



Bilancio di Previsione anno 2016

**Azienda Casa Emilia Romagna
di Reggio Emilia**
Via Costituzione, 6
Reggio Emilia



INDICE

<i>Servizi alla Persona</i>	pag. 5
• La gestione degli alloggi.....	pag. 5
• Filiera dell’Abitare	pag. 6
• Alloggi a canone sociale Erp	pag. 7
• Canone di locazione.....	pag. 8
• Controllo dichiarazione ISE.....	pag. 11
• Composizione sociale assegnatari Erp.....	pag. 12
• Alloggi a canone calmierato (ERS).....	pag. 13
• Locazione permanente (Patrimonio Pubblico).....	pag. 14
• Agenzia dell’Affitto.....	pag. 14
• Programma di Social Housing	pag. 16
• Morosità	pag. 16
• Fondo accesso alla locazione e ricontrattazione dei canoni	pag. 17
• Ufficio Casa per i Comuni	pag. 18
• Alloggi per studenti universitari.....	pag. 18
• Mediazione sociale.....	pag. 19
• Portierato sociale.....	pag. 21
• Assistenza alle autogestioni, ai condomini e attività a favore delle gestioni dirette.....	pag. 21
• Attività di comunicazione interna ed esterna – nuovo portale Internet e Urp diffusa sul territorio	pag. 22
<i>Servizi Tecnici</i>	pag. 26
• Strategie aziendali	pag. 26
• Attività di progettazione	pag. 28
• Studi di fattibilità e programmi di intervento	pag. 28
• Direzione lavori	pag. 29
• Manutenzione ordinaria del patrimonio gestito e ripristino alloggi.....	pag. 35
• Servizio Energia impianti, efficienza energetica degli edifici, di qualificazione energetica degli edifici	pag. 37
• Riepilogo degli investimenti per attività edilizia 2016.....	pag. 40

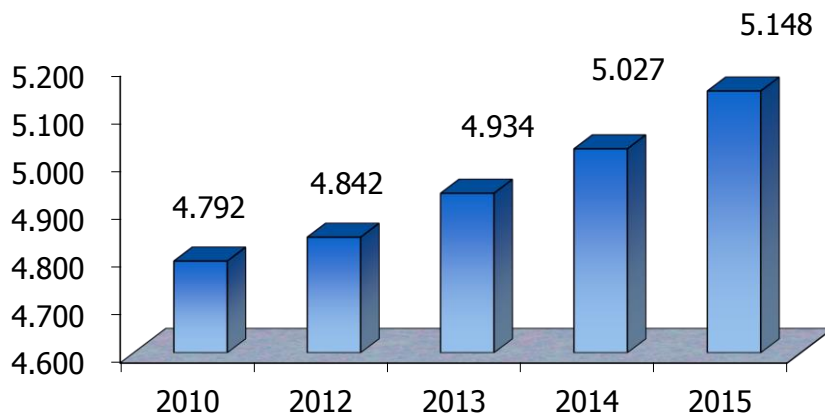
• Attività di collaudo delle opere di urbanizzazione	pag. 41
• Competenze tecniche	pag. 41
• Spese per incarichi tecnici.....	pag. 43
<i>Gestione Risorse umane, strumentali e Patrimonio</i>	<i>pag. 44</i>
• Personale.....	pag. 44
• Sistema informativo	pag. 45
• Patrimonio immobiliare di proprietà	pag. 46
<i>Bilancio di previsione esercizio 2016.....</i>	<i>pag. 48</i>
• Equilibri di bilancio.....	pag. 48
• Flussi di cassa 2015 e previsione 2016.....	pag. 49
• Risultato economico.....	pag. 49
• Bilancio di Previsione.....	pag. 51
<i>Programma triennale 2016-2018.....</i>	<i>pag. 52</i>
<i>Quadro delle risorse disponibili</i>	<i>pag. 53</i>

SERVIZI ALLA PERSONA

LA GESTIONE DEGLI ALLOGGI

A novembre 2015 le unità immobiliari gestite sono 5.148, con un aumento di 121 unità rispetto a dicembre 2014. Prevediamo che nel 2016 il patrimonio gestito aumenterà ulteriormente anche in conseguenza del conferimento in gestione di ulteriori alloggi da parte dei Comuni, attualmente gestiti direttamente dagli stessi e dovrebbe raggiungere le 5.200 unità.

Alloggi gestiti alla fine di ciascun anno



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).

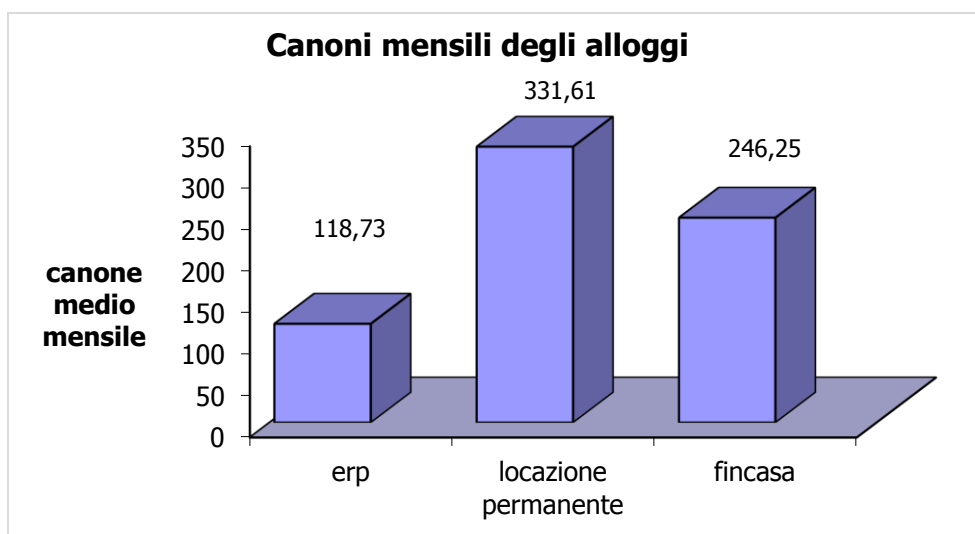
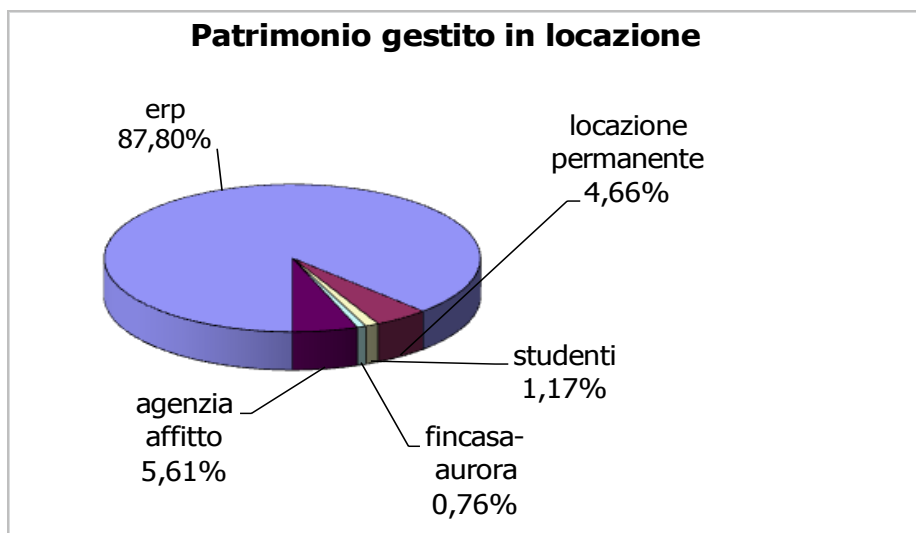
Considerato il fabbisogno crescente di alloggi, Acer è impegnata unitamente ai comuni ad implementare il patrimonio a disposizione dell'Edilizia Residenziale Pubblica attraverso diverse iniziative:

- 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,

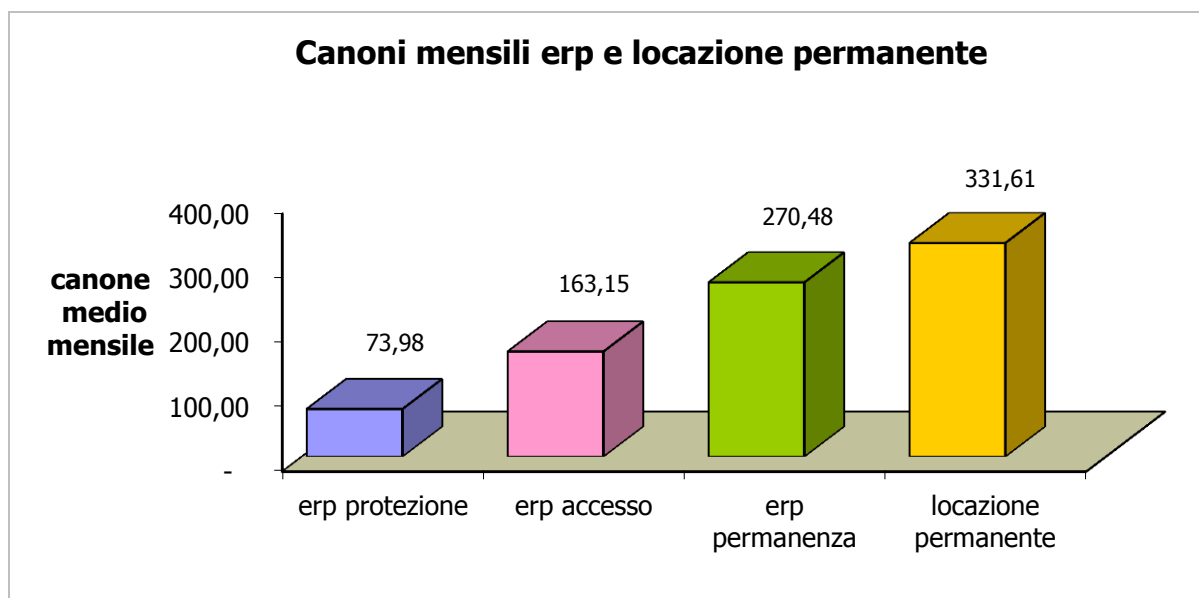
- Recupero del patrimonio pubblico sfitto.
- Attuazione programma Social Housing FIA di CdP

FILIERA DELL' ABITARE

La filiera dell'abitare prevista dalla legge di riforma e riguarda sia alloggi per l'affitto che per l'acquisto. Per quanto riguarda la locazione gli alloggi a canone sociale verranno ricalcolati sulla base di un canone oggettivo (concordato Erp) simile agli alloggi a canone calmierato (ERS) sia di proprietà pubblica che di proprietà privata. ACER in quanto azienda di riferimento per il servizio di alloggi per l'affitto è impegnata a garantire un alto livello di servizio e ad incrementare l'offerta attraverso il recupero del patrimonio edilizio pubblico esistente, l'utilizzo di patrimonio privato sfitto con lo strumento della agenzia per l'affitto.



