

BILANCIO CONSUNTIVO 2008

Elenco documenti

- ▶ **Relazione sulla gestione**
- ▶ **Bilancio di Esercizio al 31.12.2008**
- ▶ **Nota Integrativa**
- ▶ **Relazione del Collegio dei Revisori dei conti**

INDICE

RELAZIONE SULLA GESTIONE	pag.	8
<i>Attività di comunicazione interna ed esterna</i>	pag.	8
<i>Servizi alla Persona</i>	pag.	15
• La gestione degli alloggi	pag.	15
• Patrimonio immobiliare di proprietà	pag.	19
• Canoni di locazione.....	pag.	21
• Morosità	pag.	28
• Utilizzo degli alloggi disponibili	pag.	30
• I risultati dell'indagine di soddisfazione degli utenti ACER	pag.	31
• Nuove attività nel settore abitativo	pag.	32
➤ Assistenza alle autogestioni		
➤ Mediazione sociale		
➤ Gestioni patrimoniali		
➤ Agenzia per l'Affitto		
➤ Alloggi per studenti universitari		
<i>Servizi Tecnici</i>	pag.	40
• Strategie aziendali.....	pag.	40
• Metodologie organizzative e criteri innovativi nelle scelte progettuali	pag.	42
• Manutenzione ordinaria e straordinaria – strategie e priorità d'intervento.....	pag.	43
➤ Attività manutentiva ordinaria del patrimonio gestito		
➤ Manutenzione straordinaria programmata del patrimonio edilizio gestito		
➤ Programma di manutenzione straordinaria Comune di Reggio Emilia – biennio 2007/2008		
➤ Programma di recupero degli alloggi sfitti		
➤ Interventi su immobili di proprietà ACER		

➤	Interventi su alloggi ACER – ex demanio dello Stato	
•	Nuove iniziative nel campo dell'edilizia residenziale sociale.....	pag. 55
➤	Attività di progettazione	
➤	Studi di fattibilità	
•	Attività di direzione lavori.....	pag. 60
➤	Recupero e nuova costruzione	
➤	Interventi di edilizia residenziale sociale realizzati da ACER Iniziative Immobiliari	
➤	Interventi di edilizia residenziale sociale realizzati da ACER	
➤	Manutenzione ordinaria e ripristino alloggi	
•	Andamento spese per manutenzione – anni 2006 – 2007 - 2008.....	pag. 68
•	Servizio Energia impianti - efficienza energetica degli edifici - riqualificazione energetica degli edifici	pag. 73
➤	Riqualificazione energetica degli edifici	
➤	Certificazione energetica	
➤	Risparmio energetico	
➤	Telegestione degli impianti	
➤	Illuminazione interna degli edifici	
➤	Biocompatibilità edilizia e ambientale	
➤	Impianti solari termici	
➤	Domotica applicata agli edifici	
➤	Impianti elettrici	
➤	Impianti fotovoltaici	
➤	Interventi di manutenzione straordinaria	
•	Nuove attività di collaudo delle opere di urbanizzazione	pag. 87
•	Competenze tecniche.....	pag. 89
•	Spese per supporti tecnici	pag. 90
	<i>Area programmazione, sviluppo e partecipazioni</i>	pag. 91

• Società partecipate di ACER	pag. 91
➤ ACER Iniziative Immobiliari Soc.cons.p.a	
➤ Fincasa S.p.A.	
• Nuove attività	pag. 95
➤ Crea	
➤ Installazione impianti fotovoltaici	
➤ Analisi e riqualificazione energetica degli edifici pubblici	
➤ Accordi e ricerca	
• Sistema informativo.....	pag. 98
• Sistema Qualità.....	pag. 101
<i>Gestione Risorse umane e strumentali.....</i>	<i>pag. 102</i>
• Il personale dipendente e l'organizzazione aziendale.....	pag. 102
➤ Formazione	
➤ Controllo di gestione	
➤ Collaborazione con ACER Modena, Parma, Piacenza	
BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31.12.2008.....	pag. 108
NOTA INTEGRATIVA.....	pag. 116
RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI	pag. 148



RELAZIONE SULLA GESTIONE



RELAZIONE SULLA GESTIONE

ATTIVITÀ DI COMUNICAZIONE INTERNA ED ESTERNA

L'Ufficio per le Relazioni con il Pubblico, istituito nel 2006, ha tra i propri compiti istituzionali il miglioramento del livello qualitativo dei rapporti con l'utenza e con i committenti.

Nel corso dell'anno 2008 Infocasa, ossia l'Ufficio per le Relazioni con il Pubblico, ha continuato ad essere un importante punto di riferimento per rilasciare informazioni su tutte le problematiche dell'abitare, non limitatamente al settore dell'edilizia residenziale pubblica, ma in generale sulle opportunità offerte dal territorio nel settore abitativo. E' inoltre stato parte di una rete informativa distribuita capillarmente sul territorio in collaborazione con i servizi analoghi istituiti dai Comuni e da altri Enti.

Nel corso del 2008 l'Ufficio per le Relazioni con il Pubblico ha ulteriormente alleggerito gli uffici dal ricevimento diretto del pubblico, sia per quanto riguarda le informazioni di primo livello che per quanto riguarda l'erogazione vera e propria di alcuni servizi. Gli operatori Infocasa, ad esempio, acquisiscono le segnalazioni di interventi manutentivi che, grazie ad un sofisticato sistema informatico, vengono immediatamente trasmesse all'ufficio competente e monitorate in tempo reale.

Infocasa è stata inoltre di supporto a Fincasa, società partecipata tra Comune di Reggio Emilia ed ACER, per la richiesta ed il rilascio dei certificati di idoneità dell'alloggio per i cittadini extracomunitari.

Infine, nel 2008 è proseguita la collaborazione con il Comune di Correggio: una volta alla settimana, presso l'Ufficio per le Relazioni con il Pubblico del Comune, un operatore Infocasa è stato presente per il ricevimento degli utenti ACER residenti nei comuni appartenenti al comune capo distretto di Correggio.

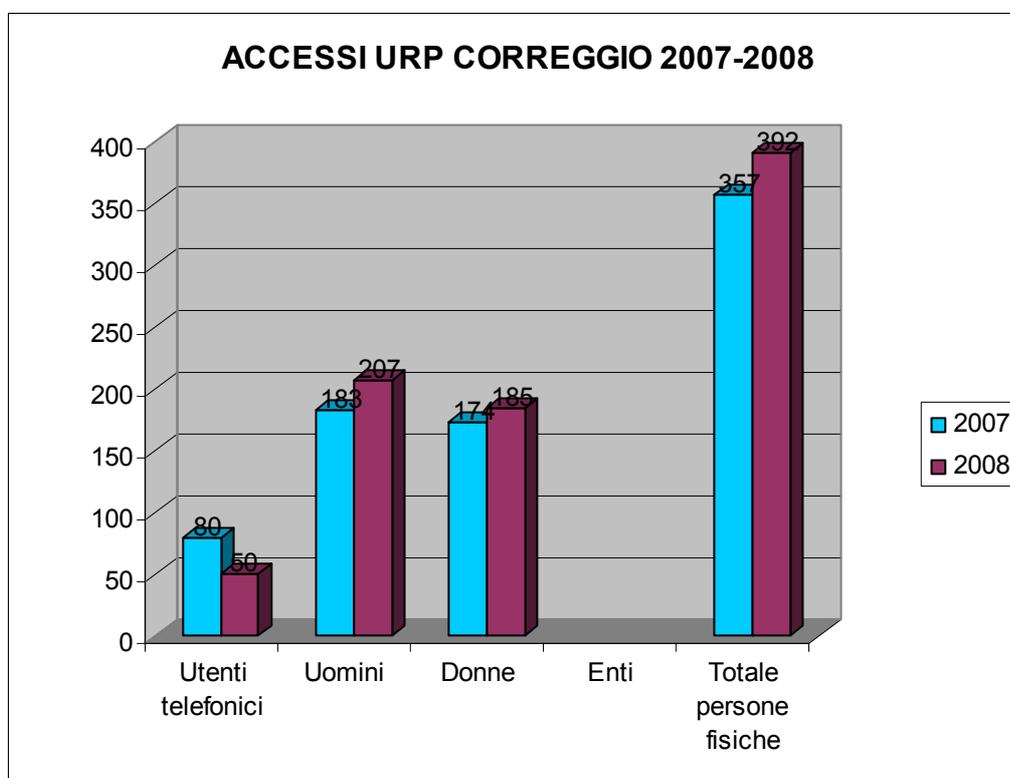
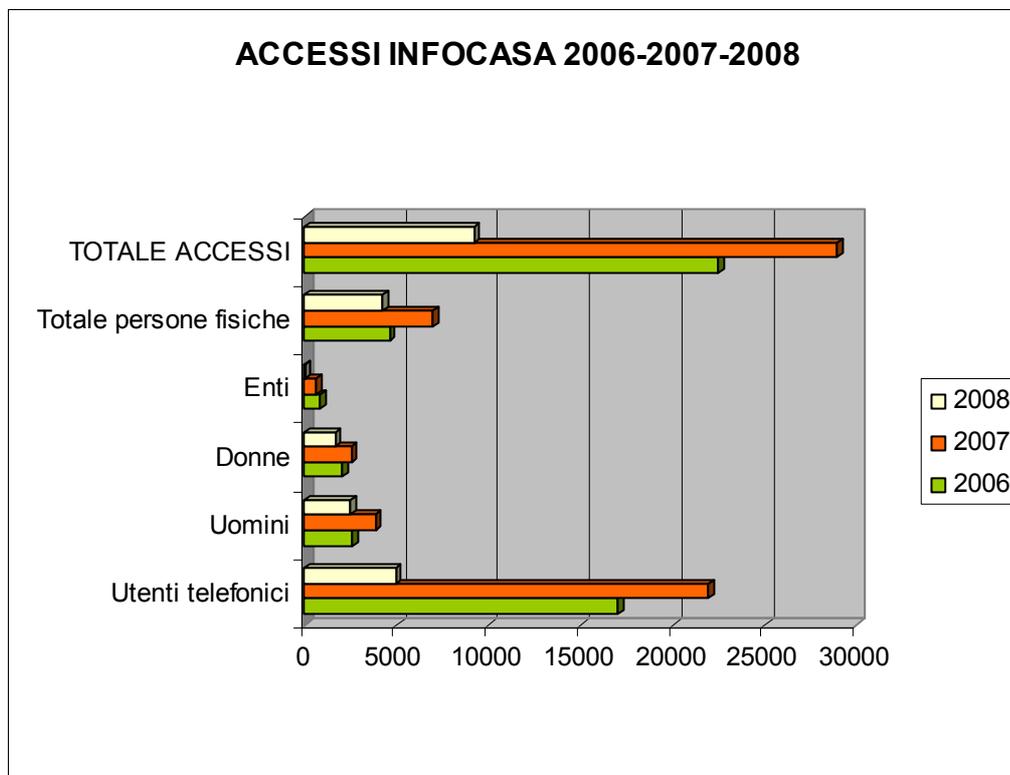
Di seguito si riporta il monitoraggio degli accessi a Infocasa durante il 2008 e il trend relativo agli anni 2006-2007-2008. Si precisa che negli anni 2006 e 2007 il sistema di monitoraggio comprende sia i contatti del centralino che i contatti dell'Ufficio per le Relazioni con il Pubblico. Dal 1 gennaio 2008 centralino ed URP hanno una propria

autonomia: il sistema di monitoraggio si riferisce pertanto ai soli accessi all'Ufficio per le Relazioni con il Pubblico.

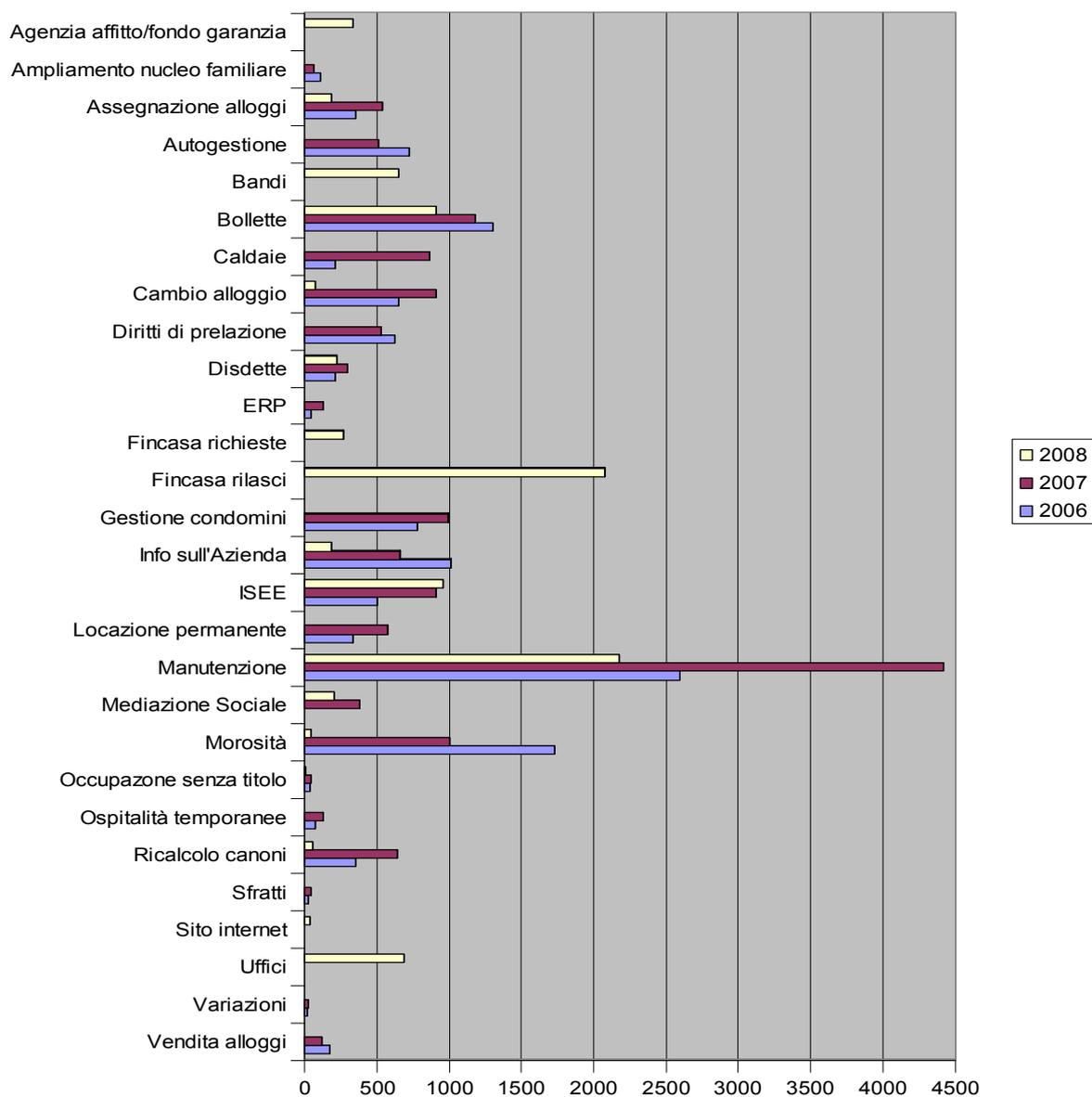
MONITORAGGIO UTENZE URP
Annuale 2008

Utenti telefonici	4926
Uomini	2502
Donne	1681
Enti	30
E@Mail	65
Totale persone fisiche	4213
Totale accessi	9204
Agenzia affitto/Fondo garanzia	268
Assegnazione alloggi	186
Bandi	649
Bollette	912
Cambio alloggio	68
Cambio intestazione	92
Disdette	217
Fincasa Richieste	269
Fincasa Rilasci	2073
Info ente	184
Isee	959
Manutenzione	2175
Mediazione sociale	197
Occupazione abusiva	4
Ricalcolo canoni	56
Sito Internet	35
Uffici	681
Eventi straordinari	
Dati catastali	38
Deposito cauzionale	14
Fondo di garanzia	63
Morosità	43
Copia contratto	9
Richiesta garage	6
Totale richieste	9198

Accessi orari in percentuale	
8.00 - 9.00	7,78
9.00 - 10.00	15,11
10.00 - 11.00	15,53
11.00 - 12.00	36,41
12.00 - 13.00	16,67
13.00 - 14.00	1,48
14.00 - 15.00	1,57
15.00 - 16.00	3,18
16.00 - 17.00	2,02
17.00 - 18.00	0,23



RICHIESTE INFOCASA 2006-2007-2008



Nel 2008 sono stati confermati e potenziati gli strumenti classici di comunicazione verso l'esterno rendendo così possibile una diffusione capillare delle informazioni presso tutti i portatori d'interesse:

➤ **Periodico ABITARE**

Le quattro uscite anche nel corso del 2008 hanno veicolato informazioni relative agli organi amministrativi, resoconti dei bilanci di gestione, riportato programmazioni ed eventi che hanno coinvolto l'Azienda e di interesse sia per le Pubbliche Amministrazioni che per i cittadini. In particolare, gli assegnatari ACER hanno trovato sezioni dedicate ad aree di interesse, quali:

- mediazione sociale;
- risparmio energetico;
- lettere aperte all'amministrazione;
- guida alle procedure interne;

Il trimestrale ha mantenuto anche nel 2008 una veste grafica che corrisponde alla particolare ottica editoriale. Come di consueto, un intero numero monografico è stato dedicato alla "giornata europea del vicinato": questo numero è stato particolarmente apprezzato dagli assegnatari e dagli organizzatori delle feste svoltesi nel 2008 e sarà anche un utile strumento di promozione per le feste che si organizzeranno nel 2009.

➤ **Sito internet**

Il portale di ACER, completamente rivisto nella grafica, nella struttura e nei contenuti, è stato pubblicato a febbraio 2008 ed è stato un valido strumento per permettere una più chiara ed immediata comunicazione tra l'Azienda, le Pubbliche Amministrazioni, le diverse realtà imprenditoriali e gli utenti. Tutto questo sia grazie alle sezioni dedicate alle attività legate al risparmio energetico, alla mediazione sociale ed ai servizi offerti dall'Azienda, sia grazie alle aree riservate ad ogni Comune all'interno delle quali, tramite richiesta all'Ufficio per le Relazioni con il Pubblico di una password di accesso, è possibile reperire informazioni relative agli alloggi ed agli inquilini. In particolare, nel corso del 2008, 23 Comuni si sono rivolti ad Infocasa ed hanno così potuto, in modo autonomo, sia monitorare in tempo reale gli alloggi e gli assegnatari che fare ricerche e statistiche.

➤ **Guide multilingua**

Anche nel corso del 2008 l'URP ha messo a disposizione degli assegnatari ACER diverse guide scritte in più lingue (italiano, inglese, francese ed arabo) che illustrano, con un linguaggio semplice ed immediato, diritti e doveri degli assegnatari svolgendo così un'azione di informazione e sensibilizzazione. Sono disponibili:

- guida alla lettura della bolletta;
- regolamento condominiale semplificato;
- ripartizione degli oneri di spesa,
- guida al risparmio energetico,
- guida al risparmio idrico.

Alcune guide sono inoltre direttamente scaricabili dal sito internet di ACER.

➤ **Ecocasa 2008**

Dal 28 Febbraio al 2 Marzo si è svolta la manifestazione fieristica a Reggio Emilia interamente dedicata al risparmio energetico ed all'architettura sostenibile. L'azienda, unitamente a Regione Emilia Romagna, Provincia e Comune di Reggio Emilia, ha partecipato all'iniziativa per il secondo anno con un proprio stand per promuovere il marchio ECOABITA per la certificazione energetica degli edifici.

➤ **Trasmissioni tv e radio**

Nel 2008 è proseguito un progetto avviato nel 2007 per favorire l'informazione di pubblica utilità rispetto alle problematiche abitative ed alle soluzioni offerte dalle ACER. Le trasmissioni radiotelevisive sono il risultato di un accordo e della cooperazione tra le ACER dell'Emilia-Romagna e sono state trasmesse dai canali radiotelevisivi RAI.

➤ **Agenzia per l'Affitto**

Nel corso del 2008 l'Ufficio per le Relazioni con il Pubblico ha affiancato il servizio alla persona e patrimonio di ACER nella gestione dell'Agenzia per l'Affitto, rimanendo il punto di riferimento sia per i proprietari che affidano all'Agenzia i propri immobili, che per gli inquilini che ad essa si rivolgono nella ricerca di un'abitazione in affitto. I cittadini hanno potuto trovare presso l'URP le informazioni necessarie per accedere al

servizio e l'assistenza nel momento della compilazione della modulistica. L'ufficio è stato inoltre a disposizione dei Comuni che hanno aderito all'Agenzia per consulenza e/o affiancamento del personale al fine di fornire ai cittadini le informazioni di cui necessitano nel modo più omogeneo possibile.

SERVIZI ALLA PERSONA

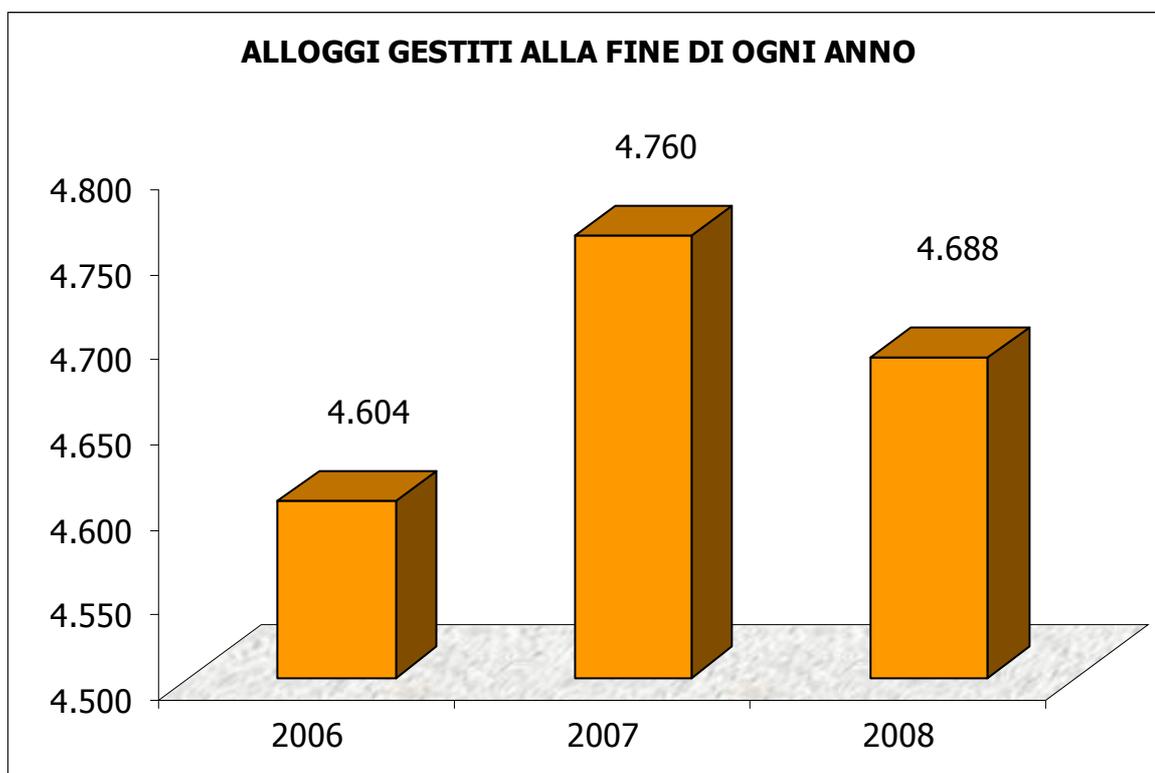
LA GESTIONE DEGLI ALLOGGI

Nel corso del 2008 il numero degli alloggi gestiti ha subito una diminuzione in conseguenza della demolizione di oltre 100 alloggi del quartiere Compagnoni in esecuzione del relativo Piano di recupero.

Attualmente, in conseguenza di queste demolizioni, sono in costruzione nel quartiere 32 alloggi che saranno ultimati nei prossimi mesi, mentre altri cantieri avranno inizio negli anni successivi.

Tale diminuzione è parzialmente compensata dall'ultimazione di nuovi interventi e dalla presa in gestione di nuovi alloggi come, ad esempio, quelli relativi alla nuova Convenzione stipulata con la ditta Landini Mirco e quelli relativi all'affidamento in gestione di ulteriori 36 alloggi di proprietà del Comune di Novellara.

A dicembre 2008 gli alloggi gestiti sono 4.688, 72 unità in meno rispetto a dicembre 2007.



Gli alloggi gestiti sono suddivisi, sulla base della proprietà, come segue:

ENTE	ALLOGGI
ACER RE e Stato	298
Ergo	18
Comune-BAGNOLO IN PIANO	33
Comune-BAISO	1
Comune-BIBBIANO	70
Comune-BORETTO	55
Comune-BRESCELLO	25
Comune-CADELBOSCO DI SOPRA	36
Comune-CAMPAGNOLA	15
Comune-CAMPEGINE	3
Comune-CANOSSA	9
Comune-CASALGRANDE	87
Comune-CASINA	3
Comune-CASTELLARANO	16
Comune-CASTELNOVO DI SOTTO	34
Comune-CASTELNOVO NE'MONTI	25
Comune-CAVRIAGO	62
Comune-CORREGGIO	260
Comune-FABBRICO	80
Comune-GATTATICO	11
Comune-GUALTIERI	78
Comune-GUASTALLA	156
Comune-LIGONCHIO	10
Comune-LUZZARA	56
Comune-MONTECCHIO EMILIA	44
Comune-NOVELLARA	95
Comune-POVIGLIO	36
Comune-QUATTRO CASTELLA	31
Comune-REGGIO NELL'EMILIA	2.604
Comune-REGGIOLO	6
Comune-RIO SALICETO	45
Comune-ROLO	19

ENTE	ALLOGGI
Comune-RUBIERA	74
Comune-S. ILARIO D'ENZA	106
Comune-S. MARTINO IN RIO	32
Comune-S. POLO D'ENZA	24
Comune-SCANDIANO	67
Comune-VEZZANO S. CROSTOLO	8
Comune-VILLA MINOZZO	10
Fincasa	38
Landini Mirco Spa	8
TOTALE	4.688

Invece le quota di partecipazione in ACER dei Comuni e della Provincia di Reggio Emilia risulta essere la seguente:

ENTE	PARTECIPAZIONE ACER in %
Provincia di Reggio Emilia	20,00
ALBINEA	1,32
BAGNOLO IN PIANO	1,44
BAISO	0,53
BIBBIANO	1,45
BORETTO	0,80
BRESCELLO	0,82
BUSANA	0,21
CADELBOSCO DI SOPRA	1,58
CAMPAGNOLA EMILIA	0,85
CAMPEGINE	0,77
CARPINETI	0,67
CASALGRANDE	2,76
CASINA	0,71
CASTELLARANO	2,27
CASTELNOVO DI SOTTO	1,36
CASTELNOVO NE'MONTI	1,68
CAVRIAGO	1,51

ENTE	PARTECIPAZIONE ACER in %
CANOSSA	0,57
COLLAGNA	0,16
CORREGGIO	3,67
FABBRICO	0,99
GATTATICO	0,90
GUALTIERI	1,04
GUASTALLA	2,34
LIGONCHIO	0,15
LUZZARA	1,41
MONTECCHIO EMILIA	1,58
NOVELLARA	2,10
POVIGLIO	1,10
QUATTRO CASTELLA	1,98
RAMISETO	0,22
REGGIOLO	1,45
REGGIO NELL'EMILIA	25,50
RIO SALICETO	0,91
ROLO	0,63
RUBIERA	2,19
S. MARTINO IN RIO	1,18
S. POLO D'ENZA	0,88
S. ILARIO D'ENZA	1,66
SCANDIANO	3,80
TOANO	0,71
VETTO	0,32
VEZZANO S. CROSTOLO	0,66
VIANO	0,53
VILLA MINOZZO	0,64
TOTALE	100,00

Nonostante la rilevante consistenza numerica del patrimonio abitativo gestito per conto dei Comuni (in prevalenza ERP), rimangono appartamenti gestiti direttamente

dai Comuni. Il dato non è certo, ma si stima che possano essere circa 150 unità abitative.

Nel corso del 2008 ACER ha gestito per conto terzi alcuni bandi per alloggi a canone calmierato. Più precisamente:

- bando, pubblicato a ottobre 2007 e volto alla formazione di una graduatoria aperta ed aggiornata con cadenza periodica, per l'assegnazione di alloggi a canone concordato nel comune di Reggio Emilia;
- bando per l'assegnazione di alloggi a canone moderato per il Comune di Sant'Ilario d'Enza (alloggi in località Calerno);
- bando per l'assegnazione di alloggi a canone moderato per il Comune di Campagnola Emilia (palazzo Baccarini).

PATRIMONIO IMMOBILIARE DI PROPRIETA'

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

CATEGORIA CATASTALE		NUMERO UI	VALORE PATRIMONIO €	VALORE DI MERCATO PRESUNTO €
	Locali Q.re Canalina Motti	7	138.964	707.650
A10	Uffici	4	3.894.917	4.206.300
A2	Alloggi- Tipo Civile	6	53.460	658.000
A3	Alloggi- TipoEconomico	161	1.199.901	10.985.251
A4	Alloggi- Popolare	9	2.553	345.000
B1	Asilo (collegio- convitti)	1	879	350.000
C1	Negozi	25	134.540	1.350.000
C2	Magazzini o locali deposito	12	21.342	131.000
C6	Autorimesse	110	933.828	1.700.000
D7	Cabine Enel	4	3.025	4.000
TOTALI		339	6.382.863	20.437.201

Il patrimonio abitativo di proprietà ACER è attualmente occupato in prevalenza da assegnatari ERP ai quali viene applicato il relativo canone poiché hanno ottenuto l'assegnazione prima della riforma regionale del 2001.

Quelli che si renderanno liberi, invece, saranno concessi in locazione con contratti di natura privatistica, applicando di norma come canone di riferimento quello previsto dagli accordi territoriali per i canoni concordati.

L'applicazione a questi alloggi del canone sociale anziché di un canone moderato (come, ad esempio, il canone concordato) comporta annualmente minori ricavi per ACER stimabili circa in 87.000 €.

Per valorizzare il patrimonio abitativo aziendale disponibile è stata firmata una Convenzione con ARESTUD di Modena e Reggio Emilia (attualmente incorporata nella nuova azienda regionale per il diritto allo studio denominata Er.Go) per utilizzare 13 alloggi di proprietà ACER - siti in piazzale Fiume e viale Monte Grappa a Reggio Emilia - per la locazione di posti letto a studenti universitari di cui l'Azienda deve finanziare il ripristino. Inoltre, nell'autunno del 2008 sono stati ristrutturati sei alloggi in piazza Vallisneri a Reggio Emilia: negli spazi a disposizione sono stati ricavati 13 posti letto concessi poi a studenti universitari.

Per tutto il patrimonio destinato all'edilizia sociale che non è di proprietà comunale - e quindi anche per quello di ACER - si pone il problema di ottenere l'esenzione dall'ICI in considerazione delle finalità pubbliche alle quali tale patrimonio è destinato. Un'analoga esenzione o riduzione sarebbe opportuna anche per gli alloggi privati che verranno affidati all'Agenzia per l'Affitto.

Il patrimonio non abitativo - con l'esclusione di quello utilizzato direttamente dall'Azienda - è invece locato sulla base delle disposizioni della legge n. 392/1998. In prossimità delle scadenze contrattuali, l'azienda disdeterà i contratti proponendo al conduttore il rinnovo a nuove condizioni economiche.

Questa gestione del proprio patrimonio, nel tempo dovrebbe consentire un miglioramento della redditività ed anche una sua valorizzazione mediante operazioni di permuta e compravendita per le quali sono in corso trattative.

CANONI DI LOCAZIONE

I criteri di calcolo dei canoni di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica sono stati rivisti dal mese di ottobre 2003 sulla base delle disposizioni previste dalle deliberazioni del Consiglio Regionale n° 395/2002 e n° 485/2003 e del conseguente accordo provinciale.

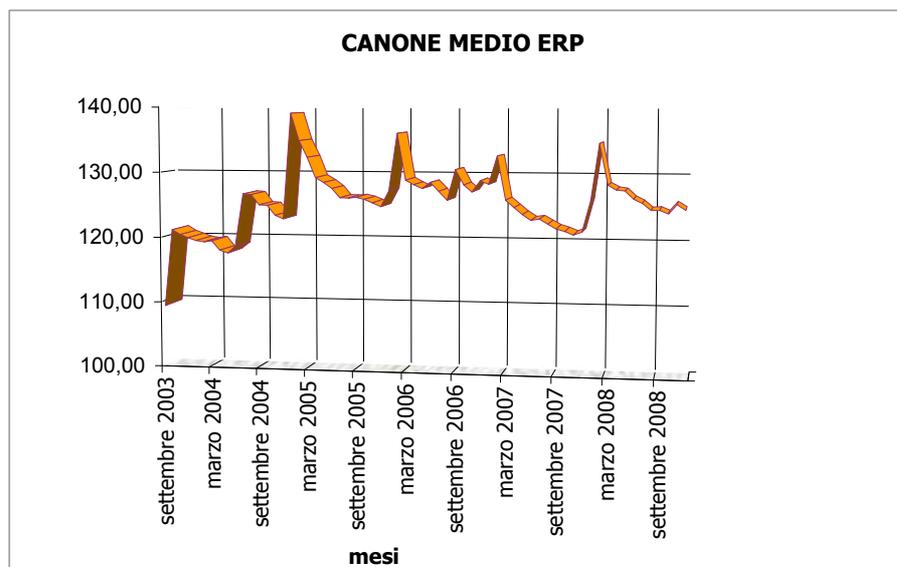
L'incremento del canone di locazione è avvenuto gradualmente nell'arco di un anno; ad ottobre 2004 avrebbe dovuto raggiungere la percentuale d'aumento del 20%. A settembre 2003, mese antecedente l'applicazione della riforma dei canoni, il canone medio era di € 110 circa contro i € 132 che si sarebbero dovuti raggiungere.

In realtà i canoni applicati sono oscillati fortemente in questi anni arrivando anche oltre i 132 €, ma il dato del mese di dicembre 2008 indica un loro assestamento ad € 125,06, comunque sotto l'obiettivo prefissato.

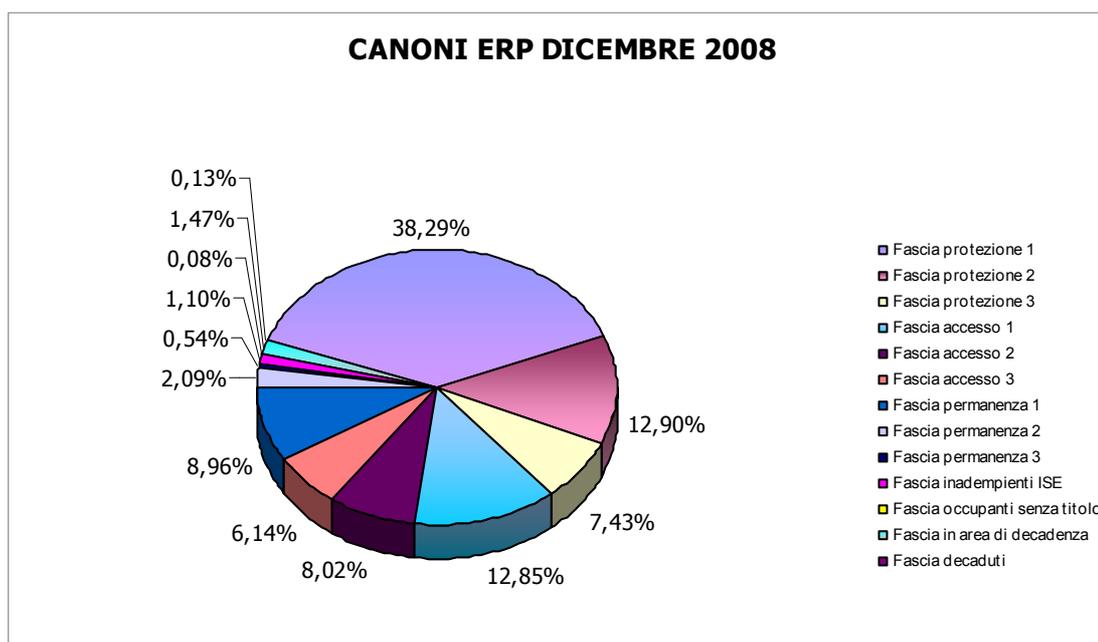
Pertanto non si può non esprimere preoccupazione per la sopra indicata tendenza alla diminuzione dei canoni che è insita nel nuovo sistema di calcolo, dovuta anche alla mancanza di sistemi di indicizzazione degli stessi.

Anche se i valori dei canoni di locazione non hanno un effetto rilevante sul bilancio ACER, proprio in virtù del ridottissimo numero di alloggi che restano di proprietà dell'Azienda, un adeguamento dei criteri di calcolo andrebbe a favore dei bilanci dei Comuni e, conseguentemente, dei programmi di manutenzione e di investimento nell'edilizia pubblica abitativa di cui ACER sarebbe il naturale strumento di attuazione. Questo tema dovrà essere necessariamente ripreso ed affrontato nei prossimi mesi anche al fine di perseguire l'obiettivo di una maggiore perequazione fra canoni privati e pubblici.

Nel grafico che segue è riportato l'andamento del canone mensile degli alloggi ERP gestiti da ACER dall'ultimo mese di applicazione dei vecchi criteri di calcolo (settembre 2003) a dicembre 2008.



