

# Azienda Casa Emilia Romagna di Reggio Emilia

Sede legale in Reggio Emilia - Via Costituzione 6

Registro Imprese di Reggio Emilia

Codice fiscale e Partita IVA 00141470351

R.E.A. 206272

Capitale di dotazione: € 2.288.933

## Relazione del Presidente al Bilancio Consuntivo 2022



## Sommario

Filiera dell’Abitare (ERP - ERS - alloggi per studenti - altre tipologie di alloggi - contributi) .....	6
Osservatorio regionale sistema abitativo (ORSA). Elementi per la costruzione di un sistema integrato di valutazione e gestione delle Politiche per la Casa .....	6
La filiera dell’abitare .....	7
La gestione degli alloggi .....	7
Alloggi a canone sociale (ERP) .....	9
Canoni di locazione ERP .....	9
Utilizzo degli alloggi .....	11
Cambio alloggi ERP .....	11
Ufficio casa per i Comuni .....	12
Controllo dichiarazioni ISE e verifica delle regolarità (controllo degli Assegnatari per il calcolo annuale dei canoni e verifica dei requisiti di permanenza nell’ERP) .....	12
Alloggi a canone calmierato (ERS) .....	13
Alloggi in locazione permanente e di edilizia convenzionata .....	14
Agenzia per l’Affitto .....	14
Patto per la Casa .....	15
Programma di Social housing .....	16
Alloggi a locazione temporanea .....	16
Fondo Regionale per l’accesso all’abitazione in locazione .....	16
Fondo morosità incolpevole .....	17
Alloggi per studenti universitari .....	18
Servizi per le persone (Progettazione e gestione sociale - rispetto delle regole e applicazione delle linee guida sulla morosità - gestioni condominiali e autogestioni) .....	20
Composizione sociale assegnatari ERP .....	20
Innovazione sociale .....	22
Sostenibilità sociale .....	22
Progettazione e Gestione sociale .....	23
Mediazione ordinaria e straordinaria .....	24
Attività di Mediazione .....	25
Attività di Progettazione sociale .....	25
Nuovi progetti in fase di realizzazione nel 2023. Proseguimento di alcuni in corso nel 2022 .....	32
Altre attività dell’Ufficio Progettazione e Gestione sociale .....	33
Cambio alloggi per emergenze .....	33
Morosità incolpevole .....	33
Accompagnamento all’abitare .....	33
Servizi ad alto livello di innovazione sociale .....	33
Morosità .....	34

Ufficio legale per la gestione della morosità e del contenzioso nel rispetto delle regole .....	37
<i>Gestione della morosità e recupero dei crediti</i> .....	37
<i>Rispetto delle regole</i> .....	38
Assistenza alle autogestioni, ai condomini e attività a favore delle gestioni dirette, servizi ai fabbricati .....	39
<i>Capitolato prestazionale amministrazioni condominiali - Accordo con ANACI</i> .....	41
Attività di comunicazione interna ed esterna, portale Internet e ricevimento pubblico .....	42
<i>Sito internet - www.acer.re.it</i> .....	42
<i>Social media (Facebook e Instagram)</i> .....	43
<i>Ricevimento pubblico</i> .....	43
<i>Carta dei servizi</i> .....	44
<i>Manuale dell'inquilino e Manuale dell'Inquilino in Pillole</i> .....	44
Rilascio certificazione idoneità alloggi.....	44
Servizi Tecnici (Ricerca - Pianificazione - Progettazione - Manutenzione) .....	46
Aree di intervento.....	46
Attività di progettazione, studi di fattibilità e programmi d'intervento .....	47
Tecnologia informatica B.I.M. ....	47
Progettazione interventi programma Legge 80/2014 .....	48
Programma POR-FESR 2014/2020 .....	49
Progetto di riqualificazione energetica patrimonio ERP nell'ambito del programma LEMON .....	50
Interventi post sisma 2012.....	51
Programmi per la rigenerazione urbana .....	53
Programma per la riqualificazione dell'ex Centro sociale del Foscatò in Reggio Emilia - lavori in fase di conclusione.....	53
Piano Integrato di Edilizia Residenziale Sociale - Abitare Solidale Isolato 902 (PIERS) e Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare (PinQua) .....	54
Direzione lavori .....	54
Efficientamento energetico di edifici mediante "SUPERBONUS 110%" .....	54
Programma Sicuro Verde e Sociale - Fondo Complementare PNC.....	57
Programma di riserva .....	59
Interventi in edifici misti pubblico/privato.....	59
Direzione lavori .....	63
Intervento di riqualificazione energetica su edificio di Viale Magenta n. 18.1 - 18.2 - 18.4 - 18.5 - 20 - lavori eseguiti all'80% .....	63
Piano particolareggiato PP10 - Bibbiano .....	64
Attività di ripristino alloggi e piani straordinari .....	64
Programma straordinario del Comune di Reggio Emilia .....	64
Programma straordinario del Comune di Correggio .....	65
Programma straordinario del Comune di Novellara - lavori in corso.....	65