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 € 61,13 mensili e che l'eventuale equiparazione dei due canoni comporterebbe una maggiore entrata mensile complessiva di € 17.055,27.



1 ALLOGGI A CANONE SOCIALE (ERP)

Gli alloggi a canone sociale di edilizia residenziale pubblica gestiti sono circa 4.450 di cui non si prevede un aumento nel corso del 2016 poiché non vi sono interventi costruttivi in corso.

L'attività principale in questo settore, quindi, consisterà nel recupero degli alloggi sfitti da ripristinare attraverso la attuazione del programma della legge 80 del 2014 e attraverso i piani straordinari che l'Azienda propone ai Comuni anticipando le risorse per l'esecuzione. Queste anticipazioni, ovviamente, richiedono che i margini di gestione dei canoni lasciati ad ACER lo consentano.

L'attività di ripristino consente di fornire alloggi svolgendo il servizio abitativo e di contenere i costi di gestione.

Il ripristino alloggi consente di fornire alloggi a chi ne ha bisogno contenendo i costi di gestione del Servizio Abitativo.

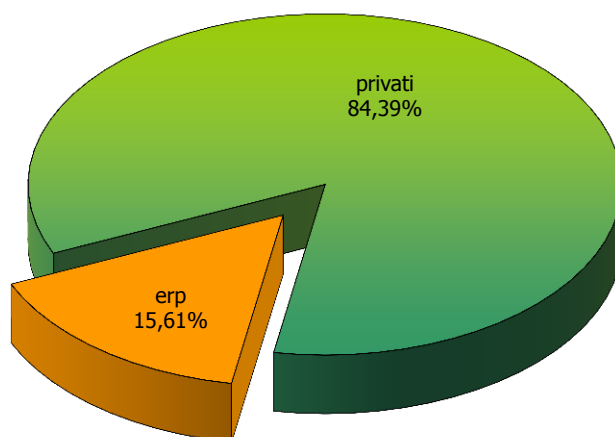
Il turn over degli alloggi si attesta attorno a 200 unità all'anno.

La legge di riforma ha inoltre stabilito la revisione dei limiti reddituali per la permanenza negli alloggi Erp e si prevede che circa 300 alloggi si libereranno nei prossimi anni che ciò

consentirà di mettere a disposizione più alloggi Erp per i quali occorrerà trovare le risorse per il ripristino.

Per coloro che usciranno dall'Erp dovranno essere messi a disposizione alloggi alternativi a canone moderato.

Alloggi in locazione in provincia di Reggio Emilia



1.1 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 2015 indica un loro assestamento ad € 118,73 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.

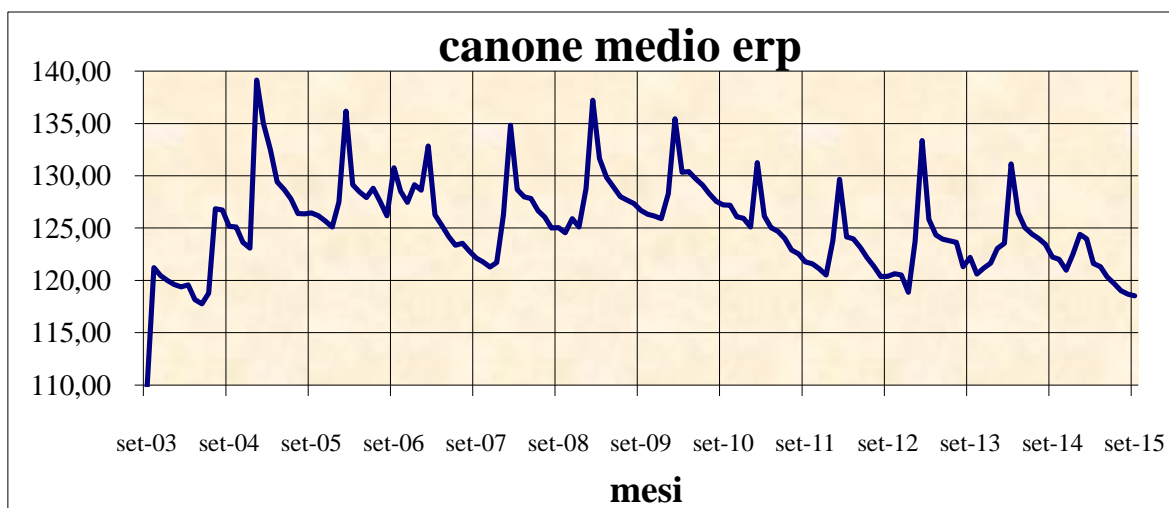
I criteri di calcolo dei canoni Erp dovranno essere rivisti sulla base delle indicazioni della legge Regionale n. 24/2013 ed in questa sede dovrebbe essere previsto un riequilibrio degli stessi e maggiori risorse da utilizzare per migliorare la qualità del patrimonio.

Il nuovo sistema consentirà di tenere conto del livello di prestazione degli edifici e dei costi gestionali complessivi garantendo maggiore equità e di calcolare dal punto di vista economico l'effettivo impatto del servizio fornito. La riforma prevede inoltre l'adeguamento del canone minimo che dovrà garantire almeno la parte dei costi di gestione di base.

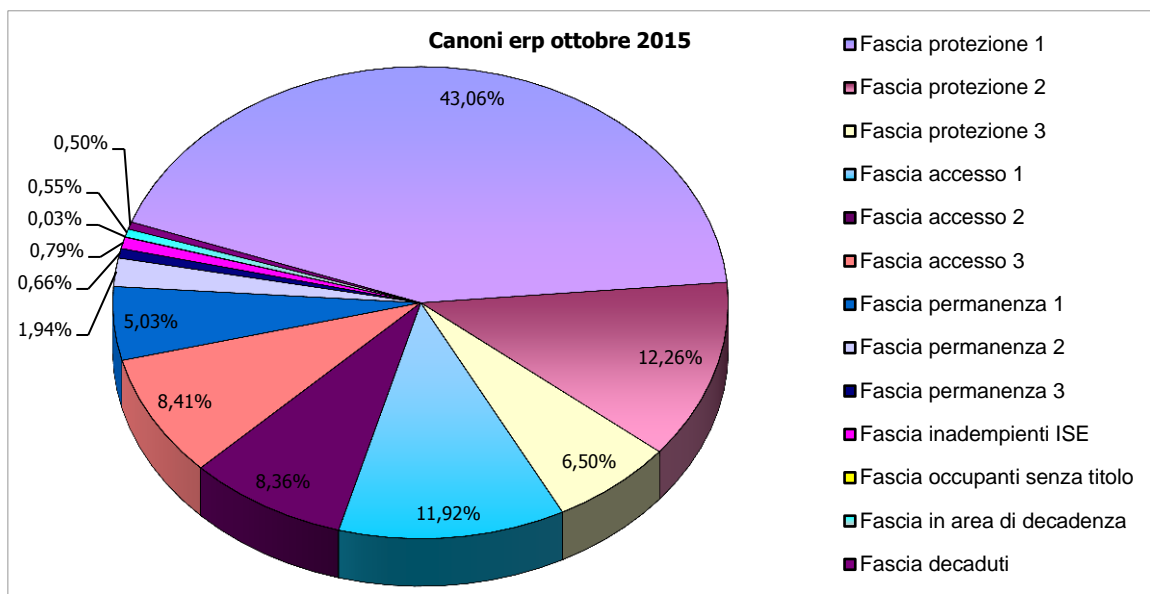
In questi mesi siamo impegnati nell'attività di simulazione degli effetti applicativi delle ipotesi di variazione da sottoporre alla Regione, che fisserà i criteri quadro, ed ai Comuni competenti, invece, per la normativa di dettaglio.

Una volta decisi i canoni l'Azienda sarà impegnata nel ricalcolo puntuale alloggio per alloggio e nella successiva comunicazione dei nuovi canoni agli utenti.

Riportiamo nel grafico che segue l'andamento del canone mensile degli alloggi ERP gestiti da ACER nell'intervallo temporale tra settembre 2003 e ottobre 2015:



Quindi vediamo la ripartizione per fascia di canone degli assegnatari ERP del mese di ottobre 2015:



fasce	utenti	totale canoni	canone medio
Fascia protezione 1	1.650	91.016,11	55,16
Fascia protezione 2	476	52.959,07	111,26
Fascia protezione 3	240	31.057,02	129,40
Fascia accesso 1	492	72.563,49	147,49
Fascia accesso 2	300	47.631,75	158,77
Fascia accesso 3	323	61.715,93	191,07
Fascia permanenza 1	165	42.075,43	255,00
Fascia permanenza 2	76	20.972,14	275,95
Fascia permanenza 3	38	12.416,38	326,75
Fascia inadempienti ISE	10	2.675,53	267,55
Fascia occupanti senza titolo	1	354,40	354,40
Fascia in area di decadenza	19	8.279,89	435,78
Fascia decaduti	14	7.933,42	566,67
Totale	3.804	451.650,56	118,73

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 < 17.404,30 €
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 più del 62% degli utenti è collocato nelle fasce di protezione, mentre solo 19 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. 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 € 118,73 al mese, emerge che la differenza di € 231,27 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. 3.804) si ottiene un'indicazione del "valore sociale" del ruolo di ACER, che è pari a € 10.557.012 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 2015 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.

1.2 CONTROLLO DICHIARAZIONI ISE

ACER nel corso degli ultimi anni ha ottenuto l'accesso a banche dati quali l'Anagrafe Tributaria che consentono il controllo delle dichiarazioni ISE degli assegnatari. Di conseguenza ACER sta proponendo ai Comuni l'attivazione di un nuovo servizio di controllo delle dichiarazioni ISE, che sono già state concluse negli anni passati nell'ambito di apposite Convenzioni per gli assegnatari ERP del Comune di Reggio Emilia e del Comune di Correggio. I controlli consistono essenzialmente in verifiche formali dei dati autocertificati dagli inquilini nella dichiarazione ISE mediante l'accesso a diverse banche dati quali: Anagrafe popolazione residente, Anagrafe Tributaria, Catasto, Sistema

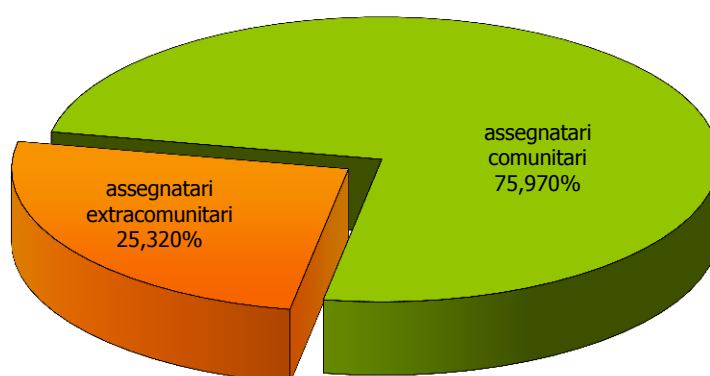
Informativo Lavoro dell'Emilia Romagna. Successivamente, in caso di discordanze e presumibili omissioni nell'ISE, ACER provvede a contestare formalmente le risultanze agli inquilini e ad instaurare un contraddittorio al termine del quale, se viene accertata l'omissione, si procede al ricalcolo del canone di locazione. Le omissioni di redditi o proprietà nelle dichiarazioni ISE riguardano in media il 20% dei soggetti controllati e, nella maggior parte dei casi, portano ad un ricalcolo di canone per l'inquilino e conseguentemente ad un maggior gettito per il Comune proprietario. Per la prima metà del 2015 si prevede di concludere, in particolare per quanto riguarda i controlli per conto del Comune di Reggio Emilia, la fase di contestazione delle omissioni riscontrate e successivo contraddittorio con gli inquilini, nonché di svolgere il servizio per altri Comuni interessati.