Si riporta inoltre la ripartizione per fascia di canone dei canoni ERP del mese di dicembre 2008.



FASCE	UTENTI	TOTALE CANONI €	CANONE MEDIO €
Fascia protezione 1	1.397	81.060,99	58,03
Fascia protezione 2	485	50.121,54	103,34
Fascia protezione 3	282	33.504,23	118,81
Fascia accesso 1	475	65.023,27	136,89
Fascia accesso 2	306	47.008,54	153,62
Fascia accesso 3	229	41.154,41	179,71
Fascia permanenza 1	337	81.023,38	240,43
Fascia permanenza 2	78	21.251,94	272,46

Fascia permanenza 3	20	6.556,54	327,83
Fascia inadempienti ISE	42	10.429,65	248,33
Fascia occupanti senza titolo	3	1.512,75	504,25
Fascia in area di decadenza	60	24.356,60	405,94
Fascia decaduti	5	2.081,69	416,34
TOTALE	3.719	465.085,53	125,06

Legenda:

FASCIA Protezione 1:	ISE < 30.000 € e ISEE < 5.000 €
FASCIA Protezione 2:	ISE < 30.000 € e ISEE < 6.500 €
FASCIA Protezione 3:	ISE < 30.000 € e ISEE < 7.500 €
FASCIA Accesso 1:	ISE < 30.000 € e ISEE < 10.000 €
FASCIA Accesso 2:	ISE < 30.000 € e ISEE < 12.500 €
FASCIA Accesso 3:	ISE < 30.000 € e ISEE < 15.000 €
FASCIA Permanenza 1:	ISE < 45.000 € e ISEE < 20.000 €
FASCIA Permanenza 2:	ISE < 45.000 € e ISEE < 25.000 €
FASCIA Permanenza 3:	ISE < 45.000 € e ISEE < 30.000 €
FASCIA inadempienti ISE:	utenti senza dichiarazione ISE
FASCIA occupanti senza titolo:	utenti senza titolo per occupare l'alloggio
FASCIA Area di Decadenza:	ISE > 45.000 € o ISEE > 30.000 €
FASCIA Decaduti:	utenti dichiarati decaduti dai Comuni

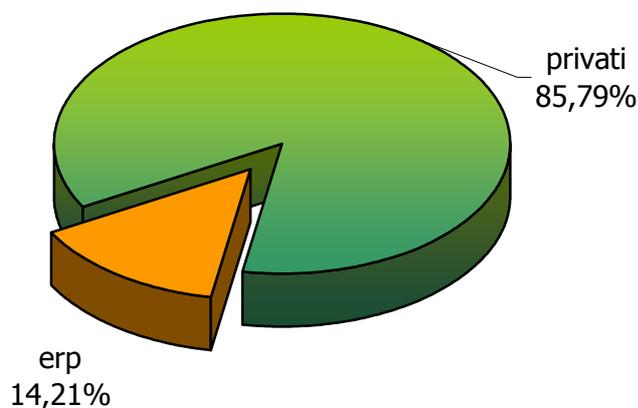
Dalla tabella emerge che oltre il 58% degli utenti si trova collocato nelle fasce di protezione, mentre solo 60 unità (che rappresentano l'1,6% del totale) risultano avere un reddito superiore a quello previsto per la permanenza negli alloggi di edilizia residenziale pubblica il cui limite è attualmente di € 48.780,00 per l'ISE e 32.520,00 per l'ISEE (in base ad un recente atto della Regione che ha elevato gli importi).

Nell'applicazione dei canoni sono ovviamente rilevanti le dichiarazioni reddituali presentate dagli utenti, così come altrettanto importanti sono le verifiche su tali dichiarazioni e quelle prescritte dalla normativa vigente per appurare la permanenza dei requisiti e mantenere il godimento dell'alloggio.

ACER ha effettuato e sta effettuando questi accertamenti che richiedono, per essere efficaci, l'accesso a banche dati quali l'Anagrafe Tributaria - di cui l'Azienda non ha la disponibilità - e la collaborazione delle Amministrazioni Comunali, come previsto peraltro nell'Accordo per l'applicazione dei nuovi canoni ERP.

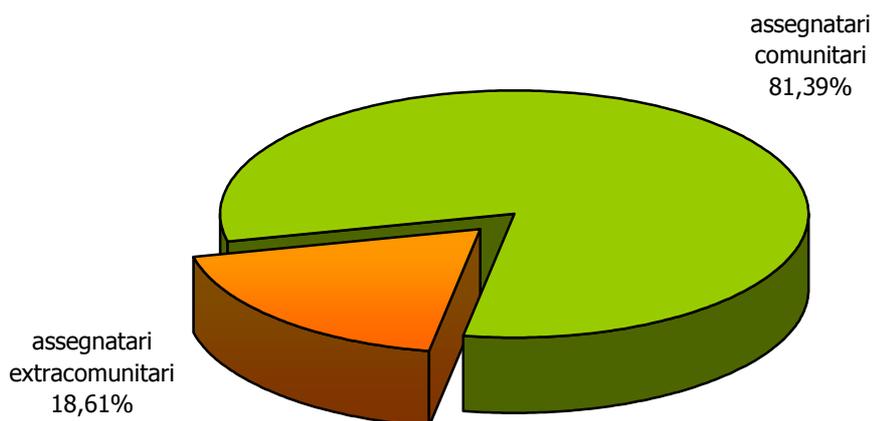
Incrociando i dati a disposizione di ACER con quelli dell'ultimo report provinciale dell'Osservatorio Regionale degli Scenari Abitativi, emerge che nella provincia di Reggio Emilia gli alloggi gestiti da ACER (4.688) rappresentano appena il 14,21% degli alloggi complessivamente destinati all'affitto (32.986).

ALLOGGI IN LOCAZIONE IN PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

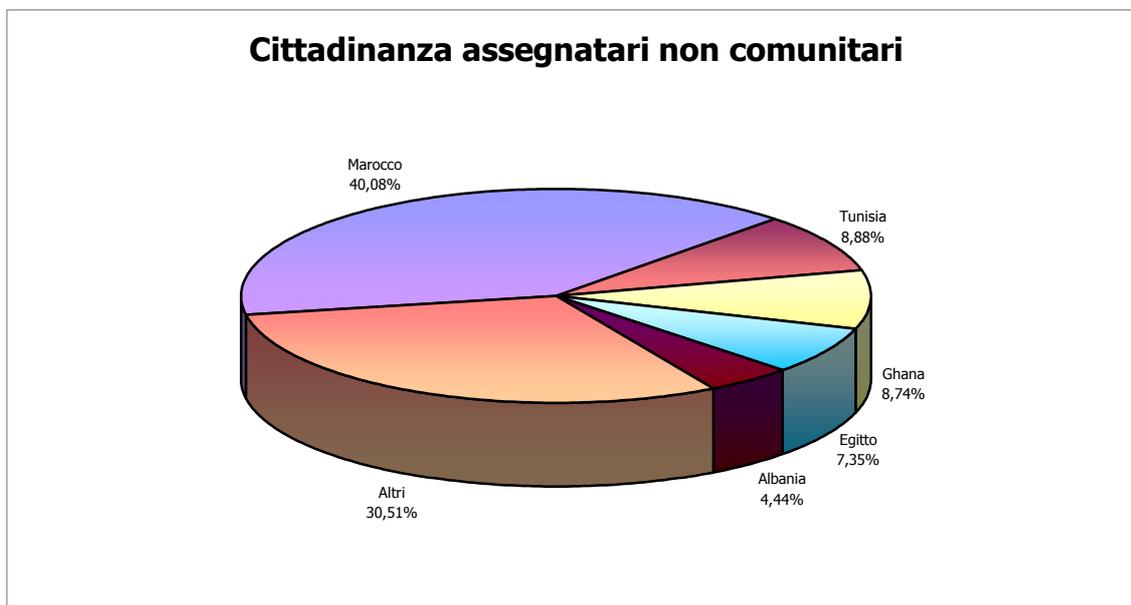


I nuclei familiari che occupano gli alloggi gestiti da ACER sono attualmente 3.956, per un totale di 9.299 persone; la composizione media del nucleo familiare risulta quindi di 2,351 persone. Le famiglie mononucleari sono invece 1.492, pari al 37,71%. Analizzando la composizione degli assegnatari ERP sulla base della cittadinanza, si rileva che attualmente 721 (pari al 18,61%) sono cittadini extracomunitari.

CITTADINANZA ASSEGNATARI ALLOGGI GESTITI



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



Calcolando la differenza di canone medio fra un ipotetico alloggio privato - stimato in via cautelativa, ed applicando i criteri del canone concertato, in 350 € al mese - ed il canone medio degli alloggi ERP gestiti da ACER (pari a circa € 125,06) emerge che la differenza di € 224,94 mensili rispecchia la quota di canone potenziale degli alloggi ACER.

Considerando infine questo differenziale su base annua e moltiplicandolo per il numero degli alloggi ERP assegnati (n. 3.719) si ottiene un'indicazione del "valore sociale" del ruolo di ACER, che è pari a € 10.038.622 e che corrisponde a quanto annualmente il settore pubblico dovrebbe spendere per la provincia di Reggio Emilia per dare agli assegnatari un contributo economico per l'affitto se fossero inquilini di alloggi privati.

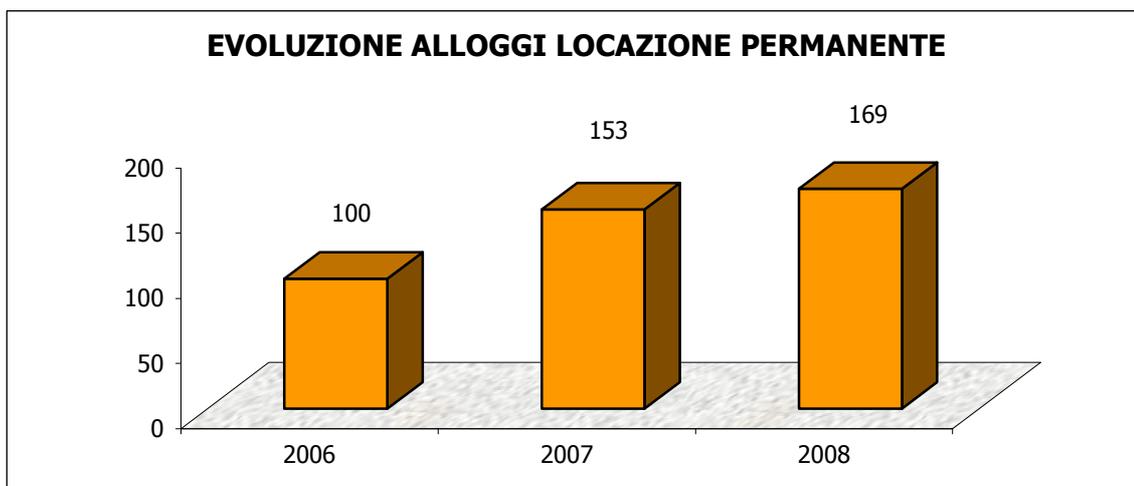
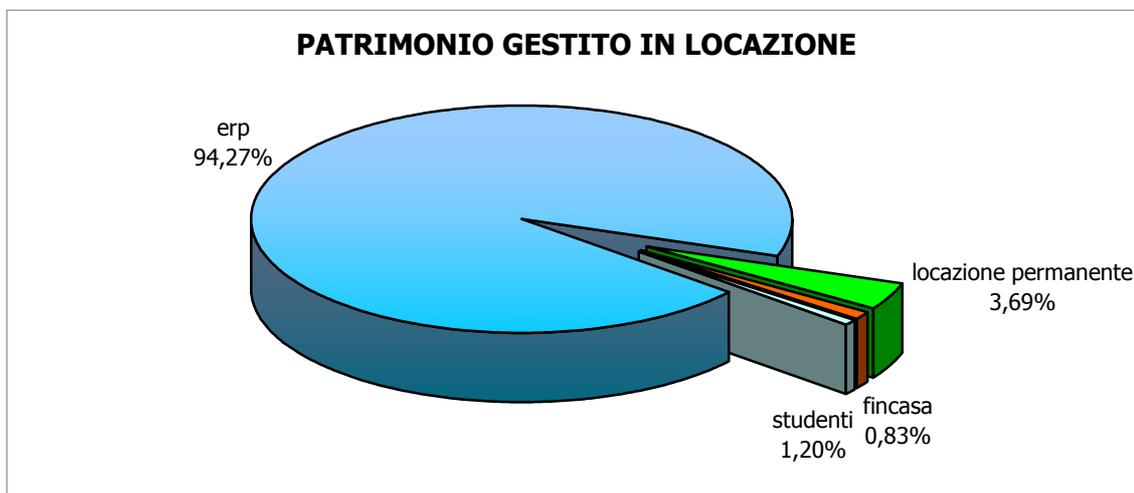
Anche nel 2008 ACER ha gestito non solo alloggi ERP, ma anche un ulteriore patrimonio abitativo, seppur limitato, avente natura diversa. Si tratta in particolare di alloggi in "locazione permanente", costruiti negli ultimi dieci anni sulla base di specifici contributi regionali che, essendo in parte autofinanziati tramite credito, si caratterizzano per canoni più elevati. Questi alloggi vengono assegnati sulla base di specifici bandi indetti dall'Azienda. In futuro il numero degli alloggi in locazione permanente è destinato ad aumentare, proprio perché l'esiguità dei finanziamenti

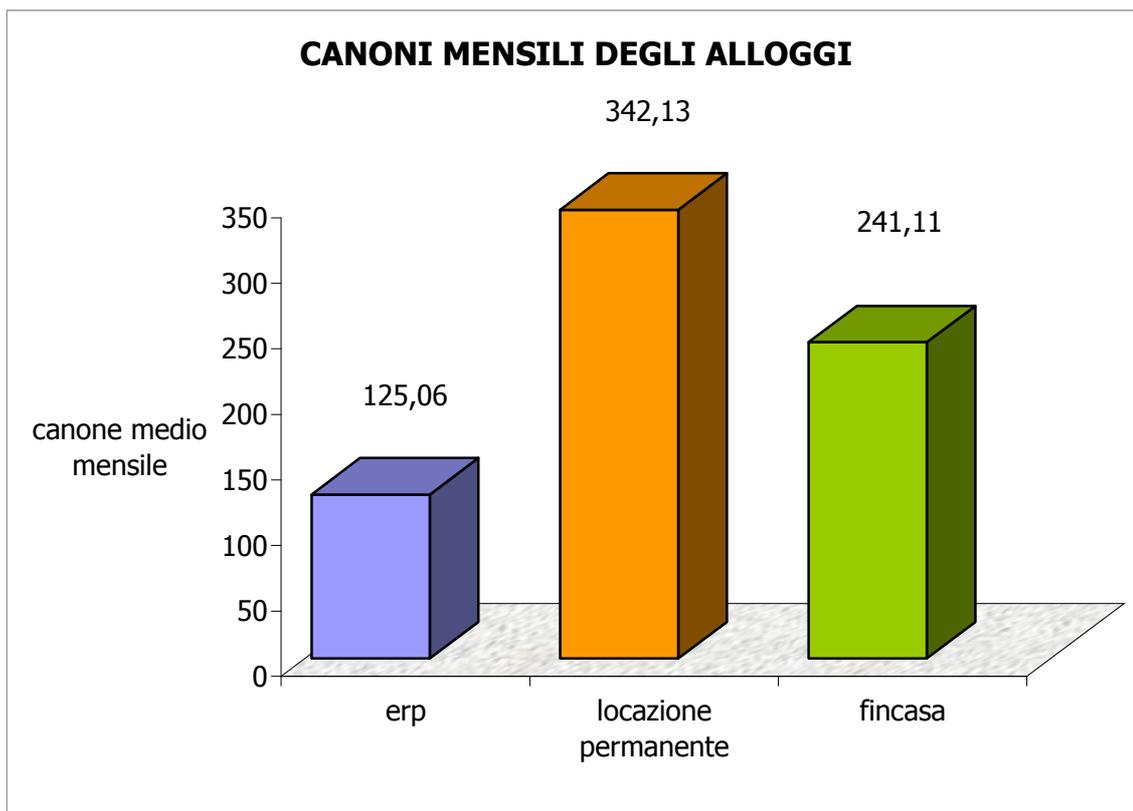
pubblici renderà abituale il ricorso a mutui per la realizzazione di interventi abitativi da parte del settore pubblico.

Attualmente il patrimonio degli alloggi in locazione permanente è di 169 alloggi con un canone medio di € 340,80.

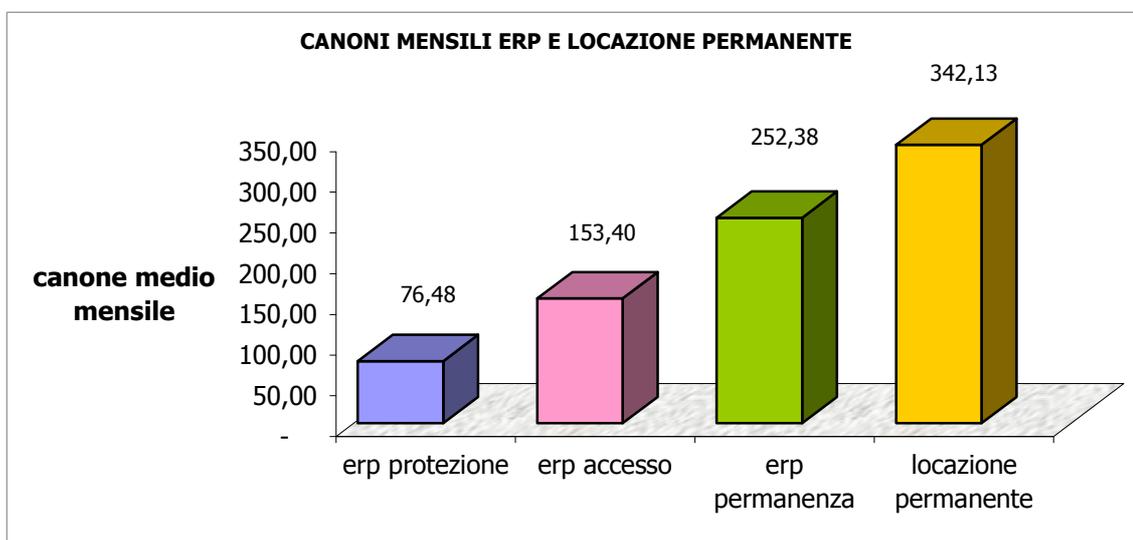
Gli alloggi gestiti destinati a studenti o docenti universitari sono invece 55.

Inoltre ACER gestisce 38 alloggi di Fincasa s.p.a. - una società partecipata dal Comune di Reggio Emilia ed ACER stessa - che ha costruito questi immobili nel 1996 destinandoli ad una popolazione prevalentemente non comunitaria. Il canone mensile medio di questi appartamenti è di € 222,08.





Confrontando il canone medio della locazione permanente con quello delle tre grandi fasce dell'edilizia residenziale pubblica, si nota che tra il primo e la fascia di permanenza vi è una differenza media di canone di circa € 90 mensili e che l'eventuale equiparazione dei due canoni comporterebbe una maggiore entrata mensile di € 38.771 con un aumento del monte canoni di quasi l'8,3%.



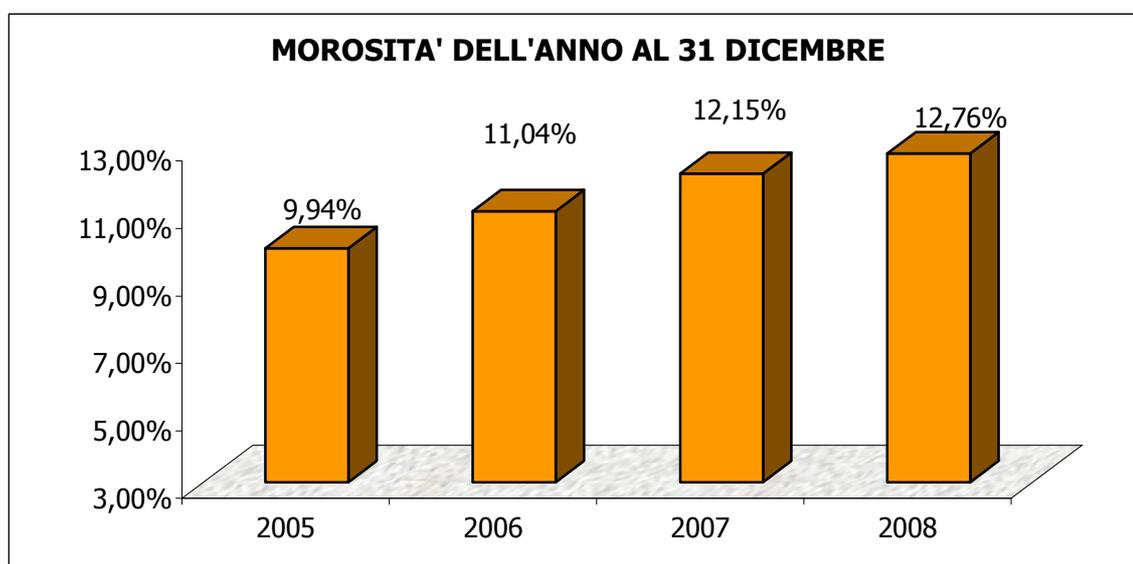
MOROSITÀ

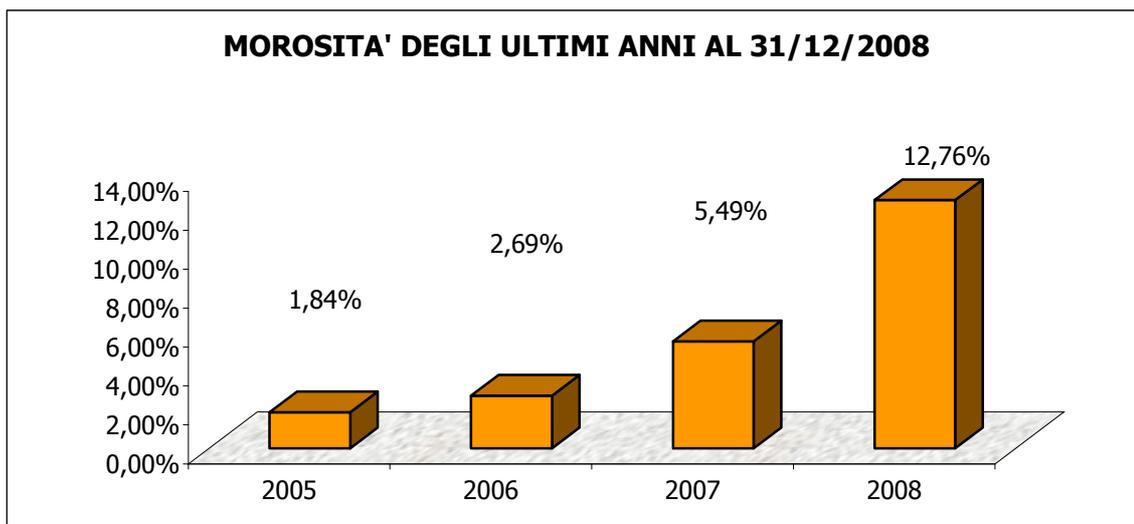
Un fenomeno che richiede un attento monitoraggio è quello della morosità dell'utenza nel pagamento del canone e, cosa che si verifica sempre più frequente, nel pagamento delle quote accessorie.

La percentuale di insoluto relativo ai canoni ed alle quote accessorie fatturate dall'Azienda nel 2008 (€9.150.897,62 con esclusione del fatturato relativo alla Convenzione Servizi patrimoniali del Comune di Reggio) è a fine anno 12,76% (12,15 per l'anno 2007, 11,04% per l'anno 2006 – dati al 31 dicembre).

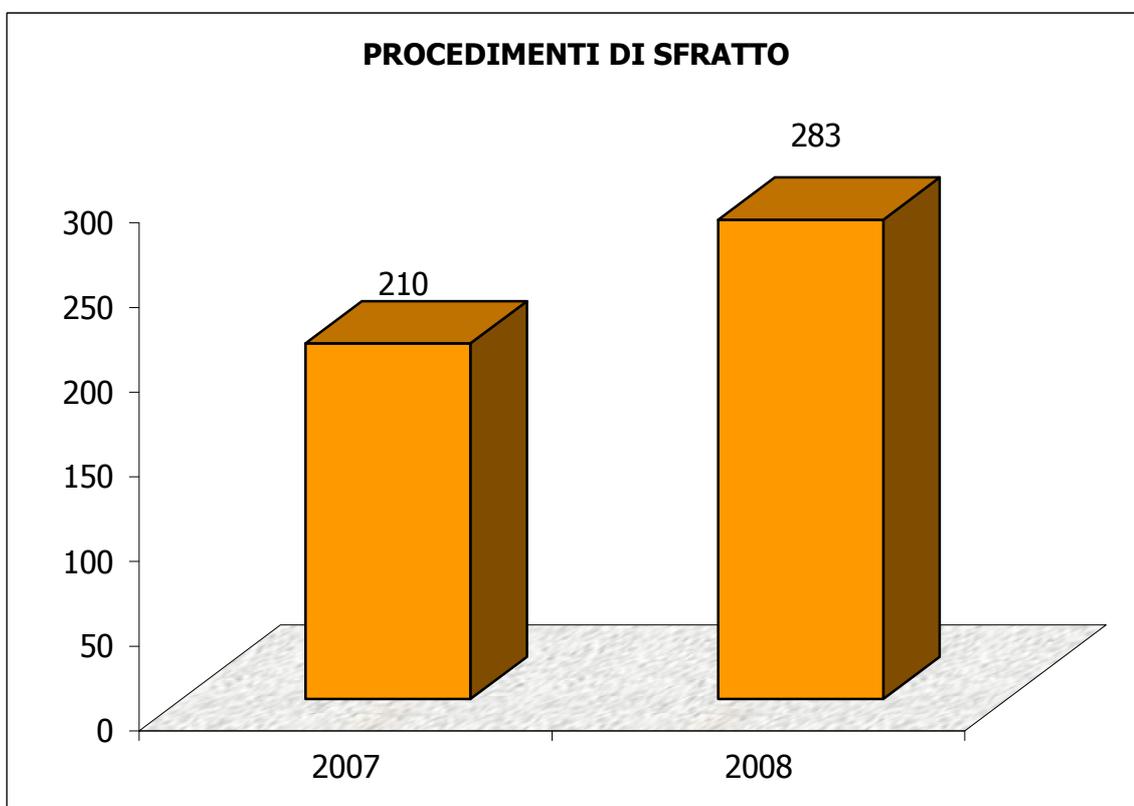
Alla fine di aprile 2009 la morosità 2008 si riduce al 7,67%, mentre quella dell'anno 2007 è al 4,65% e quella dell'anno 2006 al 2,56%.

Come emerge dal grafico sotto riportato, c'è una tendenza all'aumento della morosità di ciascuno degli scorsi quattro anni alla fine dell'anno di riferimento, anche se di norma nei primi tre anni dalla scadenza del credito viene recuperato circa l'80% degli stessi e l'entità dei crediti di difficile recupero tende ad assestarsi intorno al 2%.





Le azioni di sfratto in corso, che sono 283, tendono a tenere sotto controllo il fenomeno che comunque costituisce un costo per l'Azienda in quanto la percentuale di inesigibilità dei crediti, pur modesta, è tutta a carico di ACER in base alle vigenti Convenzioni per la gestione degli alloggi comunali che prevedono l'addebito all'Azienda della morosità fino al 5% del totale.



Se da un lato l'azione repressiva della morosità non può essere allentata, si evidenzia sempre maggiormente la necessità di affiancare alla stessa anche interventi di aiuto per le famiglie economicamente in difficoltà, ora ulteriormente accentuata a causa della crisi economica.

Pertanto si auspica un maggiore utilizzo da parte dei Comuni dell'apposito Fondo previsto dalla Convenzione per la gestione degli alloggi e destinato a questa finalità.

UTILIZZO DEGLI ALLOGGI DISPONIBILI

Al fine di accelerare il riutilizzo degli appartamenti disdettati dagli assegnatari, sono state ottimizzate le procedure relative al loro ripristino ed alla messa a disposizione dei Comuni per nuove assegnazioni e sono state conseguentemente apportate delle modifiche per snellire le procedure. Ciò dovrebbe comportare una riduzione del periodo in cui gli alloggi rimangono sfitti e di conseguenza un migliore utilizzo del patrimonio di edilizia residenziale pubblica.

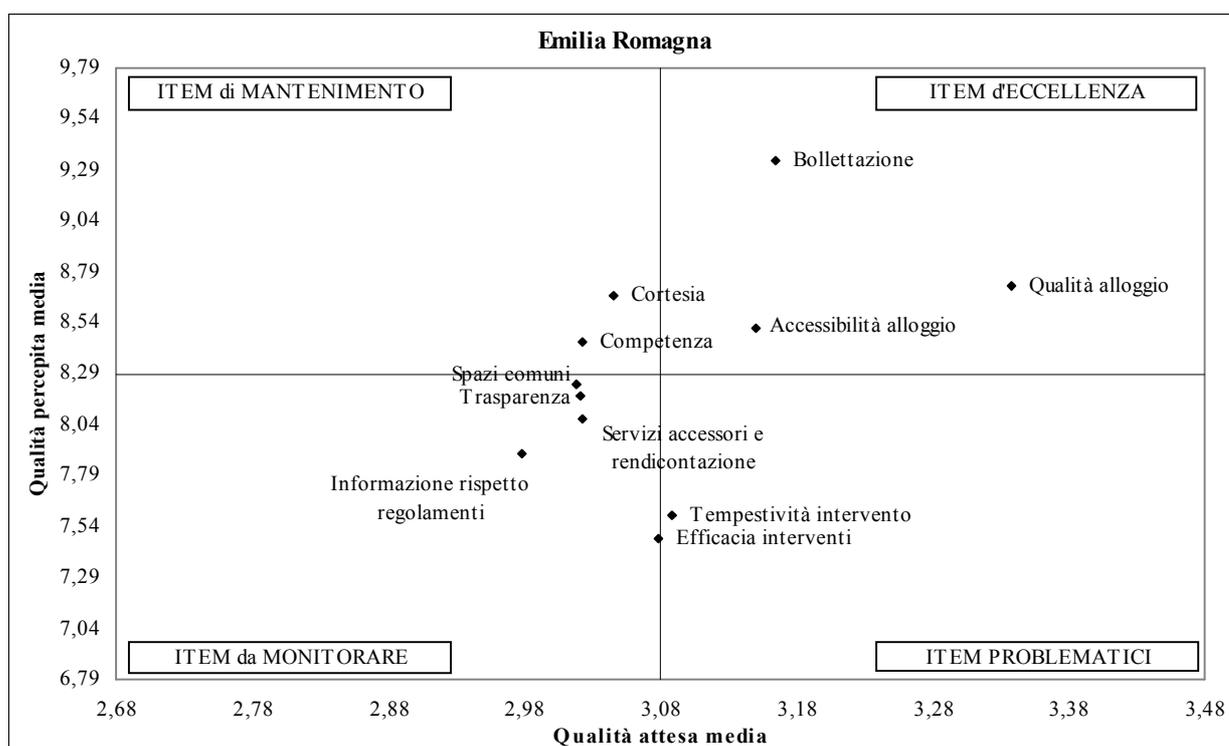
E' stato previsto che già dal mese successivo alla riconsegna delle chiavi da parte dell'ex inquilino, possano avere inizio i lavori di sistemazione dell'appartamento la cui durata sarà rapportata all'entità degli stessi, ma notevolmente inferiore rispetto al precedente sistema.

Poiché per l'inizio di questi lavori è quasi sempre necessaria un'autorizzazione degli Uffici Tecnici comunali, ai quali viene tempestivamente inviato un preventivo dei costi relativi al ripristino, risulta fondamentale la collaborazione delle Amministrazioni Comunali affinché le valutazioni di loro competenza abbiano luogo in tempi brevi.

I Comuni saranno, altresì, informati della disponibilità di alloggi tramite il sito web aziendale e con una comunicazione a mezzo e-mail che avrà una frequenza settimanale.

I RISULTATI DELL'INDAGINE SULLA SODDISFAZIONE DEGLI UTENTI ACER

Nel corso del 2008 ACER ha effettuato un'indagine sulla soddisfazione dei propri utenti, i cui risultati sono riportati nella seguente tabella.



Gli **Item (indicatori) d'eccellenza** rappresentano la porzione del grafico caratterizzata da elevata qualità attesa unitamente ad un altrettanto elevato livello di soddisfazione, attestando così un risultato fortemente positivo e fortemente richiesto. Con **Item di mantenimento** si individua la porzione del grafico a cui corrisponde una elevata valutazione in termini di percezioni caratterizzata da modeste aspettative da parte degli utenti. Quindi questi item, presumibilmente, daranno luogo a minori problemi in caso di flessione delle percezioni.

Gli **Item da monitorare** sono individuati dalla porzione di grafico definita da bassa importanza e bassa soddisfazione percepita, dove l'allineamento tra percezioni e attese avviene a livelli inferiori rispetto a quanto accade nel primo quadrante.

Gli **Item problematici** riflettono invece attributi ai quali gli utenti riconoscono una forte priorità che tuttavia trova riscontri inadeguati nel versante delle percezioni.

Nel quadrante d'eccellenza compaiono l'indicatore riferito alla "efficienza e la chiarezza della bollettazione", l'indicatore riferito alla "qualità dell'alloggio" e quello riferito alla "accessibilità dell'alloggio" proveniente dal quadrante degli item problematici. L'item riferito alla "efficacia degli interventi" esce dal quadrante, in cui si trovava in passato, degli item problematici per posizionarsi tra gli item da monitorare, ma lo spostamento è dovuto ad un calo della qualità attesa e non ad un miglioramento della qualità percepita.

Confrontando i grafici del posizionamento degli indicatori di ACER Reggio Emilia determinati nelle ultime due fasi, e concentrando l'attenzione sui valori dell'intersezione degli assi, si rileva una sostanziale stabilità sia della qualità percepita media che della qualità attesa media. Nei diagrammi si rilevano alcune trasformazioni positive dovute a effettivi incrementi della qualità percepita dagli utenti, in particolare per quanto concerne taluni indicatori:

- l'accessibilità dell'alloggio che trasla verticalmente dal quadrante degli item problematici a quello degli item d'eccellenza;
- l'utilizzabilità e l'igiene degli spazi comuni che si sposta dal quadrante degli item da monitorare a quello degli item di mantenimento.

Per gli altri indicatori gli avanzamenti paiono più modesti in virtù di due ragioni:

- gli ottimi risultati conseguiti sin dalla prima fase d'indagine che risultano difficilmente migliorabili;
- il limite della rilevazione che, utilizzando campioni ridotti di utenti su valori d'eccellenza, subisce inevitabilmente oscillazioni su valori prossimi a quelli massimi.

NUOVE ATTIVITA' NEL SETTORE ABITATIVO

Per cercare di soddisfare le diverse richieste di una realtà in continua trasformazione, sono molteplici le attività poste in essere dall'Azienda per dare risposta a questi quesiti. I servizi aziendali cercano di rispondere alle esigenze abitative a 360°, fornendo prestazioni rivolte sia al patrimonio che alle persone, dove fondamentale è anche l'attività di informazione e formazione dei cittadini.

Tra questi servizi i più significativi che hanno impegnato ACER anche per l'anno 2008 sono riportati di seguito.

➤ **Assistenza alle autogestioni**

I costi delle spese accessorie all'affitto sono una delle problematiche più sentite dall'utenza: ACER si sta quindi impegnando per porre in essere iniziative tese al contenimento delle stesse e per sopperire ai problemi, evidenziati in diversi fabbricati, relativi all'amministrazione delle autogestioni.

Dal 2005 l'Azienda ha iniziato a gestire direttamente alcuni fabbricati con modalità di autogestione; questa attività è potenzialmente in espansione per le numerose richieste che pervengono dagli assegnatari.

Attualmente sono circa 74 le autogestioni in carico all'Azienda, numero destinato ad aumentare ulteriormente per le ragioni sopracitate, su un totale di 202 autogestioni esistenti nel patrimonio gestito.

I condomini, invece, presenti nei fabbricati a proprietà mista pubblico privato sono 334.

Nel 2007 non sono state assunte nuove amministrazioni poiché si è reso necessario il recupero delle rendicontazioni pregresse per la quale nel 2008 è stato creato il necessario presupposto con l'assunzione di due unità di personale dedicate prevalentemente alla attività in questo settore ed in quello dei condomini.

Questo recupero dovrebbe completarsi nell'arco dei prossimi mesi anche mediante l'attuazione di un programma di lavoro che prevede, pur sotto il diretto controllo dell'Azienda, una parziale esternalizzazione dell'attività.

