli impianti fotovoltaici valutando i dati relativi agli interventi già realizzati e monitorando la reale produzione di energia rispetto ai valori teorici.

ACER 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.

Programma individualizzazione delle utenze, termoregolazione e controllo

Nel 2021 è proseguito il piano di individualizzazione di utenze, che prevede l'identificazione di una serie di edifici in cui procedere alla collocazione in opera di sistemi di contabilizzazione e fatturazione individuali. Contemporaneamente si procederà all'implementazione di sistemi

di contabilizzazione dei consumi individuali con contemporanea implementazione di sistemi di gestione e controllo della regolazione degli impianti termici. Obiettivo finale del programma sarà consentire il monitoraggio dei consumi in essere con la possibilità di riconoscere e segnalare situazioni di anomalia in termini di consumi e/o di comportamenti.

ATTIVITA' DI RICERCA E SPERIMENTAZIONE

Pro-GET-OnE - in fase di ultimazione

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

L'aspetto innovativo di questo progetto consiste nel combinare in uno stesso sistema integrato, basato su componenti pre-assemblati, le prestazioni più elevate in termini di fabbisogno energetico, sicurezza e sostenibilità sociale. Il progetto si concluderà nel settembre 2022.

HEART - in fase di ultimazione

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. Al progetto europeo HEART, del valore complessivo di € 6.638.000, di cui € 5.670.000 finanziati dal programma Horizon 2020, 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 € 400mila. I lavori di riqualificazione si concluderanno nel 2022.

Self User - in corso

La Regione Emilia-Romagna è impegnata nel dare attuazione, a livello regionale, alla "Strategia Energetica Nazionale" (di seguito "SEN"), adottata con D.M. 10 novembre 2017 del Ministero dello Sviluppo Economico e del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del

Territorio e del Mare. L'impegno regionale si esplica anche attraverso la promozione di progetti dedicati all'efficienza e al risparmio energetico in edifici pubblici e privati.

In questo contesto, ACER collabora con ART-ER, la società consortile dell'Emilia Romagna che si occupa di promuovere progetti dedicati alla crescita sostenibile della Regione, attraverso lo sviluppo dell'innovazione e della conoscenza, l'attrattività e l'internazionalizzazione del sistema territoriale.

Infatti, nel contesto delle azioni regionali di strategia energetica e sviluppo di modelli di risparmio energetico, ART-ER ha presentato alla Regione Emilia Romagna un progetto denominato "SELF-USER" che prevede di simulare, presso un complesso condominiale selezionato, diverse condizioni di funzionamento della rete condominiale e diverse configurazioni di autoconsumo collettivo con l'intento di:

- promuovere l'uso efficiente dell'energia e della produzione da fonti rinnovabili in realtà condominiali, attraverso interventi di qualificazione energetica;
- sfruttare le fonti rinnovabili indagando il potenziale dell'autoproduzione e dell'autoconsumo in realtà condominiali, con l'obiettivo di individuare le configurazioni ottimali di impianti fotovoltaici e micro-cogenerativi;
- promuovere la riduzione delle emissioni dei gas serra, favorendo l'autoconsumo in realtà condominiali e la potenziale mobilità sostenibile.

Il progetto, realizzato in collaborazione con ENEA, UniBo, Enel X, prevede la costituzione di una Comunità Energetica e la riqualificazione energetica e sismica di un fabbricato di 48 alloggi, di proprietà mista pubblico-privata, individuato a Scandiano in via Matteotti n. 43/53. I lavori inizieranno nel 2022.

Life Super Herotile - in corso

LIFE SUPERHERO nasce come prosecuzione ed evoluzione del precedente progetto europeo del 2018 LIFE HEROTILE che ha portato allo sviluppo di una tegola super-ventilata in grado di ottimizzare l'efficienza energetica e il comfort termico, aiutando la dispersione delle radiazioni solari attraverso la ventilazione sotto tegola, garantendo bassi impatti ambientali, minor uso dei sistemi di climatizzazione e risparmio in bolletta.