1.3 COMPOSIZIONE SOCIALE ASSEGNATARI ERP

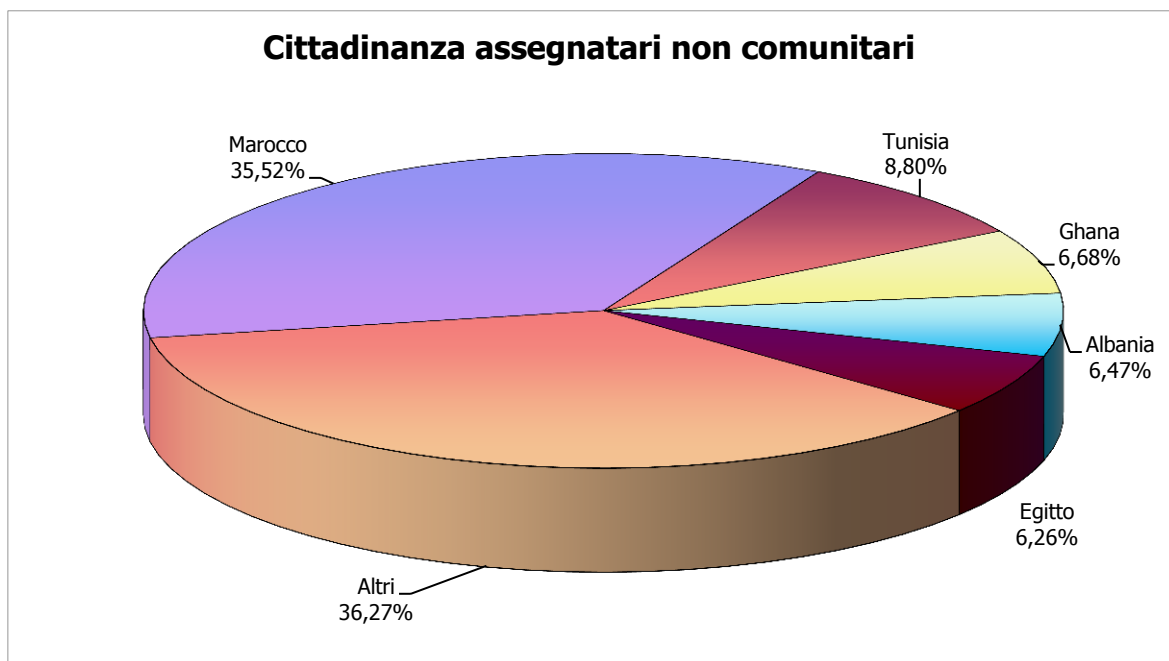
I nuclei familiari che occupano gli alloggi ERP gestiti da ACER sono attualmente 3.813, per un totale di 9.902 persone; la composizione media del nucleo familiare risulta quindi di 2,59 persone. Le famiglie mononucleari sono invece 1.212, pari al 31,78%.

Analizzando la composizione degli assegnatari ERP sulla base della cittadinanza, si rileva che attualmente 943 sono cittadini extracomunitari, pari al 25,32%.

Cittadinanza assegnatari alloggi gestiti



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



2 ALLOGGI A CANONE CALMIERATO (ERS)

Il servizio si rivolge ad una fascia di popolazione che non accede alle liste degli alloggi a canone sociale e non riesce a rimanere nel mercato dell'affitto per i costi insostenibili di affitto, spese energetiche e gestionali.

Le domande di alloggi di questa tipologia pervenute ad ACER sono state complessivamente 320, di cui 260 nel Comune capoluogo e 60 negli altri comuni della provincia.

La domanda di casa a canone calmierato è destinata ad aumentare come risulta anche dai dati dell'agenda strategica per il Social Housing.

E' pertanto indispensabile aumentare l'offerta superare le difficoltà che riscontriamo attualmente, specialmente nei comuni della provincia a trovare alloggi economicamente sostenibili per la tipologia di utenza ai quali sono rivolti, che abbiano cioè canoni inferiori a quelli di mercato e basse spese accessorie e dei consumi.

In particolare cresce anche la domanda di giovani, single od in coppia, che desiderano rendersi indipendenti dai loro nuclei familiari di origine.

Il servizio in oggetto può essere effettuato utilizzando alloggi pubblici di locazione permanente per i quali si utilizzano bandi od alloggi privati per il tramite dell'Agenzia per l'Affitto.

E' fondamentale unificare i due filoni di accesso sopra indicati anche al fine di ottimizzare e semplificare il Servizio sia per chi lo deve gestire che per gli utenti che hanno necessità di accedervi.

2.1 LOCAZIONE PERMANENTE (PATRIMONIO PUBBLICO)

Attualmente il patrimonio degli alloggi in locazione permanente è di 240 alloggi con un canone medio di € 331,61 al mese.

Perseguiamo l'obiettivo di incrementare nel 2016 gli alloggi di locazione permanente gestiti, anche mediante la stipula di protocolli di intesa ed il coinvolgimento di soggetti disponibili ad investire nel settore (ad es. Cassa Depositi e Prestiti).

Inoltre ACER gestisce 39 alloggi già di proprietà di Fincasa S.p.a. ora confluita in Campus - società partecipata dal Comune di Reggio Emilia, e di Aurora Srl, società controllata del Comune di San Martino in Rio. Il canone mensile medio di questi appartamenti è di € 246,05 al mese.

Gli alloggi di proprietà di ACER che attualmente sono assegnati come Erp quando si libereranno verranno riassegnati come alloggi a canone calmierato.

2.2 AGENZIA PER L'AFFITTO

Questo Servizio attualmente viene utilizzata per il patrimonio privato.

Nata nel 2009, si prefigge l'obiettivo di risolvere le difficoltà abitative e contrastare le difficoltà di coloro che si avvicinano al mercato delle locazioni tramite un'attività di intermediazione fra proprietari e inquilini al fine di raggiungere una conclusione positiva dei contratti di affitto. L'obiettivo è di mantenere l'offerta delle garanzie ai proprietari per aumentare la possibilità di contrattazione con gli inquilini e poterli accompagnare nelle trattative contrattuali. Sempre più importante risulta, pertanto, riuscire ad avere i finanziamenti per integrare il fondo di garanzia e proseguire l'attività.

La possibilità di avere maggiori proposte sul fronte dell'offerta di appartamenti permette di dare risposte più mirate 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.

Infatti 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 rapporto continuativo che in questi anni molti proprietari e inquilini hanno voluto mantenere con l'agenzia.

I risultati positivi raggiunti dimostrano che l'Agenzia per l'Affitto è uno strumento efficace per affrontare e risolvere le problematiche abitative di quella fascia di cittadini che, pur

collocandosi nella fascia del bisogno ma che rimangono esclusi dall'Erp, non sono in grado di sostenere i costi del libero mercato.

Il Fondo di garanzia provinciale, così com'era stato costituito nel 2008, è arrivato ad esaurimento tanto che in questi ultimi anni è intervenuta la Regione Emilia Romagna che ha cercato di finanziare l'attività dell'Agenzia per l'Affitto attraverso i fondi "accesso alla locazione". Questi nuovi finanziamenti però hanno comportato una modifica nella strutturazione dell'Agenzia in quanto se prima era a carattere provinciale e poteva operare indifferentemente per tutti i comuni della provincia, con i nuovi fondi che sono distribuiti a livello distrettuale, è possibile proseguire l'attività solo nei comuni che hanno deliberatamente deciso di destinare una parte dei fondi regionali all'Agenzia per l'Affitto. La nuova configurazione comporta pertanto una diversa distribuzione dell'offerta abitativa e un'attività molto più frazionata e diseguale.

ANALISI DEI DATI (ottobre 2015)

Contratti stipulati tot.	N.	400
Contratti attivi	N.	262
Procedure di sfratto avviate	N.	34
Procedure sospese	N.	8
Procedure concluse	N.	19
Procedure in corso	N.	7

Data l'importanza della funzione dell'Agenzia dell'Affitto, che ha anche una funzione calmieratrice dei canoni del mercato privato, è necessario porsi come obiettivo un rilancio della stessa anche mediante il reperimento delle risorse necessarie.

Lo strumento dovrà essere utilizzato per dare una risposta anche per quei nuclei che usciranno dall'Erp per raggiunti limiti di reddito.

Attualmente il fondo di garanzia viene alimentato dai fondi regionali per l'accesso alla locazione. L'attività verrà, quindi, implementata nei distretti dove le risorse sono state destinate a tale scopo: Distretto di Reggio Emilia, Val d'Enza, Comune di Correggio, Zona ceramiche

Il patrimonio che verrà acquisito dalla Cassa Depositi e Prestiti sarà assegnato utilizzando questo strumento.

2.3 PROGRAMMA DI SOCIAL HOUSING

E' stata attivata una forma di collaborazione tra il Comune di Reggio Emilia, Acer e Cassa Depositi e Prestiti che ha portato alla sottoscrizione di un protocollo d'intesa che prevede un articolato programma di Social Housing il cui obiettivo è l'incremento della disponibilità di alloggi pubblici derivanti da acquisizione di alloggi privati.

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.

L'azienda si è dotata di un servizio dedicato che comprende anche un mediatore sociale per analizzare le situazioni più problematiche e per concordare in questi casi gli interventi necessari con i Servizi Sociali dei Comuni.

La percentuale di insoluto relativo ai canoni ed alle quote accessorie fatturate dall'Azienda nel 2014 è a fine anno del 21,54%; il medesimo indice risultava del 18,58% alla data del 31.12.2013 per il fatturato 2013 e del 16,78%.

Nel 2015 la morosità dell'anno si attesta sul 20,00% circa, quindi in leggera flessione rispetto all'anno passato.