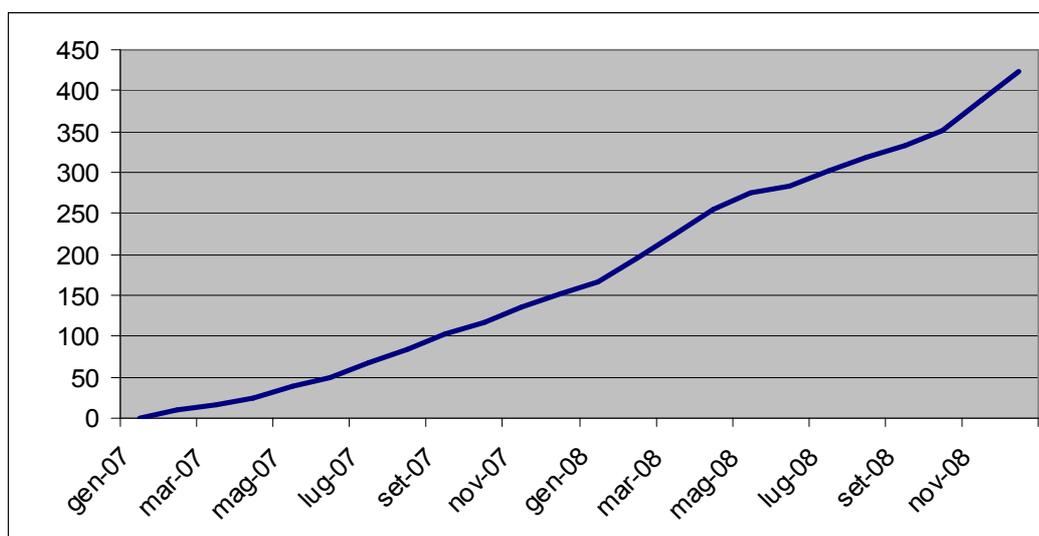
➤ **Mediazione sociale**

Nei 2 anni di attività, il servizio di mediazione sociale si è proposto di migliorare le relazioni tra condomini e vicini di casa e di trovare soluzioni pacifiche e consensuali in caso di conflitti.

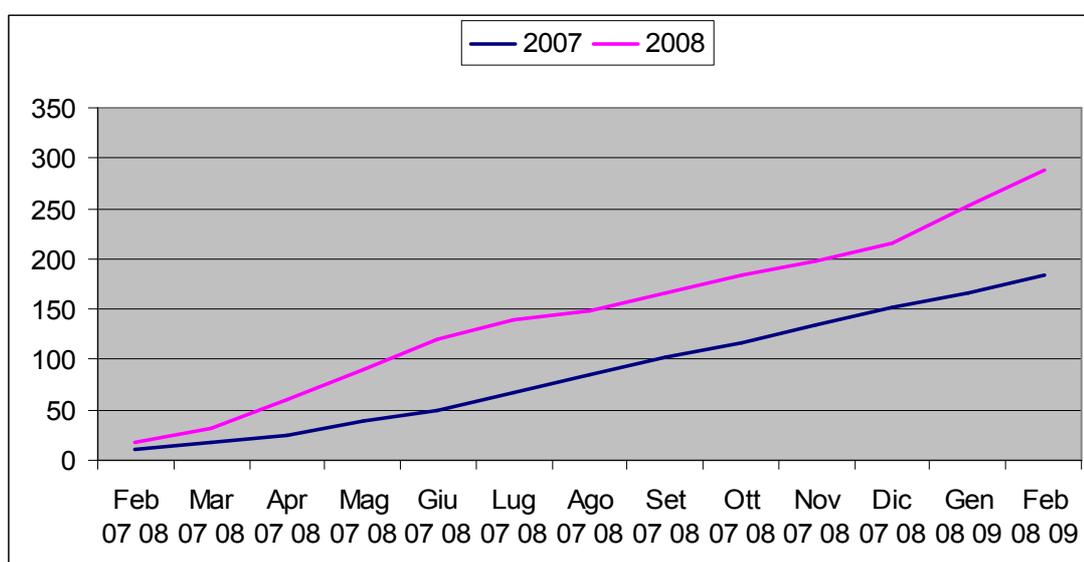
Nel corso del 2008, l'attività di prevenzione del conflitto e della micro-criminalità di quartiere è stata potenziata attraverso progetti mirati, studi ed analisi e

promuovendo il rispetto delle regole del vivere civile. Proprio al fine di prevenire i conflitti, il servizio ha avviato una stretta collaborazione con i Servizi Sociali e con le Forze dell'Ordine dei Comuni della provincia.

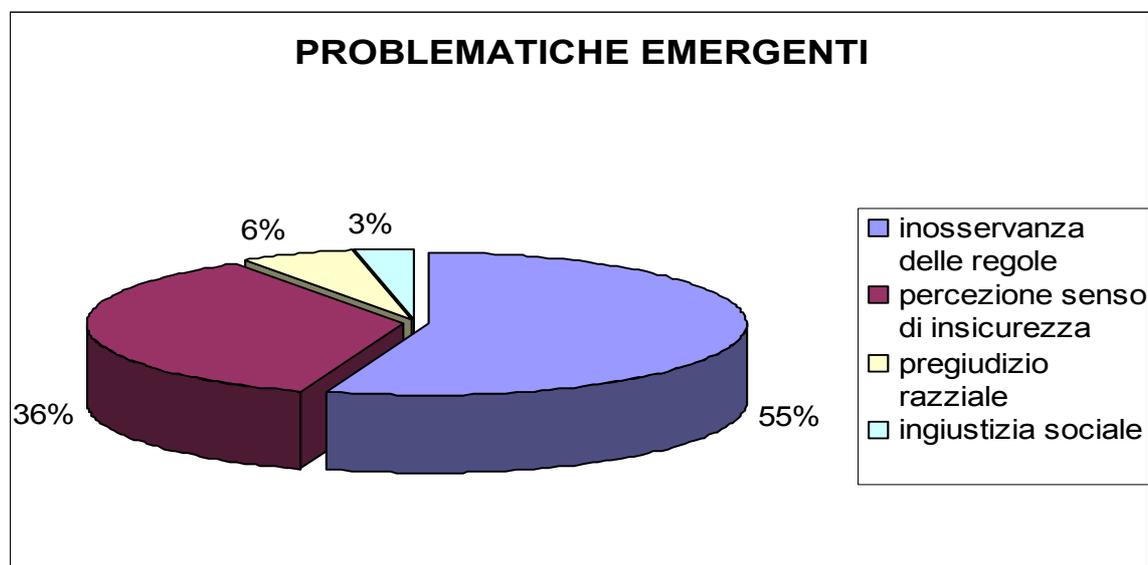
Analizzando il numero delle richieste di interventi di mediazione sociale, emerge che tale numero è in continua crescita, anche perché gli interventi stessi possono essere richiesti da diversi soggetti: assegnatari, Amministratori Condominiali, Comuni e Servizi Pubblici che operano nel settore socio-assistenziale. Di seguito viene riportato l'andamento per il periodo gennaio 2007 – dicembre 2008.



Di seguito viene inoltre riportato l'andamento delle richieste di interventi di mediazione da febbraio 2007 a febbraio 2009.

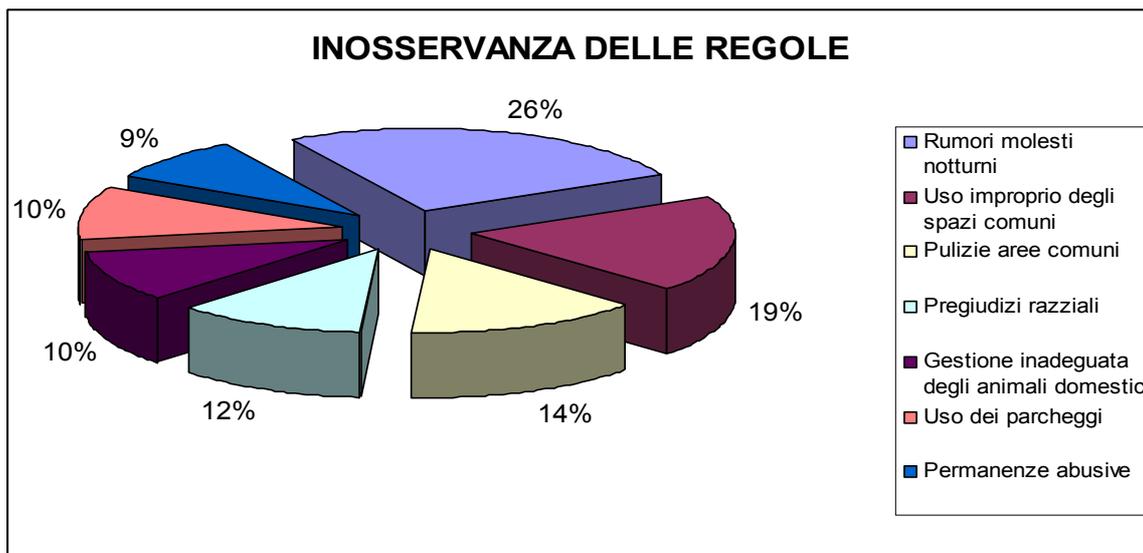


Il servizio di mediazione sociale ha inoltre continuato ad operare sul territorio per individuare, tramite il contatto diretto con l'utenza, le problematiche più rilevanti.



Dall'analisi è emerso che le principali problematiche avvertite riguardano l'inosservanza delle regole e la percezione del senso di insicurezza: alla luce di tali considerazioni, il servizio ha rimodulato la propria attività per "educare" gli inquilini al rispetto degli spazi e delle regole comuni (anche avvalendosi di materiale appositamente creato dall'Azienda, come ad esempio, le Guide agli inquilini) e per rendere più sicuri i fabbricati.

Di seguito si riportano le diverse tipologie di inosservanza delle regole riscontrate grazie alle segnalazioni.



Anche nel 2008 il servizio ha organizzato la "Festa dei vicini", coordinando ben 54 Feste in tutta la provincia, 16 in più rispetto alle 38 dell'anno precedente. Questo successo è stato confermato dalle numerose citazioni che hanno sottolineato l'importanza della promozione di queste feste da parte di ACER Reggio Emilia.

Dai dati riportati emerge un sempre crescente numero di casi di conflittualità e disagio legati sia a problemi di integrazione sociale, sia a conflitti generazionali, sia alla poca conoscenza e/o rispetto delle regole condominiali.

Oltre ad una lettura numerica dei dati, è fondamentale effettuare una lettura di tipo sociale, che si coglie ed emerge solo attraverso il lavoro del Servizio di mediazione sociale e che nasce dal lavoro svolto sul territorio a seguito delle segnalazioni. A tal proposito i dati si trasformano in lettura positiva e costruttiva, in quanto emerge il forte bisogno delle persone di sentirsi ascoltate e parti attive dei progetti, di essere considerate dalle Istituzioni, di vedere e sentire i propri condomini sempre più dignitosi, curati e sicuri: sinteticamente, le persone sentono sempre più il bisogno di sentirsi parte di una vera e propria Comunità.

A tutto questo, il Servizio di mediazione sociale di ACER sta rispondendo attraverso la capillarità sul territorio. I mediatori infatti si recano nelle case, effettuano sopralluoghi nei condomini e nei quartieri, analizzano e studiano le composizioni demografiche, le micro-criminalità, la sicurezza da un punto di vista urbanistico oltre che sociale, ascoltano i bisogni e le esigenze delle persone, partecipano attivamente alle assemblee condominiali e alla vita del quartiere, attivano la rete, si confrontano

con le Istituzioni e con l'ufficio progettazione, lavorano sulla modifica dei regolamenti: tutto questo al fine di studiare e proporre progetti mirati e partecipati per la risoluzione e la prevenzione del disagio.

Per diventare un Servizio più efficiente ed efficace riguardo alla celerità degli interventi, alla diminuzione della lista d'attesa, alla prevenzione e all'accompagnamento dei nuovi ingressi, alla educazione degli inquilini al vivere civile e al rispetto delle regole, il Servizio dovrebbe essere potenziato di almeno altre 4 unità.

Se invece vogliamo far diventare Il Servizio di mediazione sociale, un Servizio all'avanguardia, e che dia risposte su tutto e quindi aumentare il numero di progetti sperimentali e mirati, fare formazione alle altre ACER, alle scuole, agli amministratori di condominio, formare nuovi mediatori, fornire studi ed analisi dei quartieri, il Servizio dovrebbe essere potenziato di almeno altre 10 unità.

➤ **Gestioni patrimoniali**

E' proseguita l'attività prevista dalla Convenzione sottoscritta con il Comune di Reggio Emilia per la gestione di parte del patrimonio immobiliare dello stesso. La Convenzione riguarda più precisamente le locazioni attive e passive di locali non abitativi, le concessioni, le luci votive, le cremazioni ed il pagamento di tutte le utenze relative agli uffici comunali.

Per poter svolgere al meglio l'attività affidata dal Comune di Reggio Emilia, ACER ha provveduto a riorganizzare i servizi andando ad istituire un nuovo ufficio che, con l'assunzione di due figure professionali, opera su queste attività con competenza e continuità.

E' con tale struttura organizzativa, ormai operativa dall'anno 2006, che ACER è in grado di svolgere tali attività anche per altri Comuni della provincia e offrire la gestione di nuovi servizi.

Tutte queste nuove attività sono state attivate nell'ottica del massimo contenimento dei costi, ottimizzando l'impiego delle risorse disponibili ed andando a recuperare eventuali costi aggiuntivi mediante nuove entrate provenienti dalle stesse attività.

➤ **Agenzia per l’Affitto**

Nel mese di marzo dell’anno 2008 è stato formalmente sottoscritto il protocollo d’intesa con l’istituzione del Fondo Provinciale di Garanzia per l’attivazione del nuovo servizio di “Agenzia per l’Affitto”. Il Protocollo, firmato da 65 soggetti pubblici e privati, è stato promosso dalla Provincia di Reggio Emilia, da ACER e da tutti i Comuni della provincia.

ACER, quale ente gestore, è stato impegnato nella promozione ed organizzazione dell’attività del nuovo servizio presso tutti i comuni della provincia, innanzitutto con l’approvazione delle singole convenzioni comunali e con la predisposizione della campagna pubblicitaria di lancio.

Obiettivo prioritario della nuova attività è stato quello di erogare servizi fino ad ora non forniti e agevolare la ricerca e la disponibilità di alloggi sul mercato privato, cioè far incontrare l’offerta di proprietari di alloggi e le richieste di coloro che cercano case in affitto. Novità assoluta di questo strumento è l’introduzione di elementi di dinamicità nell’offerta di alloggi e la garanzia del diritto di accesso alla casa a quelle fasce di lavoratori che, esclusi dall’edilizia residenziale pubblica, non sono tuttavia in grado di sostenere i costi delle locazioni del libero mercato. Per il raggiungimento delle suddette finalità, l’attività di ACER si riassume nei seguenti compiti:

- favorire l’incontro tra proprietari e inquilini facilitando la conclusione positiva dell’accordo ma lasciando loro la titolarità sulla stipula del contratto;
- reperire alloggi da locare a famiglie e lavoratori;
- assumere, se necessario ed opportuno, la conduzione diretta dell’alloggio per poi cederlo in uso agli aventi diritto;
- accompagnare i nuovi inquilini e gestire le eventuali situazioni conflittuali conseguenti alla convivenza di persone appartenenti a differenti etnie;
- attivare forme di garanzia nei confronti dei proprietari di alloggi: per facilitare l’incontro tra domanda ed offerta interviene il Fondo Provinciale di Garanzia che ha come finalità principale la tutela dei proprietari dai rischi di morosità e di danneggiamento degli alloggi conferiti a fronte di una significativa riduzione del canone di locazione.

Con gli strumenti messi in campo nel corso del 2008, si è intensificata l'attività di consulenza e accompagnamento nelle trattative contrattuali e di gestione dei contratti di locazione.

➤ **Alloggi per studenti universitari**

Un'altra attività molto importante decollata nel corso del 2008 è la gestione degli alloggi per studenti universitari. Obiettivo prioritario è ampliare e diversificare l'offerta di alloggi a disposizione degli studenti esclusi dal bando benefici dell'Azienda Regionale per il Diritto allo Studio e facilitare l'incontro tra la domanda e l'offerta di alloggi per universitari fuori sede.

A novembre 2008 sono stati completati e consegnati i primi 6 alloggi destinati in modo specifico a questa tipologia di utenza. Si tratta di alloggi di proprietà di ACER, che adeguatamente arredati e posizionati in una centralissima zona della città, rispondono perfettamente alle esigenze dei giovani studenti.

Nel 2008 è proseguita inoltre la collaborazione con ER.GO per completare il progetto di ristrutturazione e realizzazione, entro dicembre 2009, di altri 7 alloggi da cedere in locazione alla suddetta azienda regionale per mettere posti letto a tariffe calmierate a disposizione di quegli studenti che sono esclusi dalle graduatorie.

SERVIZI TECNICI

(RICERCA - PIANIFICAZIONE – PROGETTAZIONE – MANUTENZIONE)

STRATEGIE AZIENDALI

ACER, in qualità di azienda a servizio dei Comuni, ha messo in atto strategie aziendali finalizzate, da un lato, al miglioramento della qualità progettuale ed edilizia (avvalendosi dell'impiego di materiali bioecologici e di tecnologie innovative, di strumenti per il risparmio energetico e di risorse naturali) e, dall'altro, alla riduzione dei costi di manutenzione e di gestione.

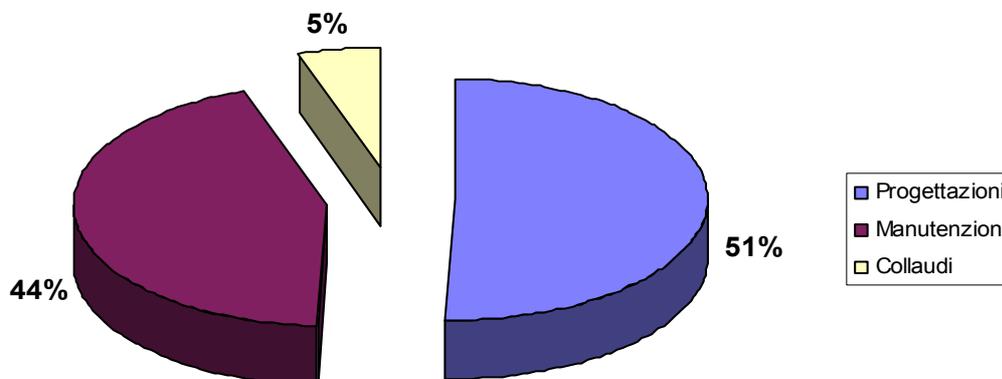
Queste strategie hanno investito diversi settori dell'attività, dalla programmazione alla progettazione edilizia alla manutenzione del patrimonio gestito, dall'analisi e riqualificazione energetica di edifici ai servizi tecnici in generale; in questi settori ACER si propone anche quale partner per accordi strategici con enti pubblici, aziende e altri operatori per contribuire in modo sinergico alla realizzazione di varie iniziative di interesse pubblico.

Di seguito si evidenziano i settori strategici di attività ai quali ACER rivolge da tempo la sua attenzione, data l'importanza che essi rivestono nel settore dell'attività aziendale e nell'ambito dei quali ACER, con la propria organizzazione e struttura tecnica, può fornire servizi tecnici ai comuni:

- progettazione alloggi a canone calmierato e interventi di riqualificazione energetica;
- riqualificazione e manutenzione del patrimonio edilizio esistente;
- collaudo di opere di urbanizzazione.

Le macroattività sopra descritte sono rappresentate in percentuale nel seguente grafico:

Attività tecnica



L'attività del 2008 è stata caratterizzata principalmente da:

- avanzamento delle procedure relative al programma 3000 alloggi;
- attività di coordinamento della progettazione per la realizzazione del progetto di riqualificazione dell'area di R.E.T.E.;
- attività di studio e ricerca nel settore dell'energia, diagnosi e progettazione di interventi di riqualificazione energetica di edifici;
- studi di fattibilità e realizzazione di impianti fotovoltaici per conto dei Comuni;
- progettazione degli interventi del programma di manutenzione straordinaria del patrimonio edilizio del Comune di Reggio Emilia;
- supervisione alla direzione lavori e collaudi nei piani particolareggiati di iniziativa privata per conto del Comune di Reggio Emilia.

Per quanto riguarda il PRU Compagnoni Fenulli II, III e IV stralcio, sono stati riorganizzati gli elaborati relativi al progetto esecutivo in previsione dell'appalto che il Comune di Reggio dovrà indire per l'assegnazione dei lavori.

Concretamente, l'azienda è stata impegnata nella conclusione di diversi cantieri di nuova costruzione e recupero attraverso la società ACER Iniziative immobiliari.

METODOLOGIE ORGANIZZATIVE E CRITERI INNOVATIVI NELLE SCELTE PROGETTUALI

Nel 2008 è stata confermata la consuetudine di mantenere all'interno dell'azienda l'intero iter progettuale e sono stati potenziati i gruppi di progettazione facendo ricorso a consulenti esterni che hanno contribuito a migliorare la qualità architettonica degli interventi progettati.

Si prevede inoltre che ai progettisti competenti nei tradizionali settori di specializzazione (architettura, urbanistica, strutture, impianti, sicurezza, direzione lavori) vengano affiancati:

- un tecnico qualificato per gli aspetti manutentivi, per orientare le scelte dei materiali e delle tecnologie e per la predisposizione dei piani di manutenzione previsti dalla legge sui lavori pubblici;
- un esperto in problemi sociali con funzioni di mediatore sociale, per mettere a conoscenza i progettisti di eventuali necessità e bisogni dell'utenza più debole, proponendo scelte e soluzioni fin dalla fase progettuale;
- un esperto in gestione del patrimonio edilizio, per le problematiche relative alla mobilità dell'utenza, alla definizione dei canoni e al loro utilizzo ai fini dell'ammortamento di eventuali mutui per parziale finanziamento degli interventi costruttivi;
- un consulente per le problematiche in materia di superamento delle barriere architettoniche e disabilità.

1. MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA - STRATEGIE E PRIORITA' D'INTERVENTO

1.1 ATTIVITÀ MANUTENTIVA ORDINARIA DEL PATRIMONIO GESTITO

L'attività di manutenzione ordinaria e di pronto intervento rappresenta indiscutibilmente un settore strategico dove è necessario porre attenzione a diversi fattori per non compromettere la qualità complessiva del servizio. Per questo è fondamentale:

- conoscere dettagliatamente la situazione;
- essere tempestivi nell'azione di ripristino;
- disporre di risorse adeguate;
- scegliere le soluzioni tecniche più idonee;
- effettuare interventi di qualità;
- tenere rapporti con l'utente, con la committenza (i Comuni) e con l'impresa esecutrice;
- verificare la soddisfazione dell'utente e del committente.

E' stato quindi necessario delineare alcune strategie di miglioramento che sono iniziate nell'anno 2007 e che riguardano:

- il completamento del nuovo programma informatico: il programma, prodotto internamente per la gestione degli interventi manutentivi, permetterà nel corso del 2008 di gestire l'intero iter delle richieste di interventi di manutenzione, dal loro ricevimento fino alla liquidazione della fattura relativa al lavoro eseguito. Tutta la procedura sarà gestita in modo informatizzato per garantire minori tempi di gestione e, di conseguenza, una maggiore tempestività nelle risposte. Sarà possibile inoltre monitorare in ogni momento lo stato di attuazione di una richiesta di intervento, di un lavoro o del ripristino di un alloggio, consentendo anche a soggetti esterni accreditati di accedere alle informazioni;

- l'aggiornamento delle banche dati informatiche costituite dal censimento dello stato di conservazione del patrimonio edilizio: si registreranno sia le variazioni avvenute in seguito agli interventi effettuati, sia le esigenze manutentive sopravvenute. Questo sistema permetterà la gestione ottimale del patrimonio e la programmazione degli interventi da effettuarsi;
- l'intensificazione dei controlli sui lavori di manutenzione allo scopo di migliorare la qualità e i tempi di esecuzione da parte delle imprese con conseguente miglioramento del servizio;
- l'utilizzo, nell'ambito delle scelte tecniche operative, dei materiali durevoli a ridotta manutenzione e rispondenti a requisiti di qualità e di biocompatibilità;
- le programmazioni, in collaborazione con gli altri uffici tecnici dell'Azienda, degli interventi manutentivi più consistenti (es. Q.re Canalina Motti nell'ambito del piano di manutenzione straordinaria del Comune di Reggio Emilia).

Un ulteriore sforzo è stato condotto per migliorare l'efficacia delle attività di manutenzione, contenendo i tempi di esecuzione degli interventi e ponendo particolare attenzione al ripristino degli alloggi: è stato così possibile ridurre il numero degli alloggi sfitti ed il tempo di mancato utilizzo degli stessi.

Nel 2008 è proseguita l'attività di manutenzione del patrimonio ERP gestito da ACER a seguito del suo trasferimento ai Comuni (legge 8.8.2001 n. 24) sulla base delle apposite convenzioni già sottoscritte secondo lo schema tipo approvato dalla Conferenza degli Enti.

I lavori di manutenzione ordinaria e di pronto intervento da convenzione sono regolamentati da contratti di cottimo fiduciario, che attribuiscono alla ditte esecutrice un importo complessivo dal quale si detrae l'importo di ogni singolo lavoro al termine dello stesso.

Nel 2008 i contratti sono stati i seguenti:

N.	NOME	CATEGORIA	IMPORTO €
1	Reggio Impianti	Impianti di riscaldamento	39.000,00
2	Elettrica Due di Tosi e Filippini	Impianti elettrici	38.000,00
3	S.E.N. di Bartoli e Francia	Impianti elettrici	20.000,00
4	San Giuseppe Impianti Elettrici	Impianti elettrici	20.000,00
5	Pinotti Marzio Termoidraulica e impianti gas	Impianti idraulici	38.000,00
6	REIMPIANTI di Arapi Ilir	Impianti idraulici	38.000,00
7	Sanna Giovanni	Impianti idraulici	38.000,00
8	Vinceti Idio	Impianti idraulici	38.000,00
9	Cornali Paolo	Opere da fabbro	15.000,00
10	Castorino di Tagliavini Maurizio	Opere da falegname	39.000,00
11	Cilloni Verde	Opere da giardiniere	20.000,00
12	Cop. Asfalti	Opere da lattoniere	20.000,00
13	Nuova Bianconero	Opere da pittore	35.000,00
14	Predieri Amerigo	Opere da pittore	35.000,00
15	Terenziani Claudio	Opere da pittore	35.000,00
16	2MC	Opere murarie	39.000,00
17	Bigliardi Primo & C.	Opere murarie	39.000,00
18	Vasapollo Edilizia di Vasapollo P. e F.	Opere murarie	39.000,00

Alcuni interventi sono stati finanziati con risorse ad hoc (e quindi fuori dalle Convenzioni) per scarsità di fondi sui budget comunali correnti. In particolare, sono stati affidati i seguenti lavori:

OGGETTO	COMUNE	DITTA	IMPORTO €
Sostituzione dei serramenti esterni presso gli alloggi del fabbricato sito in Bibbiano (RE), via Matteotti 29	Bibbiano	Giovannini & Caffarri snc	14.473,50
lavori di consolidamento delle fondazioni dei fabbricati di Reggio Emilia, via Compagnoni 25/27 E 29/31	Reggio Emilia	Edilspina Tre srl	19.744,71
Installazione di impianto di riscaldamento singolo nell'alloggio erp di Campegine, via Moro 24 – U.I. A01000020102	Campegine	Sanna Giovanni	7.470,00
lavori di rifacimento del manto di copertura del fabbricato erp di Boretto, via Montanari, 9	Boretto	Dughetti Daniele	31.013,00

Inoltre è stato elaborato un programma preliminare di manutenzione straordinaria che utilizza i finanziamenti statali e regionali già programmati per il ripristino degli alloggi sfitti: ciò permetterà di mettere a disposizione dei Comuni e dell'utenza un elevato numero di alloggi ERP, da tempo in attesa di essere recuperati. Attualmente lo Stato, per raggiungere questo obiettivo, ha stanziato la somma di € 5.335.890 per tutta la provincia di Reggio Emilia.

1.2 MANUTENZIONE STRAORDINARIA PROGRAMMATA DEL PATRIMONIO EDILIZIO GESTITO

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 manutentivo 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, sostituzione serramenti, isolamenti termici, domotica);

- della qualità dei fabbricati (risanamento e rinnovo esterno, sistemazione delle coperture, sistemazione aree cortilive e verdi, superamento barriere architettoniche);
- della sicurezza degli impianti;
- del risparmio energetico;
- dell'innovazione tecnologica.

L'obiettivo comune è ridurre le spese di gestione dei servizi sostenute dall'utenza.

Nell'ambito delle scelte strategiche vengono definite le priorità d'intervento in relazione all'urgenza determinata da situazioni precarie o di sicurezza, dalla necessità di completamento dei lavori, da situazioni di contenzioso, dalla presenza di proprietari in condominio, ecc..

L'ufficio manutenzione di ACER provvede alla rilevazione di tutti i fabbricati di proprietà dei vari Comuni, compresi quelli ceduti da ACER ed elabora una scheda per ognuno di essi che evidenzia lo stato di manutenzione e consistenza.

In base ai dati forniti su richiesta, ciascun tecnico di zona dell'ufficio manutenzione provvede mediante stime parametriche preliminari alla valutazione del fabbisogno manutentivo generale del patrimonio edilizio di ciascun Comune.

1.2.1 PROGRAMMA DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA COMUNE DI REGGIO EMILIA - BIENNIO 2007/2008

Il programma, redatto per conto del Comune di Reggio Emilia sulla base delle rilevazioni del fabbisogno manutentivo dei fabbricati comunali effettuato in precedenza da ACER, ha ottenuto il finanziamento del primo stralcio di attuazione pari a € 6.000.000, partito nella seconda metà del 2008 e che vedrà il termine entro la prima metà del 2010. Il secondo stralcio, avente importo complessivo di € 2.000.000, è tuttora in attesa di finanziamento da parte della stessa Amministrazione Comunale.

Il programma è stato elaborato con criteri di priorità dovendo selezionare gli interventi in relazione alle disponibilità finanziarie.

Sono stati pertanto definiti prioritari gli interventi relativi alla:

- sicurezza dei fabbricati (sistemazione di coperture e facciate e ripristini strutturali di balconi ed elementi in cemento armato);
- bonifica di elementi edilizi in cemento amianto;
- adeguamento degli impianti nelle parti comuni;
- installazione di impianti di riscaldamento in alloggi che ne sono privi.

Nel 2008, essendo stato approvato il progetto esecutivo, sono state esperite tutte le 19 gare d'appalto degli interventi di totale competenza comunale. Mancano ora le cinque gare d'appalto su fabbricati misti, cioè con alloggi pubblici ed alloggi privati, dove l'approvazione dei lavori è vincolata dalle rispettive assemblee condominiali, che verranno completate entro la prima metà del 2009.

Si riporta di seguito la tabella degli interventi previsti nel programma.

C	INDIRIZZO	TOTALE ALLOGGI	ALLOGGI COMUNE	DESCRIZIONE LAVORI	MILLESIMI COMUNE PRIVATI		IMPORTO PROGRAMMA COMUNE €
1	Via Ariosto 19 21 23 25 27 29	48	48	Rifacimento copertura			181.634,60
	Via Borgogna 1-3-5-7 e	24	24	Impianto elettrico parti comuni			59.540,90
	Via S.Girolamo 16-18-20-22			Rifacimento copertura			157.818,21
	Via Borgogna 2 e	7	7	Impianto elettrico parti comuni			17.366,10
	Via San Girolamo 14			Rifacimento copertura			44.777,64
	Via Borgogna 4-6	7	7	Impianto elettrico parti comuni			17.366,10
				Rifacimento copertura			37.305,98
	Via Davoli 9/a 9/b	12	5	Impianto di riscaldamento singolo			81.606,67
			7	Impianto elettrico parti comuni	547,693	452,307	16.825,44
	Via Del Pozzo 11-19	8	7	Impianto elettrico parti comuni	875,000	125,000	17.366,09
				Rifacimento copertura	875,000	125,000	46.651,53
	Via Mari 14-24	7	7	Impianto elettrico parti comuni			17.366,10
			Rifacimento copertura			80.943,45	
Via Nobili 5	6	6	Impianto di riscaldamento singolo			80.629,35	
Via Secchi e Via Filippo Re	9	9	Impianto elettrico parti comuni			22.327,84	
2	Via Caleri 24 26 28	24	24	Copertura garage			16.799,36
				Impianto elettrico parti comuni			46.567,88
				Rifacimento copertura			108.430,02
	Via Folloni 1	20	20	Impianto elettrico parti comuni			48.550,67
Via Cipriani 12	10	7	Rifacimento copertura	732,889	267,111	45.183,42	
3	Via Foscatò 2	4	4	Impianto elettrico parti comuni			9.923,48
				Rifacimento copertura			35.425,12
	Via Foscatò 23	3	3	Impianto elettrico parti comuni			7.442,61
				Rifacimento copertura			36.627,76
	Via Foscatò 27	3	3	Impianto elettrico parti comuni			7.442,61
				Rifacimento copertura			36.627,76
Via Foscatò 45	4	4	Impianto elettrico parti comuni			9.923,48	

			Rifacimento copertura			35.457,89			
Via Foscatò 46	4	4	Impianto elettrico parti comuni			9.923,48			
			Rifacimento copertura			35.457,89			
Via Foscatò 5	4	4	Impianto elettrico parti comuni			9.923,48			
			Rifacimento copertura			35.309,19			
Via Foscatò 7	4	4	Impianto elettrico parti comuni			9.923,48			
			Rifacimento copertura			35.416,69			
Via Pastrengo 18	9	9	Impianto elettrico parti comuni			22.327,84			
Via Peschiera 2	6	3	Impianto di riscaldamento singolo			32.984,73			
			Impianto elettrico parti comuni	465,784	534,216	8.266,10			
Viale Magenta 18/1-5 20	51	33	Rifacimento copertura	657,229	342,771	59.565,59			
4 Via Bergonzi 2-4 Fenulli 1-3-5	91	81	Cemento armato e balconi	465,778	34,222	378.768,86			
			Rifacimento copertura	465,778	34,222	404.688,06			
Via Bergonzi 6-8-10 Fenulli 7-9	92	72	Cemento armato e balconi	405,053	94,947	329.387,53			
			Rifacimento copertura	405,053	94,947	351.927,55			
5 Via Compagnoni 1 3 5	24	22	Rifacimento copertura	917,588	82,412	94.096,34			
			Via Compagnoni 13	8	6	Rifacimento copertura	715,100	284,900	30.932,70
			Via Compagnoni 57	6	6	Rifacimento copertura			32.725,89
			Via Compagnoni 61	6	6	Cemento armato e balconi			4.928,03
Rifacimento copertura						33.587,89			
6 Via 1° Maggio 10-12-14-16	24	22	Impianto di riscaldamento singolo			271.940,80			
			Via Del Rio 2-4	12	6	Impianto di riscaldamento singolo		77.697,37	
			Via Del Rio 5	4	3	Rifacimento copertura	750,000	250,000	30.982,28
			Via Don P. Borghi 10-11	16	12	Impianto di riscaldamento singolo			167.122,65
					15	Rifacimento copertura	937,765	62,235	112.822,92
Via Don P. Borghi 12-13	20	13	Impianto di riscaldamento singolo			180.072,21			
7 Via Maramotti 23	10	10	Impianto elettrico parti comuni			31.527,82			
			Via Viganò 1	9	9	Cemento armato e balconi		0,00	
			Via Cassala 3-5-7 4-6-8	72	10	Impianto di riscaldamento singolo		108.727,46	
8 Via Dall'Aglio 8/1 8/2 Piccinini 5/5 5/6	43	32	Cemento armato e balconi	723,358	276,642	64.344,27			
			Impianto di riscaldamento singolo			387.998,20			
			Rifacimento copertura	723,358	276,642	126.684,59			
			Via Due Canali 11	8	5	Impianto di riscaldamento singolo			64.747,81
						Impianto elettrico parti comuni			0,00
			Via Due Canali 3	8	1	Impianto di riscaldamento singolo			11.972,24
			Via Due Canali 7	8	2	Impianto elettrico parti comuni			0,00
			Via Due Canali 9	8	4	Impianto di riscaldamento singolo			51.798,25
			Via Piccinini 5 5/1 5/2	19	11	Cemento armato e balconi	670,028	329,972	17.085,29
						Rifacimento copertura	670,028	329,972	59.120,23
Via Trento Trieste 5 5/1 5/2	26	16	Cemento armato e balconi	651,419	329,307	13.825,69			
			Rifacimento copertura	651,419	329,307	89.589,11			
Via Trento Trieste 5/3 5/4 5/5	30	18	Rifacimento copertura	601,968	398,032	59.000,69			
Ripristino alloggi vuoti	30	30	Ripristino alloggi vuoti			828.870,71			
TOTALE						6.000.000,00			

Nel 2008 ACER ha esperito 19 gare d'appalto ed 1 affidamento diretto per la realizzazione del programma sopra descritto. In sintesi, sono stato appaltati tutti i lavori nei fabbricati e/o alloggi di totale proprietà comunale; saranno quindi da appaltare i lavori da eseguire nei condomini di proprietà mista pubblica e privata. Le gare d'appalto sono riportate nella seguente tabella:

OGGETTO	DITTA	IMPORTO €
Manutenzione straordinaria appalto 1: Via Ariosto 19-21-23 e 25-27-29, Borgogna 1-3-5-7 e S.Girolamo 16-18-20-22, Borgogna 2 e S.Girolamo 14, Borgogna 4-6, Via Mari 14/24	Dall'Aglio Amos & C. srl	396.924,75
2: Via Caleri 24-26-28, Via Foscatto 2 5 7 23 27 45 46, Via Compagnoni 57 61	NIAL Nizzoli srl	350.269,48
Ripristino alloggi - Appalto n. 22 - Via Monte S.Michele 19, S.Girolamo 14, S.Zenone 2 3, Campobasso 6 8 10 e Pastrengo 16	POLEDIL di Montanari Vanna	213.567,68
Impianto elettrico parti comuni - Appalto n. 17 - Via Borgogna 1-3-5-7 e San Girolamo 16-18-20-22, Via Borgogna 2 e San Girolamo 14, Via Borgogna 4-6	POLEDIL di Montanari Vanna	60.955,24
Impianto elettrico parti comuni - Appalto n. 18 - Via Mari 14/24, Via Secchi e Via Filippo Re, Via Caleri 24-26-28	IN CORSO DI AGGIUDICAZIONE (la gara esperita in data 28.10.2008 è andata deserta)	
Ripristino alloggi - Appalto n. 23 - Via Magenta 18/1, Peschiera 2, Venturi 4, Mut. del Lavoro 8, Vittorangeli 1, Anna Frank 82, Del Rio 2 e Maramotti 25	S.A.C.E.A. spa	216.369,05
Ripristino alloggi - Appalto n. 24 - Via Don Borghi 1 4 7, Arleoni 12, Guardasoni 25 e Jacopo Da Mandra 24	POLIS srl	214.808,07
Ripristino alloggio - Affidamento diretto - Via Rivoluzione d'Ottobre 13	Edilspina Tre srl	9.388,69
Impianto riscaldamento singolo - Appalto n. 7 - Via Davoli 9/a 9/b e Via Peschiera 2	IDROFER s.a.s.	77.084,84
Impianto riscaldamento singolo - Appalto n. 8 - Via Nobili 5 e I Maggio 16	Elettrica Riese srl	87.362,59
Impianto riscaldamento singolo - Appalto n. 10 - Via Del Rio 2-4	Pinotti Marzio	52.896,12
Impianto riscaldamento singolo - Appalto n. 13 - Via Cassala 3-5-7 4-6-8 e Due Canali 3	CSA Consorzio Servizi e Appalti	91.786,88
Impianto riscaldamento singolo - Appalto n. 14 - Via Due Canali 11 e 9	Termoidraulica Cepelli Paolo	71.788,50

OGGETTO	DITTA	IMPORTO €
Impianto riscaldamento singolo - Appalto n. 9 - Via I Maggio 10-12-14	Albiero srl	155.120,19
Impianto riscaldamento singolo - Appalto n. 11 - Via Don Pasquino Borghi 10-11	Torreggiani & C. spa	115.103,79
Impianto riscaldamento singolo - Appalto n. 12 - Via Don Pasquino Borghi 12-13	Europa Impianti snc	124.456,06
Impianto riscaldamento singolo - Appalto n. 15 - Via Dall'Aglio 8/1 8/2	Sanna Giovanni	113.990,76
Impianto riscaldamento singolo - Appalto n. 16 - Via Piccinini 5/5 5/6	Torreggiani & C. spa	149.096,43
Impianto elettrico parti comuni - Appalto n. 19 - Via Folloni 1 e Via Maramotti 23	SAEMsnc	54.576,43
Impianto elettrico parti comuni - Appalto n. 20 - Via Foscatò 2, 23, 27, 45, 46, 5, 7 e Via Pastrengo 18	EXIM snc	60.454,48

1.2.2 PROGRAMMA DI RECUPERO DEGLI ALLOGGI SFITTI

La Regione Emilia-Romagna, con Delibera Assemblea Legislativa Regionale n. 209 del 25/02/2009, ha deciso di finanziare circa l'80% del programma di ripristino degli alloggi vuoti, chiamandolo "Nessun alloggio pubblico sfitto", integrando l'elenco del vecchio Decreto Legge n. 159 del 01/10/2007, che non ha mai avuto attuazione.

