



Bilancio di Previsione anno 2013

**Azienda Casa Emilia Romagna
di Reggio Emilia**

**Via Costituzione, 6
Reggio Emilia**



INDICE

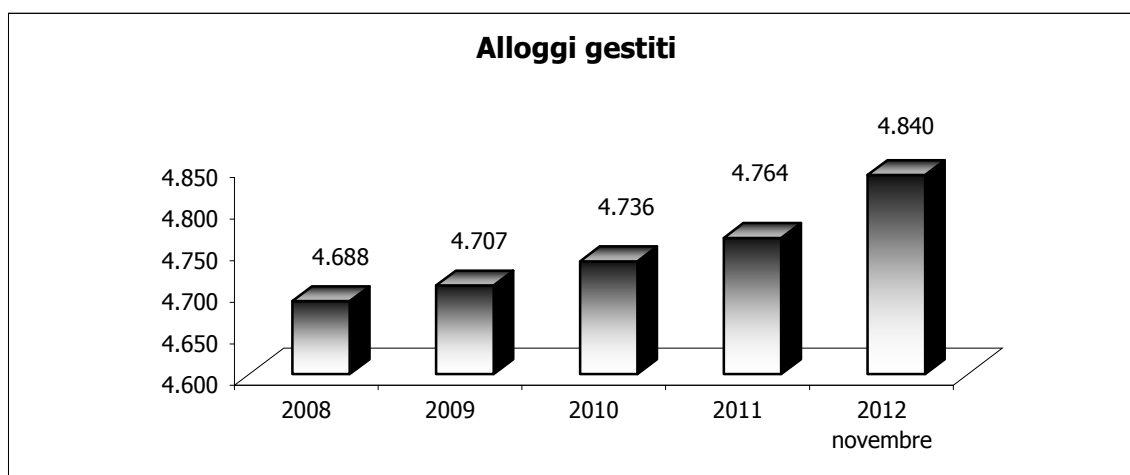
<i>Servizi alla Persona e Patrimonio</i>	pag.	5
• La gestione degli alloggi.....	pag.	5
• Canoni di locazione.....	pag.	6
• Controllo dichiarazioni ISE.....	pag.	9
• Morosità	pag.	13
• Mediazione sociale.....	pag.	14
• Agenzia per l'affitto.....	pag.	15
• Alloggi per studenti universitari.....	pag.	18
• Patrimonio immobiliare di proprietà.....	pag.	20
• Attività di comunicazione interna ed esterna	pag.	22
<i>Servizi Tecnici</i>	pag.	25
• Strategie aziendali	pag.	25
• Attività di progettazione	pag.	26
• Studi di fattibilità	pag.	26
• Direzione lavori	pag.	26
• Manutenzione ordinaria del patrimonio gestito	pag.	31
• Manutenzione straordinaria programmata del patrimonio gestito.....	pag.	31
• Servizio Energia impianti, efficienza energetica degli edifici, di qualificazione energetica degli edifici	pag.	32
• Riepilogo degli investimenti per attività edilizia 2013.....	pag.	36
• Attività di collaudo delle opere di urbanizzazione	pag.	37
• Competenze tecniche	pag.	38
• Spese tecniche	pag.	40
<i>Società partecipate</i>	pag.	41
<i>Gestione Risorse umane e strumentali</i>	pag.	43
• Personale.....	pag.	43
• Sistema informativo	pag.	44

<i>Bilancio di previsione esercizio 2013</i>	pag.	46
• Equilibri di bilancio.....	pag.	46
• Flussi di cassa 2012 e previsione 2013.....	pag.	47
• Risultato economico.....	pag.	47
• Bilancio di Previsione.....	pag.	49
 <i>Programma triennale 2013-2015</i>	pag.	50
<i>Quadro delle risorse disponibili</i>	pag.	51

SERVIZI ALLA PERSONA E PATRIMONIO

LA GESTIONE DEGLI ALLOGGI

A novembre 2012 gli alloggi gestiti sono 4.840, con un aumento di 76 unità in più rispetto a dicembre 2011. Prevediamo che nel 2013 il patrimonio gestito aumenterà ulteriormente anche in conseguenza del conferimento in gestione di ulteriori alloggi da parte dei Comuni, attualmente gestiti direttamente dagli stessi.



Rimane, infatti, ancora un numero consistente di alloggi, stimabile attorno alle 150 unità, gestito dalle Amministrazioni Comunali con le quali nell'ultimo anno sono state stipulate le nuove Convenzioni per la gestione degli alloggi.

Acer, inoltre, si candida anche a gestire il patrimonio abitativo di altre realtà del settore pubblico come ad esempio le ASP (Aziende Servizi alla Persona ex IPAB).

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

- PRU Compagnoni in comune di Reggio Emilia,
- Attuazione del "Piano 3000 alloggi" della Regione Emilia Romagna,
- Attuazione del Bando ERS 2010 della Regione Emilia Romagna,
- Potenziamento dell'Agenzia dell'Affitto per alloggi privati a canone calmierato,
- Attuazione del "Programma 0,05" in comune di Reggio Emilia,
- Recupero del patrimonio pubblico sfitto.

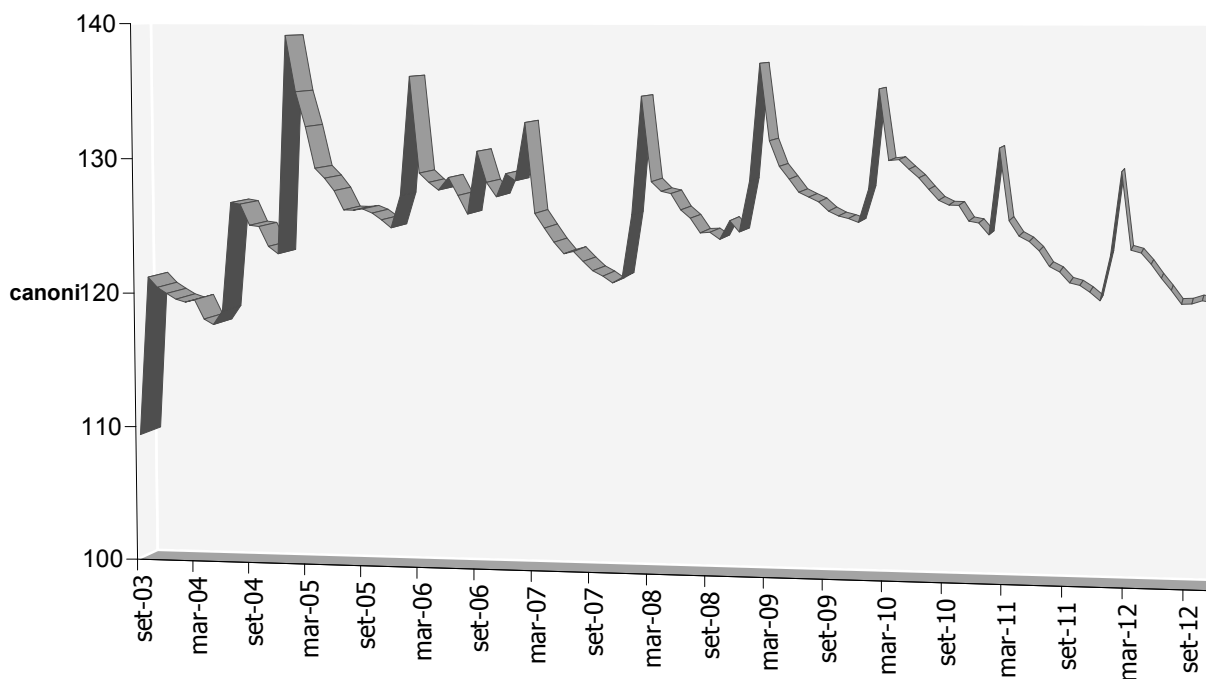
CANONI DI LOCAZIONE

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.

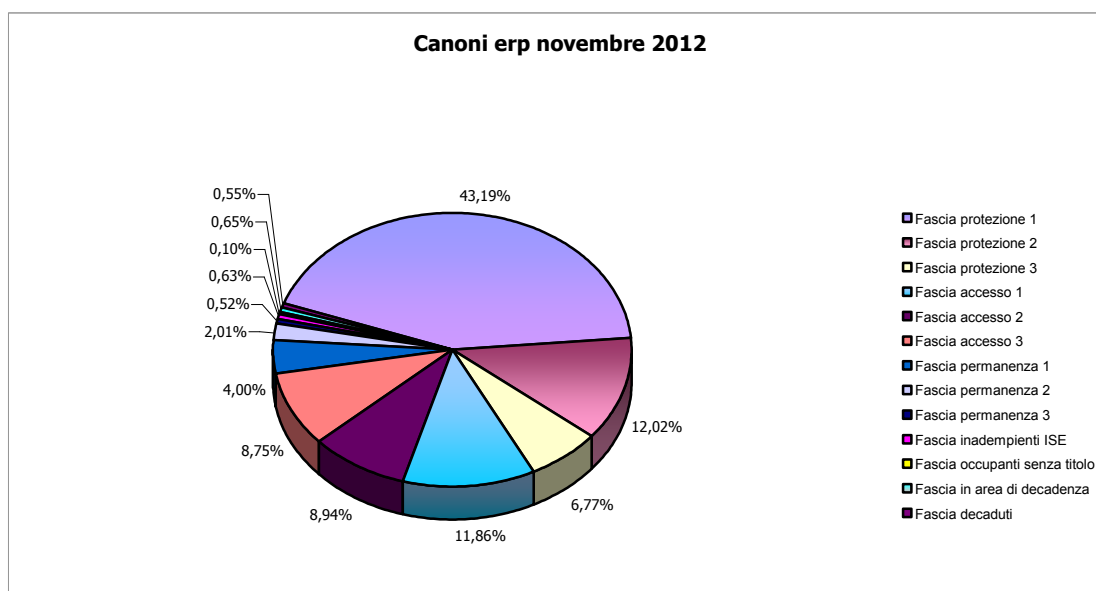
L'incremento del canone di locazione è avvenuto gradualmente nell'arco di un anno. A settembre 2003, mese antecedente l'applicazione della riforma dei canoni, il canone medio era di € 110 circa. A dicembre 2004 avrebbe dovuto raggiungere la percentuale d'aumento del 20%, cioè € 132. In realtà i canoni applicati sono oscillati fortemente in questi anni, arrivando in alcuni casi anche oltre i 132 €, ma il dato del mese di novembre 2012 indica un loro assestamento ad € 120,51 molto al di sotto dell'obiettivo prefissato.

Pertanto, non si può non esprimere preoccupazione per la 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 rappresenta il naturale strumento di attuazione.

Riportiamo nel grafico che segue l'andamento del canone mensile degli alloggi ERP gestiti da ACER nell'intervallo temporale tra settembre 2004 e novembre 2012:



Quindi vediamo la ripartizione per fascia di canone dei canoni ERP del mese di novembre 2012:



fasce	utenti	totale canoni	canone medio
Fascia protezione 1	1.653	94.983,59	57,46
Fascia protezione 2	460	49.577,22	107,78
Fascia protezione 3	259	31.164,18	120,33
Fascia accesso 1	454	65.832,23	145,00
Fascia accesso 2	342	55.895,11	163,44
Fascia accesso 3	335	62.490,96	186,54
Fascia permanenza 1	153	39.453,30	257,86
Fascia permanenza 2	77	22.098,64	287,00
Fascia permanenza 3	20	6.633,25	331,66
Fascia inadempienti ISE	24	5.830,79	242,95
Fascia occupanti senza titolo	4	4.057,19	1.014,30
Fascia in area di decadenza	25	9.495,74	379,83
Fascia decaduti	21	13.663,91	650,66
Totale	3.827	461.176,11	120,51

Legenda:

FASCIA Protezione 1:	ISE < 34.308,60 € e ISEE < 5.000 €
FASCIA Protezione 2:	ISE < 34.308,60 € e ISEE < 6.500 €
FASCIA Protezione 3:	ISE < 34.308,60 € e ISEE < 7.500 €
FASCIA Accesso 1:	ISE < 34.308,60 € e ISEE < 10.000 €
FASCIA Accesso 2:	ISE < 34.308,60 € e ISEE < 12.500 €
FASCIA Accesso 3:	ISE < 34.308,60 € e ISEE < 15.000 €
FASCIA Permanenza 1:	ISE < 51.462,90 € e ISEE < 20.000 €
FASCIA Permanenza 2:	ISE < 51.462,90 € e ISEE < 25.000 €
FASCIA Permanenza 3:	ISE < 51.462,90 € e ISEE < 34.308,60 €
FASCIA inadempienti ISE:	utenti senza dichiarazione ISE
FASCIA occupanti senza titolo:	utenti senza titolo per occupare l'alloggio
FASCIA Area di Decadenza:	ISE > 51.462,90 € o ISEE > 34.308,60 €
FASCIA Decaduti:	utenti dichiarati decaduti dai Comuni