Questi dati sono, però, scarsamente significativi perché comprendono anche pagamenti ritardati, anche solo di pochi giorni, che non è corretto classificare come morosità.

Infatti se andiamo a verificare a percentuale di insoluto sulle fatture emesse nell'anno 2009 con riferimento sia agli utenti attivi che agli utenti cessati, è pari al 3,5%.

Sono in corso attualmente circa 350 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. L'Azienda non si limita, però, ad una attività di contrasto della morosità ma ha riorganizzato recentemente i propri uffici per svolgere una attività preventiva contattando per tempo gli utenti a rischio al fine di individuare le soluzioni alternative, anche mediante rateizzazioni dei debiti e l'intervento dei Servizi Sociali, e adottando iniziative volte a ridurre i costi accessori e condominiali che negli ultimi tempi hanno subito rilevanti aumenti e che contribuiscono in notevole misura al manifestarsi dei fenomeni di morosità.

4 FONDO ACCESSO ALLA LOCAZIONE E RICONTRATTAZIONE DEI CANONI

Nel 2015 ACER ha adottato iniziative, in collaborazione con i Comuni, per intervenire nel mercato delle locazioni private ai fini di calmierarne i canoni. Più precisamente ciò è avvenuto mediante contributi ai proprietari privati disposti a ridurre i canoni di locazione ai propri inquilini od a proprietari di alloggi sfitti disposti a metterli a disposizione per la locazione a canone moderato. Per perseguire questa finalità sono state utilizzate importanti risorse economiche provenienti sia da finanziamenti regionali che comunali e le iniziative sono state attuate in stretto rapporto con i Servizi Sociali.

Queste iniziative dovrebbero essere confermate e potenziate anche nel corso del 2015.

La Legge 80/2014, integrata con Delibera di Giunta della Regione Emilia Romagna 1414/2014, prevede finanziamenti finalizzati a favorire l'accesso alla locazione per le famiglie in condizioni di difficoltà economica rispetto al pagamento del canone di affitto.

Stabilisce inoltre azioni per la ricontrattazione dei canoni di affitto in un'ottica di sostenibilità dei costi complessivi della casa, rispetto al reddito percepito dalle famiglie.

Acer Reggio Emilia, per il perseguimento di questi obiettivi, ha presentato un progetto volto a:

- 1) favorire i canoni concordati di importo medio-basso attraverso un incentivo per la ricontrattazione dei contratti, con una riduzione rilevante dei canoni. Nei casi di passaggio da contratto libero a concordato calmierato, il proprietario oltre al contributo in oggetto può usufruire del sistema di incentivazione fiscale, come la cedolare secca ed aliquota Imu ridotta.

- 2) aumentare la dotazione dell'Agenzia per l'Affitto di alloggi privati a canone concordato calmierato, intercettando il patrimonio sfitto ed invenduto, prevedendo garanzie per il proprietario per mancati pagamenti dell'inquilino, danni all'alloggio e spese legali, fino all'importo massimo di € 8.500.

Acer ha gestito per conto dei Comuni i Bandi per la erogazione dei contributi in oggetto ivi compresi quelli relativi agli inquilini aventi morosità incolpevole.

Purtroppo nei casi di morosità incolpevole l'intervento ha avuto una applicazione molto limitata per quanto concerne gli alloggi privati, in quanto la richiesta prevista dalla normativa vigenti di limitare il contributo ai casi di sfratto già dichiarato ne limita la potenzialità.

5 UFFICIO CASA PER I COMUNI

L'Azienda, strumento operativo al servizio dei Comuni, mette a disposizione delle Amministrazioni pubbliche comunali le proprie competenze per la gestione dei Bandi e le procedure di assegnazione, attività tipiche degli Uffici Casa. Per le richieste che stanno pervenendo dai comuni questa attività è destinata a crescere. Pertanto ACER pensa nel prossimo anno di implementare ulteriormente il Servizio.

6 ALLOGGI PER STUDENTI UNIVERSITARI

Un'altra attività che nell'ambito dell'Azienda si è andata consolidando ed è cresciuta negli anni è la gestione degli alloggi per studenti universitari. Prosegue la gestione dei tredici alloggi di nostra proprietà ubicati in piazza Vallisneri, viale Montegrappa e piazza Fiume, per un totale di 43 posti letto. Questi posti letto continuano ad essere assegnati direttamente da Acer con accesso libero, modulato dalla presentazione delle domande.

E' proseguita la collaborazione con Er.go e l'Università per la gestione degli alloggi di via Zandonai, via Mascagni e Galleria Parmeggiani, riuscendo a garantire la sistemazione soprattutto agli studenti che possono beneficiare del bando benefici.

L'esperienza della gestione di alloggi a posto letto e la possibilità di essere presenti nel comparto dell'offerta abitativa per gli studenti è stata supportata da un più ampio utilizzo dei social network e quindi maggiori informazioni e avvisi che arrivano direttamente ai giovani, anche attraverso i canali informativi dell'Università.

In particolare il nuovo Portale Casa di Acer attivo dall'estate 2015 e visionabile agevolmente anche da cellulare, ha permesso di fornire informazioni più complete e dettagliate sugli alloggi messi a disposizione, anche con l'utilizzo di numerose immagini e fotografie.

I risultati positivi evidenziano come lo strumento sia efficace per la città di Reggio Emilia che investe importanti risorse per lo sviluppo dell'Ateneo e che auspica un numero sempre crescente di iscrizioni. E' in quest'ottica che ogni anno si collabora con le altre istituzioni pubbliche per migliorare e aumentare l'offerta abitativa per questa tipologia di utenti e renderla sempre più adatta e fruibile dai giovani.

Infatti entro l'anno 2016 dovrebbero essere completati anche i lavori di ristrutturazione dello storico immobile di proprietà privata "Palazzo del Carbone" che offrirà la disponibilità di ulteriori 20 appartamenti di diverse metrature e tipologie per ospitare studenti universitari fuori sede, neo laureati, dottorandi o giovani lavoratori.

	TIPOLOGIA	NUM. POSTI LETTO	TIPOLOGIA CANONE	ANNO REALIZZAZIONE
Palazzo Ancini	pubblico	21	Canone sociale	Già esistente
Via Zandonai	pubblico	64	Canone sociale	Già esistente
Via Mascagni	pubblico	22	Canone concertato	Già esistente
Piazza Vallisneri	pubblico (ACER)	13	Canone concertato	Già esistente
Piazzale Fiume	pubblico (ACER)	12	Canone concertato	Già esistente
Viale Montegrappa	pubblico (ACER)	18	Canone concertato	Già esistente
Galleria Parmeggiani	pubblico	15	Canone sociale e concertato	Già esistente
San Lazzaro	pubblico	46	Canone sociale	Già esistente
Palazzo del carbone	Privato	44	Canone concertato	2016

7 MEDIAZIONE SOCIALE

Il servizio di mediazione sociale si avvia alla conclusione del settimo 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 2016 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 settembre 2015 si è tenuta 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.

Nel corso del 2015 Acer ha proposto delle modifiche ai regolamenti Erp fra i quali i regolamenti di uso degli alloggi. Queste modifiche saranno approvate dai Comuni nel corso del 2016. Questo consentirà di dare attuazione alla nuova normativa regionale che prevede l'applicazione di sanzioni agli assegnatari che non rispettino le regole di comportamento e di uso degli alloggi.

Acer provvederà alla formazione del personale che svolgerà la funzione di accertatore delle sanzioni.

Dovrà, inoltre, essere ripresa l'attività di realizzazione di una rete di capiscala che dovrebbero diventare i referenti di ACER sul territorio sia per avere le informazioni aggiornate su quanto accade nel patrimonio gestito che per concordare gli interventi manutentivi e di carattere sociale proprietari che l'Azienda dovrà attuare.

7.1 PORTIERATO SOCIALE

Nel corso del 2014 è stata elaborata una proposta di portierato sociale, che sarà attuata nel corso dell'anno 2016 nei quartieri di edilizia pubblica gestiti da ACER con l'obiettivo di offrire un aiuto concreto ai cittadini a conciliare punti di vista diversi rispetto alle situazioni di vicinato.

Il portiere sociale, sulla base delle sue conoscenze del quartiere e del contatto continuo e diretto con le persone che lo abitano dovrebbe favorire la formazione di una rete fra forze dell'ordine, servizi sociali, amministratori di condominio, associazioni di volontariato, amministrazione pubblica, al fine di meglio interpretare e quindi ridurre i disagi degli abitanti.

Egli, inoltre, assiste le parti in conflitto, come terzo imparziale, occupandosi della ricerca, dello sviluppo e dell'applicazione delle diverse tecniche di risoluzione dei conflitti e di composizione amichevole delle controversie.

Questa figura entrando nella vita del quartiere permette all'amministrazione pubblica di mantenere il monitoraggio sui quartieri della città, di avere un filtro, di capire i problemi emergenti e di aiutare attivamente le persone che vivono un disagio e diventa l'anello di congiunzione fra le forze dell'ordine, i servizi sociali, le circoscrizioni e i gruppi di volontariato, e attraverso il coinvolgimento di questi permette di risolvere i problemi con maggior efficienza e in modo trasversale.

8 ASSISTENZA ALLE AUTOGESTIONI, AI CONOMINI E ATTIVITA' A FAVORE DELLE GESTIONI DIRETTE

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 e alle criticità evidenziate in modo sempre più evidente nelle gestioni condominiali seguite da amministratori esterni.

Attualmente Acer presta la propria attività di supporto a n.120 autogestioni amministrare dai presidenti di autogestione individuati dagli assegnatari, ovvero da amministratori condominiali professionisti.

Le gestioni condominiali, relative a fabbricati a proprietà mista pubblico privata, sono n. 300.

Da alcuni anni, inoltre, Acer svolge attività diretta di amministrazione di n. 55 stabili a totale proprietà pubblica.

Obiettivi di Acer è il perseguimento dei alcuni criteri di qualità come:

- la riduzione dei costi,
- la trasparenza degli affidamenti
- la collaborazione finalizzata al miglior rispetto delle regole
- applicazione del capitolato per gli amministratori di condominio
- maggior coinvolgimento e integrazione con la attività degli amministratori condominiali al fine della riduzione dei costi di gestione e della promozione delle buone pratiche che favoriscano la convivenza tra i condomini

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

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 2016 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.

E' indispensabile, inoltre, potenziare la collaborazione dell'URP di ACER con quelle di cui sono dotati i Comuni della Provincia in modo da creare una rete capillare di informazione vicina ai cittadini ed alle loro necessità.

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, manterrà anche nel 2016 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.

- Facebook: questo nuovo sistema di comunicazione adottato nel 2014, permetterà di fornire ai numerosi utenti del noto social informazioni rispetto ad opportunità abitative della nostra provincia. In particolar modo si potrà essere aggiornati rispetto alle offerte dell'Agenzia per l'Affitto, agli alloggi per gli studenti fuori sede e, in generale, avere informazioni utili ai nostri assegnatari e per gli aspiranti tali.