Il vecchio finanziamento ministeriale prevedeva di recuperare 217 alloggi per un importo complessivo di € 5.035.000, ai quali ora si aggiungono altri 83 alloggi per un importo pari ad € 1.685.000. In totale il programma consentirà quindi il ripristino di 300 alloggi per un impegno complessivo di € 6.720.000 di cui € 5.335.890 a carico della Regione e la restante parte a carico dei rispettivi proprietari (Comuni, ACER e Fincasa S.p.A.).

COMUNE	NUM ALLOGGI	IMPORTO DI PROGRAMMA €	FIN. REGIONALE €	FIN. COMUNALE €
BAGNOLO IN PIANO	1	15.000,00	11.909,71	3.090,29
BAISO	3	70.000,00	55.583,97	14.416,03
BIBBIANO	7	150.000,00	119.102,40	30.897,60
BORETTO	5	135.000,00	107.192,69	27.807,31

COMUNE	NUM ALLOGGI	IMPORTO DI PROGRAMMA €	FIN. REGIONALE €	FIN. COMUNALE €
BUSANA	1	15.000,00	11.909,71	3.090,29
CAMPAGNOLA EMILIA	1	25.000,00	19.849,51	5.150,49
CASALGRANDE	2	50.000,00	39.699,02	10.300,98
CASTELNOVO DI SOTTO	4	60.000,00	47.644,16	12.355,84
CAVRIAGO	7	125.000,00	99.252,89	25.747,11
CORREGGIO	14	140.000,00	111.162,60	28.837,40
FABBRICO	3	45.000,00	35.729,12	9.270,88
GUASTALLA	22	430.000,00	341.432,93	88.567,07
LIGONCHIO	3	45.000,00	35.729,12	9.270,88
LUZZARA	3	75.000,00	59.553,87	15.446,13
MONTECCHIO EMILIA	2	50.000,00	39.699,02	10.300,98
NOVELLARA	2	40.000,00	31.759,22	8.240,78
POVIGLIO	4	60.000,00	47.644,16	12.355,84
QUATTRO CASTELLA	7	150.000,00	119.102,40	30.897,60
RAMISETO	1	20.000,00	15.879,61	4.120,39
REGGIO EMILIA	159	3.585.000,00	2.846.622,60	738.377,40
RIO SALICETO	2	40.000,00	31.759,22	8.240,78
ROLO	4	85.000,00	67.493,67	17.506,33
RUBIERA	9	145.000,00	115.132,50	29.867,50
SAN MARTINO IN RIO	3	65.000,00	51.614,06	13.385,94
SANT'ILARIO D'ENZA	8	180.000,00	142.927,15	37.072,85
TOANO	0	0,00	0,00	0,00
VEZZANO SUL CROSTOLO	2	40.000,00	31.759,22	8.240,78
VILLA MINOZZO	1	15.000,00	11.909,71	3.090,29
ACER REGGIO EMILIA	18	815.000,00	647.136,74	167.863,26
FINCASA S.p.A.	2	50.000,00	39.699,02	10.300,98
PROCEDURE DELIBERA	300	6.720.000,00	5.335.890,00	1.384.110,00

1.2.3 INTERVENTI SU IMMOBILI DI PROPRIETA' ACER

E' stato elaborato un progetto per la ristrutturazione di alloggi sfitti nei fabbricati siti a Reggio Emilia in viale Monte Grappa 6 e piazzale Fiume 3 per destinarli a studenti universitari mediante una convenzione da stipularsi con ERGO (Azienda Regionale per il Diritto allo studio).

Inoltre è stato redatto un progetto per l'installazione di impianti di riscaldamento singoli con produzione di acqua calda ed il ripristino degli alloggi in viale Risorgimento 24 a Reggio Emilia.

La realizzazione degli interventi è inserita nel programma regionale "Nessun alloggio pubblico sfitto" descritto al paragrafo 2.2.2.

CANTIERI ACER	N. ALLOGGI	IMPORTO STIMATO LAVORI €
RE – Viale Montegrappa, 6	4	200.000,00
RE – Piazzale Fiume, 3	3	150.000,00
RE – Viale Risorgimento, 24/A-B	4	200.000,00
TOTALE	11	550.000,00

1.2.4 INTERVENTI SU ALLOGGI ACER - EX DEMANIO DELLO STATO

Nel 2008 è stato aggiornato un piano di ristrutturazione degli edifici dell'ex demanio dello Stato che prevedeva un fabbisogno generale pari a € 1.253.520,39. Il programma rimane vincolato alla determinazione del tipo di finanziamento, che attualmente è in attesa di definizione.

Il piano è stato rimodulato in virtù dell'indice ISTAT annuale e prevederà pertanto nel 2009 un fabbisogno generale di € 1.291.127,03. Rimane inalterato l'elenco degli edifici oggetto di manutenzione.

In attesa di definizione del finanziamento complessivo, ACER investirà risorse per far fronte agli interventi più urgenti e/o pericolosi.

PROPRIETA'	COMUNE	INDIRIZZO	FABBR	ALLOGGI	PROPR. O RISCATTO	LOCAZ
ACER dal 29/09/2006	Boretto	4 Novembre 22 (1958)	1	6		6
ACER dal 21/10/05	Busana	Marmoreto 63 (1959)	1	4		4
ACER dal 29/09/2006	Busana	Talada 25 (1956)	1	4		4

PROPRIETA'	COMUNE	INDIRIZZO	FABBR	ALLOGGI	PROPR. O RISCATTO	LOCAZ
ACER 29/09/2006	Campegine	Traccole, 3 (1976)	1	4		4
ACER dal 21/10/05	Casalgrande	Gramsci 13 (1962)	1	6		6
ACER dal 21/10/05	Castellarano	Radici in monte 103 (1962)	1	6		6
ACER dal 06/07/05	Correggio	Lupi 9/A (1971)	1	4	3	1
ACER dal 21/10/05	Fabbrico	Contarelli 29 (1962)	1	4		4
ACER 04/12/2006	Luzzara	Nazionale 16 - 18 (1957) - (1961)	1	8		8
ACER 29/09/2006	Novellara	I Maggio 11(1960)	1	6		6
ACER 04/12/2006	Novellara	I Maggio 13 (1960)	1	6	4	2
ACER dal 21/10/05	Novellara	I Maggio 5 (1959)	1	6		6
ACER dal 21/10/05	Novellara	Strada S.Bernardino, 39-41 (1959)	1	1		1
ACER 29/09/2006	Quattro Castella	Turati 3 (1963)	1	4		4
ACER 29/09/2006	Reggiolo	Fratelli Cervi (1961)	1	4		4
ACER dal 21/10/05	Reggiolo	Turati 71 73 75 77	1	4	3	1
ACER dal 21/10/05	Rubiera	Della Costituzione 5 (1956)	1	4		4
ACER dal 21/10/05	Toano	Miara, 8 (1962)	1	4	2	2
ACER dal 21/10/05	Viano	Mizzone di Sotto, 7 (1962)	1	6	5	1
TOTALI			16	95	17	75
STATO	Bibbiano	Caduti 1 2 (Barco) (1958)	1	16		16
TOTALI			1	16		16

Con l'obiettivo di migliorare lo stato manutentivo del patrimonio ACER – ex demanio dello Stato sono stati effettuati i lavori sotto elencati:

OGGETTO	COMUNE	DITTA	€
Rifacimento degli scarichi del bagno nell'alloggio U.I. Y00700030104 sito nel fabbricato ex demaniale di Busana, loc. Cervarezza, via Talada 25	Busana	Daniele Dughetti	3.800,00
Lavori di sostituzione degli scarichi delle acque bianche e nere nei locali cantina, e collegamento all'anello fognario, presso il fabbricato sito a Busana, loc. Cervarezza, via Talada 25 – codice fabbricato Y0070003	Busana	Dughetti Daniele	3.401,00

2. NUOVE INIZIATIVE NEL CAMPO DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE

2.1 ATTIVITA' DI PROGETTAZIONE

➤ Programma 3000 alloggi – progetti di finanza

Il bando per il programma 3000 alloggi, emanato in attuazione della L.R. n. 24/01, è finalizzato alla selezione degli interventi per la realizzazione del programma stesso, approvato con la delibera dell'Assemblea Legislativa n. 47 del 22 febbraio 2006.

Il programma si propone di incrementare l'offerta di alloggi di edilizia agevolata convenzionata, da concedere in locazione o godimento a termine, locazione permanente o in proprietà, ai soggetti in possesso di specifici requisiti (individuati con un successivo atto) e che hanno difficoltà a reperire alloggi per uso abitativo primario a canoni o a prezzi accessibili.

Acer attualmente ha redatto una serie di progetti definitivi - corredati da piani di finanziamento - per l'accesso al bando regionale.

I progetti presentati sono stati finanziati secondo le modalità previste dal bando ed i Comuni interessati hanno promosso le procedure di presentazione dei Project.

L'ufficio progettazione, in collaborazione con l'ufficio affari generali e legali, ha fornito alla società Fincasa, soggetto promotore, servizi di consulenza che hanno riguardato sia i temi tecnologici trattati nei progetti che la gestione dei progetti di finanza e la

presentazione delle proposte nei comuni che hanno esposto un avviso di procedura di proposta di progetti di finanza.

Nel 2008 sono state presentate ai Comuni interessati sette domande per la proposta di "Project Financing"-

Importo lavori complessivi: € 19.456.595,67

	COMUNE	CARATTERISTICHE					DATI ECONOMICI €	
		NUOVA COSTRUZIONE	RECUPERO	ALLOGGI IN LOCAZIONE	POSTI LETTO LOCAZIONE	ALLOGGI IN VENDITA	IMPORTO DEL FINANZIAMENTO RICHIESTO	COSTO COMPLESSIVO
1	Cadelbosco di Sopra	x		7	21	6	828.306,00	1.483.074,24
2	Castelnovo ne'Monti	x		8	25	16	1.049.001,00	3.333.368,97
3	Fabbrico		x	8	18		723.328,96	858.062,63
4	Rolo	x		7	18		707.249,60	791.215,86
5	S.Ilario	x		6	24	6	720.000,00	1.672.880,90
6	Villa Minozzo	x		6	21	8	720.000,00	1.914.273,07
7	Reggio Emilia (Pieve)	x		14	42	55	5.500.000,00	9.403.720,00
TOTALI						10.247.885,56	19.456.595,67	

➤ **Riqualificazione dell'area di R.E.T.E.**

Il piano prevede la costruzione di un complesso di edifici con destinazione residenziale, commerciale e terziaria (pubblica e privata) da realizzarsi con criteri di qualità e ad alto contenuto tecnologico innovativo.

Nel 2008 si sono svolte le procedure per la costituzione della società che realizzerà l'intervento, sono stati condotti studi di fattibilità economica e svolte le attività di coordinamento generale della progettazione dell'intervento di riqualificazione.

Importo totale: € 83.600.00,00

➤ **Quartiere Foscatò**

In accordo con il Comune di Reggio Emilia, è stato redatto il progetto esecutivo del nuovo Centro Sociale presso il Villaggio Foscatò e definito lo schema di convenzione tra le parti per l'attuazione dell'intervento.

In seguito si procederà alle successive fasi sino alla determinazione dell'assegnazione; l'inizio lavori è previsto entro il primo semestre 2009.

Contestualmente al progetto del centro sociale è in corso il progetto di sistemazione della piazza e la preparazione della variante al PRU approvato.

Importo di massima: € 600.000,00

➤ **Villa Minozzo**

ACER ha in corso la progettazione del piano particolareggiato denominato PEEP 1 e il preliminare dell'intervento che prevede la costruzione di 14 alloggi e autorimesse, di cui 6 destinati alla locazione e 8 destinati alla vendita.

Importo totale: € 1.914.273,07

➤ **Bagnolo in Piano**

Rispondendo all'avviso pubblicato dall'Amministrazione Comunale di Bagnolo in Piano, è stato consegnato il project che riguarda la costruzione di 8 alloggi a San Tommaso della Fossa, di cui 4 in locazione permanente e 4 in vendita. L'intervento è stato progettato con criteri finalizzati al risparmio energetico, attraverso soluzioni tecniche innovative. In caso di assegnazione ad ACER verranno avviate la progettazione e la realizzazione dell'intervento, finanziato in parte con risorse pubbliche e in parte con mutuo bancario e sostenuto dai canoni di locazione degli alloggi.

Importo totale: € 931.866,76

➤ **Programma di Recupero Urbano Compagnoni II - III - IV stralcio**

Nell'ambito del PRU Compagnoni sono stati redatti tutti i documenti necessari per la pubblicazione del bando di gara d'appalto. Tali documenti, unitamente alla

documentazione relativa al progetto esecutivo, sono stati consegnati al Comune di Reggio Emilia in via informatica su supporto ottico (DVD).

Inoltre, è stata completata l'attività del ripristino degli alloggi parcheggio mobilità Compagnoni inseriti nel quadro economico del programma. Nella tabella seguente sono riportati gli affidamenti ed i relativi importi:

OGGETTO	DITTA	IMPORTO €
lavori di manutenzione straordinaria in alloggi da destinare alla mobilità degli utenti nell'ambito del PRU Compagnoni Fenulli – lotto 1	Bigliardi Primo & C. s.n.c.	34.049,31
lavori di manutenzione straordinaria in alloggi da destinare alla mobilità degli utenti nell'ambito del PRU Compagnoni Fenulli – lotto 2	2MC s.r.l.	27.275,29
lavori di manutenzione straordinaria in alloggi da destinare alla mobilità degli utenti nell'ambito del PRU Compagnoni Fenulli – lotto 3	Edilspina Tre s.r.l.	26.467,04
lavori di manutenzione straordinaria in alloggi da destinare alla mobilità degli utenti nell'ambito del PRU Compagnoni Fenulli – lotto 4	Vasapollo Peppino	4.316,24
lavori di manutenzione straordinaria in alloggi da destinare alla mobilità degli utenti nell'ambito del PRU Compagnoni Fenulli – lotto 5	Zini & Zambelli s.r.l.	29.615,88
lavori di manutenzione straordinaria in alloggi da destinare alla mobilità degli utenti nell'ambito del PRU Compagnoni Fenulli – lotto 6	Predieri Amerigo i.i.	3.658,28
lavori di manutenzione straordinaria in alloggi da destinare alla mobilità degli utenti nell'ambito del PRU Compagnoni Fenulli – lotto 7	Montanari Luigi & C. s.r.l.	28.043,10
lavori di manutenzione straordinaria in alloggi da destinare alla mobilità degli utenti nell'ambito del PRU Compagnoni Fenulli – lotto 8	Stil Color di Gibertini Iuris	21.763,77
lavori di manutenzione straordinaria in alloggi da destinare alla mobilità degli utenti nell'ambito del PRU Compagnoni Fenulli – lotto 9	Dughetti Daniele	24.352,00
lavori di manutenzione straordinaria in alloggi da destinare alla mobilità degli utenti nell'ambito del PRU Compagnoni Fenulli – lotto 10	Edilizia Turrà srl	28.058,21

OGGETTO	DITTA	IMPORTO €
lavori di manutenzione straordinaria in alloggi da destinare alla mobilità degli utenti nell'ambito del PRU Compagnoni Fenulli – lotto 11	Oristi Alberto	17.094,62

Infine, nel mese di agosto, si è proceduto con le demolizioni dei fabbricati di via Compagnoni 12 - 14, 16 - 18, 20 - 22 - 24, 26 - 28, 44 - 46, 56 - 58 e 39 - 41.

I lavori sono stati appaltati alla ditta Fontanili G. s.r.l. per un importo di € 182.000,00.

2.2 STUDI DI FATTIBILITA'

L'ufficio progettazione ha effettuato una serie di studi di progetti, per verificarne la fattibilità tecnica ed economico finanziaria.

➤ **Bibbiano**

ACER ha in corso la progettazione del piano particolareggiato denominato PP 10 e lo studio di fattibilità di nuova lottizzazione composto da un piano economico finanziario e da un progetto preliminare.

Il Comune di Bibbiano intende sviluppare un progetto che preveda l'applicazione di criteri ecocompatibili sia nella progettazione urbana che in quella architettonica. ACER, direttamente o anche attraverso società di scopo, ha l'incarico di redigere uno studio di fattibilità e un progetto preliminare della lottizzazione.

Secondo il PRG vigente, l'area è soggetta a piano particolareggiato, con un indice territoriale di 0,44 mc/mq.

Secondo le indicazioni della committenza il progetto di piano deve prevedere:

- edilizia residenziale privata;
- edilizia destinata a uso sociale;
- edilizia destinata ad attività commerciali e terziario;
- edificio, o parte di esso, destinato a poliambulatorio medico;
- edificio, o parte di esso, destinato a centro diurno per assistenza agli anziani.

Nel corso del 2008 è stata svolta attività di coordinamento generale e sono stati mantenuti contatti con la proprietà per la definizione di un progetto preliminare e di inquadramento generale dell'intervento, di preparazione e recupero dei dati necessari per le fasi successive di progettazione, verificando la possibilità a proseguire per stralci funzionali. Il tutto corredato da ipotesi di studio di fattibilità economica dell'intervento immobiliare.

Importo totale: € 20.409.809,00

➤ **Edificio Asl di via San Michele, Reggio Emilia**

E' stato elaborato uno studio di fattibilità per un trasferimento di capacità edificatoria esistente, per un totale di 4353 mq di superficie utile, attualmente destinata a servizi. E' stata sviluppata una fase preliminare di raccolta dati e verifica della consistenza degli immobili e delle aree su cui destinare le attività ed è in corso uno studio tecnico-economico sulla fattibilità dell'intervento.

3. ATTIVITA' DI DIREZIONE LAVORI

Oltre ai lavori già citati, nel 2008 l'attività di direzione lavori è stata particolarmente rilevante e ha visto impegnati i tecnici dell'Azienda nei cantieri relativi al PRU Compagnoni (demolizione di 6 edifici di via Compagnoni civici pari oltre a via Compagnoni 39-41 ed inizio della costruzione dei fabbricati E ed F del primo stralcio), al PdR Stranieri e alle relative opere di urbanizzazione, al PdR del Foscatò con le relative opere di urbanizzazione, alla chiusura dei cantieri relativi al programma di manutenzione straordinaria finanziato dalla Regione e all'inizio dei lavori del programma di manutenzione straordinaria del Comune di Reggio Emilia - Biennio 2007/2008, in relazione al quale sono iniziati i lavori di rifacimento delle coperture di vari fabbricati, il ripristino di 30 alloggi vuoti e l'installazione di oltre 100 impianti singoli di riscaldamento.

Inoltre è continuata l'attività di supervisione alla direzione lavori e collaudo in corso d'opera dei piani urbanistici attuativi di iniziativa privata acquisendo 9 nuovi piani da collaudare.

3.1 RECUPERO E NUOVA COSTRUZIONE

3.1.1 INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE REALIZZATI DA ACER INIZIATIVE IMMOBILIARI

➤ **Interventi in corso**

La maggior parte degli interventi costruttivi, avviati tra la fine del 2004 e l'inizio del 2005, sono giunti alla conclusione nel 2008.

Gli interventi avviati nel 2008 hanno riguardato due edifici di 16 alloggi oltre a 54 posti auto interrati e saranno conclusi entro il mese di marzo del 2010.

Gli interventi ancora da avviare sono limitati all'edificio polifunzionale nel quartiere Stranieri a Reggio Emilia ed alla sistemazione della piazza e del verde del quartiere Foscatò.

CANTIERI	N. ALL	IMPORTO TOTALE LAVORI €	% AVANZ. LAVORI	SPESE
Recupero				
Nuova costruzione				
Urbanizzazioni				
RE PRU Compagnoni - 1° stralcio				
Edificio E	16	1.024.880,79	30	155.674.40
Edificio F	16	1.029.473,64	30	155.674.40
TOTALE	32	2.054.354,43		311.348,80

Nell'ambito del PRU Compagnoni-Fenulli - I stralcio si è proceduto alla realizzazione degli impianti di irrigazione delle nuove aree verdi appaltati alla ditta Irrigal Pioggia s.r.l. per un importo complessivo di € 18.133,58.

➤ **Interventi ultimati**

Gli interventi ultimati nel programma di ACER Iniziative immobiliari sono riassunti nella seguente tabella:

CANTIERI	N. ALL	IMPORTO TOTALE LAVORI €	% AVANZ. LAVORI	SPESE €
Recupero				
Nuova costruzione				
RE PdR Stranieri 20+20 all comp. C umi 25C-D	40	2.991.044,31	80%	1.445.478,12
RE PdR Stranieri 15 alloggi Comp F	15	1.325.506,64	90%	822.725,96
Urbanizzazioni				
RE PdR Stranieri opere di U1		993.407,65	90%	141.336,88
TOTALE	55			2.409.540,96

➤ **Interventi di manutenzione straordinaria**

E' stato completato il I ed il II stralcio del programma regionale di manutenzione straordinaria del patrimonio ERP, di cui alla delibera della G.R. n. 632 del 5.4.2004, finanziato dalla Regione per l'80% (€ 9.977.000,00) e per il 20% dai Comuni (circa € 2.500.000,00).

Interventi di manutenzione I stralcio

CANTIERI	N. ALLOGGI	IMPORTO TOTALE LAVORI	LAVORI ESEGUITI	% DA REAL.
Reggio E. e Provincia - Vari Fabbricati	17	357.333,86	=	40%
TOTALE I Stralcio	752	5.973.197,53	290.332,78	4,30%

Interventi di manutenzione II stralcio

CANTIERI	N. ALLOGGI	IMPORTO TOTALE LAVORI	LAVORI ESEGUITI	% DA REAL.
Reggio E. e Prov. - Sistemazione alloggi	15	357.333,86	91.320,83	20%
TOTALE II Stralcio	790	3.589.253,80	940.622,79	6,13%

Riepilogo:

CANTIERI	N. ALLOGGI	IMPORTO TOTALE LAVORI	LAVORI ESEGUITI	% DA REAL.
I e II stralcio	1542	9.562.451,33	1.230.955,57	

TIPOLOGIA LAVORI	N. FABBR.	N. ALLOGGI	REGGIO EMILIA	ALTRI COMUNI
Impianti di riscaldamento autonomi	86	369	234	135
Impianti di riscaldamento centralizzato	3	36	3	
Adeguamenti parti comuni L. 46/90	75	712	9	66
Istallazione impianti ascensore	15	80	9	6
Ripristino alloggi	32	32	25	7
Interventi manutentivi importanti (coperture, serramenti, balconi, ecc.)	63	386	15	48
TOTALI	274	1.615	295	262

3.1.2 INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE REALIZZATI DA ACER

Nel 2008 sono stati realizzati altri interventi costruttivi assegnati negli anni scorsi con relative procedure di appalto.

➤ **Piazza Vallisneri – Reggio Emilia**

Verso la fine del 2007 sono ripresi i lavori (demolizioni, rimozioni varie, ecc.) di trasformazione di parte degli ex uffici della sede ACER per la realizzazione di 6 alloggi per studenti, dopo un lungo periodo di sospensione a causa di un contenzioso con il condominio. I lavori sono stati ultimati nell'anno 2008.

Importo totale: € 317.241,97

Importo lavori speso nell'anno 2008: € 105.810,42

Tra i lavori sono stati adeguati sia gli impianti elettrici che idrico sanitari che di riscaldamento, secondo le modalità riportate nella tabella sottostante:

OGGETTO	DITTA	IMPORTO €
lavori di ripristino, trasformazione e adeguamento dell'impianto elettrico degli uffici di piazza Vallisneri 2 - 3	Elettrica Due snc	13.111,43
lavori di ripristino, trasformazione e adeguamento dell'impianto idrico sanitario degli uffici di piazza Vallisneri 2 - 3	Pinotti Marzio	25.541,17
lavori di ripristino, trasformazione e adeguamento dell'impianto di riscaldamento degli uffici di piazza Vallisneri 2 - 3	Reggio Impianti srl	10.945,81

➤ **Nuovi alloggi ultimati nel 2008**

Nel 2008 sono stati ultimati 55 nuovi alloggi a seguito del completamento degli interventi costruttivi tra la fine del 2007 e la fine del 2008:

- 15 alloggi ERP a Reggio Emilia q.re Stranieri – via I° Maggio, 23;
- 20+20 alloggi ERP a a Reggio Emilia q.re Stranieri – Piazza Stranieri 5-6-7-8.

COMUNE	ERP	LP	ANZIANI	TOTALE
Reggio Emilia				
I° Maggio, 23	15			15
P.zza Stranieri	20+20			20+20
TOTALE	55			55

3.2 MANUTENZIONE ORDINARIA E RIPRISTINO ALLOGGI

Le spese per la manutenzione ordinaria, fornitura materiali e ripristino alloggi sono previste per un importo complessivo pari ad € 1.293.337,28 e sono così suddivise:

SPESE	IMPORTO €
Fornitura materiali	5.844,00
Lavori di manutenzione ordinaria	547.129,23
Lavori di manutenzione straordinaria e ripristino alloggi	740.364,05
TOTALE	1.293.337,28

Di seguito, le diverse spese sono riportate più dettagliatamente.

Comuni	Manut. Ordinaria	Ripristino Alloggi	Materiali	Totale
Acer	21.866,86	43.708,09	1.750,26	67.325,21
Fincasa	10.173,79	0	0	10.173,79
Bagnolo in Piano	3.266,90	1.998,40	0	5.265,30
Baiso	0	0	0	0,00
Bibbiano	12.660,30	6.924,57	0	19.584,87
Boretto	10.257,25	2.726,55	0	12.983,80
Brescello	11.470,98	0	0	11.470,98
Cadelbosco di Sopra	928,45	0	0	928,45
Campagnola	1.828,37	6.877,33	2,4	8.708,10
Campegine	0		0	0,00
Canossa	541,42		0	541,42
Casalgrande	17.345,52	3.674,16	0	21.019,68
Casina	0		0	0,00
Castellarano	4.906,99	2.168,54	0	7.075,53
Castelnovo di Sotto	3.188,66	0	0	3.188,66
Castelnovo né Monti	7.467,01		4,8	7.471,81
Cavriago	8.646,83		250,79	8.897,62
Correggio	35.349,32	19.060,98	13,3	54.423,60
Fabbrico	4.474,78	5.381,52	0	9.856,30
Gattatico	659,03	13.173,77	0	13.832,80
Gualtieri	15.595,45	19.165,94	0	15.595,45
Guastalla	9.645,30		299,48	9.944,78
Ligonchio	322,53		0	322,53
Luzzara	2.828,26		0	2.828,26
Montecchio Emilia	1.382,17	4.244,30	0	5.626,47
Novellara	13.220,37	4.614,80	0	17.835,17
Poviglio	3.451,31	2.132,04	0	5.583,35
Quattro Castella	2.186,95	0	0	2.186,95
Reggio Emilia	289.775,36	549.069,57	2.960,04	841.804,97
Reggiolo	456,17		0	456,17
Rio Saliceto	6.493,53	1.587,69	0	8.081,22
Rolo	2.231,57	624,69	0	2.856,26
Rubiera	13.952,26	28.537,84	0	42.490,10
S. Ilario d'Enza	9.487,00	11.510,99	562,93	21.560,92
S.Martino in Rio	4.642,62	2.607,38	0	4.643,13
San Polo d'Enza	3.441,98	8		3.449,98
Scandiano	12.496,56	429,72	0	12.496,56
Vezzano sul Crostolo	253,62	13.173,77	0	13.427,39
Villa Minozzo	233,76	19.165,94	0	19.399,70
Totale	547.129,237	740.364,05	5.844,00	1.293.337,28

Gli alloggi ripristinati nell'anno 2008 sono risultati complessivamente 121, localizzati nei comuni della provincia, di cui 108 per nuove assegnazioni e 13 per cambi, come riepilogato nella seguente tabella:

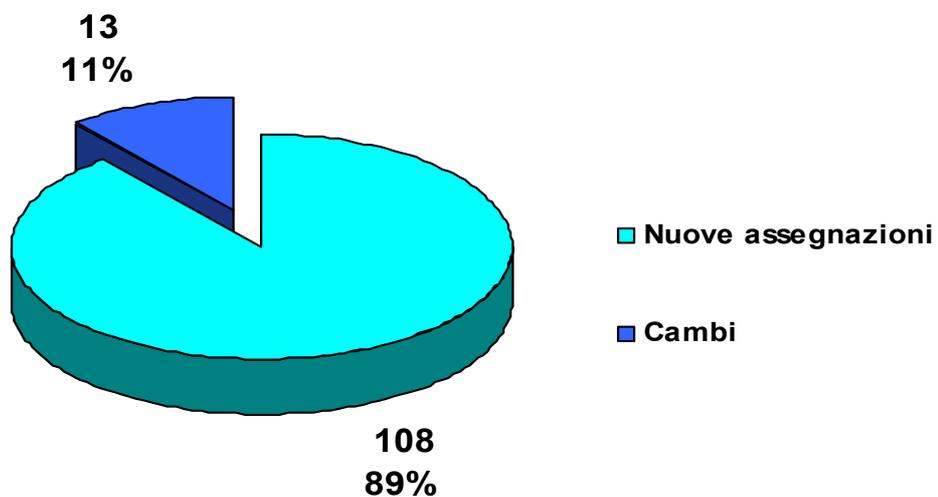
Comune	Totale alloggi ripristinati	Alloggi per nuove assegnazioni	Alloggi per cambi
Acer	6	6	
Bagnolo	1	1	
Bibbiano	3	3	
Boretto	1	1	
Campagnola	3	3	
Casalgrande	1	1	
Castellarano	2		2
Correggio	8	8	
Fabbrico	1	1	
Gattatico	2	2	
Gualtieri	5	5	
Luzzara	1		1
Montecchio	1	1	
Novellara	1	1	
Poviglio	1	1	
Reggio Emilia	65	59	6
Rio Saliceto	2	1	1
Rolo	2	1	1
Rubiera	10	9	1
Sant'Ilario d'Enza	2	2	
San Martino	1		1
Scandiano	2	2	
Totale	121	108	13

ALLOGGI RIPRISTINATI ANNO 2008 REGGIO EMILIA E PROVINCIA

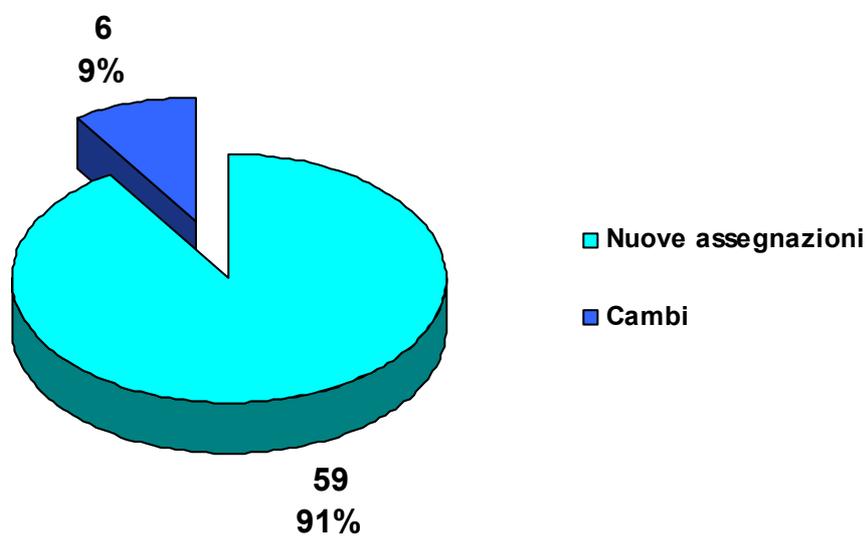
	Alloggi ripristinati	Alloggi per nuove assegnazioni	Alloggi per cambi
Reggio Emilia	65	59	6
Altri Comuni	56	49	7
TOTALE	121	108	13

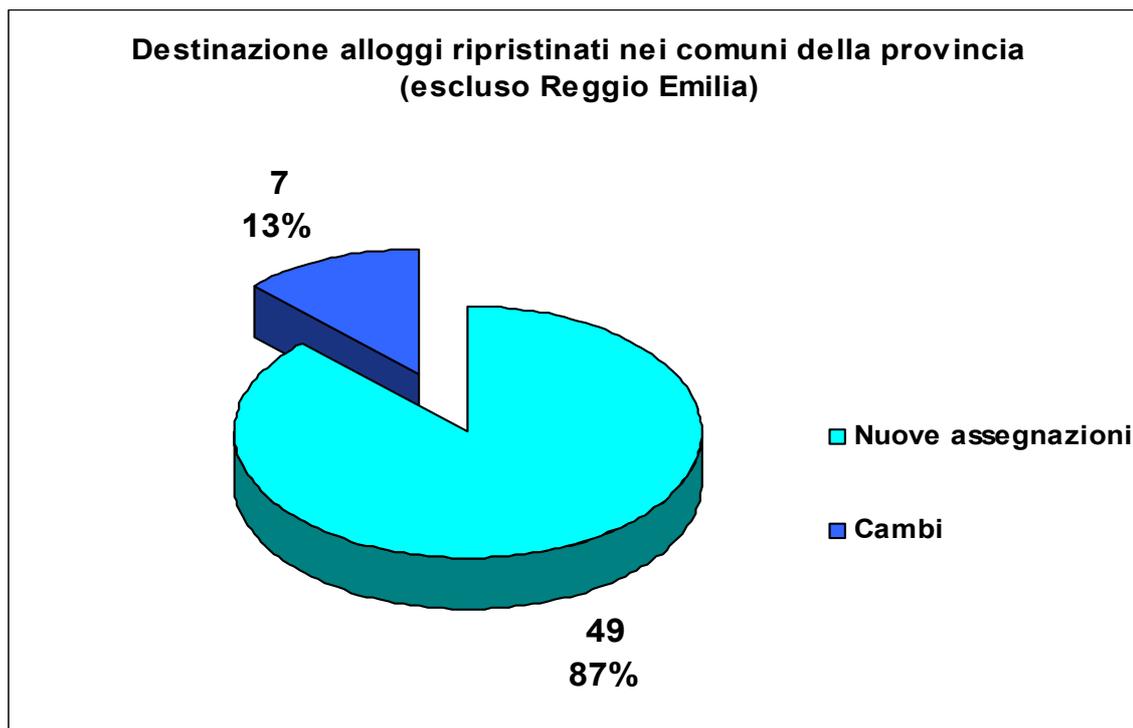
Nel comune di Reggio Emilia sono stati ripristinati 65 alloggi, di cui 59 per nuove assegnazioni e 6 per cambi, mentre negli altri comuni della provincia gli alloggi ripristinati sono stati 56, di cui 49 per nuove assegnazioni e 7 per cambi.