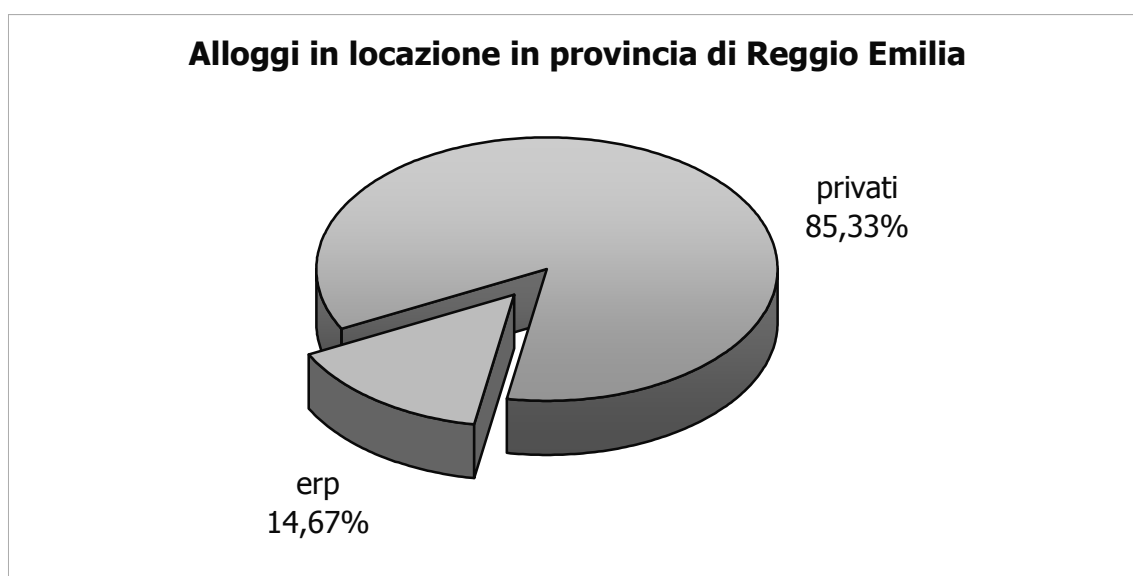
Si nota, dalla tabella sopra esposta, che quasi il 62% degli utenti è collocato nelle fasce di protezione, mentre solo 25 unità risultano avere reddito superiore a quello previsto per la permanenza negli alloggi di edilizia residenziale pubblica (il limite è attualmente di € 51.462,90 per l'ISE e 34.308,60 per l'ISEE).

Nell'applicazione dei canoni sono ovviamente rilevanti le dichiarazioni reddituali presentate dagli utenti. 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.

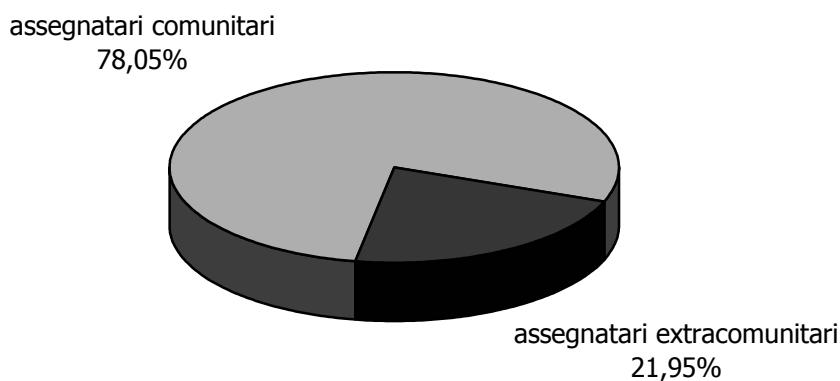
Controllo dichiarazioni ISE

ACER nel corso del 2012 ha ottenuto l'accesso a banche dati quali l'Anagrafe Tributaria che consentono il controllo delle dichiarazioni ISE degli assegnatari. Di conseguenza stiamo proponendo ai Comuni l'attivazione di un nuovo servizio di controllo delle dichiarazioni ISE così come già richiesto dal Comune di Reggio Emilia nell'ambito di "Progetto per i controlli" che sarà attuato nell'anno 2013. Il progetto prevede una fase iniziale di verifiche preliminari di tutti gli assegnatari ed una fase successiva di periodici controlli a campione. Questi controlli consistono in verifiche formali dei dati autocertificati nella dichiarazione ISE mediante l'accesso a diverse banche dati quali: anagrafe popolazione residente, anagrafe tributaria, catasto, banca dati IMU, banca dati prestazioni sociali del Comune, banca dati PRA, banca dati Camera di Commercio e verifiche sostanziali aventi l'obiettivo di appurare mediante elementi oggettivi la capacità di spesa del nucleo familiare e la sua corrispondenza con i redditi dichiarati. Sono in corso verifiche con il Comune capoluogo anche al fine di addivenire al conferimento dell'incarico di raccolta delle dichiarazioni ISE. Incrociando i dati a disposizione di ACER con quelli dell'ultimo report provinciale dell'Osservatorio Regionale degli Scenari Abitativi, si evidenzia che in provincia di Reggio Emilia gli alloggi gestiti da ACER (4.840) rappresentano appena il 14,67% degli alloggi complessivamente destinati all'affitto (32.986).

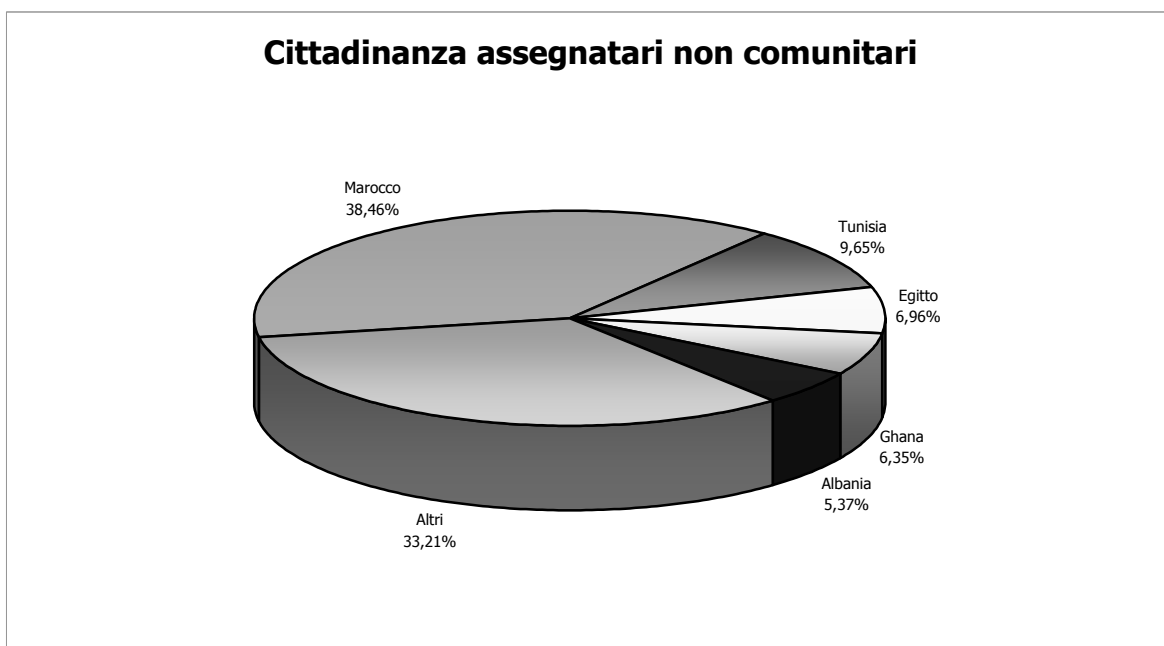


I nuclei familiari che occupano gli alloggi erp gestiti da ACER sono attualmente 3.827, per un totale di 9.553 persone; la composizione media del nucleo familiare risulta quindi di 2,50 persone. Le famiglie mononucleari sono invece 1.300, pari al 33,97%.

Analizzando la composizione degli assegnatari ERP sulla base della cittadinanza, si rileva che attualmente 840 sono cittadini extracomunitari, pari al 21,95%.



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, che è pari a circa € 121 al mese, emerge che la differenza di € 230 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. 3.827) si ottiene un'indicazione del "valore sociale" del ruolo di ACER, che è pari a € 10.562.520 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.

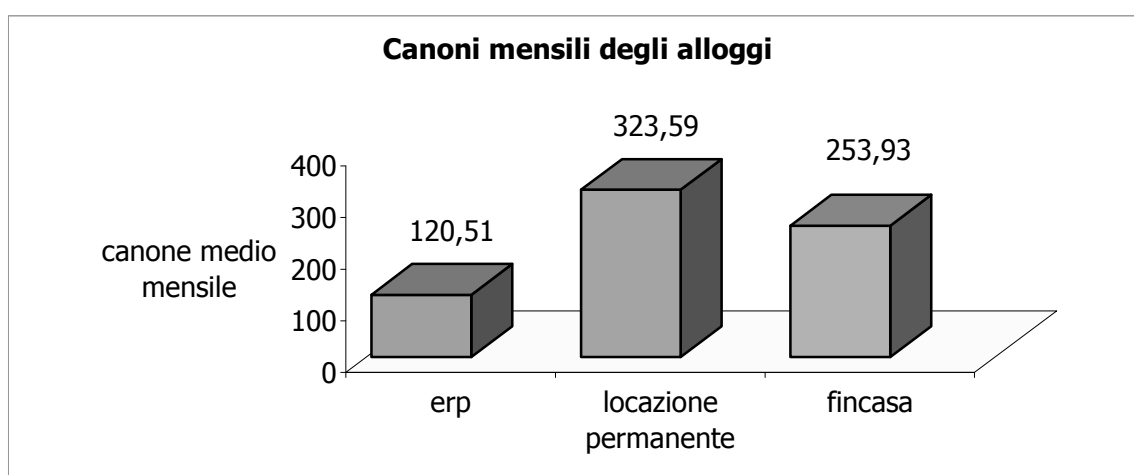
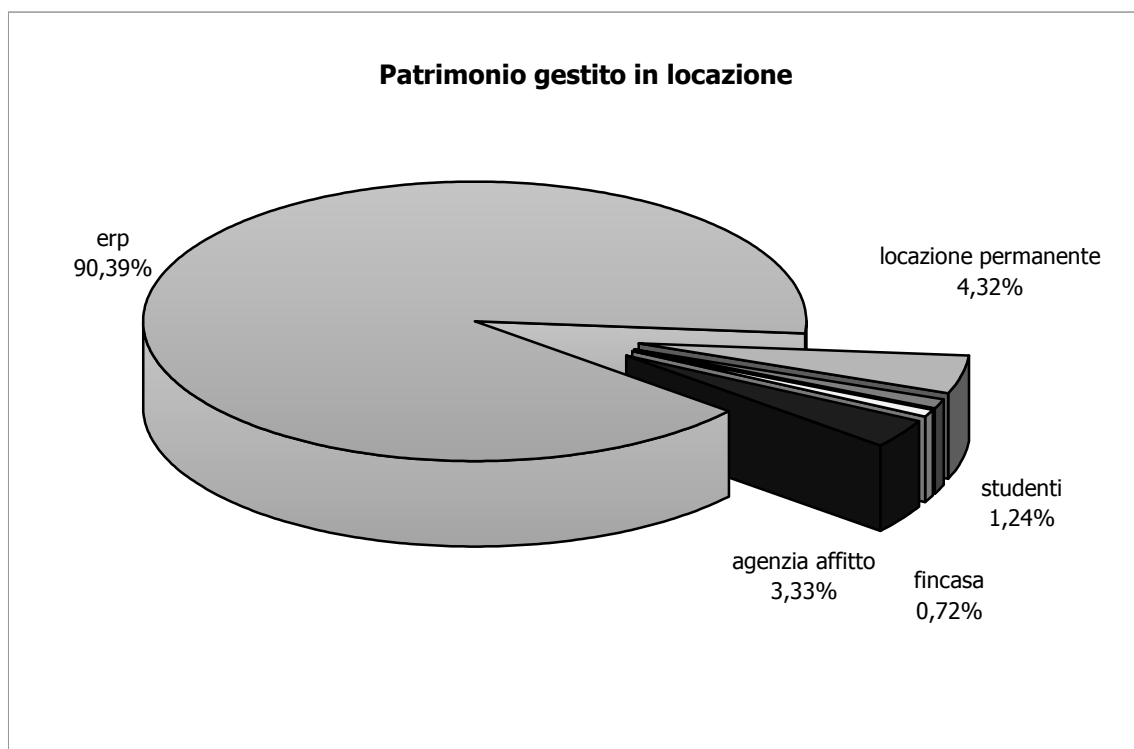
Nel 2012 ACER ha gestito non solo alloggi ERP, ma un ulteriore patrimonio abitativo, seppur limitato, avente natura diversa. Si tratta in particolare di alloggi in "locazione permanente", costruiti negli ultimi dieci anni sulla base di specifici contributi regionali che, essendo in parte autofinanziati tramite credito bancario, 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 bancari per la realizzazione di interventi abitativi con finalità pubbliche.