- 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. 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 2016 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 2016 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.

Dal 2015 al sito istituzionale dell'Azienda si è affiancato un sito specificamente dedicato all'informativa sulle problematiche legate al settore abitativo. Intendiamo sviluppare questo sito nel corso dell'anno 2016 con la collaborazione in primo luogo dei Comuni e degli altri soggetti pubblici e privati che operano nella Provincia di Reggio Emilia.

Il portale della casa sarà la vera novità nel campo della comunicazione. Ha lo scopo di diventare il punto di riferimento per i cittadini e per gli operatori dei comuni e dei servizi sociali su tutte le opportunità e occasioni che si possono manifestare sul tema "Abitare sostenibile".

Con questo strumento si vuole, almeno dal punto di vista informativo, superare l'attuale frammentazione di attività che i comuni, i servizi sociali, Acer svolgono e che rappresenta un limite dal punto di vista della conoscenza che può rappresentare un disservizio sia per i cittadini che per gli operatori.

Perché lo strumento funzioni, sarà indispensabile la condivisione tra tutti gli attori di questo obiettivo e che forniscano ad Acer tutte le informazioni sulle iniziative che i diversi operatori intraprenderanno.

SERVIZI TECNICI (RICERCA - PIANIFICAZIONE – PROGETTAZIONE – MANUTENZIONE)

STRATEGIE AZIENDALI

La Legge Regionale n. 24/2013, che ha modificato la precedente Legge n. 24/2001, ha rafforzato il ruolo delle Acer come strumento tecnico dei Comuni e degli altri enti pubblici operanti nella provincia.

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 2016:

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

Considerato che negli ultimi anni si è assistito a un progressivo spostamento dell'attività edilizia dalla nuova costruzione al recupero del patrimonio esistente, unito all'innovazione tecnologica e alla riqualificazione energetica, nell'immediato futuro si tratterà di applicare i temi del recupero a una molteplicità di casi concreti da risolvere, affrontando un maggior numero di interventi, di minore entità economica ma di rilevante valore tecnologico e complessità, finalizzati alla rifunzionalizzazione del patrimonio.

Particolare attenzione si dovrà rivolgere alle possibilità offerte dalle attuali iniziative in materia di riqualificazione ed efficienza energetica, quali:

- La Legge 80 del 2014 ;
- Il conto termico, per l'ottenimento di contributi per l'installazione di opere di isolamento termico di facciate e coperture, sostituzione di serramenti, unite ai sistemi di regolazione e contabilizzazione del calore. ai fondi strutturali europei 2014/2020 per il finanziamento di interventi di riqualificazione energetica;
- L'uso del risparmio energetico come fonte di finanziamento degli interventi così come prevede la Legge Regionale 24/2001 e riformata nel 2013;
- I programmi Horizon 2020 e MED nell'ambito dell'innovazione e ricerca e per lo sviluppo urbano sostenibile.

Altri aspetti da considerare, nella programmazione degli interventi di riqualificazione del patrimonio di edilizia pubblica, sono rappresentati dalle scadenze imposte dalle attuali normative in materia di impianti:

- entro il 31.12.2015 obbligo di contabilizzazione e regolazione del calore nei condomini misti con amministratore esterno;
- dal 26 settembre 2015 obbligo di immissione sul mercato esclusivamente di generatori di calore a condensazione, con possibilità di installazione di altre tipologie solo se prodotte prima di tale data e se disponibili sul mercato, con conseguenti necessità di valutazione dell'idoneità delle canne fumarie esistenti.

La programmazione prevede quindi:

- l'attuazione del piano di riqualificazione L. 80/2014 approvato nell'estate 2014 dal Tavolo Territoriale di Concertazione e successivamente dalla Regione e oggi parzialmente finanziato per la parte relativa al ripristino degli alloggi (Lettera A) e riqualificazione (Lettera B);
- La promozione di progetti di riqualificazione per interventi non compresi nel programma L. 80 per tutti i Comuni della Provincia e l'attuazione delle previsioni del PAES dei Comuni della Val D'Enza e Bassa Reggiana cercando di attingere ai bandi regionali di prossima pubblicazione e al Conto Termico;

- La promozione di programmi straordinari per il ripristino degli alloggi vuoti non finanziati dalla legge 80/2014;
- La predisposizione di un programma di installazione dei sistemi di contabilizzazione e regolazione degli impianti di riscaldamento;
- Lo sviluppo di due progetti di ricerca finanziati: HEROTILE, e LEMON (programma Horizon 2020).

1. ATTIVITÀ DI PROGETTAZIONE

L'attività del 2016 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 definitiva/esecutiva lavori di riparazione ed eventuale miglioramento sismico di edificio danneggiato dal terremoto 2012 classificato con esito E (Edifici Inagibili), nel Comune di San Martino in Rio;
- Progettazione esecutiva dell'intervento di consolidamento per conto terzi del complesso edilizio ex Casa di riposo Buris Lodigiani di Luzzara;
- progettazione interventi di manutenzione straordinaria del patrimonio edilizio dei Comuni, in particolare gli interventi di cui alla legge 80/2014;
- Attività di diagnosi e progettazione di interventi di riqualificazione energetica di edifici e di certificazione nel settore dell'energia, anche per conto terzi;

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 E PROGRAMMI D'INTERVENTO

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 e programmi d'intervento.

Si indicano alcune attività che si potranno sviluppare nel corso del 2016 se si verificheranno le condizioni necessarie e si formalizzeranno gli accordi necessari:

- Studio ed elaborazione di programmi di riqualificazione energetica del patrimonio ERP dei Comuni, come attuazione di quelli che saranno finanziati con la legge 80/2014;
- Studio ed elaborazione di piani straordinari di manutenzione per conto dei Comuni, prevedendo interventi sul patrimonio, esclusi dal finanziamento di cui alla legge 80/2014;
- Sviluppo di interventi nei comuni che hanno aderito al patto dei sindaci (PAES);
- Sviluppo progettazione a seguito di studio di fattibilità per conto del comune di Reggio Emilia (Viale Magenta);
- Sviluppo del progetto europeo Life-Herotile, cofinanziato dalla unione europea, finalizzato alla sperimentazione su edificio individuato da ACER, in comune di Cadelbosco di Sopra, di tegole prodotte da Cotto Possagno, per ottimizzare la temperatura estiva e invernale dei locali sotto la copertura. Partner di ACER in questo progetto sono: UniFE, ANDIL, Brass Monier e Terreal.

3. DIREZIONE LAVORI

Nel 2016 si prevede che l'attività di direzione lavori sarà prevalentemente diretta:

- Al completamento dell' intervento di riqualificazione dei 11 fabbricati esistenti nel PRU Compagnoni Fenulli V e VI stralcio, avviato nel settembre 2013;
- alla realizzazione di 16 alloggi ERS privati nel PRU Compagnoni Fenulli Lotto B, per conto terzi;
- all'esecuzione degli interventi di riparazione e adeguamento sismico di edifici danneggiati dal sisma 2012 – esiti B-C-E;
- alla realizzazione delle opere di urbanizzazione del comparto A del piano particolareggiato PP10 in comune di Bibbiano;
- alla continuazione delle attività di supervisione alla direzione lavori e collaudo in corso d'opera dei piani urbanistici attuativi di iniziativa privata, nel comune di Reggio Emilia;
- all'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria e adeguamento impianti nel patrimonio edilizio pubblico, per conto dei comuni.

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 stati sospesi

per sopraggiunte difficoltà finanziarie dell'impresa e si è proceduto nel 2015 alla risoluzione contrattuale. Il comune di Reggio Emilia dovrà pertanto procedere ad un nuovo affidamento dei lavori.

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, conclusa nel 2012, e la direzione dei lavori.

Nel 2013 i lavori sono stati aggiudicati all'impresa ITI Costruzioni di Modena e nel mese di settembre è stato avviato il cantiere relativo al VI stralcio (Via Rosselli) con la direzione dei lavori da parte di ACER, mentre nel marzo 2014 è stato avviato il V stralcio (via Compagnoni).

La progettazione è informata a criteri rivolti a favorire il risparmio energetico, essendo previsti interventi di coibentazione delle facciate con sistema "a cappotto", delle cantine e dei sottotetti, la sostituzione dei serramenti, l'installazione di impianti solari termici e fotovoltaici in alcuni edifici.

Nel corso del 2014 è stata sviluppata una consistente variante ai lavori, che introduce lavori aggiuntivi e complementari, realizzati nel 2015.

L'intervento, ormai prossimo all'ultimazione dei lavori, verrà concluso nel gennaio 2016.

3.2 INTERVENTI PER CONTO TERZI

Alloggi ERS Lotto B PRU Compagnoni Fenulli

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

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

I lavori, iniziati nel 2014, si sono interrotti all'inizio del 2015, in quanto parte delle attrezzature di cantiere si trovava collocata nell'area pubblica oggetto di risoluzione

contrattuale con la stessa impresa. Al momento sono in corso valutazioni tecniche ed economiche per un riavvio del cantiere

Ristrutturazione complesso ASP Buris Lodigiani di Luzzara

Il complesso edilizio, in parte vincolato e da tempo dismesso, di proprietà dell'ASP di Luzzara, ha subito danni a seguito degli eventi sismici del 2012. La proprietà ha ottenuto un contributo di € 2.154.930,00 per la riparazione del fabbricato, a valere sui fondi di cui all'ordinanza n. 120 dell'11 ottobre 2013 relativa al programma di ripristino delle opere pubbliche e dei beni culturali danneggiati dagli eventi sismici.

ACER ha ottenuto l'incarico di progettazione e direzione lavori dell'intervento di riparazione e consolidamento del complesso edilizio e delle opere di finitura e al momento ha presentato la progettazione preliminare alla Regione, per il parere della commissione congiunta Ord. 53, la quale può richiedere integrazioni e chiarimenti sul progetto.

La commissione ha infatti richiesto un approfondimento delle indagini, mediante demolizione di superfetazioni ed opere incongrue e saggi, per meglio documentare lo stato di danno subito dall'edificio in relazione all'effetto del sisma, ai fini di determinare l'entità del contributo da concedere. Nel 2016 si concluderà l'attività di progettazione esecutiva per l'affidamento dei lavori.

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 scapito 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, ma sono poi proseguiti per tutto il 2013.

Nel 2014 si è elaborata una variante al piano per adeguarlo alle mutate esigenze della committenza, dovute anche all'andamento non favorevole del mercato edilizio, prevedendo l'aggiornamento cartografico, varianti economiche e sui materiali utilizzati, mentre nel 2015 sono ripresi lentamente i lavori.

Nel 2016, si prevede la conclusione dei lavori, e la presentazione della variante finale per approvazione da parte del comune.