Destinazione alloggi ripristinati



Destinazione alloggi ripristinati nel Comune di Reggio Emilia



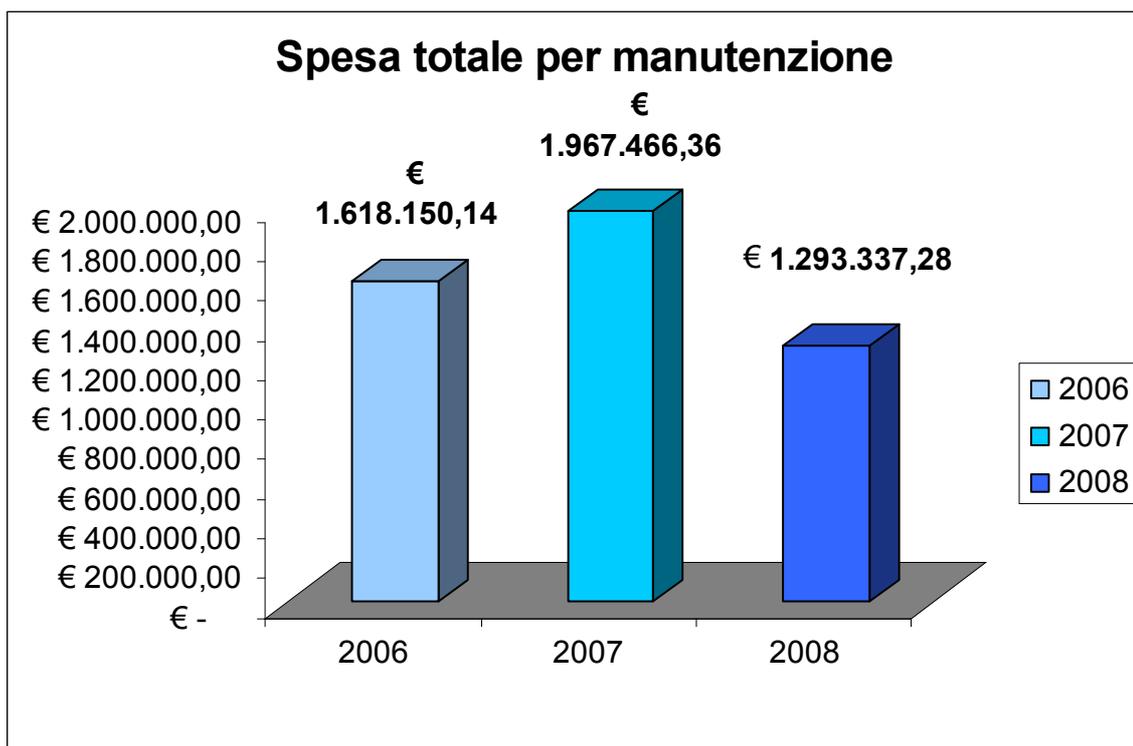


4. ANDAMENTO SPESE PER MANUTENZIONE - ANNI 2006-2007-2008

Vengono nel seguito presentati, per il triennio 2006-2008, i dati relativi alla spesa per lavori di manutenzione ordinaria, straordinaria e ripristino alloggi del patrimonio gestito e finanziati con i proventi dei canoni di locazione, con l'esclusione dei lavori finanziati con altre fonti di finanziamento (es. fondi regionali, statali, ...).

SPESA COMPLESSIVA PER MANUTENZIONE ALLOGGI E FABBRICATI			
	2006	2007	2008
Ripr. alloggi - manut. str.	969.613,51	1.255.629,82	740.367,05
Manutezione ordinaria	639.016,69	706.995,57	547.129,23
Acquisto materiali	9.519,94	4.841,05	5.844,00
TOTALE	1.618.150,14	1.967.466,44	1.293.337,28

Nel triennio la spesa totale per manutenzione ordinaria, straordinaria e ripristino alloggi è passata da € 1.618.150,14 (2006) a € 1.967.466,44 (2007), pari a +22%, a € 1.293.337,28 (2008), pari a - 20% rispetto al 2006 e -34 % rispetto al 2007.



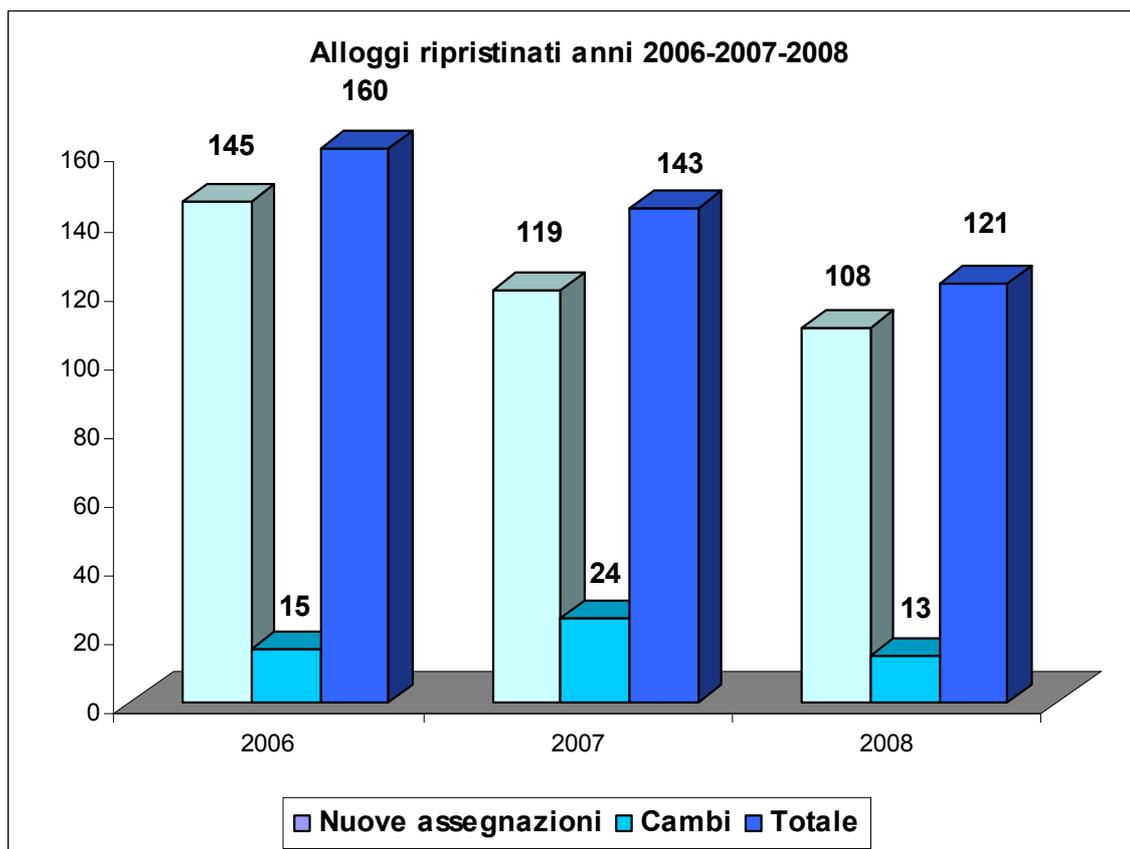
➤ **Ripristino alloggi**

L'attività di ripristino degli alloggi gestiti del patrimonio ERP dei Comuni ha evidenziato il ripristino di un numero costantemente in calo nel triennio 2006-2008, con variazione contenuta entro il 15% da un anno all'altro e con un minimo di 121 alloggi nel 2008 e un massimo di 160 nel 2006.

Gli alloggi ripristinati per nuove assegnazioni (108) sono risultati in leggera flessione nel 2008, con un decremento del 10% rispetto all'anno precedente (119).

I cambi, denotano una tendenza alla diminuzione, passando dai 15 del 2006 ai 24 del 2007 e ai 13 del 2008, evidentemente in linea con una minore mobilità dell'utenza.

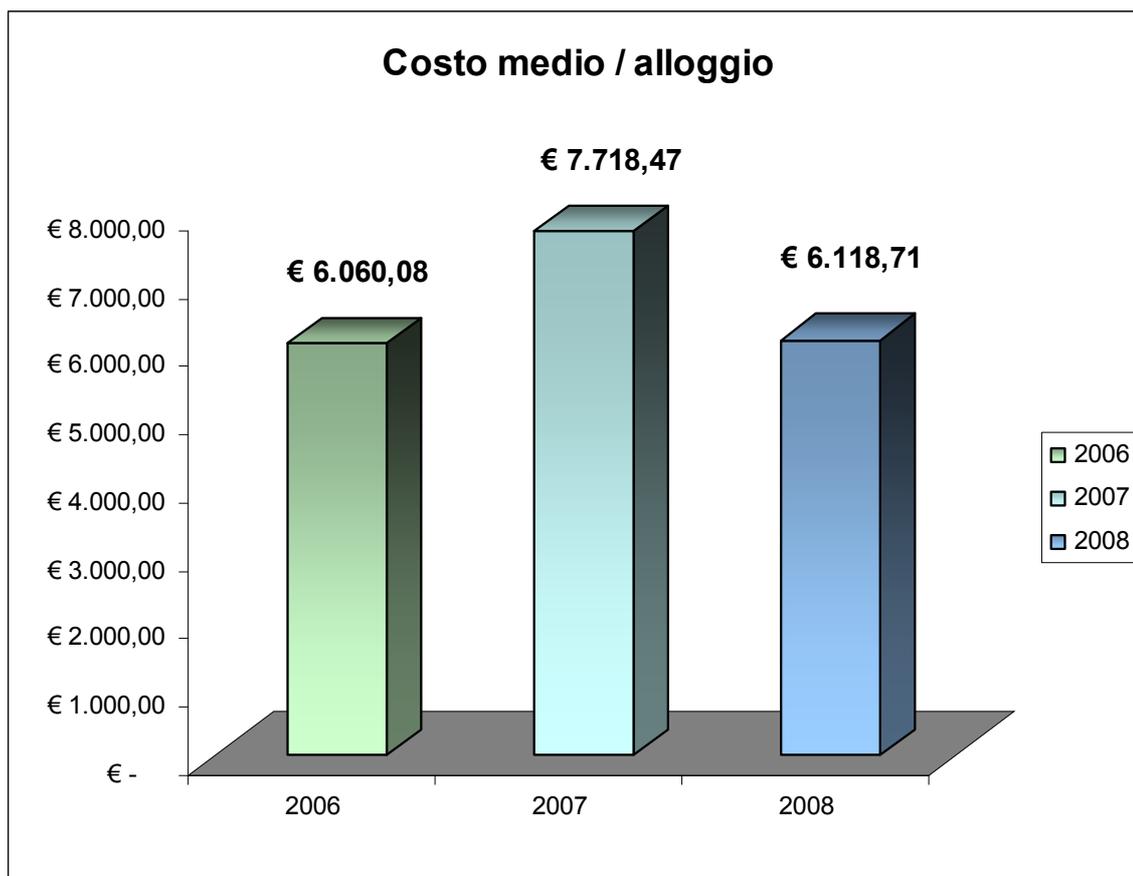
	2006	2007	2008
Nuove assegnazioni	145	119	108
Cambi	15	24	13
TOTALE	160	143	121



Per quanto riguarda la spesa per lavori di ripristino di alloggi e manutenzione straordinaria, si riscontra che la spesa è tendenzialmente in diminuzione, passando da € 969.613,51 (2006) a € 1.103.741,53 (2007) per attestarsi a € 740.364,05 (2008).

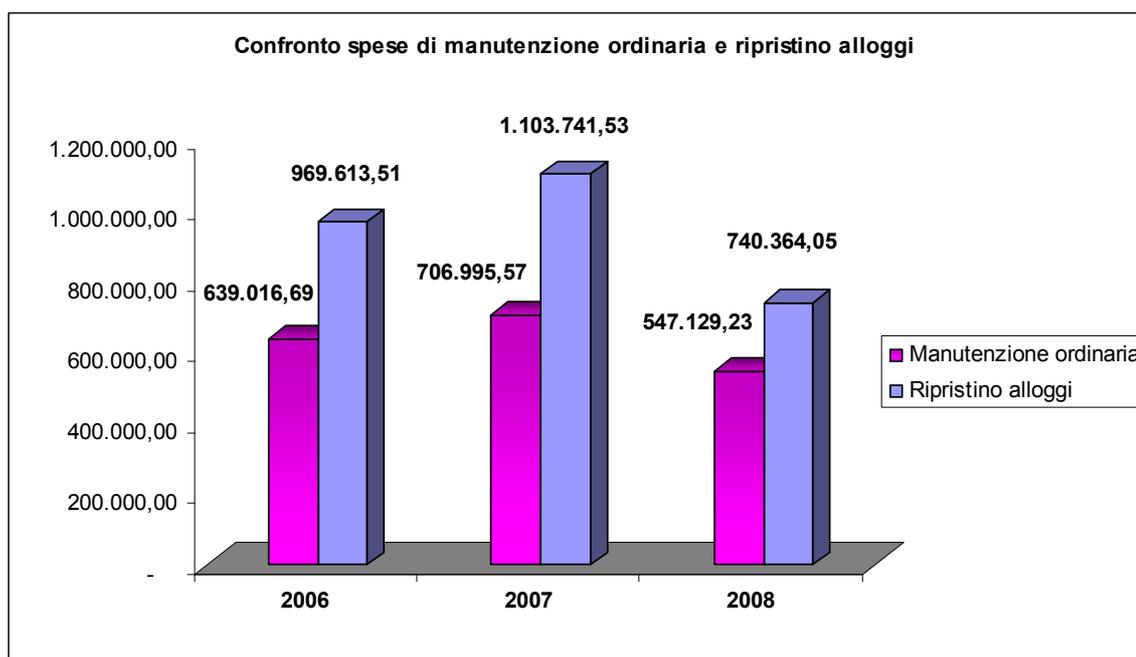
Il costo medio dei lavori di ripristino di ogni alloggio è passato da un minimo di € 6.060,08 (2006) a € 7.718,47 (2007) per ridiscendere ad € 6.118,71 (2008).

	2006	2007	2008
Alloggi ripristinati	160	143	121
Costo medio /alloggio €	6.060,08	7.718,47	6.118,71



➤ **Manutenzione ordinaria**

Anche la manutenzione ordinaria di alloggi e fabbricati è tendenzialmente in diminuzione, passando da 639.016,69 (2006) a € 547.129,23 (2008) con un picco nel 2007 di € 706.995,57.

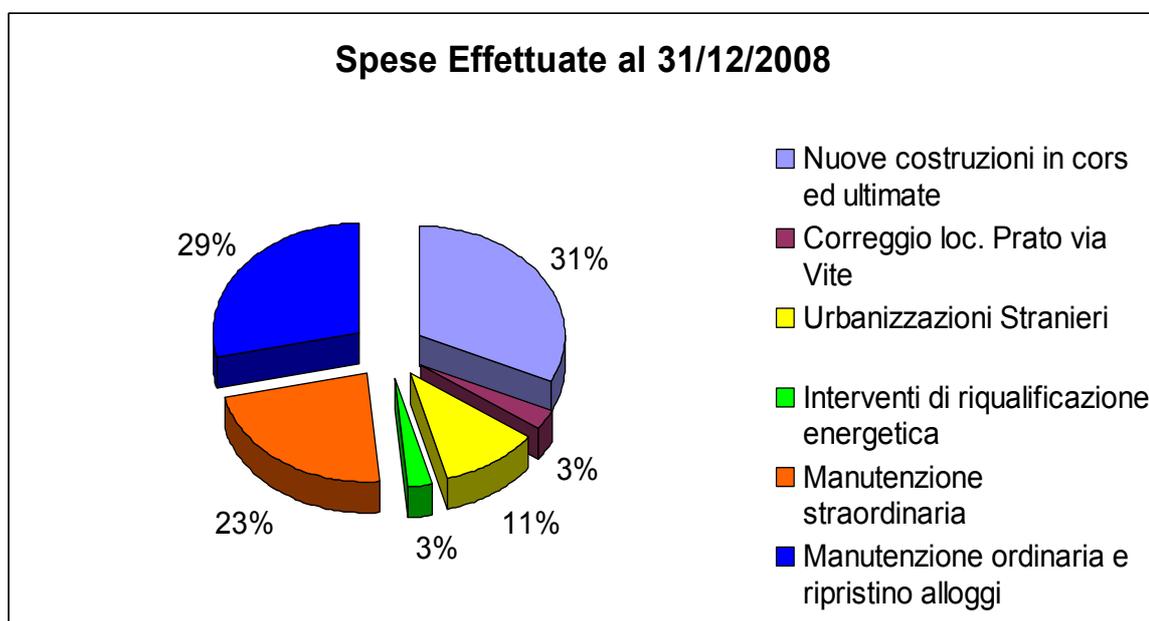


➤ **Acquisto materiali**

La spesa relativa all'acquisto materiali è in leggero aumento: da € 4.841,05 (2007) a € 5.844,00 (2008).

RIEPILOGO DELLE SPESE SOSTENUTE PER ATTIVITÀ EDILIZIA 2008

INTERVENTI	SPESE 2008
Nuove costruzioni in corso e ultimate	1.439.931,86
Correggio loc. Prato via Vite	143.224,63
Urbanizzazioni Stranieri	488.967,49
Interventi di riqualificazione energetica	125.276,23
Manutenzione straordinaria	1.030.283,13
Manutenzione ordinaria e ripristino alloggi	1.293.337,28
TOTALE ATTIVITA' EDILIZIA	4.521.020,62



5. SERVIZIO ENERGIA IMPIANTI - EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI EDIFICI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

Attraverso il proprio ufficio energia, ACER ha proseguito anche nel 2008, in continuità con lo spirito degli anni precedenti, nel suo intento di svolgere un ruolo di primaria importanza nel settore energetico e delle energie alternative, in particolare nell'analisi e realizzazione di interventi di riqualificazione energetica nonché nel settore della cogenerazione, del solare fotovoltaico e termico.

Il tema del risparmio energetico è stato il motivo predominante dell'attività di ACER, da sempre attenta ad utilizzare i modelli elaborati per l'analisi energetica degli edifici e per i progetti di riqualificazione energetica.

L'impegno di ACER è stato inoltre rivolto a:

- favorire la formazione di gruppi di acquisto dell'energia per ottenere forniture energetiche a prezzi scontati;
- promuovere la formazione di Esco per la gestione dei certificati energetici utilizzabili come crediti nel settore del risparmio energetico;
- collaborare con enti territoriali, Comuni, Provincia e Regione per lo sviluppo di normative, metodologie di calcolo e modelli per l'effettuazione della diagnosi energetica e la certificazione energetica degli edifici, secondo le recenti normative nazionali di settore;
- promuovere le strategie, i progetti e le attività programmate nel settore energetico mediante azioni di comunicazione mirata.

L'attività generale svolta in campo energetico ed impiantistico nel corso del 2008 ha riguardato le seguenti aree di intervento:

- progettazione impiantistica ed energetica degli interventi relativi al programma 3000 alloggi per l'affitto;
- progettazione dell'impiantistica tecnica (impianti idrico - termico sanitari ed elettrici) da installare in alloggi e fabbricati nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria;
- elaborazione di studi di fattibilità e diagnosi energetiche di fabbricati pubblici di proprietà dei Comuni;

- sviluppo di collaborazioni con la Facoltà di Architettura indirizzo Energetico dell'Università di Udine - Ferrara per approfondimenti di metodologie operative e di approccio a problemi di diagnosi energetica e risparmio energetico;
- sviluppo di collaborazioni con l'Università di Parma per approfondimenti di metodologie di ottimizzazione della climatizzazione degli edifici;
- direzione dei lavori per gli aspetti di carattere impiantistico in fase di realizzazione degli edifici;
- coordinamento del programma europeo denominato "TACKOBST" per il superamento di ostacoli alla diffusione delle tecnologie e delle conoscenze sul risparmio energetico, realizzato in collaborazione con Federcasa.

5.1 RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

Nel corso del 2008 sono stati progettati diversi interventi di riqualificazione energetica in vari comuni della provincia di Reggio Emilia ed è stata avviata la collaborazione prevista dalla convenzione stipulata con la Comunità Montana per avviare importanti progetti di riqualificazione energetica.

➤ **Comune di Cavriago**

Mediante convenzione, con il Comune di Cavriago è stato possibile iniziare importanti progetti per la diagnosi e la riqualificazione energetica di alcuni edifici di proprietà comunale (municipio, casa protetta, scuola elementare De Amicis, cinema teatro Novecento, fabbricato di via del Cristo, centro culturale, scuola media Galileo Galilei e scuola dell'infanzia I Tigli).

ACER si è inoltre proposta per l'attività di progettazione e direzione lavori per la realizzazione di impianti di raffrescamento a basso impatto ambientale e a basso consumo energetico mediante tecniche e tecnologie all'avanguardia. Sono stati quindi progettati gli interventi da realizzarsi presso il municipio e la scuola De Amicis: l'impianto per la scuola è stato terminato nell'autunno 2008 mentre l'impianto del municipio verrà realizzato nell'anno 2009.

➤ **Comune di Sant'Ilario d'Enza**

Un impianto di raffrescamento a basso impatto ambientale e a basso consumo energetico (analogo a quello proposto al Comune di Cavriago) è stato previsto per il municipio del Comune di Sant'Ilario d'Enza; il progetto preliminare è stato rimandato ad un successivo periodo di esecuzione. Sempre per il municipio si è progettata la nuova centrale termica.

E' stato inoltre elaborato il progetto di riqualificazione energetica della scuola Da Vinci, intervento che verrà eseguito nell'estate 2009; il progetto prevede anche l'inserimento di un gruppo di cogenerazione.

➤ **Comune di Villa Minozzo**

Per il Comune di Villa Minozzo è stato sviluppato il progetto relativo alla possibilità di installare una mini rete di teleriscaldamento per servire parte degli edifici pubblici comunali. La rete prevista era alimentata da una centrale termica a cippato; i tempi di realizzazione di questi interventi sono stati però posticipati.

➤ **Comune di Reggio Emilia**

Per il Comune di Reggio Emilia è stato affrontato lo studio preliminare di riqualificazione energetica dell'edificio comunale di via Piani 10 a Pieve Modolena; l'intervento dovrà trovare realizzazione nell'estate del 2009.

Si è inoltre affrontata la progettazione impiantistica relativa al centro polifunzionale Foscatò.

➤ **Comunità Montana**

All'interno del programma di riqualificazione energetico ambientale della zona industriale di Fora di Cavola, è stato elaborato per la Comunità Montana un progetto per l'impianto di pubblica illuminazione utilizzando corpi illuminanti con lampade a vapori di sodio dimmerabili per la zona esistente e l'applicazione di lampade a LED per la zona di nuova realizzazione.

L'impianto di pubblica illuminazione verrà alimentato dall'energia elettrica prodotta da un impianto fotovoltaico di 15 kWp, in assenza dell'energia prodotta da tale campo, l'energia verrà prelevata dalla rete Enel.

5.1.2 CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Nel corso del 2008 si è proseguito lo sviluppo delle metodologie già definite negli anni precedenti e si è investito in un programma di formazione del personale per usufruire di un maggior numero di progettisti e certificatori energetici.

5.1.3 RISPARMIO ENERGETICO

I nuovi progetti prevedono l'utilizzo di pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria e per il riscaldamento, collegati a caldaie a condensazione, e l'utilizzo di elementi riscaldanti con pannelli radianti a pavimento.

Durante il 2008 sono stati attuati interventi che permetteranno il monitoraggio dei consumi.

5.1.4 TELEGESTIONE DEGLI IMPIANTI

E' in avanzata fase di esecuzione il monitoraggio remoto dei consumi presso due condomini da complessivi 43 alloggi nel comune di Sant'Ilario d'Enza.

Tramite l'unità centrale è possibile:

- attivare una gestione centralizzata di tutto l'impianto;
- garantire il rilevamento e la memorizzazione di tutti i dati di consumo per ogni utenza;
- supervisionare il sistema con rilievo di eventuali anomalie, degli stati e dei valori attuali;
- intervenire nella modifica dei parametri fissati per la temperatura ambiente delle unità abitative come limite dei valori di consegna e del periodo di comfort;
- intervenire nella lettura dei dati di consumo direttamente dal display oppure tramite scheda di memoria o infine tramite software;
- gestire il sistema da postazione remota tramite modem (rete fissa o gsm) con prelievo dei dati di consumo via software.

5.1.5 ILLUMINAZIONE INTERNA DEGLI EDIFICI

Durante la fase progettuale degli impianti elettrici, sia nei nuovi edifici che in quelli da ristrutturare, è favorito l'utilizzo di lampade e/o componenti a basso consumo

energetico. Oltre alle già conosciute lampade fluorescenti, si è valutata la possibilità di utilizzare una nuova tecnologia basata su lampade a led, con vantaggi economici decisamente più vantaggiosi rispetto ad altre tradizionali fonti illuminotecniche.

Nell'edificio situato in via Compagnoni sono state installate lampade a led a servizio dell'illuminazione interna (scale e pianerottoli) e dell'illuminazione esterna.

Il monitoraggio dei consumi elettrici è in esecuzione tramite misuratori di energia installati all'interno dei quadri elettrici posizionati negli edifici.

5.1.6 BIOCOMPATIBILITÀ EDILIZIA E AMBIENTALE

ACER continua ad utilizzare e promuovere l'impiego di materiali ecologici e prodotti ecocompatibili anche attraverso la ricerca di materiali isolanti e laterizi di maggior incidenza sulle valutazioni energetiche.

5.1.7 IMPIANTI SOLARI TERMICI

Nel corso del 2008 è stato realizzato per il Comune di Villa Minozzo un impianto che permetterà di riscaldare la piscina comunale tramite l'utilizzo di pannelli solari termici. Si sono inoltre avviati contatti per estendere applicazioni similari al contesto dei gestori di piscine e di centri sportivi nella provincia di Reggio Emilia.

5.1.8 DOMOTICA APPLICATA AGLI EDIFICI

L'applicazione della domotica agli edifici in progetto rientra tra gli obiettivi aziendali. Questa moderna tecnologia rende più sicuri e funzionali gli alloggi e assicura una gestione corretta dei consumi energetici.

In tutte le progettazioni effettuate da ACER sono previsti alloggi predisposti per future installazioni domotiche.

Insieme a diverse aziende specializzate nel settore dell'automazione domestica, sono in corso delle valutazioni economiche sugli standard finora utilizzati da ACER.

Inoltre si sta studiando e valutando l'ipotesi di proporre un prototipo di impianti domotici da installare negli interventi edilizi. Anche negli impianti elettrici delle parti comuni condominiali si stanno inserendo componenti d'automazione domotica per gestire eventuali allarmi che riguardano i seguenti impianti: illuminazione, scale, centrale teleriscaldamento, ascensori, ecc... L'obiettivo è di poter amministrare sia le

parti condominiali che gli alloggi attraverso una gestione in remoto (centrale di assistenza).

Un altro obiettivo è quello d'individuare le opportunità tecnologiche che meglio s'integrano con la rete dei servizi domiciliari e assistenziali, mediante la telemedicina e il telesoccorso.

Tutte queste innovazioni devono contribuire a migliorare la sicurezza e il benessere della vita all'interno dell'alloggio.

ACER, attraverso il progetto "Domiciliarità Teleassistita", partecipa al comitato tecnico scientifico del Comune di Reggio Emilia mettendo a disposizione la propria esperienza.

Un ulteriore progetto in fase di studio e fattibilità economica è il c.d. "portierato sociale".

Da alcuni mesi inoltre si è instaurata una collaborazione tra ACER ed il dipartimento di Ingegneria dell'Informazione dell'Università degli Studi di Parma, per valutare l'opportunità e l'interesse ad avviare iniziative congiunte per lo sviluppo di sistemi innovativi di gestione dell'ambiente domestico.

Sulla base dell'analisi di alcuni progetti, in fase di realizzazione da parte dell'ufficio tecnico di ACER, è stato individuato l'edificio di Fabbrico come modello per adattare lo studio di fattibilità e per definire i relativi costi del progetto sviluppato dall'Università.

ACER si impegnerà a promuovere e a divulgare i risultati dei progetti citati all'interno degli incontri con le altre commissioni ACER della provincia.

5.2 IMPIANTI ELETTRICI

L'attività è stata caratterizzata dall'attività di progettazione programmata e dallo sviluppo di alcune tecnologie da applicare e da affiancare alla progettazione elettrica tradizionale, quali ad esempio:

- sistemi di risparmio energetico: mediante l'installazione di un comando è possibile evitare sprechi di energia elettrica gestendo i carichi all'interno dell'alloggio interrompendo il passaggio di corrente all'interno delle

condutture, con esclusione delle apparecchiature che devono essere sempre alimentate (frigo caldaia);

- applicazione di regolatori di flusso negli impianti di pubblica illuminazione (PRU Compagnoni- Fenulli 2°Stralcio – Urbanizzazione di Fora di Cavola);
- sistemi di cablaggio strutturato: questa tecnologia permette di poter realizzare in modo integrato e con un unico sistema tutti gli impianti presenti in un alloggio o in un intero edificio. Nella realizzazione o ristrutturazione di un edificio è fondamentale progettare infrastrutture adatte ad installare i cablaggi previsti (distribuzione del segnale telefono, del segnale dati, del segnale televisione terrestre – satellitare e del segnale video controllo).;
- il cablaggio strutturato è dunque un’infrastruttura passiva, fatta principalmente di cavi e connettori che si diramano all’interno dell’edificio nelle parti comuni e negli alloggi;
- alcuni componenti di un sistema cablato sono: cavi in rame schermati e non schermati, pannelli di permutazione, fibre ottiche, prese e frutti;
- sistemi di apparecchi per comando e controllo a radiofrequenza: la tecnologia a radiofrequenza (RF) permette di creare punti di comando ed automazioni in modo flessibile senza ricorrere a opere murarie. E’ particolarmente indicata laddove non è stata predisposta un’adeguata infrastruttura o in ambienti dove non sono possibili interventi invasivi (per vincoli architettonici o strutturali) e può essere integrata sia in un impianto tradizionale, sia in sistema domotico;
- studio di provvedimenti per l’abbattimento delle barriere architettoniche, con applicazione reale: l’ubicazione degli apparecchi elettrici deve essere tale da rendere agevole l’azionamento e favorire il funzionamento e la sicurezza da parte delle persone. Tali provvedimenti sono obbligatori per gli edifici che, per legge, devono presentare caratteristiche di accessibilità ai disabili. In particolare: nei servizi igienici deve essere previsto un impianto a campanelli per la richiesta di soccorso; gli apparecchi di comando, i quadri, i pulsanti, i citofoni, devono essere installati in posizioni tali da permetterne un uso agevole; gli apparecchi elettrici di segnalazione devono essere posizionati in modo tale da consentire l’immediata percezione visiva e acustica.

➤ **Attività di verifica degli impianti elettrici**

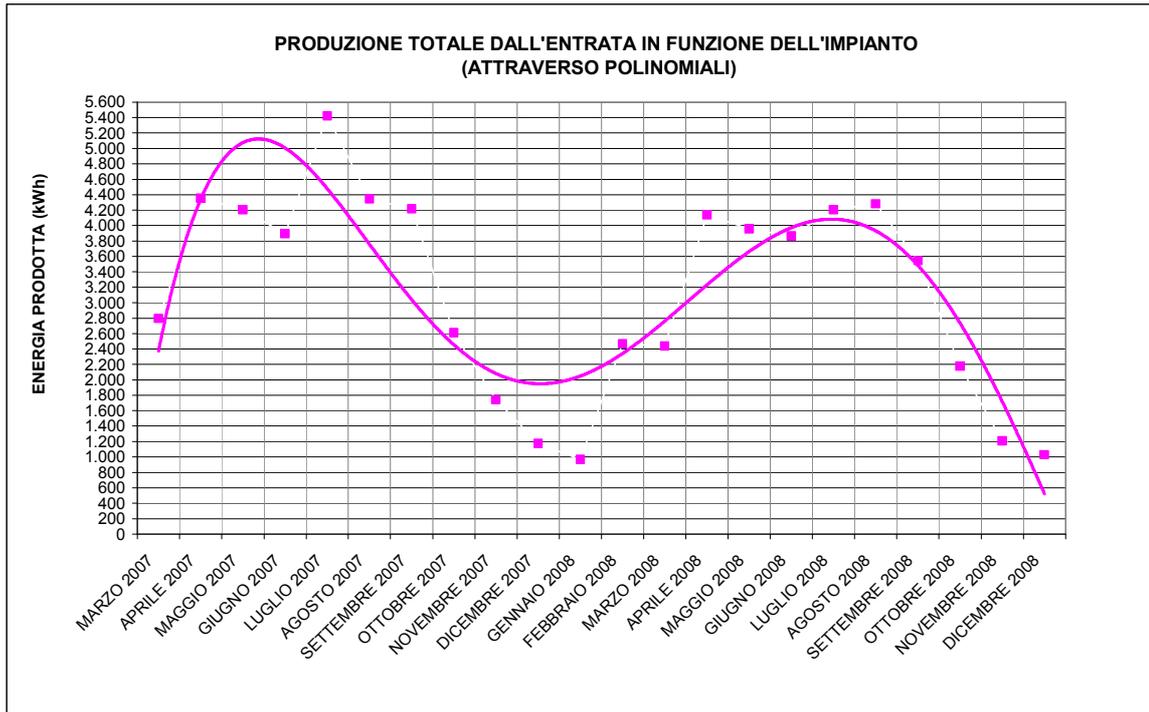
Nel corso del 2008 sono stati verificati gli impianti elettrici, mediante un rapporto di verifica che attesta che l'impianto elettrico è stato eseguito in conformità alle norme CEI, e sono state effettuate verifiche periodiche degli impianti di messa a terra, così come previsto dall'articolo 328 del DPR 547/55.

5.3 IMPIANTI FOTOVOLTAICI

Gli impianti fotovoltaici realizzati da ACER nella propria sede e negli edifici pubblici del Comune di Castelnovo nè Monti hanno continuato a produrre. Sugli interventi realizzati è stato effettuato il monitoraggio della reale produzione di energia rispetto alle previsioni di progetto.