Attualmente il patrimonio degli alloggi in locazione permanente è di 209 alloggi con un canone medio di € 323,58 al mese.

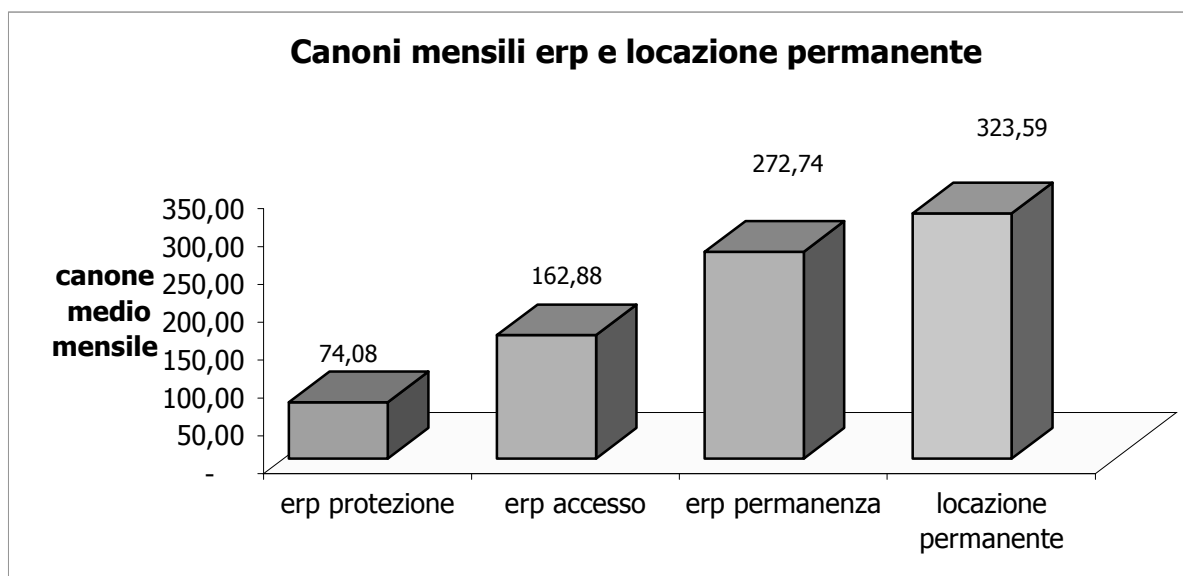
Gli alloggi gestiti destinati a studenti o docenti universitari sono invece 60.

Inoltre ACER gestisce 35 alloggi di proprietà di Fincasa s.p.a. - 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 € 252,93 al mese.

Gli alloggi attualmente gestiti nell'ambito dell'Agenzia per l'Affitto sono 161.



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 € 51 mensili e che l'eventuale equiparazione dei due canoni comporterebbe una maggiore entrata mensile complessiva di € 12.750,00.



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 2011 (con esclusione del fatturato relativo alla Convenzione Servizi patrimoniali del Comune di Reggio) era a fine anno di riferimento del 17,12%, del 16,57 per l'anno 2010, dell'14,70% per l'anno 2009.

Alla fine di novembre 2012 la morosità dell'anno si attesta sul 16,20 circa, con una diminuzione di quasi un punto percentuale sull'anno passato.

Sono in corso attualmente circa 503 azioni di sfratto gestite in accordo con le indicazioni fornite dalle rispettive Amministrazioni Comunali, alle quali spetta la decisione definitiva su ogni singolo caso prima che ACER proceda effettivamente all'esecuzione del provvedimento.

Con l'obiettivo di soddisfare le diversificate richieste di una realtà in continua trasformazione, sono molteplici le attività poste in essere dall'Azienda. I servizi aziendali cercano di rispondere a tutte le tipologie di esigenze abitative, fornendo prestazioni rivolte sia al patrimonio edilizio sia alle persone che vi risiedono. Fondamentale è anche l'attività di informazione e formazione dei cittadini. Tra questi servizi, i più significativi sono i seguenti:

- **Mediazione sociale** Il servizio di mediazione sociale si avvia alla conclusione del quinto anno di attività. Il suo compito è stato quello di prevenire situazioni di conflittualità fra inquilini e assegnatari ed affrontare fenomeni di tensione abitativa che si stanno sempre più accentuando negli alloggi ERP così come nell'edilizia privata.

Su delibera di Giunta del Comune di Reggio Emilia, il Servizio di Mediazione Sociale ha anche ideato, elaborato e potenziato un sistema innovativo per l'assegnazione degli alloggi ERP. Tale sistema, primo in Italia e in Europa, garantisce la composizione e la sostenibilità sociale nei condomini e nei quartieri, e presuppone un capillare lavoro di coordinamento con i Servizi Sociali Territoriali e Sanitari.

Il servizio per l'anno 2013 si propone:

- di migliorare le relazioni tra condomini e vicini di casa e di trovare una soluzione pacifica e consensuale in sede di conflitto;
- di organizzare e diffondere sul territorio, in collaborazione con i Servizi Sociali e i gruppi di volontariato, esperienze di dopo scuola per bambini delle scuole elementari e medie, al fine di migliorare la vita nei quartieri e di prevenire il degrado sociale;
- di migliorare e promuovere il rispetto delle regole del vivere civile e della tranquilla convivenza anche attraverso un impegno ed una collaborazione costante alla revisione dei regolamenti per i criteri di assegnazione degli alloggi, per la mobilità degli inquilini, il rispetto delle regole condominiali, ecc;
- di accompagnare negli alloggi di emergenza abitativa i nuclei famigliari maggiormente disagiati, al fine di favorire il loro inserimento nel condominio e di fornire una formazione circa l'utilizzo dell'alloggio e la conoscenza dei regolamenti;
- di gestire, in collaborazione con l'Ufficio Casa, tutte le assegnazioni degli alloggi ERP del Comune di Reggio Emilia con l'utilizzo della "Matrice per il Mix Sociale" elaborata ai fini di garantire una migliore riqualificazione urbana e sociale e di prevenire il degrado sociale e la ghettizzazione;
- di conoscere i territori, i quartieri e i condomini nei quali lavora attraverso profili di comunità e ricerca di azioni mirate;
- di cominciare un percorso di formazione con i referenti di scala presenti negli edifici di Edilizia Residenziale Pubblica. Tale formazione è finalizzata al miglioramento della conoscenza, al consolidamento della rete territoriale e soprattutto al rafforzamento della gestione sociale dei condomini;

- di continuare a partecipare, in qualità di consulenti tecnici, alla Commissione Regionale per lo sviluppo della regolamentazione del servizio di mediazione sociale attraverso la legislazione regionale;
- di rafforzare il lavoro di rete e il coordinamento con gli uffici di Mediazione Sociale delle altre ACER della Regione Emilia Romagna. Tale collaborazione si pone come obiettivo non solo la condivisione dei percorsi di mediazione e il rafforzamento degli strumenti operativi, ma anche la possibilità di partecipare in modo collegiale a Bandi Europei per lo sviluppo di progetti mirati sull'integrazione, la formazione e la mediazione sociale.

Nell'ambito di questo servizio, si sottolinea la manifestazione denominata "Festa dei vicini" che fra maggio e giugno 2012 si è tenuta per la quinta volta nella provincia di Reggio Emilia. Da questi eventi, che ogni anno sono circa 40 su tutto il territorio provinciale, Acer continua a trarre un riscontro positivo, con l'obiettivo di rafforzare la conoscenza capillare dei suoi condomini e il rapporto di collaborazione con i diversi referenti di scala.

- **Agenzia per l'affitto** Tra i vari servizi che Acer propone per la risoluzione delle problematiche abitative e contrastare il grande problema di chi si avvicina al mercato delle locazioni, si inserisce l'attività dell'Agenzia per l'Affitto. Attiva dal 2009, in questi ultimi due anni il servizio ha visto un notevole incremento di contratti conclusi e un'attività sempre più costante e presente sul mercato delle locazioni private. Significativo per comprovare l'importanza di questo strumento e sottolineare la presenza dell'Agenzia per l'Affitto nel mercato delle locazione nel nostro territorio, è il fondamentale ruolo che l'Agenzia ha svolto nell'emergenza terremoto. Grazie a questo strumento è stato possibile, quasi immediatamente agli eventi sismici, ricercare proprietari che si rendessero disponibili con le loro proprietà e raccogliere le necessità delle famiglie più colpite e bisognose. Sono diversi, infatti, i contratti che si sono conclusi grazie alle opportunità offerte dal fondo di garanzia. Successivamente la Regione Emilia Romagna, nel Piano Casa per il terremoto, ha riconosciuto le Agenzia per l'Affitto come lo strumento principale per reperire alloggi da assegnare ai nuclei familiari ancora in strutture di emergenza.

Nel corso del 2012 inoltre la Regione Emilia Romagna ha destinato una parte del finanziamento ex "buoni affitto" ai fondi di garanzia delle Agenzie per l'Affitto, per cui al fondo della nostra provincia sono stati erogati € 136.000;

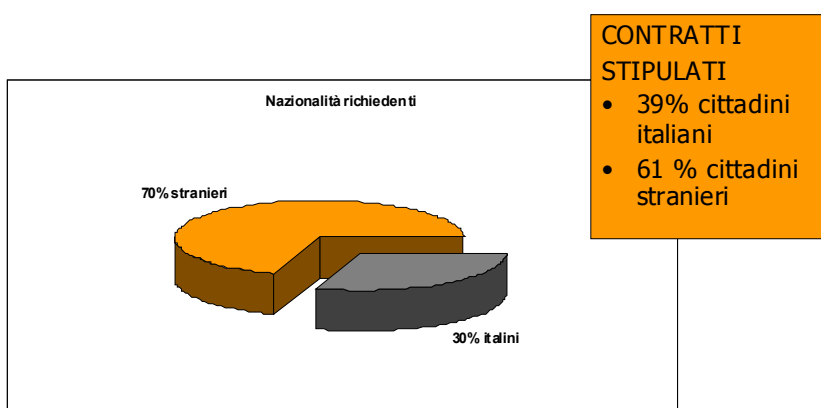
Il nostro obiettivo è quello di migliorare l'offerta delle opportunità e delle garanzie sia ai proprietari che agli inquilini, con un ulteriore aumento dell'attività di consulenza e accompagnamento nelle trattative contrattuali. Sempre più importante risulta pertanto proseguire la campagna di comunicazione e pubblicità, con la divulgazione delle informazioni utili ai proprietari e agli inquilini. L'aumento delle proposte sul fronte dell'offerta permetterà di offrire maggiori e più mirate risposte, anche alle categorie di cittadini che in questo momento di crisi economica si trovano in difficoltà ad affrontare le spese legate all'abitazione e necessitano di canoni di affitto più bassi rispetto al libero mercato.

La positiva esperienza finora portata avanti ha dimostrato che l'Agenzia per l'Affitto è uno strumento efficace per affrontare e cercare di risolvere le problematiche abitative di quella fascia intermedia di cittadini che pur non collocandosi nella fascia del bisogno non è neppure in grado di sostenere i costi del libero mercato.