Obiettivo del nuovo progetto è l'aumento della consapevolezza dei benefici della diffusione sul costruito dei tetti ventilati e permeabili a livello di comfort e ambiente (VPR = ventilated and permeable roofs). La sperimentazione verrà realizzata, in collaborazione con Confindustria Ceramiche-ANDIL, Politecnico delle Marche, nel Comune di Reggio Emilia, in via Maramotti n. 23/25.

Servizi generali e amministrativi

Il Personale e l'organizzazione aziendale

L'attuale struttura organica, approvata nel 2019, è il risultato di alcuni interventi effettuati a fine 2020, con conseguenti nuovi inquadramenti con decorrenza 1° gennaio 2021. È stato così completato il nuovo assetto degli uffici per far fronte ai nuovi e importanti impegni assunti dall'Azienda nell'ambito delle Politiche abitative stabilite dai Comuni, nonché per la realizzazione di importanti progetti di riqualificazione del patrimonio di edilizia residenziale sociale e progetti di gestione sociale.

Ulteriori interventi hanno riguardato:

- l'avvio di selezione a rilevanza pubblica per la formazione di una graduatoria di idonei all'assunzione per l'ufficio Manutenzione con contratto a tempo determinato;
- l'avvio di selezione a rilevanza pubblica per la formazione di una graduatoria di idonei all'assunzione per l'ufficio Tecnico-Progettazione Impianti con contratto a tempo determinato.

Numero dei dipendenti nel triennio 2019-2021

	Unità al 31.12.2019	Unità al 31.12.2020	Unità al 31.12.2021
Personale in servizio	45		48
di cui a tempo determinato	1		6

Contratti in somministrazione a tempo determinato	/	1	2
---	---	---	---

A dicembre 2021 i dipendenti in servizio risultano 48, di cui n.6 unità con contratto a tempo determinato. Dalle due selezioni bandite nell'anno, concluse a maggio 2021, sono state assunte con contratto a tempo determinato n.2 unità presso l'ufficio Manutenzione (nel quale negli anni 2020/2021 vi sono state n.2 uscite di personale) e n.1 unità presso l'ufficio Tecnico-Progettazione Impianti (dove era presente un posto vacante).

Oltre al personale tecnico con contratto a tempo determinato, sono state assunte n.3 unità di personale di profilo amministrativo, attingendo da una graduatoria di selezione in corso di validità, di cui n.1 unità per sopperire all'uscita per dimissione nel mese di aprile 2021 e

altre n.2 unità per riorganizzazioni interne/dimissione con diritto al pensionamento. A fine 2021, n.1 unità a tempo determinato è stata stabilizzata.

Formazione

Nell'ambito della gestione del personale, ACER anche nel 2021 ha investito sulla formazione e l'aggiornamento professionale al fine di garantire l'accrescimento e l'aggiornamento professionale e migliorare le competenze necessarie al raggiungimento degli obiettivi e dei servizi richiesti dai Comuni e dall'utenza. In quest'ottica, la formazione è uno strumento strategico volto alla valorizzazione del personale e, conseguentemente, al miglioramento della qualità dei processi organizzativi e di lavoro dell'Azienda. Nel corso del 2021, oltre agli aggiornamenti professionali di legge, si è completato il percorso di gruppo di *empowerment e motivazionale* rivolto ai responsabili degli uffici iniziato nel 2020. Inoltre, sono stati tenuti corsi di formazione MS Excel per vari livelli (base e intermedio).

Sistema informativo

Nel 2021 ha avuto corso il bando di gara per l'affidamento ad un unico fornitore del software gestionale, patrimoniale e contabile di ACER Parma, ACER Piacenza ed ACER Reggio Emilia. Il dialogo competitivo, espletato da ACER Parma, ha visto terminare il lavoro della commissione di gara nel mese di novembre 2021 con l'aggiudicazione della commessa a Sistemi & Soluzioni di Milano, azienda con numerose esperienze di collaborazione con Istituti Case Popolari ed ex istituti riformati (ATER, ACER, ARTE, ecc.).