3.3 INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA:

Programma L. 457/78

Nel 2016 avverrà l'attuazione di parte degli interventi di manutenzione straordinaria e/o adeguamento impianti, da finanziarsi con le economie di programmi conclusi (L.457/78 bienni VII-VIII-IX), previsti nel programma autorizzato dalla Regione con comunicazione in data 12/06/2015 PG 410102.

Gli interventi di manutenzione straordinaria/riqualificazione energetica/adeguamento impianti sono previsti nei seguenti comuni:

Comune	Economie L.457 70%	Fondi comunali 30%	Totale
Correggio via Di Vittorio 3 Copertura, Cappotto, serramenti	147.472,66	63.202,57	210.675,22
Gualtieri via Togliatti 2 - via Grimaldi 24-26 Sost.serramenti, adeg. impianti	48.160,22	20.640,09	68.800,32
Novellara via Matteotti 1 Imp.elettrici parti comuni	4.916,45	2.107,05	7.023,50
Novellara via Matteotti 3 Imp.elettrici parti comuni	4.916,45	2.107,05	7.023,50
Novellara via Don Minzoni 3 Nuova centrale termica	18.324,95	7.853,55	26.178,50
Scandiano via Kennedy 43 balconi, fognature, isol.term.	68.600,00	29.400,00	98.000,00
Scandiano via Matteotti 43-53 Man. Straord.	31.055,43	13.309,47	44.364,90
Totale	323.446,16	138.619,78	462.065,94

Programma Straordinario Comune di Correggio

Il fabbricato di via Di Vittorio 3, a Correggio, sarà interessato anche da ulteriori lavori che rientrano nel piano straordinario approvato dal comune, che ha stanziato ulteriori risorse per il risanamento del fabbricato stesso.

Inoltre, contestualmente all'esecuzione dei lavori di riparazione dei danni conseguenti al sisma 2012, saranno conclusi i lavori di manutenzione straordinaria nei seguenti edifici:

Reggio Emilia Via Piccinini 5-5/1-5/2 - rifacimento di parte della copertura (civ. 5/1), distrutta a seguito di incendio e manutenzione straordinaria dell'edificio (impianti elettrici parti comuni, risanamento cantine, impermeabilizzazione della copertura).

Reggio Emilia Via Piccinini 5/5-5/6 via Dall'Aglio 8/1-8/2 – manutenzione della copertura, impianti elettrici nelle parti comuni e isolamento del sottotetto.

3.4 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. Successivamente, a seguito di segnalazioni di ACER, l'ordinanza n. 24 del 01/03/2013, ha introdotto modifiche all'Ord. n. 49/2012, inserendo tra i comuni beneficiari del contributo anche il comune di Reggio Emilia, con due edifici nel q.re Gardenia e il complesso di V.le Magenta 18-20. Questi interventi, attualmente in fase di appalto, saranno eseguiti nel 2015. Lo stato di attuazione degli interventi di cui alle ordinanze sopra richiamate, è il seguente:

Indirizzo	N. alloggi Pubblici	Contributo rimodulato	Stato di attuazione
CORREGGIO Via Giotto 6 – 6/A	12	210.000,00	Ultimato
CORREGGIO Via Roma 6	8	243.840,00	Da appaltare nel 2015
GUASTALLA Via Fornasari 2-4	12	80.000,00	Ultimato
GUASTALLA Via Fornasari 6-8	12	80.000,00	Ultimato
GUASTALLA Via Costa 33-35-37	18	10.000,00	Ultimato
GUASTALLA Via Caserme 1-3, via Trieste 2	6	130.000,00	Da iniziare
REGGIOLO Via Respighi 12	6	97.000,00	Ultimato
REGGIOLO Via Matteotti 12	6	212.880,00	Ultimato
REGGIO EMILIA Via Piccinini 5/5-5/6 Via Dall'Aglio 8/1-8/2 (cond.Gardenia)	32	414.023,55	In corso
REGGIO EMILIA Via Piccinini 5-5/1-5/2 (cond. Camelia)	13	182.940,64	In corso
REGGIO EMILIA V.le Magenta 18/1-18/2-18/3-18/4-18/5-20	35	70.000,00	Da iniziare
Totale		1.730.684,19	

La stessa ordinanza n. 24/2013, ha assegnato contributi per la riparazione/ricostruzione di edifici classificati con esito E del danno e dichiarati inagibili, contributi successivamente integrati dall'Ord. 119/2013, a seguito di più precise valutazioni del danno:

Comune	Indirizzo	N. alloggi	Contrib. Pubb. totale Ord. 24/2013 e 119/2013
S.MARTINO IN RIO	Piazza Tassoni 1-2	5	871.000,00

Mentre nel primo semestre del 2015 sono stati completati parte degli interventi finanziati con i contributi dell'ordinanza 24/2013, nel 2016 si prevede di completare i lavori di riparazione degli ulteriori edifici classificati con esiti B-C già iniziati e di concludere la progettazione degli interventi con esito E e di avviarne la realizzazione. ACER, infine, ha ottenuto, a seguito dei danni rilevati, il risarcimento di € 800.000,00 mediante la polizza di assicurazione globale fabbricati che copre il patrimonio gestito dai danni conseguenti al terremoto, oltre il rimborso delle spese peritali, per un importo di € 25.000,00. Parte di questi contributi sono stati utilizzati per la riqualificazione dei fabbricati siti a Boretto Via IV Novembre e a Fabbrico Via Contarelli 29, ultimati nel corso del 2015. Con la chiusura contabile di questi interventi, in corso di rendicontazione, altre risorse non utilizzate potranno essere destinate al recupero di altri edifici di proprietà dei comuni, localizzati nelle aree colpite dal sisma.

3.5 ATTUAZIONE PROGRAMMA LEGGE 80/2014

Uno degli impegni più importanti per l'anno 2016 è quello di predisporre e dare attuazione ad un piano di riqualificazione energetica del patrimonio Erp in gestione, anche al fine di contenere il costo delle spese accessorie che sono lievitate ulteriormente negli ultimi anni e in molti casi hanno provocato problemi agli utenti che a fronte di canoni contenuti debbono pagare spese condominiali elevate.

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

Con i fondi programmati dal governo per il finanziamento di opere di ripristino alloggi (interventi di tipo A), riqualificazione energetica e manutenzione straordinaria (interventi di tipo B) è stato predisposto nell'estate scorsa un programma di interventi per concorrere all'assegnazione delle risorse, approvato dalla Regione, poi trasmesso e approvato dal Ministero.

Il provvedimento ministeriale di finanziamento metterà a disposizione dapprima le risorse per gli interventi di tipo A, da realizzarsi entro 60 giorni e, in un secondo momento, quelle per l'attuazione degli interventi di tipo B.

Il programma degli interventi di tipo B ammonta a **€ 2.027.699,00**. Le risorse saranno messe a disposizione nell'arco temporale di 10 anni.

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:

- La riqualificazione del complesso edilizio di Viale Magenta, in comune di Reggio Emilia (fondi legge 80/2014).
- La progettazione di interventi edilizi per conto dei comuni (programmi straordinari) per la riqualificazione edilizia ed energetica del patrimonio di edilizia residenziale in

4. MANUTENZIONE ORDINARIA DEL PATRIMONIO GESTITO E RIPRISTINO ALLOGGI

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

I programmi di intervento di manutenzione che ACER ha predisposto e predispone per conto dei Comuni sono rivolti a criteri di miglioramento della condizione abitativa degli alloggi (adeguamento 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.

Nel 2016 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 convenzioni già stipulate e/o da rinnovare con i Comuni.

L'impegno costante è sempre rivolto ad aumentare l'efficienza del servizio anche in ottica di contenimento dei costi.

Le spese per la manutenzione ordinaria, fornitura materiali, ripristino alloggi e manutenzione straordinaria (finanziate con i canoni di locazione degli alloggi gestiti da Acer mediante Convenzioni) sono previste per un importo complessivo pari ad € 1.315.090,28.

4.1 ATTIVITA' DI RIPRISTINO ALLOGGI

Tra le attività principali di ACER vi è appunto quella del ripristino alloggi che si liberano per poterli assegnare a nuovi nuclei di assegnatari.

Sulla base dei risultati ottenuti negli anni precedenti, nel 2016 si prevede di ristrutturare circa n. 200 alloggi che si libereranno, utilizzando le risorse dei comuni mediante i budget della manutenzione.

4.2 PROGRAMMA DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA L. 80 DEL 23/05/2014

La Regione Emilia-Romagna, con Delibera A.L. n. 16 del 09 giugno 2015 e Delibera G.R. n. 873 del 06 luglio 2015, istituisce un bando per la realizzazione del programma di recupero come da Legge 23 maggio 2014 n. 80 "*Misure urgenti per l'emergenza abitativa*". Nell'allegato A (elenco Tipo A), sono stati candidati gli alloggi ERP vuoti nella provincia di Reggio Emilia, il cui fabbisogno economico per il ripristino sia superiore ad € 4.000 ed inferiore ad € 15.000, per un totale di n. 46 alloggi ed un importo complessivo pari ad € 463.734,67, così suddivisi:

COMUNE	N Alloggi	IMPORTO FINANZIATO
Bibbiano	1	8.663,31
Boretto	1	6.806,89
Brescello	1	6.559,36
Casalgrande	1	10.767,26
Correggio	3	31.177,92
Fabbrico	1	9.900,93
Guastalla	3	21.400,75
Luzzara	1	6.930,65
Novellara	2	11.757,35
Reggio Emilia	27	311.364,53
Rio Saliceto	1	5.569,27
Rubiera	1	9.900,93

COMUNE	N Alloggi	IMPORTO FINANZIATO
San Martino in Rio	1	4.000,00
Sant'Ilario d'Enza	1	12.004,87
Scandiano	1	6.930,65
TOTALE	46	463.734,67

Appena la Regione Emilia Romagna darà l'autorizzazione all'avvio dei lavori, questi andranno realizzati entro 60 giorni.

4.3 PIANO STRAORDINARIO COMUNE DI CORREGGIO

Nel 2016 verrà terminato il Piano Straordinario approvato dal Comune di Correggio nel 2015, che vedrà complessivamente il ripristino di 16 alloggi per un investimento complessivo di € 151.000.

4.4 PIANI STRAORDINARI CON I COMUNI

Nel 2016 continuerà la redazione di proposte di piani straordinari in anticipazione con i Comuni interessati, finalizzati al recupero di alloggi vuoti e manutenzioni straordinarie.

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

ACER intende continuare a svolgere anche per il 2016 un ruolo importante sui temi energetici, partecipando ad iniziative specifiche nel settore. In particolare le attività riguarderanno l'analisi e la realizzazione di interventi di riqualificazione energetica degli edifici pubblici, occupandosi delle fasi progettuali, direzione lavori, collaudo e monitoraggio.