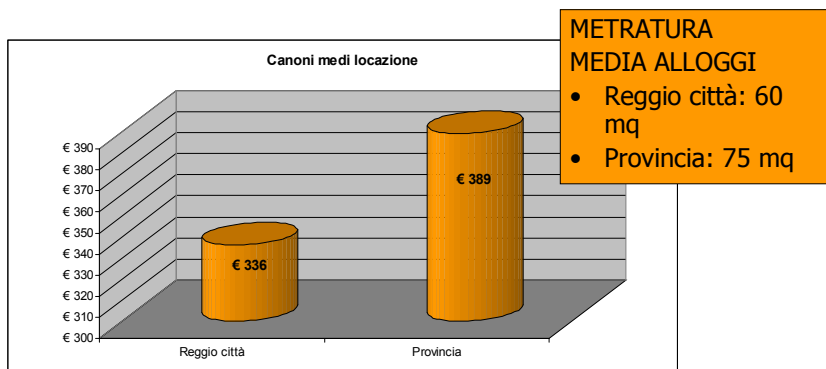
ANALISI DEI DATI

CONVENZIONI SOTTOSCRITTE CON I COMUNI	n.	28
CONTRATTI STIPULATI	n.	189

Nazionalità dei richiedenti

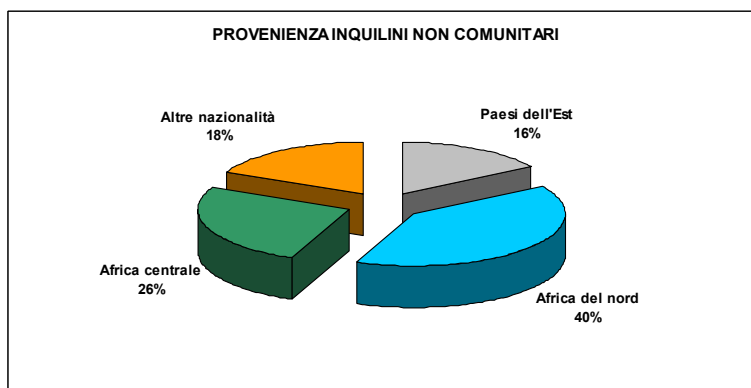


Media dei canoni di locazione

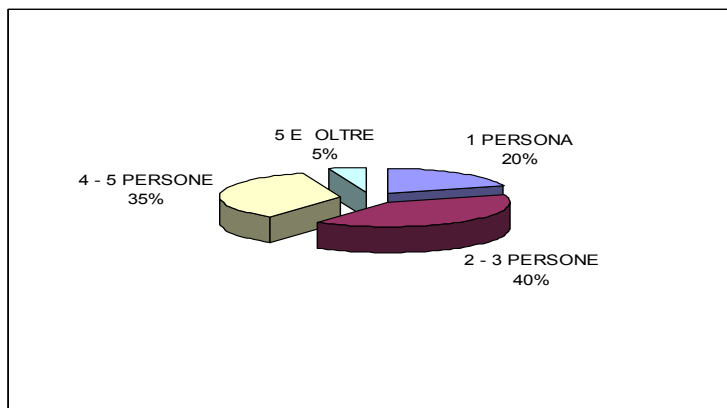


- Canone medio generale: € 359

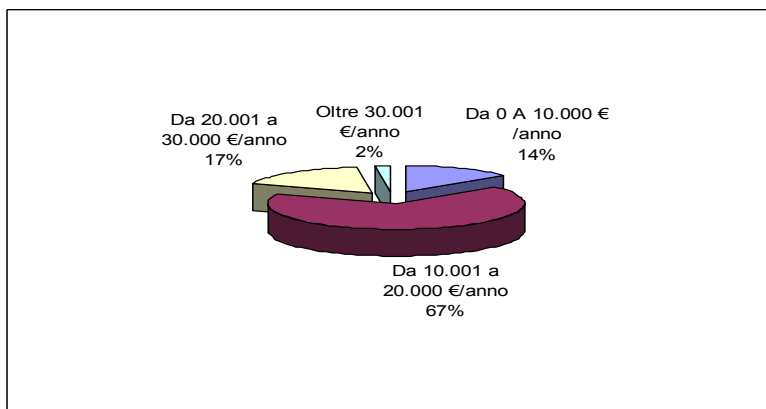
Origine dei richiedenti non comunitari



Composizione nuclei familiari



Fasce di reddito



- **Alloggi per studenti universitari** Un'altra attività che nell'ambito dell'Azienda si è andata consolidando è la gestione degli alloggi per studenti universitari. Prosegue la gestione dei sei alloggi di nostra proprietà ubicati in piazza Vallisneri, per un totale di 13 posti letto. Oltre alla collaborazione con Er.go e l'Università per la gestione degli alloggi di via Mascagni, via Zandonai, viale Montegrappa e piazzale Fiume, nel mese di ottobre 2012, sono stati consegnati all'Università di Modena e Reggio i nuovi alloggi di Galleria Parmeggiani. Con questi ulteriori appartamenti, per un totale di 15 posti letto, è

umentata e migliorata l'offerta di alloggi agli studenti universitari che beneficiano del bando assegnazioni.

L'esperienza dello sportello informativo "Infostudenti", rivolto ai giovani universitari che cercano casa, continuerà ad essere attivo anche per il 2013, perché si è dimostrato molto utile per le informazioni e le consulenze che vengono fornite, soprattutto alle fasce del ceto medio che si devono rivolgere al libero mercato e che fanno affidamento su locatori rivelatisi non affidabili.

Riuscire a dare risposte concrete a chi ricerca una casa perché si trova nella condizione di studente fuori sede è un risultato più che positivo, che evidenzia come lo strumento sia importante per una città che investe importanti risorse nel campo universitario e che ipotizza un numero sempre crescente di studenti iscritti.

	TIPOLOGIA	NUMERO POSTI LETTO	TIPOLOGIA CANONE	ANNO REALIZZAZIONE
Palazzo Ancini	pubblico	21	Canone sociale	Già esistente
Via Zandonai	pubblico	64	Canone sociale	Già esistente
Via Mascagni	pubblico	22	Canone concertato	Già esistente
Piazza Vallisneri	pubblico (ACER)	13	Canone concertato	Già esistente
Piazzale Fiume	pubblico (ACER)	12	Canone sociale e concertato	Già esistente
Viale Montegrappa	pubblico (ACER)	18	Canone sociale e concertato	Già esistente
Galleria Parmeggiani	pubblico	15	Canone sociale	2012
San Lazzaro	pubblico	46	Canone concertato	2014
Palazzo del carbone	privato	44	Canone concertato	2014

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 Quartiere Canalina Motti	7	138.964	707.650
A10	Uffici	2	3.686.888	3.800.000
A2	Alloggi- Tipo Civile	12	309.982	1.200.000
A3	Alloggi- TipoEconomico	146	1.274.352	10.875.251
A4	Alloggi- Popolare	6	2.552	345.000
B1	Asilo (collegio- convitti)	1	879	350.000
C1	Negozi	26	487.410	1.500.000
C2	Magazzini o locali deposito	12	21.342	131.000
C6	Autorimesse	89	929.578	1.600.000
D7	Cabine Enel	4	3.026	4.000
TOTALI		304	6.517.299	20.512.901

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. Gli alloggi che si renderanno liberi, come avvenuto già negli ultimi anni, saranno invece concessi in locazione con contratti a canone moderato sulla base degli accordi territoriali per i canoni concordati. A tal proposito, recentemente si è data attuazione ad una Convenzione stipulata con l'Azienda Regionale per il Diritto agli Studi Superiori (Er.Go.) per la locazione di alloggi di proprietà ACER posti in piazzale Fiume e viale Monte Grappa a Reggio Emilia, per la locazione di posti letto a studenti universitari.

Il patrimonio non abitativo - con l'esclusione di quello utilizzato direttamente dall'Azienda - è invece locato sulla base delle disposizioni della legge n. 392/1978 (cosiddetta Legge "Equo canone"). In prossimità delle scadenze contrattuali, l'Azienda disdeterà i contratti proponendo al conduttore il rinnovo a nuove condizioni economiche.

Per gli alloggi di grandi dimensioni, il cui mercato della locazione presenta oggettive difficoltà, si sta individuando, nell'ambito dell'attività di Agenzia per l'Affitto, una formula di affitto a posti letto per studenti, insegnanti o altre categorie interessate a questo tipo di

soluzione. La gestione del patrimonio di proprietà così come illustrata dovrebbe consentire, nel tempo, un miglioramento della redditività aziendale.

Al fine di razionalizzare le risorse disponibili, l'Azienda ha previsto l'alienazione di alloggi non funzionali all'attività propria di Acer, con l'obiettivo, da un lato, di ridurre gli oneri manutentivi e di recupero su alloggi vetusti e dall'altro, di aumentare l'offerta di alloggi disponibili per la locazione a canone moderato, attraverso l'acquisizione di nuovi alloggi.

ATTIVITÀ DI COMUNICAZIONE INTERNA ED ESTERNA

Il miglioramento del livello qualitativo dei rapporti con l'utenza ed i Comuni committenti rimane una delle priorità aziendali.

Sono diverse le attività nuove e quelle che si sono consolidate in carico ad Infocasa, ossia l'Ufficio per le Relazioni con il Pubblico. Istituito nel 2006, l'ufficio registra un aumento costante degli accessi diretti, telefonici e via mail, a conferma del bisogno della cittadinanza di avere un punto di riferimento per le problematiche abitative.

Compito dell'Ufficio è fornire informazioni ed assistenza non solamente nel settore dell'edilizia residenziale pubblica, ma anche nel più vasto ambito delle opportunità offerte dell'edilizia sociale in generale e dal settore privato in convenzione con Acer. Infocasa è inoltre parte di una rete informativa distribuita capillarmente sul territorio in collaborazione con i servizi analoghi istituiti dai Comuni e da altri Enti.

L'istituzione dell'Ufficio ha permesso di sollevare gli altri settori dal ricevimento diretto ed indiretto del pubblico, almeno per quanto riguarda le informazioni di primo livello.

L'impegno per il 2013 è quello di razionalizzare ulteriormente la gestione dell'attività ordinaria, al fine di rendere ancora più snello ed efficace il flusso di informazioni e l'attività di ricevimento pubblico. La scelta operata durante il 2010 di ampliare l'orario di ricevimento pubblico è risultata positiva perché ha offerto una più vasta possibilità alla clientela. Sono così stati estesi gli orari di apertura a tutta la mattinata nelle giornate di lunedì, mercoledì e venerdì e a all'intero pomeriggio nelle giornate di martedì e giovedì. Questa nuova articolazione oraria ha permesso anche di incrementare le ore dedicate al back-office, permettendo così al personale di seguire in modo più puntuale la gestione delle pratiche a livello amministrativo.

Sono inoltre confermati e potenziati gli strumenti classici di comunicazione così come le azioni già poste in atto per ottimizzare e rendere quanto più capillare possibile la diffusione di conoscenze tra i portatori di interesse.

Questi i canali:

- ABITARE: il periodico, distribuito a tutte le Amministrazioni ed agli inquilini ACER, mantiene anche per l'anno 2013 una veste grafica che corrisponde alla particolare ottica editoriale. Il periodico è infatti uno strumento di dialogo e confronto con gli assegnatari ACER che possono trovare sezioni dedicate a diverse aree di interesse, quali:

- eventi
- mediazione sociale

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

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

- Sito internet: il portale di ACER continuerà ad essere un valido strumento per una più immediata e chiara comunicazione tra Azienda, utenti, Pubbliche Amministrazioni e le diverse realtà imprenditoriali. Tutto questo grazie alle sezioni dedicate alle attività di risparmio energetico, di mediazione sociale e dei servizi offerti dall'azienda. Sono previste aree riservate ai Comuni all'interno delle quali - tramite richiesta all'URP di una password di accesso - è possibile reperire informazioni relative agli alloggi ed agli inquilini. Dal 2010 sono presenti anche sessioni in lingua inglese.

- Guide multilingua: saranno disponibili presso l'Ufficio per le Relazioni con il Pubblico, oppure scaricabili direttamente dal sito internet, diverse guide scritte in più lingue (italiano, inglese, francese ed arabo) che illustrano, con un linguaggio semplice ed immediato, diritti e doveri degli assegnatari e svolgono un'azione di informazione e sensibilizzazione riguardo all'uso di risorse non rinnovabili. Per l'anno 2013 si prevede di incrementare il numero delle guide disponibili, aggiornando quelle già pubblicate. Sono al momento disponibili:

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

- Agenzia per l'Affitto: nel corso del 2013 l'Ufficio per le Relazioni con il Pubblico continuerà a porsi quale primo contatto 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 potranno trovare presso l'URP sia le informazioni necessarie per accedere al servizio che

l'assistenza di cui dovessero avere bisogno nel momento della compilazione della modulistica. L'ufficio è 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.

- Infostudenti: si conferma anche per il 2013 l'impegno di ACER nel cercare di facilitare l'incontro tra domanda ed offerta di alloggi per studenti, oltre che a cercare di migliorare la qualità della vita e degli studi di studenti disabili.