➤ **Impianto fotovoltaico della sede di ACER**

PRODUZIONE ANNO 2008	
DATI STIMATI (**)	
MESE	ENERGIA PRODOTTA ANNO 2008 (kWh)
GENNAIO	968,00
FEBBRAIO	2.466,00
MARZO	2.439,00
APRILE	4.140,00
MAGGIO	3.957,00
GIUGNO	3.865,00
LUGLIO	4.204,00
SETTEMBRE	4.282,00
OTTOBRE	3.545,00
OTTOBRE	2.177,00
NOVEMBRE	1.208,00
DICEMBRE	1.029,00
TOTALE ANNUO (kWh)	34.280,00
CONTRIBUTO GSE PER CONTO ENERGIA	10.047,48

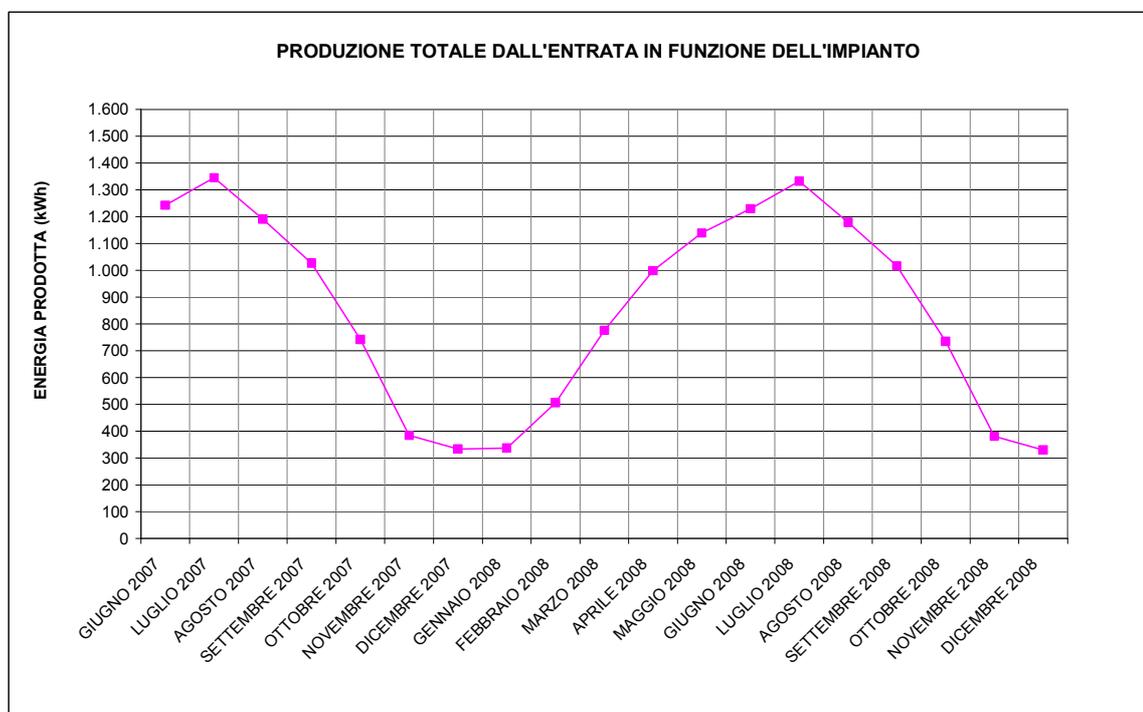


SEDE	
MESE	TOTALE ENERGIA PRODOTTA [kWh]
GENNAIO	968
FEBBRAIO	2.466
MARZO	2.439
APRILE	4.140
MAGGIO	3.957
GIUGNO	3.865
LUGLIO	4.204
AGOSTO	4.282
SETTEMBRE	3.545
OTTOBRE	2.177
NOVEMBRE	1.208
DICEMBRE	1.029
TOTALE	34.280

ENERGIA PRODOTTA (kWh)	34.280
BARILI PETROLIO RISPARMIATI	60,65
TONNELLATE CO2 NON IMMESSE	20,94
ALBERI NON ABBATTUTI	78

➤ **Impianto fotovoltaico di Castelnovo ne' Monti**

PRODUZIONE ANNO 2008	
DATI STIMATI (**)	
MESE	ENERGIA PRODOTTA (kWh)
GENNAIO	337,44
FEBBRAIO	506,16
MARZO	776,11
APRILE	998,26
MAGGIO	1.138,86
GIUGNO	1.229,54
LUGLIO	1.331,62
SETTEMBRE	1.178,51
OTTOBRE	1.016,11
OTTOBRE	734,94
NOVEMBRE	380,46
DICEMBRE	330,35
TOTALE ANNUO (kWh)	9.958,00
CONTRIBUTO GSE PER CONTO ENERGIA €	4.876,08

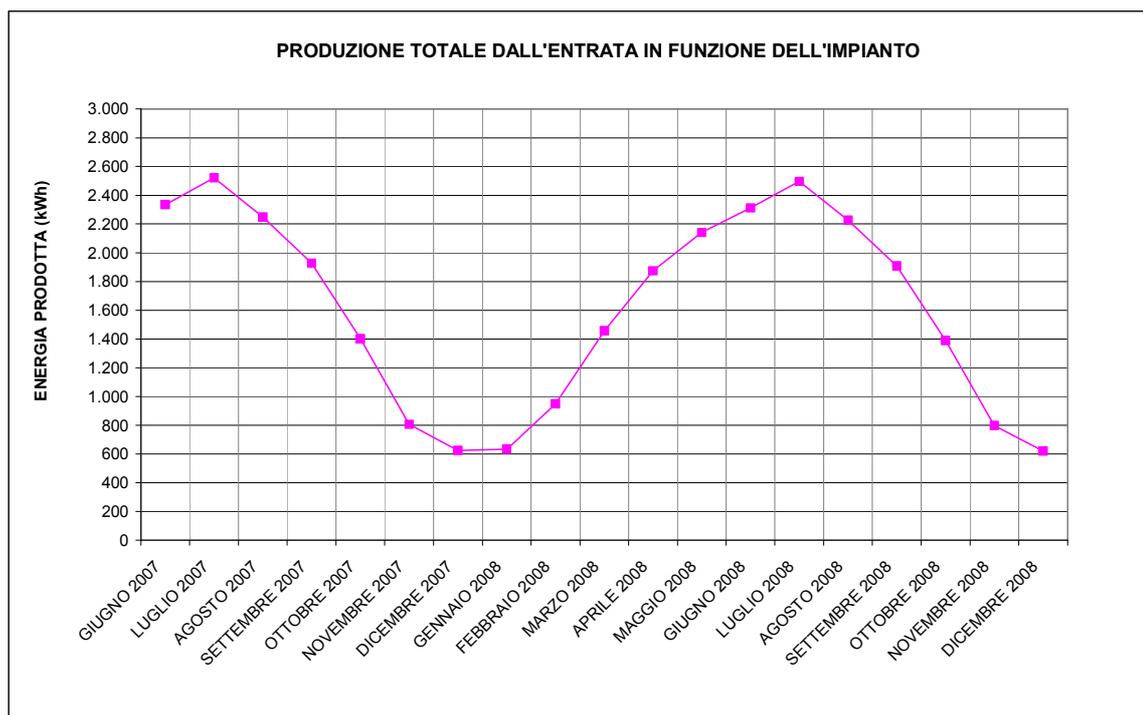


CASTELNOVO MONTI VIA F.LLI CERVI	
MESE	TOTALE ENERGIA PRODOTTA [kWh]
GENNAIO	337
FEBBRAIO	506
MARZO	776
APRILE	998
MAGGIO	1.139
GIUGNO	1.230
LUGLIO	1.332
AGOSTO	1.179
SETTEMBRE	1.016
OTTOBRE	735
NOVEMBRE	380
DICEMBRE	330
TOTALE	9.958

ENERGIA PRODOTTA (kWh)	9.958
BARILI PETROLIO RISPARMIATI	17,62
TONNELLATE CO2 NON IMMESSE	6,08
ALBERI NON ABBATTUTI	23

➤ **Impianto fotovoltaico di Felina**

PRODUZIONE ANNO 2008	
DATI STIMATI (**)	
MESE	ENERGIA PRODOTTA ANNO 2008 (kWh)
GENNAIO	633,13
FEBBRAIO	949,70
MARZO	1.456,92
APRILE	1.874,21
MAGGIO	2.140,41
GIUGNO	2.311,33
LUGLIO	2.496,51
SETTEMBRE	1.908,89
OTTOBRE	1.388,94
OTTOBRE	1.388,94
NOVEMBRE	797,74
DICEMBRE	619,68
TOTALE ANNUO (kWh)	17.966,00
CONTRIBUTO GSE PER CONTO ENERGIA €	9.781,83



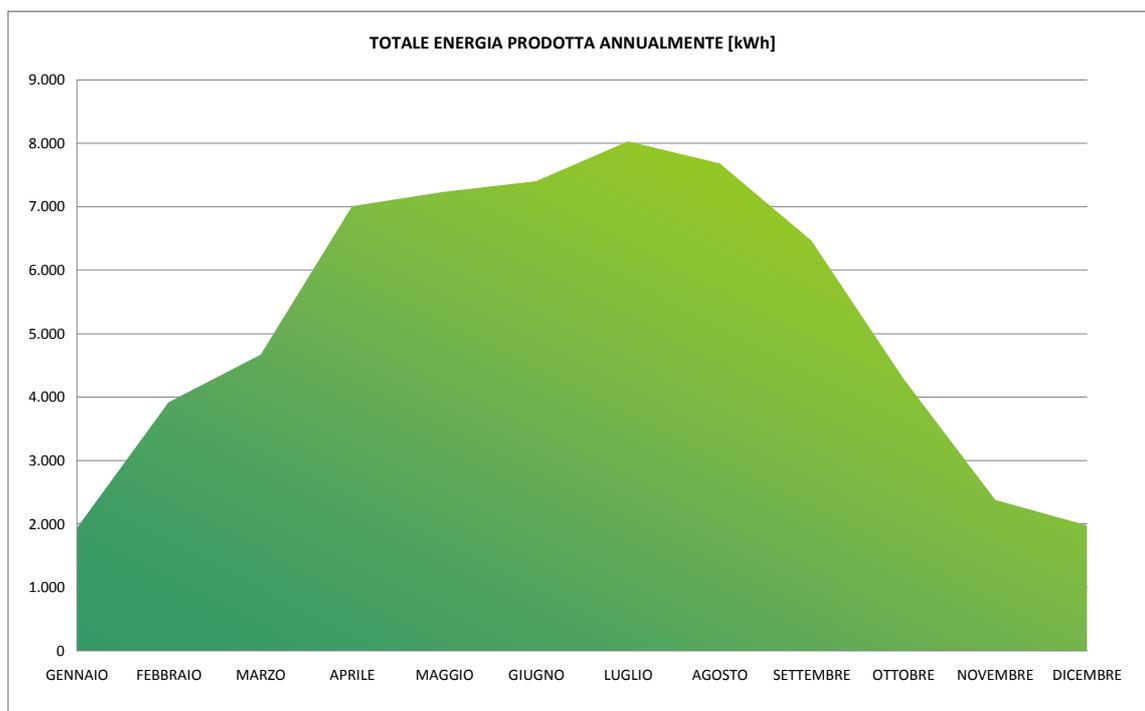
CASTELNOVO MONTI VIA FONTANESI (FELINA)	
MESE	TOTALE ENERGIA PRODOTTA [kWh]
GENNAIO	633
FEBBRAIO	950
MARZO	1.457
APRILE	1.874
MAGGIO	2.140
GIUGNO	2.311
LUGLIO	2.497
AGOSTO	2.226
SETTEMBRE	1.909
OTTOBRE	1.389
NOVEMBRE	798
DICEMBRE	620
TOTALE	18.803

ENERGIA PRODOTTA (kWh)	18.803
BARILI PETROLIO RISPARMIATI	33,27
TONNELLATE CO2 NON IMMESSE	11,49
ALBERI NON ABBATTUTI	43

➤ **Qualche dato riepilogativo:**

PRODUZIONE COMPLESSIVA	
MESE	TOTALE ENERGIA PRODOTTA [kWh]
GENNAIO	1.939
FEBBRAIO	3.922
MARZO	4.672
APRILE	7.012
MAGGIO	7.236
GIUGNO	7.406
LUGLIO	8.032
AGOSTO	7.686
SETTEMBRE	6.470
OTTOBRE	4.301
NOVEMBRE	2.386
DICEMBRE	1.979
TOTALE	63.042

ENERGIA PRODOTTA (kWh)	63.042
BARILI PETROLIO RISPARMIATI	111,54
TONNELLATE CO2 NON IMMESSE	38,51
ALBERI NON ABBATTUTI	144



Nel 2008 è proseguita la diffusione di questa tecnologia e si è arrivati alla stesura del progetto esecutivo dell'impianto fotovoltaico per la casa protetta nel Comune di Cavriago, impianto che verrà ultimato nei primi mesi del 2009. L'appalto per la realizzazione dell'impianto è stato aggiudicato dalla ditta Green Vision Ambiente Photo Solar s.r.l. per un importo pari ad € 104.225,87.

E' stato inoltre sviluppato il progetto definitivo per il Comune di Toano insieme alla riqualificazione dell'illuminazione pubblica (che vedrà la sua realizzazione nel secondo semestre 2009) ed il progetto esecutivo per l'impianto fotovoltaico, da inserire nella riqualificazione energetica della scuola Da Vinci di S.Ilario (che verrà realizzato nell'estate 2009).

Sono inoltre stati sviluppati studi di fattibilità per gli impianti fotovoltaici a Cavriago per la scuola d'infanzia I Tigli, per la scuola media Galilei, per la scuola elementare De Amicis e per il municipio per i quali ACER ha svolto anche la fase di coordinamento dei progetti esecutivi.

E' stato infine presentato il progetto definitivo per l'impianto fotovoltaico del Polifunzionale Foscatò.

5.4 INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

TIPOLOGIA LAVORI	N. FABBR.	N. ALLOGGI	REGGIO EMILIA	ALTRI COMUNI
Impianti di riscaldamento autonomi	86	369	234	135
Impianti di riscaldamento centralizzato	3	36	3	
Adeguamenti parti comuni L. 46/90	75	712	9	66
Istallazione impianti ascensore	15	80	9	6
Ripristino alloggi	32	32	25	7
Interventi manutentivi importanti (coperture, serramenti, balconi, ecc.)	63	386	15	48
TOTALI	274	1.615	295	262

6. NUOVE ATTIVITÀ DI COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

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

ACER, per far fronte a questa nuova attività, ha formato un gruppo di tecnici con diverse professionalità ed ha predisposto un programma informatico per gestire i vari cantieri che permetterà ai tecnici del Comune di essere informati in tempo reale sull'andamento dei singoli cantieri.

Il servizio offerto da ACER Reggio Emilia si svolge:

- in fase istruttoria: ACER fornisce al responsabile dell'intervento (nominato tra i tecnici dell'Amministrazione Comunale) il supporto alle attività tecnico-amministrative, alla verifica e all'approvazione del piano, in riferimento alla verifica delle quantità delle aree di concessione delle opere di U1; al controllo del progetto delle opere di urbanizzazione primaria; al controllo del computo metrico estimativo e al controllo della congruità dei prezzi utilizzati;
- in corso d'opera: i tecnici di ACER verificano che le lavorazioni procedano conformemente al progetto approvato; vigilano sull'esecuzione dei lavori e segnalano al responsabile dell'intervento (nominato tra i tecnici dell'Amministrazione Comunale) la possibilità di disporre l'eventuale sospensione dei lavori in caso di difformità o varianti rispetto al progetto esecutivo che non sono state autorizzate dall'Amministrazione; rilasciano il collaudo parziale al fine dell'ottenimento dell'agibilità di parte dei fabbricati, previa verifica della funzionalità delle opere di urbanizzazione di pertinenza ai fabbricati; verificano che l'Impresa Esecutrice dei lavori rilasci i disegni in copia cartacea e su supporto informatico (files in formato dwg) di come costruito "As Built", con eventuale relazione di tutte le variazioni al progetto e tutte le certificazioni di conformità necessarie; rilasciano il certificato di collaudo al termine dei singoli stralci funzionali o a

definitiva ultimazione delle opere e, ad ogni sopralluogo effettuato, stilano un verbale di visita che viene successivamente inviato agli uffici competenti del Comune e per conoscenza alla Direzione Lavori.

Le competenze spettanti ad ACER sono definite in percentuale sull'importo dei lavori: lo 0,3 % per attività di supporto alla progettazione e l'1,7 % per attività di supporto alla D.L. e di collaudo in corso d'opera.

➤ **Alcuni dati:**

Piani assegnati: 50

Importo complessivo dei piani: € 41.178.998,26

Sopralluoghi effettuati anno 2008: 76

Nuovi piani assegnati: 5

Collaudi parziali/Funzionalità: 14

Collaudi finali: 1

RIEPILOGO 2008	IMPORTO
Assegnazione N° 5 nuovi piani	18.528,77
Funzionalità effettuate N° 14	64.660,17
Collaudi finali N° 1	425,30
Saldo competenze per l' anno 2007	486,41
TOTALE	84.100,65
TOTALE IVA ESCLUSA	70.083,87

➤ **Riepilogo**

4020506000	Compensi altri interventi	€ 405,34
4020505000	Compensi collaudi urbanizzazioni	€ 69.678,53
40205	TOTALE (IVA ESCLUSA)	€ 70.083,87

7. COMPETENZE TECNICHE

Nel 2008 le competenze tecniche per le attività di progettazione e direzione lavori riferite agli interventi di nuova costruzione, recupero e manutenzione sono risultate pari ad € 1.104.856,45 al lordo delle spese professionali e tecniche. Le spese sono così distinte:

4020505000	Compensi collaudi urbanizzazioni	€ 69.678,53
4020501000	Compensi per interv. costruttivi	€ 345.296,90
4020504000	Compensi per interv. man. straord.	€ 542.632,92
4020506000	Compensi per altri interventi	€ 147.248,10
40205	TOTALE	€ 1.104.856,45

Rispetto al bilancio di previsione 2008 (in cui era stimata un'entrata di € 2.091.008,59) la riduzione è pari a circa il 47%. Tale minore entrata è riconducibile al mancato verificarsi, in alcuni interventi, delle condizioni necessarie per la maturazione delle competenze tecniche previste.

In particolare si segnalano le seguenti situazioni:

- il programma per il ripristino degli alloggi sfitti, inizialmente previsto a carico dello Stato con avvio nel 2008, è stato in pratica differito al 2009 in conseguenza della destinazione delle risorse ad altro programma dello Stato con conseguente differimento delle entrate previste. La Regione si è però impegnata a finanziare con proprie risorse lo stesso programma presentato per il finanziamento statale;
- nel 2008 è stata approvata dalla Regione la graduatoria degli interventi ammessi a contributo nell'ambito del programma denominato 3000 alloggi. L'inizio dei lavori è stato stabilito, dalla delibera della Giunta regionale 7 luglio 2008 n. 1027, entro 13 mesi dalla data della sua pubblicazione sul B.U.R., e quindi per il 19 settembre 2009. Tuttavia sono ancora irrisolte diverse problematiche legate alle procedure di finanziamento regionale per l'erogazione dei fondi, alle procedure di individuazione delle imprese e di presentazione delle proposte, alla localizzazione delle aree in alcuni comuni. Ciò ha portato a ritenere

fattibile, ai fini delle valutazione delle competenze spettanti nel 2008, il solo intervento nel comune di Fabbrico;

- la progettazione da parte di ACER dell'intervento di riqualificazione di RETE non si è potuta avviare a seguito della decisione della società titolare dell'area di riprogettare l'intervento, affidando la progettazione dello stesso ad uno studio di importanza internazionale.

8. SPESE PER SUPPORTI TECNICI

Le spese tecniche sostenute nel 2008 hanno riguardato le attività professionali principalmente per incarichi di supporto alla progettazione, CAD, sicurezza, perizie, collaudi e accatastamenti. Queste spese in bilancio sono state attribuite ai finanziamenti degli interventi e pertanto rientrano nei costi dei cantieri.

Sono state inoltre sostenute spese per procedimenti e consulenze legali (legate alle diverse cause in corso), altre spese tecniche (pratiche e diritti catastali, perizie, spese rilascio pareri e concessioni, ecc.) e spese per riproduzione disegni.

L'importo complessivo di € 113.121,15 è così suddiviso:

3080504000	Consulenze tecniche	€ 52.336,11
3080505000	Spese per procedimenti legali	€ 47.179,55
3080506000	Altre spese tecniche	€ 13.445,70
3080506001	Spese per riproduzione disegni	€ 159,79
30805	TOTALE	€ 113.121,15

AREA PROGRAMMAZIONE, SVILUPPO E PARTECIPAZIONI

SOCIETA' PARTECIPATE DI ACER

ACER partecipa già ad alcune società pubbliche di servizio che operano nel settore della casa e che, nel 2008, hanno svolto molte attività di costruzione e di sviluppo per proseguire l'attuazione dei loro programmi e delle loro finalità statutarie.

➤ **ACER Iniziative Immobiliari Soc. Cons. p.a.**

Costituita nel 2003 a seguito di procedura pubblica per l'individuazione di tre soci privati che oggi detengono il 48% del capitale sociale, la società sta completando l'attività di realizzazione di un programma di lavori di oltre 35 milioni di euro e sta operando con esito senz'altro positivo per il processo costruttivo, in anticipo sui tempi di intervento, con garanzia di qualità e assenza di contenzioso.

Nel 2008 la società ha prodotto interventi per portare a termine tutti gli interventi di nuova costruzione e quelli compresi nel I e II lotto del programma di manutenzione straordinaria.

Il volume globale degli interventi effettuati nel 2008 ammonta ad € 1.723.581,70 realizzando in tal modo il 21,88% degli interventi del programma di manutenzione straordinaria (I e II lotto) ed il 78,12% degli interventi di nuova costruzione.

La chiusura dei lavori dei cantieri del I lotto di manutenzione straordinaria è di grande importanza poiché permetterà alla Conferenza degli Enti di rimodulare il programma di risorse regionali e comunali per completare tutti gli interventi previsti.

Analogamente, per il programma di nuova costruzione la chiusura di molti cantieri ed il buon avanzamento degli altri consentirà di pianificare la chiusura della società una volta esaurito completamente lo scopo sociale previsto dallo statuto.

Nel corso dell'anno 2008 sono stati ultimati i seguenti lavori:

Programma di manutenzione I stralcio

CANTIERI	N. ALLOGGI	IMPORTO LAVORI 31/12/2008	% da REAL.
Novellara - Via del Popolo, 10	9	9.419,71	0%
Novellara - S. Bernardino, 42	4	2.886,65	0%
Novellara - Novy Jicin, 8	1	1.467,09	0%
Novellara - I° Maggio, 3	1	1.842,00	0%
Novellara - Cavour, 6 e 10	5	6.525,35	0%
Novellara - Gonzaga, 11	4	5.412,53	0%
Novellara - Volta, 1	5	3.736,59	0%
Reggio E. e Provincia - Vari Fabbricati	17	214.400,32	0%
TOTALE	46	245.690,23	0%

Programma di manutenzione II stralcio

CANTIERI	N. ALLOGGI	IMPORTO LAVORI 31/12/2008	% DA REAL.
Casalgrande - 31/a 31/B 31/C	25	9.623,78	0%
Casalgrande - Marx 35/A 35/B	12	4.619,41	0%
Gualtieri - Di Vittorio, 2	5	4.117,18	0%
Luzzara - Terracini 4 6	24	9.238,82	0%
Poviglio - Cremona 10 11 12 13	24	15.406,06	0%
Reggio Emilia - Pistelli 1 3	17	6.544,17	0%
Reggiolo - Respighi 12	6	7.432,65	0%
S.Martino in Rio - Piazza dell'Acqua 2	11	3.036,11	0%
Reggio E. e Prov. - Sistemazione alloggi	15	71.466,77	0%
TOTALE	139	131.484,95	0%

Programma di nuova costruzione

CANTIERI	N. ALL	IMPORTO TOTALE LAVORI	% AVANZ. LAVORI	LAVORI SEGUITI al 31/12/08
Recupero				
Nuova costruzione				
RE PdR Stranieri 20+20 all comp. C umi 25C-D	40	2.991.044,31	100%	598.208,86
RE PdR Stranieri 15 alloggi Comp F	15	1.325.506,64	100%	132.550,66
Urbanizzazioni				
RE PdR Stranieri opere di U1		993.407,65	100%	99.340,76
TOTALE	55			830.100,28

I lavori ancora da ultimare (ed il loro stato di avanzamento) sono i seguenti:

Interventi di manutenzione II stralcio

CANTIERI	N. ALLOGGI	IMPORTO TOTALE LAVORI	% DA REAL.
Reggio Emilia - Ariosto 19 21 23 e 25 27 29	48	16.387,08	sospeso

Interventi di nuova costruzione

CANTIERI	N. ALL	IMPORTO TOTALE LAVORI€	% AVANZ. LAVORI	LAVORI ESEGUITI al 31/12/08
Recupero				
Nuova costruzione				
PRU Compagnoni edificio F	16	1.029.473,64	30%	308.842,00
PRU Compagnoni edificio E	16	1.024.880,79	30%	307.484,24
Urbanizzazioni				
PRU Compagnoni Fabbr. E ed F		110.000,00	0%	=
TOTALE	30			616.306,24

Di seguito si riassumono i lavori da iniziare.

Nuove costruzioni

INTERVENTO	N. ALLOGGI	IMPORTO TOTALE LAVORI
PdR Stranieri – edificio polifunzionale		315.015,59
Foscatò – Sistemazione Piazza e verde		220.196,23
TOTALE		535.211,82

I lavori del cantiere di San Martino in Rio non sono iniziati per l'onerosità dell'intervento e per la richiesta di ulteriori valutazioni da parte dell'Amministrazione Comunale: molto probabilmente le risorse previste saranno riprogrammate su un altro intervento la cui individuazione si sta verificando.

➤ **Fincasa S.p.a.**

Fincasa è una società a capitale pubblico, detenuto per il 92,52% dal Comune di Reggio Emilia e per il 7,48% da ACER, che con la modifica dello statuto è divenuta società di scopo ai sensi dell'art. 41 della legge regionale n. 24 del 08/08/2001.

La sede della società, e conseguentemente il personale, è stata trasferita a metà del 2007 nella sede di ACER e dal 2008 è pienamente integrato con il personale dell'Azienda.

ACER e Fincasa s.p.a. hanno definito un protocollo di intesa e di collaborazione tecnica-amministrativa in modo da formalizzare il supporto e la collaborazione che la struttura di ACER potrà fornire nello sviluppo delle attività di Fincasa.

Come noto, già nel 2007 sono state attivate importanti collaborazioni tra le due società soprattutto nel campo delle nuove costruzioni. ACER ha fornito a Fincasa tutto il supporto tecnico, giuridico ed organizzativo per poter predisporre alcuni progetti di finanza per la realizzazione di alloggi sociali per l'affitto e la vendita convenzionata.

Tale iniziativa, che ha coinvolto alcuni Comuni della provincia, è stata sviluppata per poter accedere ai finanziamenti del bando pubblico regionale "Programma di edilizia agevolata per la realizzazione di 3.000 case per l'affitto e la prima casa di proprietà".

I progetti, e la relativa documentazione tecnica prevista dal codice dei contratti, sono stati predisposti ai sensi dell'ex art. 153 e seguenti del D.Lgs. 163/2006 ed inoltrati ai seguenti Comuni:

- Cadelbosco Sopra
- Villa Minozzo
- Castelnovo né Monti
- Sant'Ilario d'Enza
- Rolo
- Fabbrico

Con le stesse modalità sono stati predisposti i progetti da presentare nel 2009 ai Comuni di Bibbiano e Guastalla, non appena saranno superati alcuni problemi di ordine finanziario.

Con delibera della Giunta n° 1027 del 07/07/08, pubblicata sul bollettino regionale n° 144/08 del 19/08/08, è stata resa nota la graduatoria dei finanziamenti del

programma dei 3.000 alloggi da cui risultano finanziati con progetto di finanzia tutti gli 8 interventi presentati dai Comuni reggiani.

Le stesse Amministrazioni stanno ora predisponendo i bandi di gara per poter avviare i lavori nei tempi utili previsti.

NUOVE ATTIVITA'

➤ C.RE.A s.r.l.

Nella seduta del 12 luglio 2007, la Conferenza degli Enti ha conferito al Consiglio di ACER il mandato al fine di acquisire il 20% del capitale sociale di C.RE.A. s.r.l. per partecipare all'attuazione degli interventi previsti nel P.R.U. di Ospizio - già area R.E.T.E.

La partecipazione, fortemente sollecitata dal Comune di Reggio Emilia, darà modo ad ACER di svolgere una funzione di controllo pubblico sulla qualità urbanistica, edilizia e sociale dell'intervento attraverso azioni concertate con l'Amministrazione Comunale.

Al 31-12 l'area risultava definitivamente acquisita da C.RE.A. ed erano in fase di avanzata predisposizione gli atti tecnici e giuridici per l'ingresso di ACER nella società. L'emergere della grave crisi edilizia, che ha colpito intensamente anche la nostra realtà provinciale, ha spinto i soggetti attuatori dell'intervento ad una pausa di riflessione ed ad una ulteriore analisi di mercato a verifica del piano e dei progetti approvati. I lavori non sono quindi iniziati, rinviando anche le decisioni in merito alla fattibilità economica del progetto al 2009 con la speranza che la crisi si avvii ad una positiva risoluzione.

➤ Installazione impianti fotovoltaici

Nel 2007 ACER ha predisposto il modello di autofinanziamento degli impianti fotovoltaici fino a 20 kw installando 2 impianti nel Comune di Castelnovo Ne' Monti (già funzionanti) e predisponendo i progetti per gli edifici pubblici del Comune di Cavriago .

Con questo modello si darà modo ai diversi Comuni che hanno manifestato il proprio interesse, di installare a costo zero impianti fotovoltaici che produrranno energia elettrica in "regime di scambio" per gli edifici pubblici di loro proprietà.

Il modello prevede un piano finanziario che, congelando la fatturazione dell'energia consumata dell'ultima bolletta e con il contributo in "conto energia" finanziato dallo Stato per i primi 20 anni di produzione dell'impianto, consente ai Comuni di non effettuare alcuna spesa sull'investimento e ad ACER di poter rientrare da tutti i costi sostenuti per l'installazione e per la gestione dei 20 anni dell'impianto.

La gara per la fornitura e l'installazione dei pannelli, da espletare per la realizzazione degli impianti nel 2008, è in fase avanzata di predisposizione.

➤ **Analisi e riqualificazione energetica degli edifici pubblici**

La struttura tecnica di ACER, a seguito del potenziamento e della riorganizzazione funzionale, è stata in grado di esprimere un'alta professionalità nel campo del risparmio energetico del patrimonio pubblico, come confermato dai progetti attuati nel 2008 in alcuni comuni della Provincia (Sant' Ilario, Castelnovo né Monti, Cavriago).

ACER, unitamente alla Regione Emilia Romagna, alla Provincia di Reggio Emilia, al Comune di Reggio Emilia e al Comune di Bagnolo in Piano, è proprietaria e promuove il sistema di certificazione energetica ECOABITA ed il relativo marchio: nel 2008 è stata svolta una significativa attività di analisi e riqualificazione energetica del patrimonio pubblico presso i due Comuni proprietari.

Inoltre, al fine di dare massimo risalto e sviluppo al marchio ECOABITA e al modello che esso rappresenta, sono state poste le basi per la creazione di una società consortile tra i soggetti pubblici ACER, Regione Emilia Romagna, Provincia di Reggio Emilia, Comune di Reggio Emilia e Comune di Bagnolo in Piano, ed un socio industriale che sarà individuato a seguito di procedura di appalto ad evidenza pubblica. Conseguentemente, tale società si occuperà di tutte le attività di gestione e sviluppo del marchio, dalla formazione dei tecnici all'ideazione ed implementazione di un apposito software, dalla ricerca allo sviluppo vero e proprio del modello ECOABITA fino ad arrivare all'attività di certificazione degli edifici.

➤ **Accordi e ricerca**

Nel corso del 2007 è stato siglato l'accordo con ANDIL, Amministrazione Provinciale e ACER per verificare quanto l'utilizzo del laterizio possa diminuire i consumi energetici degli edifici. A questo proposito è stata avviata una ricerca multidisciplinare per lo studio di un sistema di montaggio a secco di elementi in laterizio che permetterà, da un lato, il contenimento del consumo di acqua e di energia nella fase di posa in opera e, dall'altro, il recupero integrale degli elementi in laterizio al termine del ciclo di vita dell'edificio. Sempre nell'ambito di questo accordo con ANDIL, saranno realizzati due interventi: uno su un edificio esistente ed uno su un edificio di nuova costruzione. Nel 2008 i lavori di ricerca sono proseguiti con buone prospettive per un risultato finale positivo per l'applicazione tecnica del materiale laterizio così definito.

Sono stati applicati e sono tuttora operativi:

- l'accordo con A.S.E. Reggio Emilia (Associazione per la Sicurezza in Edilizia), sottoscritto nel 2005 per promuovere la sicurezza nei cantieri: l'accordo ha trovato applicazione in alcuni cantieri di nuova costruzione in tutta la provincia di Reggio Emilia;
- l'accordo contro il lavoro nero e l'evasione contributiva negli appalti in edilizia, sottoscritto nel 2006 con Provincia, Comuni, INPS, INAIL, DPL, ASL, ISPESL, Stazioni appaltanti, associazioni datoriali e sindacali;
- il protocollo per la certificazione energetica degli edifici sottoscritto con Regione Emilia Romagna, Provincia di Reggio Emilia, Comune di Reggio Emilia e Comune di Bagnolo in Piano per lo sviluppo del progetto Ecoabita;
- il recepimento delle linee guida WEL_hops per la progettazione di abitazioni per anziani, che vede il patrocinio di Ervet Emilia Romagna per la valorizzazione economica del territorio, formalizzato attraverso l'approvazione di una apposita delibera.

Si ricorda inoltre:

- l'accordo con AGAC/ENIA per l'installazione in 500 alloggi pubblici di centraline "Beghelli" per il telesoccorso;
- la partecipazione al gruppo di lavoro europeo sul risparmio energetico in edilizia, istituito dal Cecodhas, associazione accreditata presso la

commissione europea e che rappresenta 47 organismi impegnati nel settore della casa in 23 paesi europei. Per l'Italia sono affiliati Federcasa e Federabitazione. ACER Reggio Emilia rappresenta Federcasa.

SISTEMA INFORMATIVO

Nel corso del 2008 ha avuto un particolare rilievo lo sviluppo, articolato su una pianificazione triennale, del progetto relativo alla creazione di una rete informativa con i soggetti clienti/proprietari di ACER, specialmente Comuni ed Amministrazioni Pubbliche, con l'obiettivo di fornire loro maggiore trasparenza e controllo sull'attività dell'azienda.

In quest'ottica, a febbraio 2008, è stato inaugurato il nuovo sito internet istituzionale www.acer.re.it con l'ambizione di farlo diventare, nel medio periodo, un portale di riferimento sulle problematiche della casa, del risparmio energetico, dello sviluppo sostenibile, fungendo inoltre da collettore di raccolta e segnalazione delle iniziative della pubblica amministrazione, delle imprese e dei privati.

Nel portale sono state inserite pagine ad accesso controllato che consentono di fruire in tempo reale di informazioni, aggregate e/o di dettaglio, derivate da specifiche interrogazioni effettuate sul database aziendale con la finalità di rendere più trasparente e documentabile l'andamento della gestione in corso d'anno.

L'ufficio casa dei singoli Comuni ed i servizi sociali hanno così avuto progressivamente accesso alle principali schede informative relative all'attività dell'Azienda ed alle posizioni contrattuali degli assegnatari ERP.

La tecnologia utilizzata fa ricorso ad un significativo insieme di servizi web che costituiscono l'opportuno interfacciamento tra il database gestionale e le pagine di consultazione, nell'ottica di una maggior protezione dei dati pubblicati.

L'architettura hardware fa ricorso ad una linea di comunicazione HDSL da 2 Mbit, ridondata su ISDN per fault-tolerance, e ad un server web specificatamente dedicato agli accessi da Internet.

L'attività di riorganizzazione delle banche dati in logica di datawarehouse è continuata secondo le tempistiche previste, rendendo le informazioni disponibili per analisi e valutazioni, finalizzate alla pianificazione ed al processo decisionale e ad un puntuale controllo dei costi.

Particolare impegno è stato, infatti, dedicato alla costruzione di un sistema per il controllo di gestione che interessasse l'Azienda nella sua globalità. In quest'ottica, di notevole rilievo è stata l'istituzione del Servizio Bilancio e Programmazione Economico-Finanziaria, a marzo 2008, da cui è derivata la necessità di una sollecita acquisizione di strumenti informatici a supporto dell'operatività dell'ufficio e l'altrettanto rapida messa a regime del software acquistato. Già ad aprile 2008 l'hardware precedentemente in uso è stato dismesso, il nuovo applicativo web-based introdotto e tutti gli operatori formati.

Nei mesi seguenti sono state sottoposte a revisione numerose procedure informatiche interne relative a trasferimenti di informazioni verso gli uffici contabili, automatizzandone i flussi, nell'ottica di una ottimizzazione dell'utilizzo delle risorse umane.

Parallelamente si è provveduto ad implementare sulla intranet aziendale un'ulteriore applicazione web per permettere a tutti i dipendenti il monitoraggio delle attività svolte. I dati rilevati confluiscono in un database centralizzato Ms Sql Server, vengono attribuiti al corretto centro di costo e possono essere consultati ed aggregati con strumenti di reportistica evoluti, anch'essi messi a disposizione sul sistema web aziendale.

L'obiettivo è quello di rendere via via più granulare il censimento delle attività, avviando nel corso del 2009 la rilevazione dei costi per singola commessa e l'individuazione delle aree di inefficienza.

Altri significativi passi avanti sono stati compiuti nell'area della semplificazione procedurale, realizzata con l'introduzione della firma digitale nelle pratiche amministrative e con l'adozione degli ordinativi informatici in sostituzione dei tradizionali mandati e reversali cartacei.

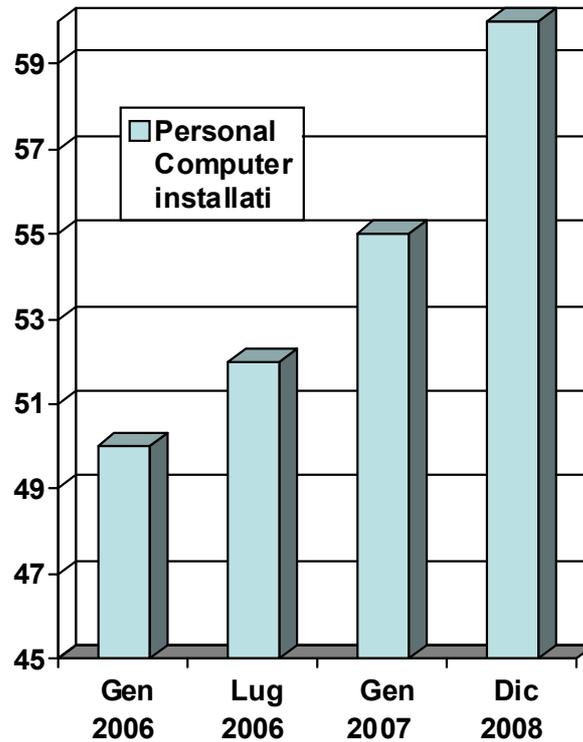
Sul fronte dei nuovi servizi è stata pianificata l'analisi e la realizzazione dell'infrastruttura informatica per la costituenda "Agenzia per l'Affitto", qualora le adesioni dovessero raggiungere una massa critica. Saranno integrate nel sito web di

ACER opportune sezioni per la raccolta delle adesioni, il controllo di gestione dell'Agenda, i rapporti con locatori e locatari. E' anche prevista la costruzione di un sistema "esperto" che riesca a mettere in relazione la domanda di affitto, sulla base delle specificità del nucleo richiedente e delle sue disponibilità economiche, con l'offerta di alloggi e le caratteristiche degli stessi.

Per quanto attiene ai servizi tecnici, particolare attenzione è stata posta nella messa a regime del nuovo software per la gestione della manutenzione ordinaria ed il ripristino alloggi. Tutta la soluzione è stata progettata tenendo presente la necessità di un controllo severo sulle attività dei fornitori (in un'ottica di contenimento dei costi), di razionalizzazione dei processi interni ad ACER (superando ridondanze ed attività inutili), di una più rigorosa conformità alle procedure di qualità ISO9000. Non è stato nemmeno trascurato l'aspetto di trasparenza verso le Amministrazioni Comunali che, per esemplificare, potranno disporre di tempestive informazioni sulle disponibilità di unità immobiliari a partire dal momento della disdetta del contratto di locazione e potranno esaminare le fatture dei lavori eseguiti direttamente on-line, sul nuovo sito istituzionale di ACER. Anche il rapporto con l'utenza ne avrà beneficio in quanto l'Ufficio Relazioni con il Pubblico disporrà in tempo reale delle segnalazioni sugli interventi in corso.