Si continuerà con l'attività di sensibilizzazione dei Comuni ed altri enti in questo importante settore di attività, con particolare riguardo al monitoraggio dei consumi, in modo da evidenziare la maggiori criticità per gli enti pubblici. Oltre alla promozione, mediante azioni di comunicazione mirata, delle strategie ed attività programmate nel settore energetico.

5.1 LA FINANZIABILITA' DEGLI INTERVENTI – L'ENERGY PERFORMANCE CONTRACT

Anche per il 2016, per superare il principale problema della riqualificazione energetica che è quello della finanziabilità, sarà importante favorire il più possibile l'intesa tra Comuni, ACER, sindacati degli inquilini, istituti di credito 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.

Tale 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 negli anni passati un modello di contratto volto a promuovere ed incentivare la riqualificazione energetica degli edifici di edilizia residenziale pubblica, ACER Reggio Emilia intende proseguire tali esperienze attuando un progetto più ampio ed ambizioso, progetto di valenza regionale che intende riqualificare patrimonio residenziale, caratterizzato da un contesto misto pubblico-privato, avvalendosi di strumenti finanziari innovativi. Sarà inoltre possibile riproporre tale modalità contrattuale in altri edifici di proprietà dei Comuni da sottoporre a riqualificazione.

5.2 RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

L'attività in campo energetico e impiantistico nel corso del 2016 continuerà a comprendere anche le seguenti aree di intervento:

- Progettazione impiantistica meccanica ed elettrica relativa ai nuovi progetti;
- 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;
- 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;

5.3 IL SERVIZIO ENERGIA PER LE AMMINISTRAZIONI PUBBLICHE

Nel 2016 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.

Importante attività che ACER continuerà a svolgere per le Unioni dei Comuni Bassa Reggiana ed Unione Val d'Enza sarà quella finalizzata alla redazione del PAES (Piano d'Azione per l'Energia Sostenibile) nell'ambito del Patto dei Sindaci.

ACER proseguirà il supporto ai vari Comuni nell'attività di raccolta dei dati per il quadro conoscitivo iniziale con particolare attenzione agli ambiti di valutazioni iniziali del bilancio delle emissioni e conseguente studio dei piani di mitigazione delle emissioni di gas climalteranti, oltre ad attività di coordinamento tecnico e gestionale del progetto, dei rapporti con Regione ed ANCI, coordinamento e gestione della comunicazione esterna.

Tra le attività che ACER potrà mettere a supporto delle amministrazioni si ricordano:

- diagnosi energetica degli edifici con analisi delle criticità esistenti e possibili interventi;
- 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;
- studi e progettazione sulle opere di pubblica illuminazione;

5.4 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

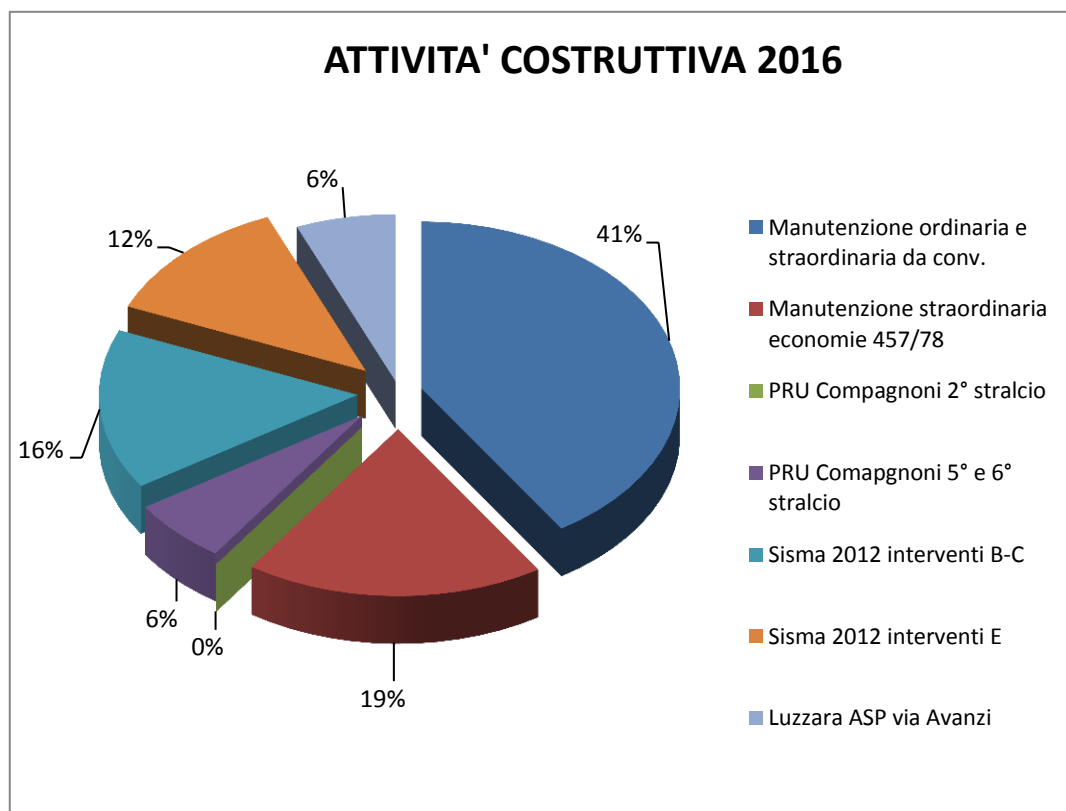
fa obbligo per tutti gli annunci pubblicitari e i contratti di affitto di allegare il certificato energetico dell'unità immobiliare. L'ufficio energia svolge già l'attività di certificazione energetica degli edifici, nell'anno 2015 questo aspetto sarà ulteriormente potenziato al fine di poter dare completo supporto all'amministrazione pubblica sul patrimonio in nostra gestione. Con l'entrata in vigore del Decreto Ministeriale del 26/06/2015 recepito dalla Regione Emilia Romagna con Deliberazione della giunta del 07/09/2015 N. 1275, dal 01/10/2015 sono state introdotte una serie di novità al sistema di certificazione. In particolare tra le novità più salienti si sottolinea la modifica delle classi energetiche, l'obbligo del sopralluogo, l'introduzione di un sistema sanzionatorio e dal 01/01/2016 il pagamento di un importo ancora da definire da versare nella casse della Regione. Ciò comporterà un adeguamento dell'importo richiesto da Acer per tale prestazione.

5.5 IMPIANTI FOTOVOLTAICI

Anche nell'anno 2016 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.

6. RIEPILOGO DEGLI INVESTIMENTI PER ATTIVITÀ EDILIZIA 2016

		a carico ACER	a carico Comune o altri soggetti
Manutenzione ordinaria e straordinaria da convenzione.	€	0	1.315.090,28
Manutenzione straordinaria economie 457/78	€	0	600.000,00
PRU Compagnoni 2°-3° e 4° stralcio	€	0	0
PRU Compagnoni 5° e 6° stralcio	€	0	200.000,00
Sisma 2012 – Interventi B-C	€	0	500.000,00
Sisma 2012 Interventi E – San Martino in Rio	€	0	400.000,00
Luzzara ASP via Avanzi	€	0	200.000,00
TOTALE INVESTIMENTI ANNO 2016	€		3.215.090,28



7. 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. Anche nel 2016 l'attività si prevede in diminuzione, avviandosi verso il termine dell'incarico, sia per la progressiva conclusione dei piani sia per il rallentamento dell'attività edilizia.

8. COMPETENZE TECNICHE

I proventi a fronte di prestazioni tecniche ("competenze tecniche") relativi al 2016, 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 **273.030,77** 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 eventualmente acquisite nei primi mesi del 2016, per assicurare al settore tecnico (progettazione ed energia) una mole di attività commisurata alla loro potenzialità di lavoro, potranno produrre ulteriori entrate per competenze tecniche .

Compensi per interventi costruttivi	166.030,77
Compensi per riqualificazione energetica	7.000,00
Compensi per altri interventi (L.80)	100.000,00
TOTALE	273.030,77

Si riporta il dettaglio degli interventi interessati:

COMPENSI PER INTERVENTI COSTRUTTIVI E RECUPERI	
Asp Luzzara Via Avanzi	45.000,00
Programma di Riqualificazione urbana Compagnoni-Fenulli 5° e 6° stralcio - Comune di Reggio Emilia	26.030,77
Sisma 2012 – interventi B-C – ord. 24/2013	10.000,00
Sisma 2012 – interventi E – ord. 24/2013 e 119/2013	40.000,00
Manutenzione straordinaria vari Comuni (economie 457/78)	30.000,00
Recupero alloggi erp sfitti nei comuni colpiti dal sisma del 20 e 29 maggio 2012 (DGR 1571/2014 importo programma € 467.000,00)	5.000,00
Programma lavori su edifici di proprietà comunale coperti da indennizzo assicurativo	10.000,00
TOTALE	166.030,77

COMPENSI PER CERTIFICAZIONE ENERGETICA	
Certificazioni energetiche Cavriago	7.000,00
TOTALE	7.000,00

Per la concretizzazione delle previsioni di Bilancio 2016 occorrerà dunque non sottovalutare le problematiche generali e contingenti che si presenteranno.

9. SPESE PER INCARICHI TECNICI

Le spese per incarichi esterni professionali tecnici previste per il 2016 riguarderanno le attività professionali esterne relative agli interventi in corso o di prossima attuazione, principalmente per incarichi di supporto alla progettazione, CAD, energia, sicurezza, perizie, collaudi e accatastamenti. Queste spese, pari ad € 53.000,00, sono coperte dalle competenze tecniche relative ai finanziamenti dei vari interventi.

Sono inoltre previste a bilancio spese per procedimenti legali (€ 7.000,00), legate alle diverse cause in corso, altre spese tecniche (€ 3.000,00) per pratiche e diritti catastali, perizie, spese rilascio pareri e concessioni, assicurazioni ecc., spese per riproduzione disegni (€ 500,00) e spese per la sicurezza aziendale (€ 5.000,00).

GESTIONE RISORSE UMANE E STRUMENTALI

1. PERSONALE

Nel mese di dicembre 2015 il personale in servizio presso l'Azienda ammonta a n. 51 unità, di cui n. 2 non prestano servizio effettivo in azienda in quanto, rispettivamente, in comando presso Acer Bologna e altra in comando presso lo IACP di Campobasso.

Nel corso dell'anno 2015 sono cessate dal servizio n.4 unità, di cui n.3 per dimissioni volontarie.

A fronte delle suddette uscite di personale si è fatto fronte con utilizzo del personale interno.

Si è conclusa a novembre una Selezione pubblica per la ricerca di una figura di collaboratore a tempo determinato presso il Servizio di mediazione sociale; la candidata utilmente collocata in graduatoria prenderà servizio nel mese di gennaio 2016.