SERVIZI TECNICI (RICERCA - PIANIFICAZIONE – PROGETTAZIONE – MANUTENZIONE)

STRATEGIE AZIENDALI

L'ACER ha diversificato la propria attività di progettazione al fine di poter rispondere alle nuove esigenze del settore ormai sempre più orientate alla riqualificazione del patrimonio, e alla riqualificazione energetica. Si tratta di un'attività rivolta principalmente ai comuni, sia per il patrimonio di edilizia residenziale, che non residenziale: in tale contesto Acer è in grado di offrire attività specialistica, integrandosi con le strutture tecniche dei comuni. Tale diversificazione consente all'azienda di poter svolgere l'attività tecnica anche in un momento così grave del settore dell'edilizia e della progettazione.

In qualità di Azienda a servizio dei Comuni, ACER 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), 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, all'analisi e riqualificazione energetica di edifici, ai servizi tecnici in generale. In tali 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. Queste le aree di intervento che si prospettano per l'anno 2013:

- Housing sociale per affitto a canone calmierato, attraverso nuovi strumenti urbanistici e finanziari;
- Riqualificazione urbana (sociale ed edilizia), settore nel quale Acer da tempo opera maturando una significativa esperienza;
- Sostegno ai Comuni relativamente a nuovi modelli abitativi (manutenzione straordinaria ed efficienza energetica degli edifici).
- Efficienza energetica degli edifici di altri enti pubblici.

1. ATTIVITÀ DI PROGETTAZIONE

L'attività del 2013 sarà caratterizzata in primo luogo dalle progettazioni che alla data di redazione del presente bilancio risultano già acquisite mediante atti deliberativi o convenzioni con soggetti pubblici o privati, o che dovranno essere quanto prima formalizzate quali ad esempio:

- Progettazione interventi di riparazione e miglioramento sismico di edifici danneggiati dal recente terremoto;
- Progettazione definitiva intervento per conto terzi nell'ambito del PRU Compagnoni Fenulli 2°, 3° e 4° stralcio;
- Attività di diagnosi e progettazione di interventi di riqualificazione energetica di edifici e di certificazione nel settore dell'energia, anche per conto terzi;

Inoltre sarà necessario acquisire ulteriori attività di progettazione nel corso dell'anno per assicurare un'attività adeguata alla potenzialità produttiva dell'area tecnica.

2. STUDI DI FATTIBILITÀ

L'Ufficio Progettazione di ACER è in grado di effettuare studi di progetti per verificare la fattibilità tecnica, economico - finanziaria dell'intervento immobiliare. Ove richiesto, le progettazioni potranno riguardare anche la predisposizione di studi di fattibilità.

Si indicano alcune attività che si potranno sviluppare tra la fine del 2012 e nel corso del 2013 se si verificheranno le condizioni necessarie e si formalizzeranno gli accordi necessari:

- Sviluppo progettazione a seguito di studio di fattibilità per conto del comune di Rubiera;
- Studio ed elaborazione di piani straordinari per conto dei Comuni.

3. DIREZIONE LAVORI

Nel 2013 si prevede che l'attività di direzione lavori sarà prevalentemente diretta:

- alla realizzazione di 69 alloggi a Pieve Modolena RE,
- al recupero di Villa Adele, in Comune di Fabbrico, per realizzare 8 alloggi per anziani);
- alla realizzazione delle opere di urbanizzazione del comparto A del piano particolareggiato PP10 in comune di Bibbiano;
- alla realizzazione dei lavori del cantiere relativo al PRU Compagnoni - Fenulli 2° stralcio;

- all'avvio dei cantieri dell'intervento di riqualificazione dei 11 fabbricati esistenti nel PRU Compagnoni Fenulli V e VI stralcio.;
- alla realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria nei comuni di Correggio via Circondaria 24 e via Campisio 2/A, San Martino in Rio via San Rocco 25 e Fabbrico via Contarelli 29;
- alla continuazione delle attività di supervisione alla direzione lavori e collaudo in corso d'opera dei piani urbanistici attuativi di iniziativa privata, nel comune di Reggio Emilia.

3.1 Interventi di edilizia residenziale sociale realizzati da Acer in convenzione con il Comune di Reggio Emilia

P.R.U. Compagnoni 2°, 3° e 4° stralcio - I lavori di riqualificazione del secondo stralcio di attuazione del "PRU Compagnoni - Fenulli", in Comune di Reggio Emilia, sono in fase di realizzazione.

ACER, progettista dell'intervento, svolge le funzioni di direzione lavori in base alla convenzione sottoscritta con il Comune stesso.

Attualmente sono in fase di costruzione gli impianti degli edifici ERP 1A ed ERP 2A mentre sono state iniziate le strutture degli edifici ERP 2B ed ERP 2C.

L'importo dei lavori in progetto è di Euro 11.436.148,63.

Programma di riqualificazione urbana Compagnoni Fenulli 5° e 6° stralcio - Il Comune di Reggio Emilia ha ottenuto dalla Regione un contributo di 3,12 milioni di euro, in aggiunta a risorse comunali e private, per il cofinanziamento di interventi di manutenzione straordinaria di alloggi e fabbricati del quartiere Compagnoni che non verranno demoliti nell'ambito del Programma di riqualificazione urbana Compagnoni Fenulli 2° stralcio. ACER tramite convenzione è stata incaricata dal Comune di effettuare la progettazione e la direzione dei lavori.

Nel 2012 è stata conclusa la progettazione esecutiva e nel 2013 verranno affidati i lavori a cura del Comune di Reggio Emilia e avviato il cantiere con la direzione dei lavori da parte di ACER. La progettazione è informata a criteri rivolti a favorire il risparmio energetico, essendo previsti interventi di coibentazione delle facciate con sistema "a cappotto", l'installazione di impianti termici e la sostituzione dei serramenti.

Riqualificazione Quartiere Foscatò

Nel giugno 2010 è stato avviato l'intervento per la costruzione del nuovo centro polifunzionale, i cui lavori sono stati ultimati nel 2012.

Nel 2013 si potrà avviare la sistemazione della piazza del quartiere secondo le disposizioni del Comune.

3.2 Interventi in finanza di progetto

Nel 2013 si prevede di completare l'intervento di recupero dell'edificio denominato Villa Adele, in Comune di Fabbrico RE, per ricavare n. 8 alloggi per anziani, di cui ACER ha curato la progettazione.

Dopo alcuni problemi nell'avvio del cantiere, per difficoltà dell'impresa esecutrice, è stata individuata una nuova impresa, che porterà a termine l'intervento.

L'intervento è previsto nell'ambito del programma regionale "3000 alloggi per l'affitto" e viene realizzato in finanza di progetto tramite la società "Villa Adele" che è stata appositamente costituita tra ACER e CAMAR, impresa esecutrice dell'intervento.

3.3 Interventi per conto terzi

Pieve Modolena

Avviato nel giugno 2010, si concluderà nel 2013, l'intervento per la costruzione di tre edifici per 69 complessivi alloggi posti a zona Reggio Emilia - Pieve Modolena, realizzati da un soggetto attuatore privato, che ha affidato ad ACER la progettazione e direzione lavori. L'intervento è destinato in parte alla vendita convenzionata e in parte alla locazione permanente da cedere gratuitamente al Comune di Reggio Emilia e beneficia delle agevolazioni previste dal bando regionale "3000 alloggi".

Piano Particolareggiato PP10 – Bibbiano

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

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

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

I lavori di urbanizzazione, avviati nel novembre 2011, hanno subito un rallentamento per problemi legati al fallimento di un'impresa e per motivi tecnici dipendenti dalla necessità di individuare una nuova soluzione relativa ai percorsi delle fognature, e proseguiranno per tutto il 2013.

ACER, inoltre, se si perfezioneranno gli accordi necessari, potrà dare avvio ad ulteriori progettazioni edilizie nell'ambito del comparto B.

3.4 Interventi di manutenzione straordinaria

E' prevista per il 2013 la realizzazione da parte di ACER di alcuni interventi di manutenzione straordinaria in fabbricati di proprietà comunale o di ACER. Questi interventi riguardano gli edifici di:

Correggio Via Circondaria 24 – proprietà comunale (10 alloggi)

Manutenzione della copertura e delle facciate, serramenti parti comuni, tinteggi.

Importo programma € 118.000,00

Correggio Via Campisio 2/A , Prato - proprietà comunale (6 alloggi)

Interventi previsti: messa a norma degli impianti elettrico delle parti comuni.

Importo programma € 11.000,00

San Martino in Rio Via San Rocco 25 - proprietà comunale (6 alloggi)

Manutenzione della copertura e adeguamento servizi igienici e impianti.

Importo programma € 100.000,00

Fabbrico Via Contarelli 29 - proprietà di ACER Reggio Emilia – (4 alloggi)

Manutenzione generale dell'edificio, copertura, sostituzione serramenti, isolamento a cappotto e installazione impianto solare termico, ripristino alloggi e adeguamento impianti.

Importo programma € 240.000,00

3.5 Interventi di ripristino danni conseguenti al sisma del maggio 2012

A seguito del sisma che ha colpito nel maggio 2012 anche il territorio di alcuni comuni emiliani, la Regione Emilia Romagna ha emesso ordinanze per il ripristino dei danni subiti dal patrimonio edilizio di proprietà pubblica e privata.

L'ordinanza n. 49 del 2 ottobre 2012 ha destinato contributi al ripristino dei danni subiti dal patrimonio ERP di Comuni ed ACER, finanziando interventi negli edifici che nella classificazione del danno hanno avuto esito B o C.

Sono interessati al contributo i seguenti Comuni e fabbricati:

Comune	Indirizzo	N. alloggi	Contributo
CORREGGIO	Via Giotto 6 – 6/A	12	365.760,00
CORREGGIO	Via Roma 6	8	243.840,00
GUASTALLA	Via Fornasari 2-4	12	213.360,00
GUASTALLA	Via Fornasari 6-8	12	167.640,00
GUASTALLA	Via Costa 33-35-37	18	182.880,00
GUASTALLA	Via Caserme 1-3, via Trieste 2	6	198.120,00
REGGIOLO	Via Respighi 12	6	182.880,00
REGGIOLO	Via Matteotti 12	6	182.880,00

ACER ha attivato, a seguito dei danni rilevati, le procedure per ottenere il risarcimento mediante la polizza di assicurazione globale fabbricati che copre il patrimonio gestito dai danni conseguenti al terremoto.

3.6 Interventi da formalizzare e/o acquisire

Altre attività potenzialmente trasformabili in commesse per ACER, dovranno essere formalizzate o acquisite nel corso dell'anno se si verificheranno le condizioni necessarie quali l'approvazione di delibere regionali, l'accordi con soggetti terzi, la verifica di fattibilità degli interventi, il reperimento delle risorse necessarie.

Tra queste, si segnala:

- Il programma regionale per l'emergenza abitativa, che finanzia interventi di ACER, del Comune di Reggio Emilia e dei comuni di Castelnovo Monti, Villa Minozzo, Boretto, Scandiano, Casalgrande e Rubiera, destinando risorse per l'attuazione di interventi per categorie protette, finanziando il 50% della spesa necessaria.
- Il nuovo programma regionale per l'edilizia residenziale sociale, nell'ambito del quale potranno essere finanziati con il 70% di contributo interventi per la locazione a termine o permanente, proposti da soggetti attuatori privati, società di scopo.
- Si prevede il finanziamento di circa 60 alloggi a Reggio Emilia. L'Azienda si attiverà al fine di conseguire l'affidamento di una parte dei lavori.
- La progettazione di interventi edilizi per conto di soggetti Privati e imprese tra cui, ad esempio un intervento in Reggio Emilia (PRU Compagnoni) e a Luzzara (ristrutturazione complesso ASP Luzzara).
- La progettazione di interventi di edilizia residenziale sociale, nel caso di finanziamento da parte della Regione, nell'ambito del bando regionale ERS 2010.
- La verifica di vulnerabilità sismica di edifici pubblici inseriti nelle categorie di cui alla DGR 1991/2008 per conto di Comuni, Provincia e ASP.

4. MANUTENZIONE ORDINARIA DEL PATRIMONIO GESTITO

Il prossimo anno proseguirà l'attività di manutenzione del patrimonio ERP gestito da ACER, a seguito del suo trasferimento ai Comuni - ai sensi della Legge 8.8.2001 n. 24 – anche sulla base delle nuove convenzioni da sottoscrivere con i Comuni.

Le spese per la manutenzione ordinaria, fornitura materiali e ripristino alloggi (finanziate con i canoni di locazione degli alloggi gestiti da Acer mediante Convenzioni) sono previste per un importo complessivo pari ad € 1.294.000,00.

5. MANUTENZIONE STRAORDINARIA PROGRAMMATA DEL PATRIMONIO GESTITO

Con il proprio personale addetto, ACER aggiorna costantemente la situazione manutentiva del patrimonio edilizio gestito, raccogliendo informazioni utili alla valutazione del

fabbisogno e alla conseguente elaborazione di programmi di manutenzione straordinaria da concordare con i Comuni e da realizzare in base a modalità finanziarie definite con i Comuni stessi.