Tra le attività svolte nel 2008, ruolo centrale ha avuto la prosecuzione della collaborazione con gli esperti di Energee3, secondo la pianificazione già prevista nel 2007.

Per quanto attiene agli investimenti hardware, oltre al già citato server per il servizio amministrativo, sono state acquisite numerose stazioni di lavoro client. L'andamento ha seguito nel numero la variazione del personale in servizio, con un significativo aumento del 10% in corso d'anno così come rappresentato dal grafico seguente.



SISTEMA QUALITA'

Nel 2008 ACER Reggio Emilia ha confermato lo standard qualitativo dei processi aziendali dimostrando, negli appuntamenti fissati con gli organismi ispettivi, la rispondenza ai requisiti UNI EN ISO 9001:2000. A dicembre, la conferma annuale della certificazione di qualità ha richiesto l'adeguamento di tutta la documentazione soggetta al SGQ e l'aggiornamento del Manuale della Qualità, giunto alla terza edizione.

Tutte le procedure sono state riviste dai responsabili ed adeguate alle nuove necessità emerse.

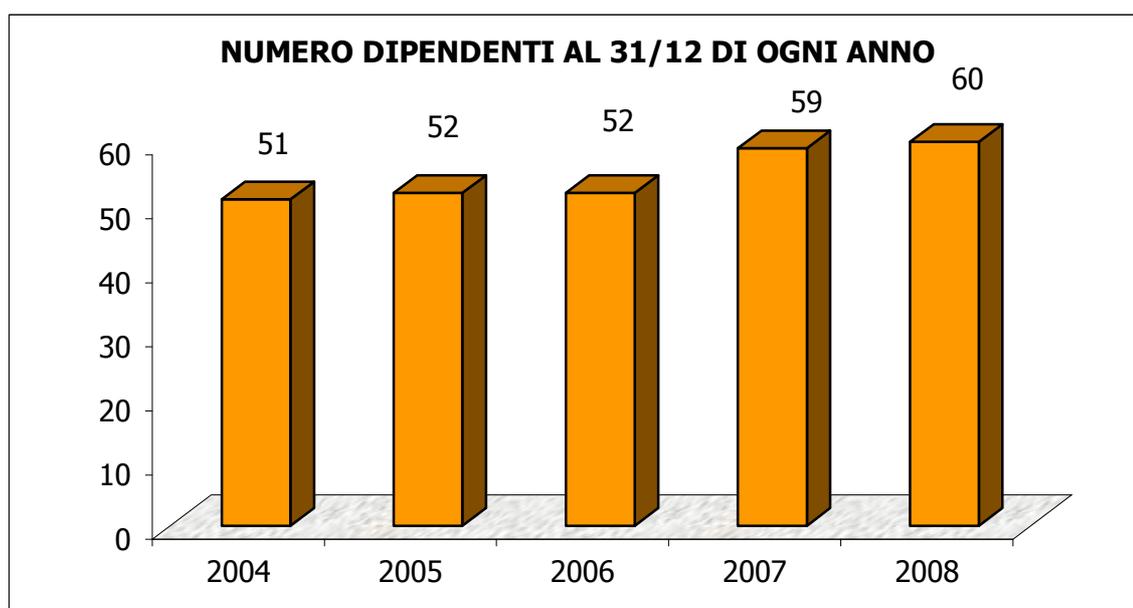
Oggetto di particolare attenzione sono state le procedure relative alla Direzione Lavori (PST-4) e Gestione Appalti (PG-2), la cui revisione è stata necessaria a seguito della modifica della normativa vigente.

GESTIONE RISORSE UMANE E STRUMENTALI

IL PERSONALE DIPENDENTE E L'ORGANIZZAZIONE AZIENDALE

Nell'anno 2008 le spese per il personale dipendente (€ 2.740.744,35) sono risultate in linea con quanto approvato in sede previsionale (€ 2.779.500,00) nonché di poco superiori (+ 1,54%) rispetto ai valori dell'esercizio precedente (€ 2.699.344,67).

Al 31/12/2008 i dipendenti in servizio sono 60, di cui 14 a tempo determinato e 6 a tempo parziale.



Nell'anno 2008 le nuove assunzioni sono state 4 (tutte con contratto a tempo determinato, di cui 2 per supportare assenze prolungate per maternità); le unità di personale cessato dal servizio in corso d'anno sono state 3: 2 per dimissione volontarie (di cui 1 per pensionamento) e 1 unità per fine periodo del rapporto a termine.

Con accordo decentrato con la parte sindacale sono state stabilizzate 4 unità di personale prima della scadenza naturale del contratto.

A completamento dell'analisi organizzativa compiuta negli esercizi 2007/2008, nel corso del 2008 sono state approvate modifiche all'organigramma aziendale, l'ultima delle quali in data 3 novembre.

Questo percorso ha visto il coinvolgimento di risorse esterne e il confronto con i modelli organizzativi di altre aziende ACER (Modena, Parma, Piacenza).

In sintesi, l'assetto approvato ha stabilito quanto segue:

- creazione del Servizio amministrativo che comprende gli uffici ragioneria, affari generali e amministrazione del personale;
- ridefinizione dell'Area Gestionale, all'interno della quale rientrano il Servizio alla persona e patrimonio, il Servizio gestione utenza, il Servizio mediazione sociale, l'ufficio condomini e autogestioni;
- attivazione di ruoli di controllo e organizzazione nell'ambito dell'Area Tecnica, per rispondere alle richieste di un livello qualitativo più elevato delle relative professionalità.

➤ **Formazione**

Anche nel 2008 è proseguita l'attività di formazione, costante e consolidata nella programmazione delle attività aziendali.

L'avvio di nuove procedure informatiche ha reso necessario un articolato e consistente percorso di formazione che ha riguardato in particolare specifici settori: il Servizio amministrativo (avvio del Sicon Web e Mandato informatico); tutto il personale dell'area tecnica e i servizi amministrativi collegati per il programma STR (gestione amministrativa dell'opera pubblica); il Servizio manutenzione ed i servizi amministrativi collegati per il Software "Manitou" (procedura sistematica per il monitoraggio con report di tutte le chiamate e di tutti gli interventi di manutenzione).

Inoltre, unitamente alle ACER di Modena, Parma e Piacenza, sono iniziati a fine anno corsi di approfondimento che hanno riguardato alcune materie di interesse comune.

➤ **Controllo di gestione**

L'Azienda nel 2008 ha progettato l'attivazione di un sistema di controllo di gestione, per monitorare l'andamento degli obiettivi stabiliti in sede di programmazione

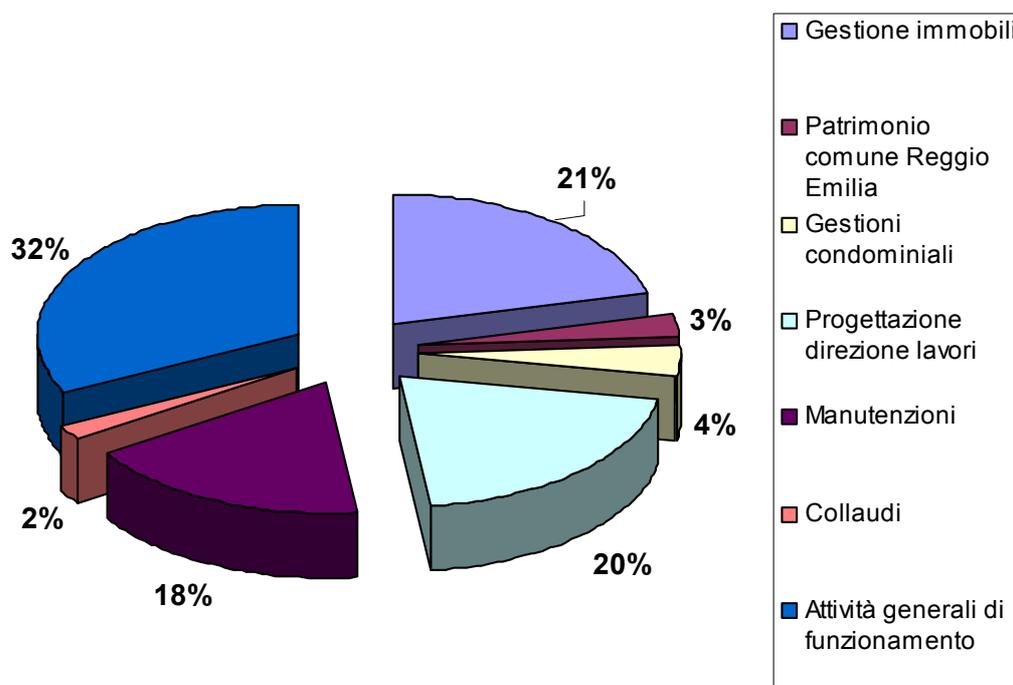
operativa, rilevandone il grado di raggiungimento. Gli attori del controllo sono i dirigenti aziendali che, in corso di gestione, devono accertarsi che le attività proprie e dei collaboratori consentano di realizzare gli obiettivi assegnati, informando degli scostamenti l'Amministrazione affinché possa attuare le necessarie azioni correttive. L'efficacia del controllo di gestione dipende quindi dal coinvolgimento operativo della struttura organizzativa. Pertanto nel corso del 2008 è stato riclassificato il bilancio per centri di responsabilità che costituiscono la premessa e il presupposto per l'impostazione del processo di controllo di gestione al fine di consentire la valutazione e la coerenza dei comportamenti individuali con le finalità aziendali espresse nei centri di costo/ provento che rappresentano i servizi e le attività dell'Azienda. L'attenzione principale è stata quella di non stravolgere la struttura del bilancio ma renderla coerente con i principi di un processo di programmazione e controllo in maniera progressiva.

Per le finalità sopra espresse ed in parallelo con l'implementazione del sistema contabile, si è impostato in corso d'anno un sistema di rilevazione giornaliera delle ore lavorate da parte di ciascun dipendente per macroattività; il sistema studiato a regime consente di conoscere il costo del personale per ciascun macro-prodotto, di predisporre i preventivi e pianificare le attività, verificandone a consuntivo i risultati. Questo strumento è posto in capo ai dirigenti per seguire l'andamento della programmazione delle attività dei servizi di cui sono responsabili e valutare la congruità delle attribuzioni ai singoli dipendenti loro assegnati. Le risultanze del primo anno di impostazione del progetto sono state oggetto di analisi e valutazioni volte alle correzioni e implementazioni idonee, nel 2009, a mettere a regime il sistema e dare conto in maniera compiuta dei risultati.

Le attività oggetto di controllo di gestione sono le seguenti:

- gestione patrimonio abitativo;
- gestione amministrativa patrimonio Comune di Reggio Emilia;
- gestioni condominiali;
- progettazione direzione lavori;
- manutenzioni straordinarie e ripristino alloggi;
- collaudi opere di urbanizzazione Comune di Reggio Emilia;
- attività generali funzionamento.

Di seguito si riportano le risultanze del tempo lavoro impiegato dal personale per le suddette attività rese prevalentemente ai Comuni, e ad altri soggetti quali ad esempio Fincasa, Ergo.



Poiché Acer ha più volte sottolineato la strategicità dell'attività tecnica di riqualificazione urbana, energetica e di manutenzione e ripristino alloggi mediante servizi di progettazione, direzione lavori e attività costruttiva, proponendosi ai Comuni come strumento operativo, dato il peso economico di tale attività, nel 2009 si è implementato il sistema di monitoraggio con l'impostazione dell'attività tecnica per commesse per seguirne l'andamento rispetto delle condizioni preventivate. Pertanto dal 2009 le rilevazioni delle ore lavorate da parte degli operatori tecnici riguarderà anche le singole commesse.

➤ **Collaborazione con ACER Modena, Parma e Piacenza**

Dopo la sottoscrizione a fine 2007 del primo protocollo d'intesa di collaborazione fra le ACER delle province di Modena, Parma, Piacenza e Reggio Emilia, nel corso del 2008 sono iniziate le attività di analisi delle situazioni organizzative delle Aziende e

hanno operato i tre gruppi di lavoro costituiti per intervenire su specifiche tematiche: bollettazione, amministrazione del personale e formazione.

I primi risultati operativi ottenuti riguardano:

- avvio di una attività in comune per la gestione dell'amministrazione del personale con particolare riferimento alle attività di definizione delle situazioni pensionistiche e alla gestione accentrata di paghe e stipendi;
- uniformazione del layout della bolletta e delle modalità di bollettazione;
- stesura preliminare di un catalogo informativo e propositivo delle attività delle quattro Aziende al fine di proporsi al mercato in modo globale e omogeneo sui relativi territori provinciali di competenza;
- attività di formazione del personale con riferimento al Codice degli appalti e gestione dei lavori.



BILANCIO DI ESERCIZIO

AL 31.12.2008

ACER - AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA

Codice fiscale 00141470351 – Partita iva 00141470351
VIA COSTITUZIONE, 6 - 42100 REGGIO EMILIA RE
Numero R.E.A 206272
Registro Imprese di REGGIO EMILIA n. 00141470351
Capitale Sociale € i.v.

BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31/12/2008

Gli importi presenti sono espressi in unita' di euro

STATO PATRIMONIALE - ATTIVO	31/12/2008	31/12/2007
A) CREDITI VERSO SOCI P/VERS.TI ANCORA DOVUTI		
I) parte gia' richiamata	0	0
II) parte non richiamata	0	0
A TOTALE CREDITI VERSO SOCI P/VERS.TI ANCORA DOVUTI	0	0
B) IMMOBILIZZAZIONI		
I) IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI		
3) Diritti brevetto ind. e utilizz. op. ing.	31.823	45.038
4) Concessioni, lic., marchi e diritti sim.	349	698
I TOTALE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	32.172	45.736
II) IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI		
1) Terreni e fabbricati	5.870.930	5.872.391
2) Impianti e macchinario	285.910	305.349
3) Attrezzature industriali e commerciali	1.310	0
4) Altri beni	177.683	156.121
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	31.300.698	29.196.224
II TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	37.636.531	35.530.085
III) IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE		
1) Partecipazioni in:		
a) imprese controllate	70.200	70.200

<i>d) altre imprese</i>	264.276	262.026
1 TOTALE Partecipazioni in:	334.476	332.226
2) Crediti (immob. finanziarie) verso:		
<i>d1) altri esigibili entro es. succ.</i>	41.928	38.782
2 TOTALE Crediti (immob. finanziarie) verso:	41.928	38.782
III TOTALE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	376.404	371.008
B TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	38.045.107	35.946.829

C) ATTIVO CIRCOLANTE

I) RIMANENZE

4) prodotti finiti e merci	904.820	1.165.000
----------------------------	---------	-----------

I TOTALE RIMANENZE	904.820	1.165.000
---------------------------	----------------	------------------

II) CREDITI VERSO:

1) Clienti:

<i>a) esigibili entro esercizio successivo</i>	5.431.857	3.374.564
--	-----------	-----------

1 TOTALE Clienti:	5.431.857	3.374.564
--------------------------	------------------	------------------

2) Imprese controllate:

<i>a) esigibili entro esercizio successivo</i>	0	36.000
--	---	--------

2 TOTALE Imprese controllate:	0	36.000
--------------------------------------	----------	---------------

4-bis) Crediti tributari

<i>a) esigibili entro esercizio successivo</i>	164.588	151.872
--	---------	---------

4-bis TOTALE Crediti tributari	164.588	151.872
---------------------------------------	----------------	----------------

4-ter) Imposte anticipate

<i>a) esigibili entro esercizio successivo</i>	275	315
--	-----	-----

<i>b) esigibili oltre esercizio successivo</i>	160.702	179.696
--	---------	---------

4-ter TOTALE Imposte anticipate	160.977	180.011
--	----------------	----------------

5) Altri (circ.):

<i>a) esigibili entro esercizio successivo</i>	19.556.579	20.963.836
--	------------	------------

5 TOTALE Altri (circ.):	19.556.579	20.963.836
--------------------------------	-------------------	-------------------

II TOTALE CREDITI VERSO:	25.314.001	24.706.283
---------------------------------	-------------------	-------------------

III) ATTIVITA' FINANZIARIE (non immobilizz.)	0	0
---	----------	----------

IV) DISPONIBILITA' LIQUIDE

1) Depositi bancari e postali	4.389.746	4.593.316
IV TOTALE DISPONIBILITA' LIQUIDE	4.389.746	4.593.316
C TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	30.608.567	30.464.599
D) RATEI E RISCONTI		
2) Ratei e risconti	51.742	1.191
D TOTALE RATEI E RISCONTI	51.742	1.191
TOTALE STATO PATRIMONIALE - ATTIVO	68.705.416	66.412.619

STATO PATRIMONIALE - PASSIVO	31/12/2008	31/12/2007
-------------------------------------	-------------------	-------------------

A) PATRIMONIO NETTO		
I) Capitale	2.288.933	2.288.933
II) Riserva da soprapprezzo delle azioni	0	0
III) Riserve di rivalutazione	1.163.369	1.163.369
IV) Riserva legale	0	0
V) Riserve statutarie	0	0
VI) Riserva per azioni proprie in portafoglio	0	0
VII) Altre riserve:		
a) Contr. Reg. e Com. manut. Alloggi ERP	11.350.099	11.864.986
c) Contributi in c/capitale dello Stato	1.240.887	1.240.887
f) Contributo di Stato – Reinvest. L. 560	9.166.748	9.166.748
l) Contrib. Regionale: Inter. Prop. Diff e Anziani	1.882.561	1.882.561
m) Riserva per arrotondamento unita' di euro	2	2
o) Contributi c/capitale soggetti a tassazione	7.975.974	7.975.974
z) Contributi di altri Enti	228.137	228.137
VII TOTALE Altre riserve:	31.844.408	32.359.295
VIII) Utili (perdite) portati a nuovo	1.984.127 -	1.993.310 -
IX) Utile (perdita) dell' esercizio	10.316	9.183
A TOTALE PATRIMONIO NETTO	33.322.899	33.827.470

B) FONDI PER RISCHI E ONERI		
1) per trattamento di quiescenza e obbl.simili	0	0

2) per imposte, anche differite	170.150	359.159
3) Altri fondi	468.741	489.783
B TOTALE FONDI PER RISCHI E ONERI	638.891	848.942
C) TRATTAMENTO FINE RAPPORTO LAVORO SUBORDINATO	1.314.694	1.243.334
D) DEBITI		
4) Debiti verso banche		
<i>a) esigibili entro esercizio successivo</i>	206.153	0
<i>b) esigibili oltre esercizio successivo</i>	5.926.838	0
4 TOTALE Debiti verso banche	6.132.991	0
5) Debiti verso altri finanziatori		
<i>a) esigibili entro esercizio successivo</i>	16.065.389	183.851
<i>b) esigibili oltre esercizio successivo</i>	0	19.618.534
5 TOTALE Debiti verso altri finanziatori	16.065.389	19.802.385
6) Acconti		
<i>a) esigibili entro esercizio successivo</i>	61.488	68.898
6 TOTALE Acconti	61.488	68.898
7) Debiti verso fornitori		
<i>a) esigibili entro esercizio successivo</i>	3.647.618	3.776.820
7 TOTALE Debiti verso fornitori	3.647.618	3.776.820
12) Debiti tributari		
<i>a) esigibili entro esercizio successivo</i>	66.346	117.317
12 TOTALE Debiti tributari	66.346	117.317
13) Debiti verso ist. di previdenza e sicurez. sociale		
<i>a) esigibili entro esercizio successivo</i>	39.187	45.807
13 TOTALE Debiti verso ist. di previdenza e sicurez. social	39.187	45.807
14) Altri debiti		
<i>a) esigibili entro esercizio successivo</i>	6.464.310	5.794.240
<i>b) esigibili oltre esercizio successivo</i>	791.630	750.560
14 TOTALE Altri debiti	7.255.940	6.544.800
D TOTALE DEBITI	33.268.959	30.356.027

E) RATEI E RISCOINTI

2) Ratei e risconti	159.973	136.846
---------------------	---------	---------

E TOTALE RATEI E RISCOINTI

	159.973	136.846
--	---------	---------

TOTALE STATO PATRIMONIALE - PASSIVO

	68.705.416	66.412.619
--	------------	------------

CONTI D' ORDINE

31/12/2008

31/12/2007

2) ALTRI CONTI D' ORDINE - RISCHI - IMPEGNI

3) BENI DI TERZI PRESSO DI NOI

a) <i>beni di terzi in conto deposito</i>	6.246	6.246
---	-------	-------

d) <i>altri beni di terzi</i>	7.588.981	7.850.285
-------------------------------	-----------	-----------

3 TOTALE BENI DI TERZI PRESSO DI NOI

	7.595.227	7.856.531
--	-----------	-----------

2 TOTALE ALTRI CONTI D' ORDINE - RISCHI - IMPEGNI

	7.595.227	7.856.531
--	-----------	-----------

TOTALE CONTI D' ORDINE

	7.595.227	7.856.531
--	-----------	-----------

CONTO ECONOMICO

31/12/2008

31/12/2007

A) VALORE DELLA PRODUZIONE

1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	9.113.223	8.312.840
---	-----------	-----------

2) <i>Variations rimanenti di prod. in corso di lav., semil. e fin.</i>	260.180 -	140.729 -
---	-----------	-----------

5) Altri ricavi e proventi

a) <i>Altri ricavi e proventi</i>	4.342.589	5.208.543
-----------------------------------	-----------	-----------

b) <i>Contributi in c/esercizio</i>	24.705	117.138
-------------------------------------	--------	---------

5 TOTALE Altri ricavi e proventi

	4.367.294	5.325.681
--	-----------	-----------

A TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE

	13.220.337	13.497.792
--	------------	------------

B) COSTI DELLA PRODUZIONE

6) materie prime, suss., di cons. e merci	58.774	1.518.482
---	--------	-----------

7) per servizi	8.622.785	8.268.177
----------------	-----------	-----------

8) per godimento di beni di terzi	14.293	16.415
-----------------------------------	--------	--------

9) per il personale:

a) <i>salari e stipendi</i>	1.894.274	2.303.538
-----------------------------	-----------	-----------

<i>b) oneri sociali</i>	524.450	25.576
<i>c) trattamento di fine rapporto</i>	232.493	370.231
<i>e) altri costi</i>	33.012	0
9 TOTALE per il personale:	2.684.229	2.699.345
10) ammortamenti e svalutazioni:		
<i>a) ammort. immobilizz. immateriali</i>	20.480	20.282
<i>b) ammort. immobilizz. materiali</i>	184.419	175.028
<i>d) svalutaz. crediti (att.circ.)e disp.liq.</i>		
<i>d1) svalutaz. crediti (attivo circ.)</i>	100.000	170.000
d TOTALE svalutaz. crediti (att.circ.)e disp.liq.	100.000	170.000
10 TOTALE ammortamenti e svalutazioni:	304.899	365.310
12) accantonamenti per rischi	50.000	100.000
14) oneri diversi di gestione	1.277.745	471.411
B TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	13.012.725	13.439.140
A-B TOTALE DIFF. TRA VALORI E COSTI DI PRODUZIONE	207.612	58.652
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI:		
16) Altri proventi finanziari:		
<i>d) proventi finanz. diversi dai precedenti</i>		
<i>d4) da altri</i>	236.531	234.513
d TOTALE proventi finanz. diversi dai precedenti	236.531	234.513
16 TOTALE Altri proventi finanziari:	236.531	234.513
17) interessi e altri oneri finanziari da:		
<i>d) debiti verso banche</i>	258.788	182.140
<i>f) altri debiti</i>	0	2.872
17 TOTALE interessi e altri oneri finanziari da:	258.788	185.012
15+16-17±17bis TOTALE DIFF. PROVENTI E ONERI FINANZIARI	22.257 -	49.501
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE		
19) Svalutazioni:		
<i>a) di partecipazioni</i>	1.660	0
19 TOTALE Svalutazioni:	1.660	0

18-19 TOTALE RETT. DI VALORE ATTIVITA' FINANZIARIE	1.660 -	0
E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI		
20) Proventi straordinari		
<i>b) altri proventi straord. (non rientr. n. 5)</i>	0	1
20 TOTALE Proventi straordinari	0	1
20-21 TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE	0	1
A-B±C±D±E TOTALE RIS. PRIMA DELLE IMPOSTE	183.695	108.154
22) Imposte redd. exerc.,correnti,differite,anticipate		
<i>a) imposte correnti</i>	343.354	488.701
<i>b) imposte differite (anticipate)</i>	169.975 -	389.730 -
22 TOTALE Imposte redd. exerc.,correnti,differite,anticipate	173.379	98.971
23) Utile (perdite) dell'esercizio	10.316	9.183

Il presente bilancio e' reale e corrisponde alle scritture contabili.



NOTA INTEGRATIVA 2008

NOTA INTEGRATIVA

AL BILANCIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2008

* * * * *

PREMESSA

Signori soci

il bilancio che sottoponiamo alla vostra attenzione ed approvazione è conforme al dettato degli articoli 2423 e seguenti del Codice civile, come risulta dalla presente nota integrativa, redatta ai sensi dell'articolo 2427 del Codice civile, che costituisce, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2423, parte integrante del bilancio d'esercizio.

Il richiamo al Codice Civile scaturisce dalla Legge Regionale 8 agosto 2001 n. 24 che all'art. 40 comma 2 prevede che: " Le ACER sono dotate di personalità giuridica e di autonomia organizzativa, patrimoniale e contabile e sono disciplinate, per quanto non espressamente previsto dalla presente legge, dal Codice Civile".

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2008 è redatto in unità di euro.

In ossequio alla normativa vigente, è stato indicato, per ciascuna voce dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico, l'importo della voce corrispondente dell'esercizio precedente.

CRITERI DI VALUTAZIONE

I criteri utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31/12/2008 non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio, in particolare nelle valutazioni e nella continuità dei medesimi principi, fatte salve le variazioni derivanti dall'applicazione di quelli nuovi introdotti dal decreto legislativo n. 6/2003 recante la riforma del diritto societario.

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività nonché tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo o del passivo considerato.

L'applicazione del principio di prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste o voci delle attività o passività, per evitare compensi tra perdite che dovevano essere riconosciute e profitti da non riconoscere in quanto non realizzati.

Immobilizzazioni

Immateriali

I beni immateriali sono iscritti al costo storico di acquisizione ed esposti al netto degli ammortamenti effettuati nel corso degli esercizi e imputati direttamente alle singole voci.

Materiali ed immateriali

I beni materiali sono iscritti al costo di acquisto e rettificati dai corrispondenti fondi di ammortamento.

Fra i beni materiali occorre precisare che l'impianto fotovoltaico, relativo alla sede Acer è stato iscritto al costo di acquisto diminuito del relativo contributo e rettificato dal corrispondente fondo di ammortamento.

Le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono state calcolate attesi l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione, criterio che abbiamo ritenuto ben rappresentato dalle seguenti aliquote, non modificate rispetto all'esercizio precedente e precisamente:

Voci di bilancio	Aliquota amm.to
Immobili in diritto di superficie	1/99
Immobili in uso diretto	3%
Mobili d'ufficio	12%
Macchine d'ufficio elettroniche e centralina telef.	20%
Macchine ordinarie d'ufficio	12%
Attrezzatura varia	40%
Beni inferiori a 516,46	100%
Autovetture – Autofurgoni	25%
Logo aziendale	20%
Impianto fotovoltaico	10%

Rimanenze

Sono esposte al costo di costruzione che non risulta superiore al valore di mercato.

Crediti

Sono esposti al presumibile valore di realizzo. L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di realizzo è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti.

Ratei e risconti

Sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio.

Debiti

Sono rilevati al loro valore nominale.

Partecipazioni

Le partecipazioni in imprese controllate e collegate, iscritte tra le immobilizzazioni finanziarie, sono valutate al costo di acquisto.

Fondi per rischi e oneri

Sono stanziati per coprire perdite o debiti di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non erano determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

Le passività potenziali, sono state rilevate in bilancio e iscritte nei fondi in quanto ritenute probabili ed essendo stimabile, con ragionevolezza, l'ammontare del relativo onere.

Fondo TFR

Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo.

Il fondo corrispondente al totale delle singole indennità maturate a favore dei dipendenti alla data di chiusura del bilancio, al netto degli acconti erogati, è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data.

Imposte sul reddito

Le imposte, accantonate secondo il principio di competenza, rappresentano pertanto:

gli accantonamenti per imposte liquidate o da liquidare per l'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti;

l'ammontare delle imposte differite in relazione a differenze temporanee sorte nell'esercizio.

VARIAZIONI DELLE VOCI DELL'ATTIVO E DEL PASSIVO (ART. 2427 co. 1 n. 2 e 4)

Nei seguenti prospetti vengono evidenziate le variazioni intervenute nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2008 nelle voci dell'attivo e del passivo patrimoniale, in quanto rilevanti.

Stato Patrimoniale - Attivo

B - IMMOBILIZZAZIONI

I) Immobilizzazioni Immateriali

Le immobilizzazioni immateriali, costituite da software e da marchi relativi al nuovo logo aziendale, nel corso del 2008 hanno subito le seguenti variazioni:

Immobilizz. Immateriali	Costo storico	F.do Amm.to al 01.01.08	Acquisiz.	Alienaz.	Storno fondo beni alienati	Amm.to	Valore netto al 31.12.08
1. Programmi CED	285.898	240.861	6.917	0	0	20.131	31.823
2. Logo Aziendale	1.746	1.046	0	0	0	350	350
Totale	287.644	241.907	6.917	0	0	20.481	32.173

Le variazioni in aumento sono dovute all'acquisto dei seguenti programmi:

- Licenza d'uso programma SiconWeb € 6.376
- Software modulo input arch. da CAD € 541

Totale € 6.917

Le variazioni in diminuzione sono rappresentate dall'ammortamento effettuato pari ad € 20.481.

II) IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

1) Terreni e fabbricati

Imm.ni materiali aree/stabili in propr. imm.li uso diretto	Costo storico	F.do amm.to tecnico al 01.01.08	F.do amm.to finanziario al 01.01.08	Acquisti	Alienaz. e demolizioni	Storno f.do beni alienati	Amm.to tecnico	Amm.to finanziario	Valore netto al 31.12.08
Aree non edificabili	572	0	0	0	0	0	0	0	572
Stabili in proprietà	2.101.147	109.280	69.839	105.810	6.215	0	0	4.725	2.016.898
Immobili uso diretto	4.177.501	227.710	0	4.620	0	0	100.951	0	3.853.460
Totale	6.279.220	336.990	69.839	110.430	6.215	0	100.951	4.725	5.870.930

Si commentano le seguenti voci sopra esposte.

A seguito dell'approvazione dell'inventario di cui all'art. 49 L.R. n. 24/2001 avvenuta in data 09.12.2002 pubblicato sul BUR Emilia Romagna del 22.01.2003 sono state identificate le categorie terreni/fabbricati lettera a) destinati ad essere trasferiti a titolo gratuito ai Comuni e lettera c) destinati a rimanere in proprietà come previsto nel citato art. 49.

Pertanto, gli stabili in proprietà, corrispondono agli immobili di cui alla lettera c) il cui valore al costo storico al 31.12.2008 è così distinto

	Euro	Euro
aree non edificabili	572	
immobili ACER in locazione	2.200.743	
F.do Ammort. Immobili in locazione		183.844
immobili ACER strumentali	4.182.120	
F.do Ammort. Immobili strumentali		328.661
Totale valore immobili	6.383.435	512.505
Netto	5.870.930	

In particolare i fabbricati sono così composti:

Categoria Catastale		NumeroUi	Valore Patrimonio
	Locali Q.re Canalina - Motti	7	138.964
A10	Uffici	4	3.894.917
A2	Alloggi - Tipo Civile	6	53.460
A3	Alloggi - Tipo Economico	161	1.199.901
A4	Alloggi - Popolare	9	2.553
B1	Asilo (Collegio - conviti)	1	879
C1	Negozi	25	134.540
C2	Magazzini o locali deposito	12	21.342
C6	Autorimesse	110	933.282
D7	Cabine Enel	4	3.025
		339	6.382.863

2) Impianti e Macchinari

L'analisi del valore degli impianti e macchinari ed il relativo fondo ammortamento è la seguente:

Immob.ni materiali	Costo storico	F.do Amm.to al 01.01.2008	Acquisti	Alienazioni/di smissioni	Storno F.do Beni alienati	Amm.ti	Valore netto al 31.12.08
Impianto fotovoltaico sede	147.305	21.852	0	0	0	14.731	110.722
Impianto fotovoltaico Castelnuovo Monti	78.246	3.912	7.631	15.028	0	6.703	60.234
Impianto fotovoltaico Felina	166.946	8.347	7.631	38.008	0	13.268	114.954
Totale	392.497	34.111	15.262	53.036	0	34.702	285.910

L'aumento è dovuto all'acquisizione di:

- impianto fotovoltaico Castelnuovo Monti - Apparecchio di Telecontrollo € 7.631
- impianto fotovoltaico Felina – Apparecchio di Telecontrollo € 7.631
- Totale €15.262

3) Attrezzature e Altri beni

Immob.ni materiali	Costo	F.do Amm.to al	Acquisti	Alienazioni/di	Storno F.do	Amm.ti	Valore netto al
1. Mobili per ufficio	101.694	23.538	3.113	0	0	11.737	69.532
2. Macch. uff. elettr. Centralina telef.	416.478	338.861	10.122	0	0	27.475	60.264
3. Macch. ordinarie ufficio	7.315	6.966	0	0	0	349	0
4. Attrezzatura varia	0	0	1.637	0	0	327	1.310
6. Beni inferiori a 516,46	4.770	4.770	1.095	0	0	1.095	0
7. Autovetture – Autofurgoni	57.353	57.353	0	0	0	0	0
8. Mobili e arredi Piazza Vallisneri 2/3 RE	0	0	50.944	0	0	3.057	47.887
Totale	587.610	431.488	66.911	0	0	44.040	178.993

L'aumento è dovuto all'acquisizione di:

- acquisto mobili e arredi alloggi Piazza Vallisneri 2/3 RE € 50.944
 - acquisto mobili e arredi sede ACER Reggio Emilia € 3.113
 - Beni inferiori € 516,46 € 1.095
 - Assemblaggio Server € 8.684
 - Acquisto lettore / telefoni € 1.438
 - Acquisto tosaerba € 1.637
- € 66.911

L'aumento del fondo è dovuto alla quota dell'ammortamento dell'esercizio. Il valore netto dei beni materiali al 31/12/2008 è pertanto di € 178.993.

5) Immobilizzazioni in corso ed acconti

Immobilizzazioni	Saldo al 01.01.2008	In aumento	In diminuzione	Immobilizzazioni al 31.12.2008
a) Interventi costruttivi in corso (10401)	21.024.063	2.095.583	10.536	23.109.110
Interventi destinati ad uso diretto (10403)	0	0	0	0
Edifici Acer destinati all'ERP Rimodulazione L. 560	0	58.876	0	58.876
Interventi manutenzione straordinaria non ERP su alloggi Acer	1.056.116	2.183	41.991	1.016.308
Costruzioni terminate in assegnazione	7.116.045	359	0	7.116.404
Totali	29.196.224	2.157.001	52.527	31.300.698

Sono costituiti dagli immobili patrimoniali in corso di costruzione escludendo quelli destinati alla vendita (€ 904.820) che sono compresi nell'attivo circolante, tra le rimanenze finali.

Il valore al 31.12.2008 di **€ 31.300.698** ha subito le seguenti variazioni:

- in aumento di € 2.095.583 per interventi costruttivi in corso effettuati durante l'esercizio su immobili che, una volta ultimati, saranno devoluti gratuitamente ai comuni ai sensi della L.R. 24/01;
- in aumento di € 58.876 per aver riclassificato gli interventi su edifici Acer destinati all'ERP – Rimodulazione L. 560 relativi agli alloggi siti a:
 - Campegine – Via Traccole (ex Stato)
 - Busana – Via Talada 25 (ex Stato)
 - Campegine – Via A. Moro 24 (ex Stato)
- in aumento per manutenzione straordinaria 15 alloggi fabbricato di V.le Montegrappa 6 € 2.183;
- in aumento di € 359 relative al fabbricato sito a Bagnolo – Via Labriola 69-71
- in diminuzione di € 41.991 relativi agli interventi di manutenzione straordinaria Via Traccole a Campegine (ex Stato) che è stato riclassificato negli "Edifici Acer destinati all'ERP – Rimodulazione L. 560.
- in diminuzione di € 10.536 per rimborsi di oneri (urbanizzazione "Gardenia" ex L. 457, e interventi costruttivi vari).

Non risultano oneri finanziari imputati nell'esercizio ai valori iscritti nell'attivo dello stato patrimoniale.

III) Immobilizzazioni Finanziarie

1) Partecipazioni

Descrizione (10901)	01/01/2008	Incremento	Decremento	31/12/2008
1. Imprese controllate	70.200	0	0	70.200
2. Altre imprese	262.026	3.910	1.660	264.276
Totale	332.226	3.910	1.660	334.476

Le partecipazioni delle **imprese controllate** al 31/12/2008 sono riferite alla società di capitali Acer Iniziative Immobiliari di cui l'ente possiede il 52% del capitale sociale.

Il risultato di bilancio si riferisce al bilancio chiuso al 31.12.2008 approvato in data 27.04.2009.

Denominazione	Acer Iniziative Immobiliari Soc.cons.p.a.
Sede	Via Costituzione 6 Reggio Emilia
Capitale Sociale	€ 135.000
Patrimonio Netto	€ 134.887
Utile 2008	€ 0
Q.ta posseduta	52%
Valore attribuito in bilancio o corrispondente credito	€ 70.200

Le partecipazioni delle **altre imprese** al 31/12/2008 sono riferite a diversi enti.