PERSONALE DIPENDENTE	Personale previsto nel 2016	Personale in servizio a dicembre 2015
Unità di ruolo ccnl CISPEL :		
DIRIGENTI	3	3
Unità di ruolo ccnl FEDERCASA :		
QUADRI	6	6
AREA A	17	18
AREA B	23	23
Unità a tempo determinato ccnl CISPEL :		
DIRIGENTI	1	1
Unità a tempo determinato ccnl FEDERCASA :		
AREA A	0	0
AREA B	1	0
TOTALE UNITA' IN SERVIZIO	51	51

Nel corso del 2016 si prevede l'uscita di n.1 unità di personale di Area A per dimissione con diritto a pensione.

Considerata la dotazione stimata per il 2016 si è elaborata la previsione del costo del personale, considerando anche i relativi oneri riflessi, complessivamente pari a € 2.594.000,00 contro € 2.701.436,88 dell'anno precedente, con una riduzione pari ad € 107.437,00.

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;
- il costo del personale a tempo determinato.

2. SISTEMA INFORMATIVO

Diversi i progetti innovativi e migliorativi che sono pianificati per il 2016. Alcuni di essi sono attività che erano state precedentemente previste per il 2015, ma il cui completamento è stato rinviato al nuovo anno, a seguito delle implementazioni che si sono rese necessarie per la gestione della fatturazione elettronica (attivata in aprile 2015) e per le modifiche introdotte al sistema ISEE dell'INPS (agosto 2015).

Tra questi ci sono il completamento e la messa a regime delle realizzazioni nell'area contrattualistica, per integrare i sistemi di ACER e dell'Agenzia Affitto, attualmente distinti ed il passaggio alla fase di test finale per alcune applicazioni dell'area manutentiva.

Si è provveduto infatti a realizzare alcune nuove funzionalità, che le imprese e gli artigiani fornitori di ACER potranno usare per colloquiare in mobilità direttamente con il sistema informativo aziendale, permettendo in alcuni casi l'aggiornamento diretto dei dati. L'implementazione era stata suggerita come azione migliorativa durante la visita ispettiva al SGQ aziendale di fine 2014. La realizzazione utilizza l'infrastruttura di Telegram, un servizio di messaggistica gratuita, come canale comunicativo, e sarà disponibile come *app mobile* sulle principali piattaforme (Android, Apple e Windows Phone), nonché come applicazione Windows, Mac e Linux, coprendo di fatto la quasi totalità dei sistemi oggi in uso. Se il test avrà buon esito sarà possibile estenderne l'utilizzo ad altri settori aziendali.

Entro marzo 2016 dovranno essere rivisti i tracciati di invio relativi agli scambi interbancari in area SEPA (mandato e addebito diretto), con il passaggio da file di testo ai nuovi tracciati xml.

Dal punto di vista sistemistico resta prioritaria la necessità della migrazione all'ultima versione del gestore di database Sql Server di Microsoft, che comprenderà, tra gli step pianificati, la fusione dei due principali database aziendali. L'integrazione dei due sistemi di archiviazione permetterà di incrementare in modo significativo la qualità delle informazioni gestite, riducendo le ridondanze nei dati e migliorando la coerenza.

Anche il firewall aziendale, oggi implementato con software Microsoft prodotto nel 2004, dovrà essere adeguato alle nuove caratteristiche del web 2.0, per mantenere livelli

prestazionali coerenti con l'infrastruttura di comunicazione in fibra. Non essendo più in commercio la soluzione attualmente in uso si dovrà passare presumibilmente ad una appliance (hardware o virtuale) e prevedere un percorso di migrazione delle regole correntemente in essere.

La piattaforma hardware risulta tutt'ora adeguata alle necessità aziendali, con l'unica eccezione dei sistemi di backup, in sofferenza per i lunghi tempi di esecuzione (oggi occorrono fino a 4 giorni effettivi per un salvataggio completo dei dati aziendali). Visto il migliorato throughput dei sistemi di comunicazione, potranno essere previste implementazioni di backup remoto. In corso d'anno saranno valutati i costi di una simile soluzione. Da sviluppare nel 2016 anche le possibili sinergie con la Regione Emilia-Romagna e le altre ACER della Regione, sia attraverso la partecipazione alle Comunità Tematiche, sia usufruendo, ove possibile, dell'interfacciamento in tempo reale ai servizi informatici messi a disposizione attraverso la rete del consorzio Lepida (in progetto nel 2016 la realizzazione di un connettore verso PaRer – polo archivistico regionale per l'archiviazione sostitutiva documentale).

3. 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	9	155.302	707.650
A10	Uffici	2	3.376.746	3.800.000
A2	Alloggi- Tipo Civile	14	346.527	1.200.000
A3	Alloggi- TipoEconomico	149	1.468.158	10.875.251
A4	Alloggi- Popolare	3	2.552	345.000
B1	Asilo (collegio- convitti)	1	879	350.000
C1	Negozi	25	134.768	1.420.000
C2	Magazzini o locali deposito	13	21.342	135.000
C6	Autorimesse	88	934.488	1.610.000
D7	Cabine Enel	4	3.026	4.000
TOTALI		308	6.803.798	20.446.901

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.

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.

BILANCIO DI PREVISIONE ESERCIZIO 2016

1. 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 2016 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:
 1. 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.
 2. Per quanto riguarda i costi, da un valore convenzionale così determinato, con riferimento agli immobili oggetto di concessione:
 - a) dalla somma delle 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 l'ulteriore riduzione delle spese, 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.

2. FLUSSI DI CASSA 2015 E PREVISIONE 2016

La gestione finanziaria del 2015 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 2015 è proseguito l'impegno finalizzato 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.

3. RISULTATO ECONOMICO

Il risultato finale di 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 2016, a conferma della tendenza già manifestatasi negli ultimi anni, il risultato di pareggio è stato raggiunto attraverso interventi che produrranno significative ricadute sulla gestione complessiva ed in particolare:

- a) costo del personale dipendente; il collocamento a riposo di alcuni dipendenti non darà seguito a sostituzione dei medesimi,
- b) contenimento degli oneri generali, a conferma della riduzione operata negli anni precedenti.

- c) impegno all'ottenimento di incarichi per attività tecniche nell'ambito di programmi straordinari di manutenzione di manutenzione e riqualificazione per Comuni, ASP e enti pubblici diversi.

BILANCIO DI PREVISIONE	Previsione 2015	Previsione 2016
A VALORE DELLA PRODUZIONE	9.819.367	9.510.433
RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI	9.173.239	8.842.669
1a Ricavi delle vendite	27.500	32.500
1b Ricavi delle prestazioni	9.145.739	8.810.169
A Canoni di locazione	7.401.443	7.163.978
B Corr. rimb. amm.ne degli stabili	291.840	312.160
D Corrispettivi per servizi a rimborso	1.076.100	1.061.000
E Corr. tec. per interventi edilizi	376.356	273.031
VARIAZIONI DELLE RIMANENZE	0	0
ALTRI RICAVI E PROVENTI	646.128	667.764
a Proventi e ricavi diversi	594.516	614.852
b Contributi in conto esercizio	51.612	52.912
B COSTI DELLA PRODUZIONE	-9.632.749	-9.331.158
PER MATERIE PRIME SUSS.DI CONSUMO E MERCI	34.000	32.000
SERVIZI	5.980.613	5.816.592
1 Spese generali	547.403	527.890
2 Spese amm.ne degli stabili	2.920.010	2.726.112
3 Spese manutenz. degli stabili	1.375.000	1.433.090
4 Spese per servizi a rimborso	1.076.100	1.061.000
5 Spese per interventi edilizi	62.100	68.500
PER GODIMENTO BENI DI TERZI	11.000	7.500
1 Per godimento beni di terzi	14.000	13.320
PERSONALE	2.701.437	2.594.000
a Salari e stipendi	1.938.000	1.831.000
b Oneri Sociali	497.000	475.000
c Trattamento di fine rapporto	163.437	160.000
d Personale in quiescenza	30.000	30.000
e Altri costi	73.000	98.000
AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	409.023	414.066
a Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	212.810	219.666
b Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	196.213	194.400
ACCANTONAMENTO PER RISCHI	62.176	0
a Al Fondo rischi su crediti	62.176	0
ONERI DIVERSI DI GESTIONE	434.500	467.000
1 Perdite rientri a favore stato G.S.	30.000	30.000
2 Imposte indirette tasse	404.500	437.000
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	186.618	179.275
C PROVENTI E ONERI FINANZIARI	-107.318	-124.275
PROVENTI E ONERI FINANZIARI	60.400	36.600
1 Interessi da cessionari	7.200	1.200
2 Interessi su depositi bancari	25.200	14.200
3 Interessi da assegnatari	28.000	21.200
INTERESSI E ALTRI ONERI FINANZIARI	-167.718	-160.875
Interessi su mutui	-167.718	-160.875
D RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	0	0
E PROVENTI E ONERI STRAORDINARI	0	0
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE A-B+C+D+E	79.300	55.000
IMPOSTE DELL'ESERCIZIO	79.300	55.000
RISULTATO DELL'ESERCIZIO	0	0

PROGRAMMA TRIENNALE 2016 – 2018

INTERVENTI	Priorità	2016 (Elenco Annuale)	2016	2017	2018	TOTALE TRIENNIO
<u>Manutenzione straordinaria</u>						
Correggio via Di Vittorio 3	1		150.000,00	150.000,00		300.000,00
Correggio via Ardione 2/A	1		17.500,00	17.500,00	17.500,00	52.500,00
Reggio Emilia V.le Magenta			89.700,00	89.700,00	89.700,00	269.100,00
<u>Manutenzione straordinaria (danni sisma)</u>						
-	-					
Correggio via Roma 6	1	121.900,00	121.900,00	121.900,00		243.800,00
S.Martino Piazza Tassoni 1-2	2		435.500,00	435.500,00		871.000,00
Totale		121.900,00	814.600,00	814.600,00	107.200,00	1.736.400,00
Totale Finanziamenti		121.900,00	814.600,00	814.600,00	107.200,00	1.736.400,00

QUADRO DELLE RISORSE DISPONIBILI

TIPOLOGIA RISORSE	ARCO TEMPORALE DI VALIDITA' DEL PROGRAMMA			
	Disponibilità finanziaria 2015	Disponibilità finanziaria 2016	Disponibilità finanziaria 2017	TOTALE
Entrate aventi destinazione vincolata per legge	664.600,00	814.600,00	107.200,00	1.586.400,00
Entrate acquisite mediante contrazione di mutuo	-	-	-	0,00
Entrate acquisite mediante apporti di capitali privati	-	-	-	0,00
Trasferimenti immobili ex art. 19 legge	-	-	-	0,00
Stanziamiento di bilancio	0,00	-	-	0,00
Altro (1)	150.000,00	-	-	150.000,00
TOTALI	814.600,00	814.600,00	107.200,00	1.736.400,00