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

5.1 Programma di manutenzione straordinaria Comune di Reggio Emilia - biennio 2007/2008

Nei primi mesi del 2013 verranno completati i lavori nei condomini con presenza di privati che hanno subito ritardi sia a causa di irregolarità nei pagamenti delle quote a carico privati, sia a causa del sisma avvenuto a fine maggio 2012.

5.2 Proseguimento del Programma regionale di recupero degli alloggi sfitti denominato "Nessun Alloggio Pubblico Sfitto" – NAPS 2

La Regione Emilia Romagna, con Delibera di Giunta n. 1358 del 20 settembre 2010 pubblicata nel Bollettino Ufficiale Telematico n. 127 del 1° ottobre 2010, a seguito della citata deliberazione assembleare n. 8/10, ha approvato l'elenco degli interventi a cui è stato assegnato il finanziamento che, per il Comune di Reggio Emilia, corrisponde a circa 45 alloggi.

Si sottolinea come il programma sia stato prontamente avviato alla fine del 2010 ed è stato concluso nel secondo semestre del 2012. Essendoci state delle economie sui lavori, nel 2013 si proseguirà con il ripristino degli alloggi di riserva, utilizzando i risparmi appena descritti.

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

ACER intende continuare a svolgere anche per il 2013 un ruolo di primaria importanza, partecipando a numerose iniziative nel settore energetico e delle energie alternative, in

particolare nell'analisi e realizzazione di interventi di riqualificazione energetica degli edifici pubblici, nonché nel settore del solare fotovoltaico e termico, occupandosi delle fasi progettuali, direzione lavori e monitoraggio.

Si continuerà con l'attività di sensibilizzazione dei Comuni ed altri enti in questo importante settore di attività con particolare attenzione all'incentivazione dell'attività di monitoraggio dei consumi finalizzata alla conoscenza delle maggiori criticità per gli enti pubblici, alla promozione, mediante azioni di comunicazione mirata, delle strategie ed attività programmate nel settore energetico.

6.1 La finanziabilità degli interventi- L'Energy Performance Contract - FRESH

Per superare il principale problema della riqualificazione energetica che è quello della finanziabilità, sarà necessario favorire il più possibile l'intesa tra Comuni, ACER, sindacati degli inquilini, istituti di credito e società di distribuzione del metano per ottimizzare i piani di investimento e di ammortamento degli interventi per l'efficienza energetica e la ristrutturazione dell'edilizia pubblica esistente, facendo leva sulle procedure di finanziamento basate sul risparmio energetico e sulle modalità ESCO.

Il progetto ha come finalità la messa a punto di un "contratto di performance energetica" (detto EPC) che, a fronte dell'impegno economico per la riqualificazione energetica di edifici pubblici, garantisca ai soggetti che se ne fanno carico (banche o altri investitori) il recupero del capitale investito attraverso i risparmi conseguiti con gli interventi di miglioramento.

Dopo aver definito nel 2011 un modello di contratto volto a promuovere ed incentivare la riqualificazione energetica degli edifici di edilizia residenziale pubblica, la procedura di gara e la redazione di un handbook (manuale tecnico) specifico per i contratti di EPC, nel maggio del 2012 è arrivata la conclusione del progetto europeo Fresh con un evento di rilevanza internazionale e la presentazione dei risultati ottenuti con il caso pilota selezionato per questo progetto. Nonostante il progetto sia terminato, ACER Reggio Emilia prevede la possibilità di ripetere la modalità contrattuale in altri edifici di proprietà dei Comuni.

6.2 Programma ABC Energia

In seguito all'approvazione della Giunta Regionale del finanziamento predisposto con DALER 417/2009, l'anno 2012 ha visto la piena attuazione e proseguimento del programma di interventi identificato sotto il nome "ABC Energia" sviluppato e coordinato dal Servizio Energia di ACER "*Progetto di qualificazione energetica del patrimonio pubblico*

ed azioni per lo sviluppo della green economy nella Provincia di Reggio Emilia: la scuola per una nuova economia verde a Reggio Emilia'. Il programma che raggruppa, assieme alla Provincia di Reggio Emilia, anche i Comuni di Bagnolo in Piano, Boretto, Campegine, Cavriago, Sant'Ilario d'Enza, Scandiano, Toano, Vetto, Villa Minozzo, Castelnovo né Monti, Carpineti, Quattro Castella e Gattatico contribuirà, grazie ad interventi che riguardano l'efficienza energetica e le nuove tecnologie negli edifici scolastici, ad una riduzione dei consumi pari a 872 tonnellate equivalenti di petrolio pari a quasi 6.500 barili di petrolio non consumati. L'attività di ACER, oltre alla fattibilità preliminare ed al coordinamento generale del progetto condiviso con la Provincia, sarà finalizzata alla possibilità di poter sviluppare la progettazione impiantistica degli interventi inseriti nel bando fino alla direzione dei lavori per gli aspetti di carattere impiantistico in fase di realizzazione degli stessi fornendo un servizio "chiavi in mano".

Nel 2012 si è sviluppata l'attività di progettazione preliminare degli interventi appartenenti al programma, il 2013 sarà l'anno di completamento delle opere proposte. L'attività di Acer prevede la progettazione preliminare degli interventi, la diagnosi energetica degli edifici, il supporto al bando di gara, la validazione dei progetti esecutivi, la direzione lavori delle opere appaltate, il monitoraggio dei risultati energetici e la rendicontazione economica degli interventi.

A richiesta, per i Comuni che ne necessitano, sarà attivato il servizio di Formazione alla cittadinanza e di "Sportello Energia".

6.3 Riqualficazione energetica degli edifici

L'attività in campo energetico e impiantistico nel corso del 2013 continuerà a comprendere anche le seguenti aree di intervento:

- Progettazione impiantistica meccanica ed elettrica relativa ai nuovi progetti;
- Valutazione di soluzioni progettuali innovative e ad alto contenuto tecnologico (cogenerazione, fotovoltaico, raffrescamento e ventilazione) da applicarsi nella progettazione degli interventi di riqualificazione dell'area di R.E.T.E.;
- Progettazione dell'impiantistica tecnica (impianti idrico – termico sanitario ed elettrico) 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;
- Studi di fattibilità relativamente all'installazione di impianti fotovoltaici in edifici pubblici;

- Attività di verifica dei requisiti di sicurezza degli impianti negli alloggi, distribuzione gas metano ed impianti elettrici interni agli alloggi e per le parti comuni;
- Studi di fattibilità legati alla riqualificazione energetica di edifici adibiti a case di cura, attraverso l'ausilio di strumentazione tecnica per la diagnosi dei consumi reali;
- Attività di audit energetico per le attività di tipo industriale.

6.4 Il Servizio Energia per le Amministrazioni Pubbliche

Nel 2013 verrà rafforzato il rapporto di sinergia tra ACER e le Amministrazioni pubbliche in genere. L'ufficio energia metterà a disposizione le competenze acquisite negli ultimi anni nell'ambito dello sviluppo di interventi di efficienza energetica e di finanziabilità, ponendosi come obiettivo quello di valorizzare l'importanza di effettuare interventi a costo zero per l'amministrazione, utilizzando come primario fondo di investimento, il risparmio economico derivato dagli interventi di efficienza energetica.

Tra le attività di supporto alle amministrazioni si ricordano:

- diagnosi energetica degli edifici, valutazioni di impatto ambientale, delle possibilità di intervento e delle coperture economiche possibili;
- studi dettagliati di funzionamento degli impianti termici ed elettrici e controllo delle conformità impiantistiche;
- valutazioni puntuali delle condizioni di comfort termo igrometrico;
- progettazione energetica degli interventi di riqualificazione;
- monitoraggio dei funzionamenti ante e post intervento;
- valutazioni complessive del patrimonio edilizio e pianificazione territoriale degli interventi secondo le criticità e le necessità delle amministrazioni;
- supporto alla stesura degli appalti di global service e all'adesione ai contratti Consip;
- studi e progettazione sulle opere di pubblica illuminazione;

Nel precedente anno è stato riscontrato un crescente interesse delle diverse amministrazioni nelle attività di efficienza energetica e nella ricerca di finanziamenti. In particolare ACER Reggio Emilia ha supportato l'Unione della Bassa Reggiana nell'elaborazione del progetto definito "Bando 50 Tep", bando regionale per la riduzione delle emissioni di CO₂, che prevede un cofinanziamento regionale pari a circa il 40% dei costi di costruzione. Indipendentemente dal bando, l'Unione ha espresso di voler continuare nel 2013 gli studi preliminari sul suo patrimonio per diventare "incubatore" di progetti di efficienza energetica.

Nell'ultimo periodo del 2012 si è presentata la possibilità di collaborare con alcune amministrazioni comunali nell'ambito delle politiche di attuazione del Patto dei Sindaci. Nel 2013 questa collaborazione verrà portata avanti e si procederà nelle attività di supporto per la redazione dei PAES (Piani d'azione per l'energia sostenibile) con particolare attenzione negli ambiti di valutazioni iniziali del bilancio delle emissioni, e studio dei piani di mitigazione delle emissioni di gas climalteranti.

6.5 La certificazione energetica degli edifici

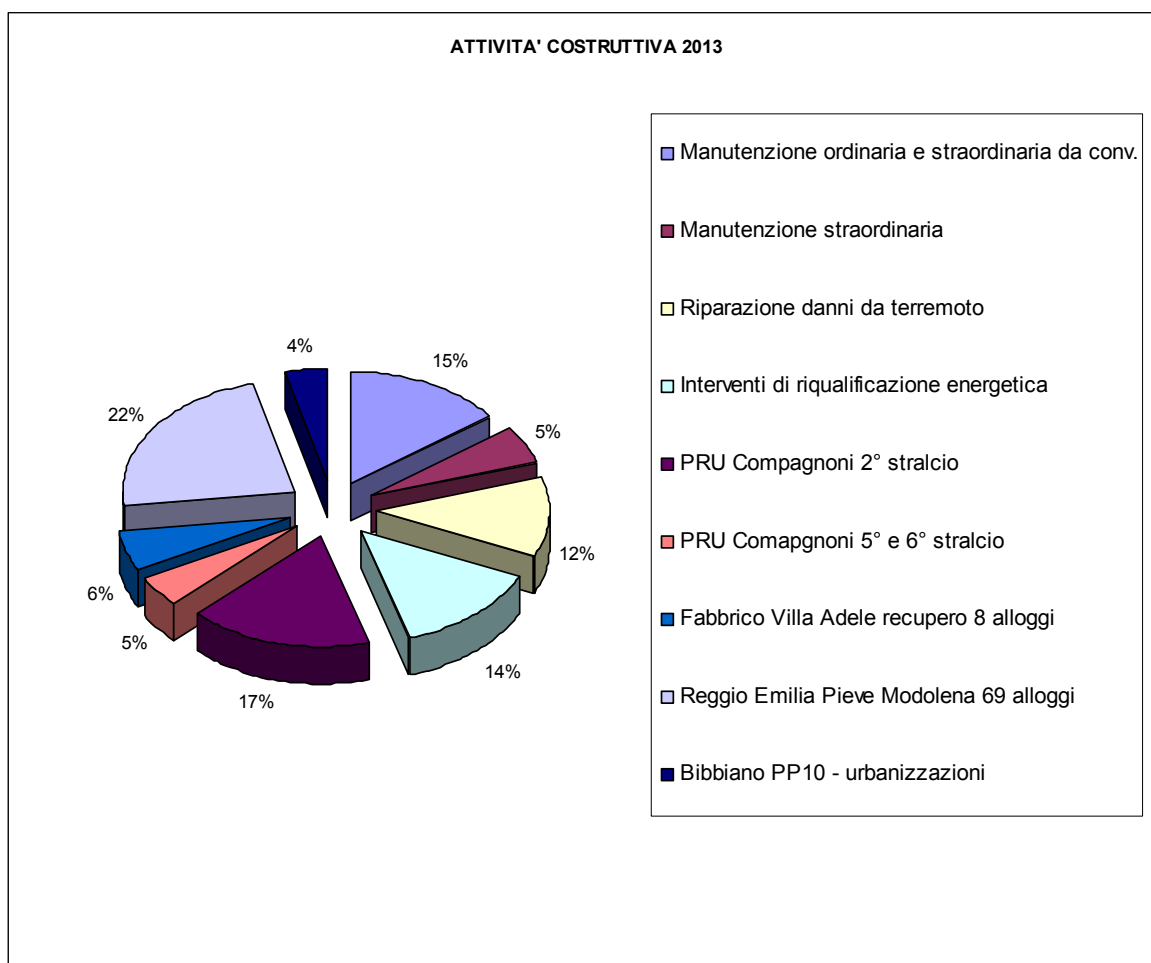
In seguito alla pubblicazione del DGR 1366/2011, gli aspetti di certificazione energetica hanno assunto un ruolo importante nella politica energetica Regionale; in particolare si fa obbligo per tutti gli annunci pubblicitari e i contratti di affitto di allegare il certificato energetico dell'unità immobiliare. L'ufficio energia svolge già l'attività di certificazione energetica degli edifici, nell'anno 2013 questo aspetto sarà ulteriormente potenziato al fine di poter dare completo supporto all'amministrazione pubblica sul patrimonio in nostra gestione.