• quote partecip. Edilizia popolare	€	199
• quote partecip. Soc. Acquedotto di Roteglia	€	8
• partecipazioni Fincasa Spa	€	258.228
• quota partecip. Abicoop Due	€	258
• quota società per la Casa Società Coop. Casalgrande	€	2.583
• quota partecipazione Quasco	€	3.000

	€	264.276

La parte prevalente è costituita dalla partecipazione nella società Fincasa; le cui azioni sono iscritte al valore nominale che coincide con il costo a suo tempo sostenuto.

2) Crediti Immobilizzati

I crediti classificati tra le immobilizzazioni finanziarie al 31.12.2008 ammontano a **€ 41.928**. Si riferiscono a depositi cauzionali di lunga durata per € 31.296, per € 9.632 per Crediti verso lo Stato per gestioni speciali C.E.R., e per € 1.000 per crediti verso altri, che saranno esigibili a lungo termine.

C) ATTIVO CIRCOLANTE

I) Rimanenze

Le rimanenze finali al 31.12.2008 ammontano a € 904.820 e sono costituite da immobili destinati alla vendita. Rispetto al precedente bilancio hanno subito un decremento di € 260.180, a seguito di vendite.

Descrizione (10402)	Rimanenze 01/01/2008	Costruzioni 2008	Vendite 2008 o minor costo	Rimanenze 31/12/2008
CAMPAGNOLA	1.165.000	0	260.180	904.820
Totale	1.165.000	0	260.180	904.820

Nel corso del 2008 si è proceduto alla vendita di due negozi, pertanto rimangono da vendere n. 1 negozio e n. 3 alloggi.

Tipo U.I.	Foglio	Mappale	Sub	Valore
Alloggio	14	230	58	74.000
Alloggio	14	230	59	279.000
Alloggio	14	230	65	246.000
Negozi	14	230	66	305.820
Totale				904.820

II) Crediti verso:

1) Clienti

La voce crediti v/ clienti comprende:

Voce	Al 31.12.08	Al 31.12.07	Differenza
Crediti v/clienti – attività d'impresa (11706)	2.633.988	1.035.242	1.598.746
Crediti v/utenti assegnatari (111)	4.166.351	4.536.417	-370.066
Sub Totale	6.800.339	5.571.659	1.228.680
F.do svalutazione crediti (20801)	1.368.482	1.350.096	18.386
Totale	5.431.857	4.221.563	1.210.294

I crediti verso clienti per l'anno 2007 non comprendevano, a differenza dei valori al 31.12.2008, quelli relativi alle fatture da emettere che erano state classificate tra i crediti diversi (5 – Crediti verso altri).

I crediti verso utenti per morosità pari ad € 4.166.351 suddivisi per anno di formazione risultano dal seguente prospetto:

	31/12/2008	31/12/2007
Insoluti ante 1990	25.108,04	26.672,09
Insoluti anno 1990	26.724,88	26.870,74
Insoluti anno 1991	40.261,59	40.618,61
Insoluti anno 1992	48.990,09	49.666,75
Insoluti anno 1993	57.151,27	58.661,04
Insoluti anno 1994	53.689,39	56.357,03
Insoluti anno 1995	68.777,53	68.875,96
Insoluti anno 1996	64.111,13	64.659,92
Insoluti anno 1997	86.663,43	87.045,19
Insoluti anno 1998	68.566,56	70.792,95
Insoluti anno 1999	48.836,37	49.962,10
Insoluti anno 2000	33.596,03	40.448,01
Insoluti anno 2001	40.915,23	56.069,77
Insoluti anno 2002	65.142,47	84.398,34
Insoluti anno 2003	108.823,68	137.230,96
Insoluti anno 2004	114.591,35	132.422,77
Insoluti anno 2005	151.972,71	174.584,86
Insoluti anno 2006	327.915,08	655.066,58
Insoluti anno 2007	680.267,36	2.500.173,49
Insoluti anno 2008	1.837.141,47	0
Insoluti per rend.,revoche, condom.	217.105,06	155.839,94
<i>Totale complessivo</i>	4.166.350,72	4.536.417,10

Su di essi, al fine di giudicare l'adeguatezza dell'attuale fondo per rischi su crediti ammontante a € 1.368.482, si evidenzia che non sono stati presi in considerazione i crediti relativi alla nuova convenzione con il Comune di Reggio Emilia e connessi alla gestione degli immobili di proprietà comunale, in quanto il rischio di insolvenza sugli stessi crediti è a carico del comune concedente.

Inoltre sono stati stralciati crediti relativi a ex utenti morosi come da delibera del C.d.A. del 15/02/2008 n. 2 per un importo complessivo di € 81.613,91. Si è poi adeguato il fondo svalutazione crediti con un incremento di € 100.000.

Pertanto al 31.12.2008, il fondo svalutazione crediti ammonta ad € 1.368.482.

2) Crediti verso controllate

Voce (1171101000)	Al 31.12.08	Al 31.12.07	Differenza
Crediti v/controlate (Acer Iniziative Immobiliari)	0	36.000	- 36.000
Totale	0	36.000	- 36.000

4. bis Crediti tributari

I crediti verso Erario, pari a € **164.588**, sono riferiti a acconti IRES e IRAP rispetto al debito d'imposta relativo all'esercizio 2008.

4. ter Imposte anticipate

I crediti per imposte anticipate sono pari ad € **160.977** così suddivisi:

Voce (1170305000/5001)	Totali al 31/12/2007	Variazioni con segno +	Variazioni con segno -	Totali al 31/12/2008
Crediti per imposte anticipate entro l'anno	315	0	40	275
Crediti per imposte anticipate oltre l'anno	179.696	0	18.994	160.702
Totale	180.011	0	19.034	160.977

5. Crediti verso altri

I crediti verso altri ammontano a € 19.556.579, con un decremento di € 1.407.257.

Voce	Al 31.12.08	Al 31.12.07	Differenza
Crediti diversi	19.556.579	20.963.836	-1.407.257
Totale	19.556.579	20.963.836	-1.407.257

I crediti risultano così composti:

Voce	Importo
Crediti verso la Cassa Depositi e Prestiti	€ 3.979
Fondi Cer presso la Banca d'Italia	€ 2.069.755
Anticipazioni	€ 16.623
Credito Inail	1.921
Crediti Gestione Alloggi di proprietà comunale	€ 183.115
Crediti diversi	€ 564.332
Crediti per interessi attivi	€ 12
Crediti Agenzia Affitto	€ 35.426
Crediti Manut. Str. v/Comuni e Regione	€ 14.789.863
Crediti Verso Autogestioni	€ 1.891.553
Totale	€ 19.556.579

La somma di € **2.069.755** (113) che è depositata presso la Banca d'Italia c/c n. 1939/2 è destinata ai reinvestimenti di legge. Tale importo è costituito da:

- versamenti Acer pari a € 1.937.838;
- versamenti Comune di Reggio Emilia pari a € 17.546;
- versamenti Comune di Rolo pari a € 25.230;
- versamenti Comune di Guastalla pari a € 89.141.

Stato Patrimoniale - Passivo

A) Patrimonio Netto

Capitale di dotazione e devoluzione	2.288.933
Riserve di Rivalutazione monetaria	1.163.369
Riserve Statutarie	7.975.974
Contributi in c/capitale su immobili da devolvere ai Comuni	23.868.434
	35.296.710
Perdita Pregresse	- 1.984.127
Utile d'esercizio 2008	10.316
	33.322.899
Totale netto al 31.12.2008	33.322.899

I contributi in conto capitale sono costituiti dalle devoluzioni statali erogate a fronte delle immobilizzazioni.

Durante l'esercizio 2008 le perdite pregresse sono diminuite di € 9.183 per effetto dell'utilizzo dell'utile 2007 e risultano essere pari ad € 1.984.127.

B) Fondo per Rischi ed Oneri

I fondi per rischi ed oneri al 31.12.2008 ammontano complessivamente al **€ 638.891** e comprendono i fondi sotto elencati con le relative variazioni:

	Totali al 31/12/2008	Variazioni con segno -	Variazioni con segno +	Totali al 31/12/2007
Fondo Imposte differite (2110201000)	170.150	189.009	0	359.159
Altri fondi (21002 -21203)	468.741	21.043	0	489.784
Totali	638.891	210.052	0	848.943

Il fondo Imposte differite si è decrementato per le imposte recuperate a seguito della tassazione delle differenze temporanee relative agli anni passati. Altra parte del decremento, per le differenze temporanee ancora in essere e che scadranno negli anni futuri, è dovuto alla riduzione delle aliquote, sia IRES che IRAP, per gli anni dal 2008 e seguenti. Non vi sono stati incrementi in quanto nel corrente anno 2008 non sono sorte differenze temporanee che

determinassero un apposito accantonamento di imposte future, in particolare Contributi in conto capitale.

La voce altri fondi comprende tra gli altri, il fondo accantonamento oneri di personale pari a € 160.725, che è stato utilizzato per il pagamento delle competenze relative a salari accessori di competenza degli esercizi precedenti ed è stato incrementato di una somma corrispondente alle presunte competenze dell'esercizio 2008 e decrementato delle somme risultate accantonate al 31.12.07 e corrisposte nell'anno 2008.

Complessivamente la voce altri fondi è così costituita:

• Fondo per oneri e rischi su attività costruttiva	€	150.000
• Fondi rischi specifici su attività costruttiva	€	158.016
• Acc.to oneri di personale utilizzato per il pag.to delle competenze relative e salari accessori di competenza dell'esercizio 2008	€	160.725

Totale	€	468.741

C) Trattamento di Fine Rapporto dipendenti e Fine mandato Amministratori

Trattamento Fine Rapporto Lavoro
e Fine mandato Amministratori al 31.12.2007 così formato: 1.243.335

- ✓ Saldo fondo dipendenti al netto degli anticipi già erogati al 31.12.2007 1.220.126
- ✓ Saldo fondo amm.ri al 31.12.2007 23.208

Accantonamento Dip. Esercizio 2008:

Importo TFR 126.723
Rivalutazione 35.770

TFR da accantonare 162.493
Imposta sostitutiva - 3.935

Fondo pensione 2008 PREVINDAI - 6.142
Fondo pensione 2008 PREVIAMBIENTE - 33.617

118.799

Utilizzo fondo dipendenti:

- per cessati - 41.572
- per anticipazioni - 12.700

	- 54.272
Accanton. indennità Ammin. Esercizio 2008:	6.832
Utilizzo fondo Amministratori:	
- per fine mandato	0

	6.832

Totale Acc.to TFR dipendenti e fine mandato Amministratori al 31.12.2008 così formato:	1.314.694
✓ Saldo fondo dipendenti al netto degli anticipi già erogati al 31.12.2008	1.284.653
✓ Saldo fondo amm.ri al 31.12.2008	30.041

D) Debiti

I debiti ammontano ad un totale di **€ 33.268.959** e sono formati come segue:

4 - Debiti verso banche

I debiti verso banche sono riferiti a debiti per mutui e ammontano complessivamente ad € 6.132.991 così suddivisi

Debiti entro l'esercizio successivo	€ 206.153
Debiti oltre l'esercizio successivo	€ 5.926.838
Totale	€ 6.132.991

I debiti per mutui sono così formati:

ENTE MUTUANTE	RESIDUO DEBITO ACER AL 31.12.2008	RESIDUO DEBITO ACER AL 31.12.2007
CASSA DD.PP.(21301 – 21303)	29.372	38.478
Mutuo BNL Impianti Fotovoltaico	462.500	487.500
Bipop Carire € 2.100.000 nuova sede	2.006.040	2.044.777
Bipop Carire € 3.821.192 Comuni della provincia	3.635.079	3.760.493
Totale	6.132.991	6.331.248

Rispetto al bilancio del precedente esercizio i debiti per mutui sono diminuiti per la rata di competenza dell'esercizio.

Si evidenzia che nel bilancio del precedente esercizio i debiti verso banche risultavano classificati alla voce "debiti verso altri finanziatori". Nel presente bilancio si è pertanto provveduto alla corretta esposizione.

5 - Debiti verso altri finanziatori

I debiti verso altri finanziatori sono rappresentati nella seguente tabella:

Debiti per fabbricati da cedere ai Comuni a titolo gratuito	€ 16.065.389
Totale	€ 16.065.389

e risultano così suddivisi:

- € 11.458.284 per reinvestimenti Acer (218)
- € 4.207.105 per reinvestimenti Comuni (218-221)
- € 400.000 Area Stranieri (21914)

e rappresentano per la massima parte i contributi in conto capitale disponibili e non ancora utilizzati e comprendono anche le somme introitate dai comuni per le vendite ex Lex 560, versate dai medesimi in attesa di reinvestimento.

6 - Acconti

Si riferiscono ad acconti ricevuti per anticipi su vendite

Voce	Al 31.12.08	Al 31.12.07	Differenza
Cessionari L. 513	0	7.129	- 7.129
Vendite L. 412	2.185	2.185	0
Vendite L. 560	58.839	58.839	0
F.do Sociale	464	745	-281
Totale	61.488	68.898	- 7.410

7 - Debiti verso fornitori

I debiti verso i fornitori ammontano a **€ 3.647.618** e rispetto al bilancio precedente si rileva una variazione in diminuzione di € 129.202.

Debiti verso imprese (21501 - 21502)	€ 1.387.264
Debiti verso professionisti (21503)	€ 1.359.896
Debiti per fatture da ricevere (21911)	€ 900.458
Totale	€ 3.647.618

12 - Debiti Tributari

I debiti tributari sono iscritti per € 66.346 e risultano variati in diminuzione per € 50.971.

Voce (21903)	Al 31.12.08	Al 31.12.07	Differenza
IVA	0	58.436	- 58.436
Irap - Ires	0	0	0
Altre	66.346	58.881	7.465
Totali	66.346	117.317	- 50.971

13 - Debiti verso istituti di previdenza e sicurezza sociale

I debiti verso gli Enti previdenziali sono costituiti da debiti maturati nel corso dell'anno 2008 e sono pari a **€ 39.187** con una diminuzione di € 6.620 rispetto all'anno precedente.

Tali debiti sono esigibili per il loro intero importo entro l'esercizio successivo.

14 - Altri debiti

Gli altri debiti ammontano a **€ 7.255.940** e sono aumentati complessivamente di € 711.140 rispetto al 31 dicembre 2007. Di seguito si dettagliano le voci per categorie.

Debiti esigibili entro l'anno	Al 31.12.08	Al 31.12.07	Differenza
Debiti v/imprese per urbanizzazioni da effettuare (22001)	236.337	156.524	79.813
Debiti per canoni concessori (219107-219108-21909-21910)	3.096.086	2.896.913	199.173
Debiti per incassi da contabilizzare (21912)	550.364	743.925	-193.561
Debito per oneri del personale ed amministratori differiti (21913)	285.062	163.352	121.710
Debito v/autogestioni in gestione diretta (21915)	1.960.725	1.524.775	435.950
Debiti diversi (21905)	335.736	308.751	26.985
Totali	6.464.310	5.794.240	670.070

Debiti esigibili oltre l'anno	Al 31.12.08	Al 31.12.07	Differenza
Depositi cauzionali ricevuti (214)	791.630	750.560	41.070
Totale	791.630	750.560	41.070

E) Ratei e risconti passivi

I ratei passivi ammontano a € 119.891 e riguardano interessi passivi su mutui, affitti passivi e quote di oneri per utenze relativi al 2008

I risconti passivi ammontano a € 40.082 e si riferiscono alla quota del canone concessorio riconosciuto da Coop Muratori di Reggiolo sulla convenzione relativa al fabbricato sito in Comune di Fabbrico e del canone di locazione per l'unità immobiliare posta ne fabbricato di proprietà sito in Via Mascagni (RE).

Il totale dei ratei e risconti passivi ammonta a **€ 159.973.**

Conti d'ordine

I conti d'ordine al 31.12.2008 ammontano a fine esercizio a **€ 7.595.227**. Sono inferiori rispetto ai dati del bilancio precedente di € 261.304.

Riguardano:

a) beni di terzi in conto deposito pari a **€ 6.246**.

b) altri beni pari complessivamente a **€ 7.588.981** così suddivisi:

- gli stabili dello Stato gestiti dall'Acer e non trasferiti ai comuni pari ad € 1.719.127.
- la quota capitale relativa ai mutui trasferiti ai comuni unitamente agli immobili di cui alla L.R. 24/01 per un importo complessivo di € 2.157.645. Fino ad estinzione di ciascun mutuo, Acer pagherà le rate semestrali che poi verranno trattenute a fine esercizio, nel rendiconto relativo alla gestione degli alloggi di proprietà comunale.
- il contributo in annualità dello Stato relativo a mutui contratti con la Cassa DD. PP di € 353.778.
- le cessioni negative relative alla gestione degli alloggi Comunali di Ligonchio e Montecchio ammontanti ad € 779.
- Canoni Concessori Agenzia per l'Affitto pari ad € 20.447.
- La quota capitale mutuo Bipop per i seguenti comuni:

Bagnolo in Piano Via Labriola 69/70	€	370.185
Guastalla Via Costa	€	499.440
Reggiolo Via Dalla Chiesa	€	618.899
Fabbrico (ex cantina)	€	1.212.632
Campagnola (Palazzo Baccarini)	€	636.049
		<hr/>
	€	3.337.205

Tali importi riguardano il mutuo stipulato da ACER a fronte di nuove iniziative costruttive nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica per la parte non coperta da contributo pubblico. Tale impegno è stato assunto dall'Azienda quale diretta conseguenza del mandato da essa ricevuto in occasione della Conferenza degli Enti del 20.07.2005, che ha previsto la diretta assunzione dei finanziamenti necessari da parte di ACER, stabilendo l'accollo del relativo onere ai Comuni al momento del trasferimento in proprietà degli immobili ai sensi dell'art. 49 L.R. n. 24/2001. Coerentemente con tali decisioni ACER si è recentemente attivata con i Comuni interessati al fine di pervenire al perfezionamento degli atti finalizzati al trasferimento di proprietà degli immobili e all'accollo degli oneri

relativi. Si è pertanto ritenuto opportuno mantenere tra i conti d'ordine l'importo dell'intera quota capitale di competenza di ciascun intervento identificata con il Comune di appartenenza.

Si segnala che nel mese di marzo 2009 si è provveduto a formalizzare il trasferimento dell'immobile sito in Comune di Bagnolo in Piano, nel rispetto delle condizioni sopra esposte.

Conto Economico

A) VALORE DELLA PRODUZIONE

Il valore della produzione realizzato nell'esercizio 2008 ammonta a **€ 13.220.337** e registra un decremento di € 277.455.

Si analizzano di seguito le poste che compongono tale sezione.

1- Ricavi delle vendite e delle prestazioni

I ricavi delle vendite e delle prestazioni al 31.12.2008 ammontano a **€ 9.113.223** e sono inferiori rispetto al bilancio precedente di € 800.383 e sono così distinti.

Ricavi delle vendite

I ricavi delle vendite e delle prestazioni al 31.12.2008 ammontano a **€ 349.647** e sono inferiori al bilancio precedente di € 1.326.418.

Canoni di Locazione

Tipo	ACER	COMUNI	FINCASA	TOTALE
Canoni alloggi Stato	12.841	0	0	12.841
Canoni alloggi ERP	0	5.524.454	0	5.524.454
Canoni alloggi non ERP	307.879	0	104.476	412.355
Canoni Negozi	77.722	0	0	77.722
Canoni Garage	19.736	305.948	0	325.684
Canoni locazione permanente	0	474.003	0	474.003
TOTALI	418.178	6.304.405	104.476	6.827.059

Il gettito per canoni di locazione relativo al patrimonio di proprietà Acer, Stato, Fincasa e comunale ammonta a complessivi € 6.827.059, con un incremento, rispetto al bilancio d'esercizio 2007, di € 190.285.

Corrispettivi per amministrazione e manutenzione stabili

I corrispettivi per amministrazione e manutenzione stabili ammontano ad **€ 283.511**. Sono costituiti per la maggior parte dal compenso per servizi resi all'utenza pari ad € 222.307.

Corrispettivi per Servizi a rimborso

I corrispettivi per servizi a rimborso ammontano ad **€ 548.150** e trovano la corrispondente voce nelle spese per lo stesso importo.

Corrispettivi Tecnici per Interventi Edilizi

I corrispettivi per interventi edilizi comprendono i ricavi per l'attività di progettazione e direzione lavori svolta dall'ente; tale attività ha prodotto ricavi per **€ 1.104.856**. L'ammontare dei corrispettivi per interventi edilizi al 31/12/2008 è inferiore rispetto al quello al 31/12/2007 per € 349.947.

2 - Variazioni delle rimanenze

La variazione delle rimanenze pari a **€ 260.180** relative ad immobili destinati alla vendita, è rappresentata dalla vendita di n. 2 unità poste nel fabbricato denominato "Palazzo Baccarini" sito in Campagnola Emilia.

5 - Altri proventi e ricavi diversi

Gli altri proventi e ricavi diversi al 31.12.2008 ammontano a **€ 4.367.294** registrando una diminuzione rispetto all'esercizio precedente di € 958.387, sono così formati:

- | | |
|----------------------------------|-------------|
| a) Altri proventi e ricavi | € 4.342.589 |
| b) Contributi in conto esercizio | € 24.705 |

Tra i proventi e ricavi, vi sono i proventi per servizi in concessione relativi alla convenzione stipulata con il Comune di Reggio Emilia con decorrenza 01/05/2006 relativa alla gestione di parte del patrimonio comunale (locazioni attive e passive – utenze – cremazioni – lampade votive – area verde). I ricavi registrati al 31/12/2008 ammontano complessivamente ad **€ 2.887.604**.

B - COSTI DELLA PRODUZIONE

6) Costi per materie prime suss. di consumo e merci

I costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci al 31.12.2008 ammontano complessivamente ad **€ 58.774** registrando un decremento rispetto all'esercizio precedente di € 1.459.708. Tale differenza è dovuta al completamento nell'anno 2007 degli interventi costruttivi di proprietà, alienati nel medesimo anno.

7) Costi dei servizi

I costi per servizi ammontano complessivamente ad € 8.622.785 e sono superiori rispetto al 2007 per un importo di € 354.608.

	Al 31.12.2008	Al 31.12.2007
Spese generali (30801)	988.095	793.198
Spese amministrazione stabili (30802)	1.971.881	1.326.662
Spese manutenzione stabili (30803)	2.113.934	2.611.663
Spese per servizi a rimborso (30804)	548.150	539.247
Spese per interventi edilizi (30805)	113.121	56.782
Spese per servizi in concessione (30806)	2.887.604	2.940.625
Totali	8.622.785	8.268.177

Le spese generali sono riferite alla funzionalità degli uffici (Aff. e spese serv. Manut. Uffici, spese telefoniche, postali, rappresentanza, pubblicità, gestione automezzi, manutenzione fotocopiatrici, hardware e software, corsi e convegni, consulenze professionali) e sono comprensive del costo degli amministratori e dei sindaci.

L'aumento delle spese di amministrazione stabili al 31.12.08 rispetto all'esercizio precedente è da ricondurre sostanzialmente all'incremento del canone concessorio di cui alle convenzioni per la gestione degli alloggi di proprietà comunale.

La diminuzione delle spese di manutenzione degli stabili è dovuta ad un calo generalizzato delle varie componenti (spese fornitura materiale, manutenzione ordinaria, ripristino alloggi e spese condominiali).

Le spese per servizi a rimborso pari ad € 548.150 trovano la corrispondente voce nei corrispettivi per servizi a rimborso per ugual importo.

Le spese per interventi edilizi sono aumentate rispetto al 2007 di € 56.339 e sono riferite agli incarichi professionali per progettazioni, collaudi, consulenze tecniche, procedimenti legali su interventi edilizi.

Le spese per i servizi in concessione, relativi alla convenzione stipulata con il Comune di Reggio Emilia, con decorrenza 01/05/2009, ammontano ad € 2.887.604, e trovano la corrispondente voce tra i ricavi diversi (voce A5) di pari importo. Tale gestione ha fatto registrare a fine esercizio un canone concessorio a favore del Comune medesimo pari ad € 84.166.

8) Costi per Godimento di beni di terzi

Detta voce è riportata in bilancio per complessivi **€ 14.293**.

Tali costi riguardano canoni di noleggio autovetture a benzina ed elettriche.

9) Costi del Personale

Personale

I costi del personale ammontano a **€ 2.684.229** contro € 2.779.500,00 del preventivo ed € 2.699.345 dell'esercizio precedente.

Detti costi sono comprensivi:

- a. delle retribuzioni;
- b. degli accantonamenti per TFR dell'esercizio;
- c. degli accantonamenti per oneri differiti relativi a erogazioni di premi di produttività ed applicazioni contrattuali.

Il numero dei dipendenti suddiviso per qualifica è il seguente:

AL 01.01.2008		AL 31.12.2008	
ccnl CISPES-DIRIGENTI :	2	ccnl CISPES-DIRIGENTI :	2
ccnl FEDERCASA QUADRI:		ccnl FEDERCASA QUADRI:	
▪ Q1	1	▪ Q1	1
▪ Q2	3	▪ Q2	3
ccnl FEDERCASA DIPENDENTI:		ccnl FEDERCASA DIPENDENTI:	
▪ AREA A	15	▪ AREA A	18
▪ AREA B	23	▪ AREA B	22
a tempo determinato DIRIGENTE:	1	a tempo determinato DIRIGENTE:	1
a tempo determinato Ccnl Federcasa DIPENDENTI:		a tempo determinato Ccnl Federcasa DIPENDENTI:	
▪		▪ AREA QUADRI	1
▪ AREA A	6	▪ AREA A	6
▪ AREA B	8	▪ AREA B	6
TOTALI	59	TOTALI	60

Compensi per Amministratori e Sindaci

I compensi deliberati a favore di amministratori e sindaci sono compresi tra le spese generali; ammontano ad **€ 113.933** e sono così formati:

Compenso deliberati 2008	
Amministratori	88.825
Sindaci effettivi	21.175
Sindaci supplenti (compreso arretrati)	3.933
Totali	113.933

Per gli amministratori si è proceduto all'accantonamento delle quote spettanti alla cessazione per indennità di fine mandato, compresi nell'importo di cui sopra.

10) Ammortamenti e svalutazioni

Il valore al 31.12.2008 ammonta ad **€ 304.899** ed è diminuito rispetto a quello al 31.12.2007 per effetto del calo della svalutazione dei crediti verso utenti e clienti, compresi nell'attivo circolante.

Ammortamenti

	Al 31.12.2008	Al 31.12.2007	Differenza
Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	20.480	20.282	198
Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	184.419	175.028	9.391
Totali	204.899	195.310	9.589

Accantonamento svalutazione crediti

	Al 31.12.2008	Al 31.12.2007	Differenza
Acc.to F.do svalutazione crediti	100.000	170.000	-70.000
Totali	100.000	170.000	-70.000

L'incrementato dell'accantonamento pari ad € 100.000 è il valore ritenuto congruo per adeguare il fondo svalutazione crediti.

12) Accantonamento per rischi

	Al 31.12.2008	Al 31.12.2007	Differenza
Acc.to per rischi su attività costruttiva	50.000	100.000	-50.000
Totali	50.000	100.000	-50.000

14) Oneri diversi di gestione

	Al 31.12.2008	Al 31.12.2007	Differenza
Perdite rientri a favore stato G.S.	143.069	54.711	88.358
Sp. perdite diverse e sopravv. Pass.	782.006	78.089	703.917
Imposte indirette tasse e contributi	352.670	338.611	14.059
Totali	1.277.745	471.411	806.334

L'aumento dei reinvestimenti derivanti dalle vendite della Legge 560 con relativo trasferimento in Banca d'Italia al 31.12.08 è dovuto al maggior numero dei rogiti conclusi nel corso dell'esercizio.

Il differenziale nel valore comparato tra 2007 e 2008 delle sopravvenienze passive, che trova una corrispondente quantificazione nelle sopravvenienze attive comprese tra gli altri ricavi di cui alla voce A5, è dovuto alla sistemazione di poste contabili pregresse relative al canone concessorio.

Tra le imposte indirette si è registrata una diminuzione per quanto riguarda l'ICI sugli alloggi ERP e i locali ad uso diverso. Sono stati rilevati aumenti per l'imposta di registro sui contratti di locazione.

	Imposte e tasse indirette
I.C.I. ALLOGGI	5.525
ICI ALTRI IMMOBILI	10.924
CONTRIB. ASSOCIATIVI	24.695
IMPOSTA DI BOLLO	71.953
IVA indetraibile pro – rata	25.993
IMPOSTA DI REGISTRO	187.015
Altre imp. tasse	26.565
Totali	352.670

C - PROVENTI ED ONERI FINANZIARI

16) Altri proventi finanziari

I proventi per oneri finanziari al 31.12.2008 ammontano ad € **236.531** e sono aumentati rispetto al 2007 di € 2.018.

	AI 31.12.2008	AI 31.12.2007	Differenza
Int. Cess. Lex 513	3.128	3.311	-183
Int. su depositi (Ammin. Postale e Tesoreria)	175.665	206.473	-30.808
Int. di mora su canoni scaduti	26.330	24.729	1.601
Rimb. interessi Q.ta MS – Programma Reg.le e Comunale	31.408	0	31.408
Totali	236.531	234.513	2.018

17) Interessi e altri oneri finanziari

Gli oneri finanziari di competenza dell'esercizio ammontano ad € 258.788 e sono stati interamente spesi nell'esercizio medesimo, e imputati al conto economico. Essi sono così costituiti:

	AI 31.12.2008
Interessi mutui Cassa DD.PP	1.301
Interessi su mutuo Bipop Ipotecario	144.237
Int. mutuo Bipop Sede Acer	83.850
Int. Mutuo BNL Impianti fotovoltaico	27.853
Interessi e oneri diversi	1.547
Totali	258.788

D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE

Nel corso dell'esercizio 2008 è stata registrata una perdita di valore pari € **1.660** relativa alla perdita d'esercizio per l'anno 2007 della partecipata Società per la Casa.

E) PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI

20 - 21) Proventi ed oneri straordinari

Nel corso dell'esercizio 2008 non si sono realizzati proventi ed oneri straordinari.

22) Imposte e tasse

	Imposte sul reddito d'esercizio
IRAP e IRES	343.354
Imposte anticipate	- 26.475
Utilizzo fondo imposte differite	- 143.500
Totali	173.379

L'utilizzo di parte del fondo imposte differite si riferisce alla tassazione, avvenuta nell'anno 2008, delle poste relative alle quote di contributi e plusvalenze dilazionate in più esercizi. Il valore totale dei recuperi per imposte differite ammonta a Euro 189.009. Da tale recupero deve essere detratto l'importo di Euro 45.509. Tale valore si riferisce a vari recuperi dovuti quasi esclusivamente a modifiche di aliquote dal 16,5 al 13,75 per Ires e dal 4,25 al 3,90 per Irap oltre alla avvenuta tassazione, della quota 2008, di spese di rappresentanza degli anni precedenti. Il saldo relativo all'utilizzo del fondo risulta quindi come da bilancio di Euro 143.500 (189.009 – 45.509). Per quanto riguarda al contrario il valore delle imposte anticipate esso si riferisce a Ires ed Irap anticipate su accantonamenti tassati per rischi contrattuali e rischi su crediti per un totale imponibile di Euro 150.000. Per Ires ad aliquota del 13,75 e Irap per l'aliquota del 3,90 che rispettivamente risultano essere pari a Euro 20.625 e Euro 5.850, per un totale di Euro 26.475, come da bilancio.

Contratti di Leasing

La società non ha in corso contratti di leasing.

Articolo 2497 Bis C.C.

Informativa ai sensi del 2497 - bis C.C.

In ottemperanza all'art. 2497-bis, comma 4, si segnala che l'attività della società non è sottoposta alla direzione ed al coordinamento di società ed enti.

CONCLUSIONI

Il risultato dell'esercizio è pari a € **10.315** che si propone di portare in diminuzione delle perdite pregresse.

Reggio Emilia, 28/04/2009

per il Consiglio d'Amministrazione

Il Presidente
Marco Corradi



**RELAZIONE DEI
COLLEGIO DEI
REVISORI DEI CONTI
AL BILANCIO CHIUSO
AL 31.12.2008**



**RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI
AL BILANCIO CHIUSO AL 31.12.2008**

**Ai Componenti della Conferenza degli Enti dell'AZIENDA CASA EMILIA –
ROMAGNA di REGGIO EMILIA.**

Il Consiglio di Amministrazione dell'Ente, ci ha messo a disposizione il progetto del Bilancio d'Esercizio chiuso al 31.12.2008 costituito dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico e dalla Nota Integrativa. Ci ha fornito, inoltre, i prospetti e gli allegati di dettaglio, unitamente alla Relazione sulla Gestione.

Abbiamo proceduto al suo esame dal quale emergono un utile netto di Euro 10.316 oltre ai seguenti dati sintetici:

STATO PATRIMONIALE

Attivo	€	68.705.416
		=====
Passivo	€	35.382.517
Capitale e riserve	€	33.312.583
Utile Netto	€	<u>10.316</u>
	€	68.705.416
		=====

CONTO ECONOMICO

Valore della produzione	€	13.220.337
Costi della produzione	€	13.012.725
Proventi ed oneri finanziari	€	-22.257
Proventi ed oneri straordinari	€	0
Rettifiche di valore attività finanz.	€	-1.660
Risultato prima delle imposte	€	183.695
Imposte sul reddito imponibile	€	-173.379
Utile dell'esercizio	€	10.316

Le singole poste del bilancio elencate nello stato patrimoniale, nel conto economico, trovano rispondenza nelle risultanze delle scritture contabili alla data del 31/12/2008.

Durante il corso dell'esercizio abbiamo eseguito le verifiche prescritte dalla Legge e adempiuto ai compiti previsti dall'art. 47 della Legge Regionale 8 agosto 2001 n. 24.

Abbiamo proceduto al controllo della contabilità, alla vigilanza sull'osservanza della Legge e dello Statuto ed abbiamo partecipato alle riunioni del Consiglio di Amministrazione e della Conferenza degli Enti.

Nel corso delle verifiche periodiche abbiamo potuto riscontrare in generale, la regolare tenuta della contabilità e dei libri sociali e non abbiamo riscontrato violazioni agli adempimenti civilistici, fiscali e previdenziali.

Per i compiti propri della nostra funzione, siamo a precisare quanto segue.

- a) In conformità alle previsioni della Legge Regionale 8/08/2001 n. 24 la struttura del bilancio corrisponde agli schemi previsti dagli articoli 2424 e 2425 del Codice Civile, la nota integrativa è stata redatta in aderenza alle richieste contenute nell'art. 2427 del Codice Civile e delle altre disposizioni specifiche in materia.
- b) I criteri di valutazione utilizzati per l'elaborazione del bilancio sono rispondenti a quanto stabilito dall'art. 2426 del Codice Civile. Possiamo dare atto che essi non si sono discostati da quelli applicati nella formazione del bilancio degli esercizi precedenti e che non si sono verificate circostanze eccezionali che abbiano richiesto deroghe alle disposizioni di legge.
- c) I ratei e i risconti sono stati calcolati nel rispetto del principio della competenza economica.
- d) Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo storico e, ricorrendone i presupposti, ammortizzate con criteri analoghi rispetto al precedente esercizio. Per i beni immobili in diritto di superficie è stato effettuato l'ammortamento finanziario con gli stessi criteri degli esercizi precedenti.
- e) Le partecipazioni in imprese controllate e non, di cui è fornito elenco in Nota integrativa, sono espresse al prezzo di costo sostenuto per la loro acquisizione.
- f) I crediti sono espressi al loro valore di presunto realizzo che, per quelli che quantificano la presunta morosità degli utenti degli immobili, è definito mediante apposito accantonamento in rettifica di euro 100.000 ritenuto adeguato dagli amministratori, e confluito al fondo specifico ammontante, complessivamente a euro 1.368.482.
- g) Il fondo trattamento di fine rapporto è stato adeguato in misura corrispondente a quanto previsto dalla Legge e dai contratti di lavoro vigenti, considerando le remunerazioni di tutto il personale dipendente.

L'entità del patrimonio dell'Ente appare decrementato di € 504.572, in conseguenza:

- di contributi da enti per euro 345.577;
- di riduzione per trasferimenti gratuiti ex L. 24/01 per Euro 860.465;
- al lordo dell'utile dell'esercizio.

Tra le voci di costo rileviamo quella relativa agli interessi correlati al mutuo ipotecario contratto a seguito ed in relazione alla delibera 20/07/2005 della Conferenza degli Enti per la realizzazione di edifici abitativi in cinque comuni della provincia, per l'importo complessivo di euro 122.968.

In relazione a tali posizioni trova indicazione, fra i conti d'ordine, il valore capitale dei mutui relativi (Euro 3.337.205) inevitabilmente destinati ad essere trasferiti ai Comuni quali destinatari degli immobili. A nostro avviso detto importo andrebbe incrementato degli oneri finanziari correlativi.

Ritenendo che, nel rispetto della normativa civilistica e speciale, il bilancio esponga con adeguata chiarezza la situazione patrimoniale, finanziaria oltre al risultato economico dell'esercizio, esprimiamo parere favorevole alla sua approvazione, nonché alla destinazione dell'utile come proposto dall'Organo Amministrativo.

Rivolghiamo infine un vivo ringraziamento agli Amministratori e al Personale per la piena collaborazione costantemente fornita.

IL PRESIDENTE
DEL COLLEGIO SINDACALE
Prof. Filiberto Bertolasi

IL SINDACO
Rag. Romano Salsi

IL SINDACO
Rag. Paolo Sacchi