La trasformazione del sistema informatico si può definire radicale: tutti gli uffici e i settori di ACER saranno coinvolti nell'implementazione di nuove procedure. I servizi informatici rivolti all'esterno, di cui usufruiscono gli assegnatari di ERP/ERS, i Comuni, i proprietari di immobili dell'Agenzia per l'Affitto ed i fornitori, evolveranno verso nuovi modelli di servizio, nell'ottica di una maggior integrazione tra l'uno e l'altro e con la base dati gestionale aziendale. Quest'ultima migrerà su nuovi RDMS Microsoft od Oracle, nelle versioni di più recente rilascio e con schemi progettuali completamente nuovi.

L'operazione richiederà un'attenta pianificazione, in modo da verificare nel dettaglio i requisiti richiesti e garantire la completa congruenza agli stessi della soluzione informatica proposta. Il processo di analisi e migrazione dei dati è iniziato a febbraio 2022 ed è correntemente in corso.

Nel corso dell'ultimo trimestre 2021 è stato profuso grande impegno anche sul sito istituzionale di ACER www.acer.re.it in corso di riprogettazione: sarà dotato di una nuova veste grafica responsiva ed incorporerà anche i contenuti del portale casa.acer.re.it.

Patrimonio immobiliare di proprietà di ACER

Le attuali proprietà immobiliari di ACER sono riassunte nel seguente prospetto:

CATEGORIA CATASTALE		NUMERO UNITA' IMMOBILIARI	VALORE PATRIMONIO	VALORE DI MERCATO PRESUNTO €
A10	Uffici e sede ACER	2	3.789.649	3.813.000
A2	Alloggi di tipo civile	30	1.385.125	2.209.000
A3	Alloggi di tipo economico	159	2.993.180	11.836.000
A4	Alloggi di tipo popolare	4	154.590	415.000
C1	Negozi e locali ad uso servizi	25	184.305	1.554.000
C2	Magazzini e locali di deposito	13	21.342	135.000
C6	Autorimesse	126	1.027.786	1.661.000
D7	Cabine Enel	4	3.026	4.000
	Altre Unità Immobiliari	7	167.834	737.000
TOTALI		370	9.726.837	22.364.000

La tabella riassume i valori del patrimonio di proprietà di ACER. La prima colonna indica il valore di perizia del 2005 aggiornata a seguito dell'aumento del valore determinato dagli interventi di riqualificazione straordinaria e riqualificazione effettuati; l'altra colonna indica i valori presunti di mercato.

Il patrimonio immobiliare di proprietà di ACER Reggio Emilia è costituito da appartamenti, magazzini e negozi. Alcuni fabbricati ERP rientrano nell'eredità ricevuta da immobili di proprietà dello Stato nel biennio 2005/2006, allora in condizioni manutentive pessime. L'Azienda negli anni ha avviato continui programmi di riqualificazione, così come ha avviato processi di razionalizzazione con dismissioni, permuta o programmi di demolizione.

Il patrimonio abitativo di proprietà ACER è tuttora 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. Sostanzialmente escono quindi dalla gestione alloggi a canone sociale/ERP e vanno ad aumentare la dotazione degli alloggi classificati come Edilizia Residenziale Sociale (a canone calmierato), con requisiti di accesso diversi rispetto alle graduatorie ERP.

Nel corso degli anni sono state attivate diverse convenzioni con Comuni, altri enti e associazioni al fine di utilizzare gli immobili di proprietà ACER per progetti di innovazione sociale.

Sono stati destinati appartamenti a profughi, rifugiati politici, detenuti in semi-libertà o a fine pena rientranti in programmi speciali di reinserimento, per la tutela delle donne che hanno subito violenza, ecc.

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

Un'altra parte del patrimonio ACER, non locabile dal punto di vista abitativo, è stata affidata ad associazioni che sviluppano attività territoriali nei quartieri a favore anche dei residenti, garantendo da un lato un presidio in loco 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.