6.6 Impianti fotovoltaici

Anche nell'anno 2013 proseguirà l'attività di monitoraggio sugli impianti fotovoltaici installati negli scorsi anni valutando i dati relativi agli interventi già realizzati e monitorando la reale produzione di energia rispetto ai valori teorici.

7. RIEPILOGO DEGLI INVESTIMENTI PER ATTIVITÀ EDILIZIA 2013

		a carico ACER	a carico Comune o altri soggetti
Manutenzione ordinaria e straordinaria da convenzione.	€		1.284.000,00
Manutenzione straordinaria	€	256.000,00	212.000,00
Interventi di riparazione danni terremoto	€		1.000.000,00
Interventi riqualificazione energetica	€		1.200.000,00
PRU Compagnoni II, III e IV stralcio	€		1.500.000,00
PRU Compagnoni V e VI stralcio	€		400.000,00
Fabbrico Villa Adele recupero 8 alloggi	€		490.000,00
Reggio Emilia Pieve Modolena 69 alloggi	€		2.000.000,00
Bibbiano PP10 – urbanizzazioni comp. A	€		350.000,00
TOTALE INVESTIMENTI ANNO 2013	€	256.000,00	8.436.000,00



8. ATTIVITÀ DI COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il Comune di Reggio Emilia ha affidato ad ACER, tramite una convenzione sottoscritta il 20/06/2007, l'attività di supervisione alla direzione lavori e collaudo in corso d'opera delle opere di urbanizzazione primaria per l'attuazione dei P.U.A. nel comune di Reggio Emilia. L'attività di ACER si esplica principalmente mediante la vigilanza in corso d'opera, il rilascio del collaudo parziale, ai fini dell'agibilità dei fabbricati, e il collaudo finale al termine dei singoli stralci funzionali e all'ultimazione delle opere.

9. COMPETENZE TECNICHE

I proventi a fronte di prestazioni tecniche ("competenze tecniche") relativi al 2013, costituiti dalle entrate per i servizi d'ingegneria effettuati da ACER, per le attività di progettazione e direzione lavori, riferiti agli interventi di nuova costruzione, recupero, manutenzione straordinaria, riqualificazione energetica e collaudo, sono stimati in euro **534.113,00**, al netto dell'IVA. L'importo comprende le entrate relative alle attività corrispondenti a contratti o convenzioni già sottoscritti o programmi già deliberati, e quindi già operativi, sia le attività programmate che devono però essere formalizzate in atti d'incarico in corso di approvazione. Le attività che saranno acquisite nei primi mesi del 2013 per assicurare al settore tecnico (progettazione ed energia) una mole di attività commisurata alla sua potenzialità di lavoro potranno produrre ulteriori entrate per competenze tecniche .

Compensi per interventi costruttivi	307.603,00
Compensi per interventi di manutenzione straordinaria	23.000,00
Compensi per collaudi ed urbanizzazioni	15.000,00
Compensi per riqualificazione energetica	188.510,00
TOTALE	534.113,00

Si riporta il dettaglio degli interventi interessati:

COMPENSI PER INTERVENTI COSTRUTTIVI	
Programma di Riqualificazione urbana Compagnoni-Fenulli 2° stralcio - Comune di Reggio Emilia	55.077,28
Programma di Riqualificazione urbana Compagnoni-Fenulli 5° e 6° stralcio - Comune di Reggio Emilia	35.382,52
Programma regionale 3000 alloggi in affitto Comune di Fabbrico RE – Recupero Villa Adele	27.479,00
Costruzione 69 alloggi a Reggio Emilia – Pieve Modolena	39.664,20
Bibbiano PP10 – urbanizzazioni comparto A	20.000,00
S. Martino Rio - miglioramento sismico palestre – (sisma 2012)	10.000,00
Correggio – Via Roma 6 e Via Giotto 6-6/A - (sisma 2012)	15.000,00
Guastalla Via Caserme 1-3; Via Trieste 2; Via Fornasari, Via Costa - (sisma 2012)	20.000,00
S. Martino in Rio – manutenzione str. Via San Rocco 25	5.000,00

PRU Compagnoni Fenulli – intervento privato LCC	50.000,00
PRU Compagnoni Fenulli – intervento privato LCC – progetto Ecoabita	30.000,00
TOTALE	307.603,00

COMPENSI PER INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA	
Correggio – Via Campisio e Via Circondaria	5.000,00
Fabbrico – Via Contarelli – 4 alloggi	18.000,00
TOTALE	23.000,00

COMPENSI PER COLLAUDI ED URBANIZZAZIONI	
Collaudi e urbanizzazioni – Reggio Emilia	15.000,00
TOTALE	15.000,00

COMPENSI PER RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA	
Luzzara – ASP Via Filippini	11.010,00
San Polo – ASP Sartori -	15.000,00
Bando energetico regionale ABC Energia – Coordinamento dei comuni	8.000,00
Bagnolo – edifici comunali	5.000,00
Boretto – Rete	5.000,00
Reggio Emilia – Via Caleri – impianto centralizzato	26.000,00
ACER Modena – certificazione energetica	15.000,00
Correggio – centrale termica Via Pirandello	4.000,00
S. Ilario Calerno – scuola Italo Calvino	4.500,00
Guastalla – Via Dalla Chiesa 2-4-6	15.000,00
Redazione PAES per Comuni Unione Bassa Reggiana	30.000,00
Bando 50 Tep - Comuni Unione Bassa Reggiana	40.000,00
Cavriago – Casa Protetta – cogeneratore	10.000,00
TOTALE	188.510,00

Per la concretizzazione delle previsioni di Bilancio 2013 occorrerà dunque non sottovalutare le problematiche generali e contingenti che si presenteranno.

10. SPESE TECNICHE

Le spese tecniche previste per il 2013 riguarderanno le attività professionali esterne relative agli interventi in corso o di prossima attuazione, 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 di cantiere.

Sono inoltre previste a bilancio spese per procedimenti e consulenze tecniche e legali, legate alle diverse cause in corso, altre spese tecniche (pratiche e diritti catastali, perizie, spese rilascio pareri e concessioni, ecc.), spese per riproduzione disegni, per un importo complessivo di € 45.000,00. Si tratta per la maggior parte di incarichi assegnati negli anni passati, relativi ad interventi che si trovano in fase di chiusura amministrativa o a pratiche legali in corso.

SOCIETA' PARTECIPATE

Acer Iniziative Immobiliari

La società, costituita nel 2003 con partecipazione pubblica (Acer 52%) e privata (privati individuati con apposita procedura pubblica 48%) ha lavorato positivamente all'attuazione del programma di lavori che si era data e, avendo pressoché ultimati i lavori del programma e non essendo possibile, per le nuove disposizioni di legge in materia di società miste pubblico-privato, prevedere per il futuro altre attività, è stata posta in liquidazione in data 29.12.2009, con l'obiettivo dell'ultimazione delle operazioni di liquidazione al più tardi nel prossimo anno.

Fincasa

Società a capitale interamente pubblico (92,52% Comune di Reggio Emilia, 7,48% Acer) è divenuta società di scopo a norma della legge regionale n. 24 dell' 8 agosto 2001, art. 41. Fincasa è proprietaria di alloggi siti nel Comune Capoluogo e Scandiano, affidati in gestione ad Acer. E' prevista nei primi mesi del 2013 la formalizzazione dell'uscita da parte di Acer della compagine sociale, con il realizzo di una plusvalenza contabile.

Crea

La società, costituita originariamente da due soci privati, ha acquistato il terreno sito in Comune di Reggio Emilia zona "Ospizio" sul quale è in corso di attuazione il Piano di riqualificazione urbana denominato RETE. Acer detiene una partecipazione nella società pari al 20% del capitale, senza impegni finanziari, quale soggetto portatore degli obiettivi indicati nel PRU dalla Amministrazione comunale di Reggio Emilia, partecipando alla rielaborazione tecnica del progetto, alla direzione lavori e alla gestione complessiva dell'intervento.

L'originario progetto è stato modificato e si è in attesa di dare attuazione al nuovo sulla base delle indicazioni concordate con l'Amministrazione comunale.

Società per la Casa

Nel corso del 2010 Acer è diventata soggetto attivo nella gestione dell'attività di Società per la Casa unitamente a CNA e Unioncoop: tale impegno si è reso necessario al fine di fornire una collaborazione attiva ai Comuni della "zona ceramiche" che, a causa della difficile situazione economica, hanno dovuto mettere in campo ingenti risorse a sostegno

delle politiche abitative in realtà di disagio socio-economico. L'attività della società si è completata nel corso del 2012 e sono attualmente in corso le ultime operazioni di liquidazione della società stessa.

Villa Adele

La società, costituita nel mese di agosto 2011, ha come scopo la realizzazione dell'intervento di recupero e successiva gestione dell'immobile sito in Fabbrico e denominato "Villa Adele", per la durata complessiva di 32 anni, nell'ambito del Programma Regionale "3000 case per l'affitto".

La partecipazione di Acer è pari al 30% del capitale sociale.

Si prevede di completare l'attività di recupero nei primi mesi del 2013 e di dar corso alla gestione degli alloggi entro il medesimo anno.

GESTIONE RISORSE UMANE E STRUMENTALI

PERSONALE

Nel mese di dicembre 2012 il personale in servizio presso l'Azienda ammonta a n. 57 unità, di cui n. 3 con contratto a tempo determinato. In corso d'anno, secondo quanto definito nell'Accordo aziendale del 07/04/2010 con la delegazione trattante di parte sindacale, l'Azienda ha stabilizzato n. 2 unità di personale in occasione della scadenze dei contratti a tempo determinato.

E' proseguita l'attuazione, iniziata nel 2011, dell' "Accordo sui criteri di riqualificazione del personale", che ha determinato lo scorrimento di livello di numerosi dipendenti all'interno della Categoria; a fronte di attività effettivamente svolte sono stati riconosciuti più adeguati livelli retributivi.

PERSONALE DIPENDENTE	Personale previsto nel 2013	Personale in servizio a dic.2012
Unità di ruolo ccnl CISPEL:		
DIRIGENTI	2	2
Unità di ruolo ccnl FEDERCASA:		
QUADRI	6	6
AREA A	23	23
AREA B	22	23
Unità a tempo determinato ccnl CISPEL:		
DIRIGENTI	2	2
Unità a tempo determinato ccnl FEDERCASA:		
AREA A	0	0
AREA B	0	1
TOTALE UNITA' IN SERVIZIO	55	57
Collocamento personale FINCASA ora in comando	3	3

Nel corso del 2013 non si prevedono uscite di personale, ma è prevedibile la definitiva regolarizzazione della mobilità compensativa di n.1 unità verso altro ente.

E' tuttora in corso con il Comune di Reggio Emilia la verifica delle condizioni per il collocamento di n.3 unità di personale di Fincasa, ora in comando presso Acer.

Considerata la dotazione stimata per il 2013 si è elaborata la previsione del costo del personale, considerando anche i relativi oneri riflessi, complessivamente pari a € 2.685.500,00 contro € 2.770.000,00 dell'anno precedente.

In particolare sono stati previsti:

- il costo per le retribuzioni ordinarie;
- il costo stimato per prestazioni straordinarie;
- retribuzioni incentivanti e fondo per il premio di risultato;
- i costi per contributi assistenziali da versare all'INPS in relazione all'estensione dell'obbligo assicurativo per malattia e disoccupazione;
- il costo annuo delle n.3 unità di Fincasa,
- il costo del personale a tempo determinato sino alle rispettive scadenze contrattuali.

SISTEMA INFORMATIVO

Il programma di sviluppo del sistema informativo per l'anno 2013 prevede miglioramenti al sistema gestionale dell'Azienda, sia per rispondere a novità normative, sia per recepire le richieste da parte dei clienti esterni. Nuove implementazioni saranno pianificate nell'area contrattualistica, per integrare i sistemi di ACER e dell'Agenzia Affitto, attualmente distinti, e nell'area della manutenzione immobiliare, per aumentare il grado di automazione nella gestione del ripristino alloggi. L'obiettivo in questo ultimo caso è ottimizzare i canali di comunicazione tra ACER, fornitori ed imprese, in modo da minimizzare i tempi di intervento e rendere più efficace il controllo di qualità sugli interventi realizzati. Si prevede di utilizzare a tal fine le reti mobili cellulari e i sistemi automatici per l'invio e la ricezione di short message, ed un significativo insieme di servizi web per l'aggiornamento automatico delle basi dati manutentive.

Proseguirà il lavoro di affinamento del sistema degli indicatori con una focalizzazione sulla qualità del dato, e non solo sulla quantità: i Comuni che oggi forse stentano a trovare nell'insieme delle informazioni fornite quelle realmente di interesse, ne beneficeranno certamente. Sarebbe comunque auspicabile, ove possibile, un'incentivazione della ricerca delle informazioni on-line, attraverso il sistema di consultazione già in essere, presente nel sito web www.acer.re.it.

Sul lato degli investimenti, dopo aver completato nel 2012 un significativo intervento sulla piattaforma server aziendale, con drastica riduzione dei dispositivi fisici, dei consumi elettrici e migliorata affidabilità delle componenti, nell'anno corrente si provvederà ad effettuare l'aggiornamento software delle stazioni di lavoro migrandole ad un sistema

operativo con architettura a 64 bit: con ogni probabilità Microsoft Windows 7. Tale aggiornamento consentirà di utilizzare completamente le risorse hardware dei computer di nuova generazione, nella fattispecie la RAM, non più vincolata al limite dei 3GB imposto da Windows Xp. Tale operazione renderà possibile anche l'aggiornamento di diversi software verticali, ad esempio quelli di disegno tecnico e di rendering grafico, oggi limitati dal sistema operativo in uso. Nell'ambito del progetto verranno individuate ed aggiornate le workstation con caratteristiche hardware compatibili con i requisiti di sistema richiesti, mentre quelle obsolete verranno definitivamente sostituite.

BILANCIO DI PREVISIONE ESERCIZIO 2013

EQUILIBRI DI BILANCIO

Le principali voci di ricavo e di costo del bilancio di Acer fanno riferimento all'attività di gestione del patrimonio abitativo dei Comuni ed in particolare:

- **CANONI DI LOCAZIONE:** il principale ricavo aziendale, ovvero i canoni di locazione, è riferito sia agli alloggi propri che ad altre unità immobiliari ad uso diverso dall'abitazione, oltre a quelli trasferiti ai Comuni, che costituiscono la parte più rilevante. La previsione del monte canoni per il 2013 è stata stimata tenendo conto dell'incremento di disponibilità di alloggi che si verificherà a seguito del completamento dei programmi straordinari di ripristino alloggi attualmente in corso.
- **SPESE GESTIONE STABILI:** la somma delle voci che riguardano la gestione degli alloggi determina il canone concessorio annuale quale risultato algebrico delle seguenti voci:
 - i. Per quanto riguarda le entrate, dall'ammontare complessivo di tutti canoni di locazione maturati nell'anno da ACER nei confronti dei locatari e assegnatari degli immobili.
 - ii. Per quanto riguarda i costi, da un valore convenzionale così determinato, con riferimento agli immobili oggetto di concessione:
 - a) dalla somma della spese di manutenzione (ordinaria, straordinaria, ripristini di alloggi vuoti),
 - b) dalla somma delle spese di amministrazione degli stabili (spese a carico della proprietà),
 - c) dall'accantonamento al fondo di riserva
 - d) dai costi di gestione.

Relativamente alle restanti voci si segnala quanto segue:

- I costi generali registrano un sostanziale contenimento: si segnalano in particolare la sensibile riduzione delle spese per consulenze e dei costi dell'organo amministrativo, nel rispetto delle norme che impongono il contenimento dei costi della Pubblica Amministrazione;
- La previsione dell'importo relativo ai ricavi per competenze tecniche risente del ciclo economico negativo e della sensibile riduzione della spesa per investimenti delle rispettive amministrazioni socie di Acer;

- Dal punto di vista della gestione finanziaria si conferma il dato di peggioramento della posizione, in termini di saldo a causa della drastica riduzione della giacenza di tesoreria e in termini reddituali, quale diretta conseguenza della riduzione dei tassi bancari e dall'altra un incremento delle uscite per interessi passivi, a seguito della sottoscrizione di mutui stipulati a fronte di interventi costruttivi relativi a piani pluriennali di ammortamento.

FLUSSI DI CASSA 2012 E PREVISIONE 2013

La gestione finanziaria del 2012 ha risentito delle sfavorevoli condizioni già manifestate in precedenti esercizi legate ai seguenti fatti:

- a) anticipazione di cassa per alcuni comuni su attività costruttiva e di manutenzione straordinaria;
- b) investimento quartiere Compagnoni a futuro recupero pluriennale.

Come negli anni precedenti ACER, per garantire la continuità dell'attività costruttiva e di manutenzione straordinaria su proprietà comunale, ha provveduto a finanziare in anticipazione il pagamento di lavori per alcuni Comuni con significativo decremento della giacenza di cassa, nonostante la stipula in alcuni casi di mutui passivi.

Nel corso del 2012 sono state intraprese le prime azioni finalizzate al recupero delle risorse finanziarie da tempo immobilizzate e che determinano pesanti ricadute sul conto economico dell'Ente, con l'obiettivo di arrivare a definire tutte le posizioni ancora aperte.

RISULTATO ECONOMICO

Il risultato finale di sostanziale pareggio evidenziato nel prospetto di bilancio rispetta la previsione del vigente Regolamento di Amministrazione e Contabilità.

La situazione di difficoltà economica generale e i vincoli a cui soggiacciono le Amministrazioni socie di Acer hanno causato e continueranno a causare pesanti ricadute sul bilancio dell'Ente, per cui, relativamente alla previsione 2013, il risultato di pareggio è stato raggiunto attraverso interventi che produrranno significative ricadute sulla gestione complessiva ed in particolare la decurtazione di spese quali:

- a) costo del personale dipendente; gli oneri relativi al personale a tempo determinato sono stati previsti sino alla scadenza dei rispettivi contratti,

- b) spese tecniche per professionisti esterni a supporto delle prestazioni di Acer per interventi costruttivi o manutentivi; sensibile riduzione delle previsioni di spesa,
- c) modifica del piano di ammortamento degli oneri sostenuti da Acer nell'ambito della Convenzione "PRU Compagnoni 1° stralcio", stipulata con il Comune capoluogo, nell'ottica dell'auspicato incremento dei proventi da canoni di locazione conseguenti alla piena operatività della convenzione medesima.
- d) ulteriore riduzione degli oneri generali, con particolare riferimento alle spese bancarie e alle spese di comunicazione.

Si segnala inoltre la pesante ricaduta sul bilancio dell'imposta comunale sugli immobili che ha visto un incremento di oltre il 100%.

BILANCIO DI PREVISIONE	Previsione 2012	Previsione 2013
A VALORE DELLA PRODUZIONE	10.141.233	9.682.141
RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI	9.318.938	9.014.507
1a Ricavi delle vendite	48.657	50.457
1b Ricavi delle prestazioni	9.270.281	8.964.050
A Canoni di locazione	7.095.429	7.115.377
B Corr. rimb. amm.ne degli stabili	260.700	278.060
D Corrispettivi per servizi a rimborso	1.014.000	1.036.500
E Corr. tec. per interventi edilizi	800.152	534.113
F Servizi in concessione	100.000	0
VARIAZIONI DELLE RIMANENZE	0	0
ALTRI RICAVI E PROVENTI	822.295	667.634
a Proventi e ricavi diversi	766.454	612.922
b Contributi in conto esercizio	55.841	54.712
B COSTI DELLA PRODUZIONE	-9.694.735	-9.404.939
PER MATERIE PRIME SUSS.DI CONSUMO E MERCI	46.000	44.500
SERVIZI	6.084.842	5.765.757
1 Spese generali	668.298	565.419
2 Spese amm.ne degli stabili	2.862.403	2.717.622
3 Spese manutenz. degli stabili	1.385.141	1.401.216
4 Spese per servizi a rimborso	1.014.000	1.036.500
5 Spese per interventi edilizi	55.000	45.000
6 Servizi in concessione	100.000	0
PER GODIMENTO BENI DI TERZI	18.000	16.000
PERSONALE	2.770.000	2.685.500
a Salari e stipendi	1.930.000	1.889.000
b Oneri Sociali	540.000	507.000
c Trattamento di fine rapporto	180.000	192.000
d Personale in quiescenza	7.000	5.000
e Altri costi	113.000	92.500
AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	316.893	386.182
a Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	123.174	190.069
b Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	193.719	196.113
ACCANTONAMENTO PER RISCHI	30.000	10.000
a Al Fondo rischi su crediti	30.000	10.000
b Al Fondo accordi bonari	0	0
ONERI DIVERSI DI GESTIONE	429.000	497.000
1 Perdite rientri a favore stato G.S.	45.000	40.000
2 Imposte indirette tasse	384.000	457.000
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	446.498	277.202
C PROVENTI E ONERI FINANZIARI	-301.497	-162.202
PROVENTI E ONERI FINANZIARI	43.500	44.500
1 Interessi da cessionari	2.000	1.800
2 Interessi su depositi bancari	16.500	13.700
3 Interessi da assegnatari	25.000	29.000
INTERESSI E ALTRI ONERI FINANZIARI	-344.997	-206.702
Interessi su mutui	-344.997	-206.702
D RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	0	0
E PROVENTI E ONERI STRAORDINARI	0	0
PROVENTI STRAORDINARI	0	0
ONERI STRAORDINARI	0	0
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE A-B+C+D+E	145.000	115.000
IMPOSTE DELL'ESERCIZIO	145.000	115.000
RISULTATO DELL'ESERCIZIO	0	0

PROGRAMMA TRIENNALE 2013 – 2015

INTERVENTI	Priorità	2013 (Elenco Annuale)	2013	2014	2015	TOTALE TRIENNIO
<u>Manutenzione ordinaria e straordinaria</u>						
Lavori di pronto intervento, manutenzione ordinaria e straordinaria, ripristino alloggi, lavori in economia sul patrimonio gestito	-					
	1	1.294.000,00	1.294.000,00	1.275.000,00	1.290.000,00	3.859.000,00
Totale		1.294.000,00	1.294.000,00	1.275.000,00	1.290.000,00	3.859.000,00
<u>Manutenzione straordinaria</u>						
Reggio Emilia Ripristino alloggi PRU Compagnoni stralci V e VI	1	219.670,70	219.670,70			219.670,70
Reggio Emilia Installazione impianti di riscaldamento PRU Compagnoni stralci V e VI	1	150.567,67	150.567,67			150.567,67
Fabbrico via Contarelli 29	1	240.000,00	240.000,00			240.000,00
<u>Manutenzione straordinaria (danni sisma)</u>						
Guastalla via Fornasari 2-4-6-8	1	381.000,00	381.000,00			381.000,00
Guastalla via Caserme 1-3 via Trieste2	1	198.120,00	198.120,00			198.120,00
Guastalla via Costa 33-35-37	1	182.880,00	182.880,00			182.880,00
Correggio via Roma 6	1	365.760,00	365.760,00			365.760,00
Correggio via Giotto 6-6A	1	243.840,00	243.840,00			243.840,00
Reggiolo via Matteotti 12	1	182.880,00	182.880,00			182.880,00
Reggiolo via Respighi 12	1	182.880,00	182.880,00			182.880,00
Totale		2.347.598,37	2.347.598,37	0,00	0,00	2.347.598,37
Totale Finanziamenti		3.641.598,37	3.641.598,37	1.275.000,00	1.290.000,00	6.206.598,37

QUADRO DELLE RISORSE DISPONIBILI

TIPOLOGIA RISORSE	ARCO TEMPORALE DI VALIDITA' DEL PROGRAMMA			TOTALE
	Disponibilità finanziaria 2013	Disponibilità finanziaria 2014	Disponibilità finanziaria 2015	
Entrate aventi destinazione vincolata per legge	2.172.598,37			2.172.598,37
Entrate acquisite mediante contrazione di mutuo				0,00
Entrate acquisite mediante apporti di capitali privati				0,00
Trasferimenti di immobili ex art. 19 legge				0,00
Stanziamiento di bilancio	175.000,00			175.000,00
Altro (1)	1.294.000,00	1.275.000,00	1.290.000,00	3.859.000,00
TOTALI	3.641.598,37	1.275.000,00	1.290.000,00	6.206.598,37