Programma straordinario del Comune di Brescello - lavori in corso .....	65
Manutenzione del patrimonio gestito e ripristino alloggi .....	65
Attività di collaudo delle opere di urbanizzazione .....	66
Servizio energia impianti, efficienza energetica degli edifici, riqualificazione energetica degli edifici .....	67
Attività di certificazione energetica degli edifici .....	67
Impianti fotovoltaici .....	68
Programma individualizzazione delle utenze, termoregolazione e controllo .....	68
ATTIVITA' DI RICERCA E SPERIMENTAZIONE .....	68
Pro-GET-OnE – progetto concluso .....	68
HEART - progetto concluso .....	69
Self User - in corso .....	69
Life Super Herotile - in corso .....	70
Servizi generali e amministrativi .....	71
Il Personale e l'organizzazione aziendale .....	71
Formazione .....	72
Sistema informativo .....	72
Patrimonio immobiliare di proprietà di ACER .....	73

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La ricerca è stata presentata nell'ottobre 2022 nel corso di un convegno durante il quale è emersa la necessità di integrare i diversi servizi della filiera dell'abitare e le attività di carattere gestionale degli edifici e degli utenti.

Allo stesso tempo si è evidenziata la necessità di rendere più complementari le Politiche abitative e le Politiche sociali anche attraverso la costituzione di una "Cabina di Regia" costituita da Uffici Casa dei Comuni, Servizi sociali e ACER.

### **La filiera dell'abitare**

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

- alloggi pubblici a canone sociale (ERP) calcolato in base alla situazione economica, verificato annualmente, per le famiglie meno abbienti;
- alloggi a canone calmierato (ERS) di proprietà pubblica e privata per le famiglie a reddito medio-basso, che non hanno i requisiti per l'accesso agli alloggi a canone sociale e che non riescono a sostenere i costi di affitto del libero mercato. Ne fanno parte gli alloggi in locazione permanente pubblici e privati convenzionati, gli alloggi di proprietà privata intercettati con lo strumento dell'Agenzia per l'Affitto, alloggi di proprietà di enti pubblici e alloggi per studenti sia pubblici che privati;
- alloggi per l'emergenza abitativa (per sfrattati, senzatetto, vittime di violenza, profughi, ecc.);
- alloggi a sostegno delle Politiche di innovazione sociale (appartamenti protetti per anziani, disabili, co-housing...);
- incentivi, contributi, fondi e altre iniziative dedicate all'abitare sostenibile.

### **La gestione degli alloggi**

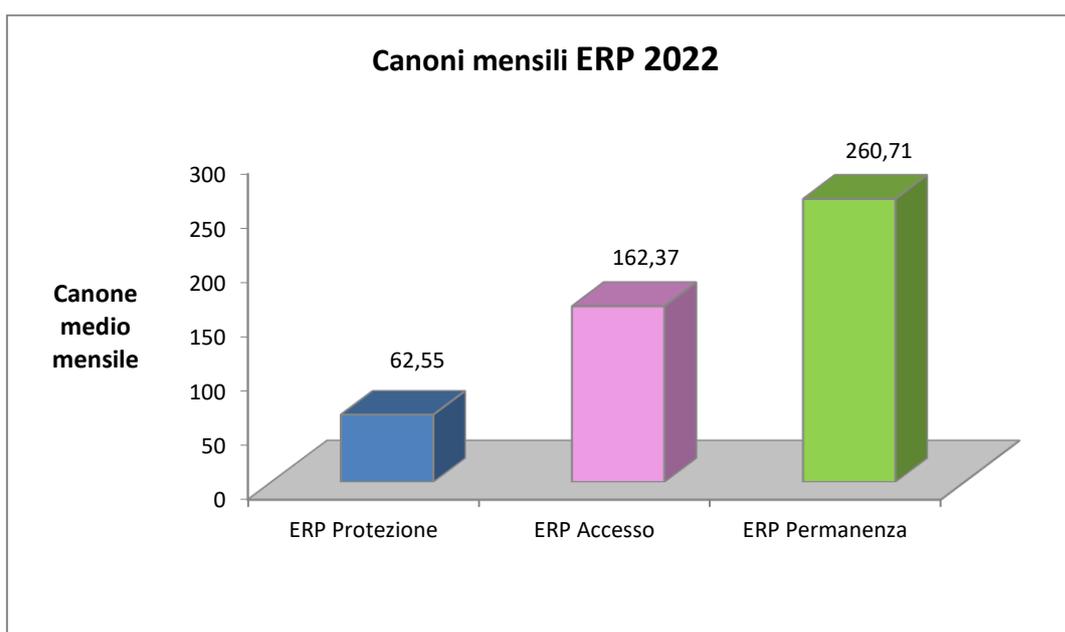
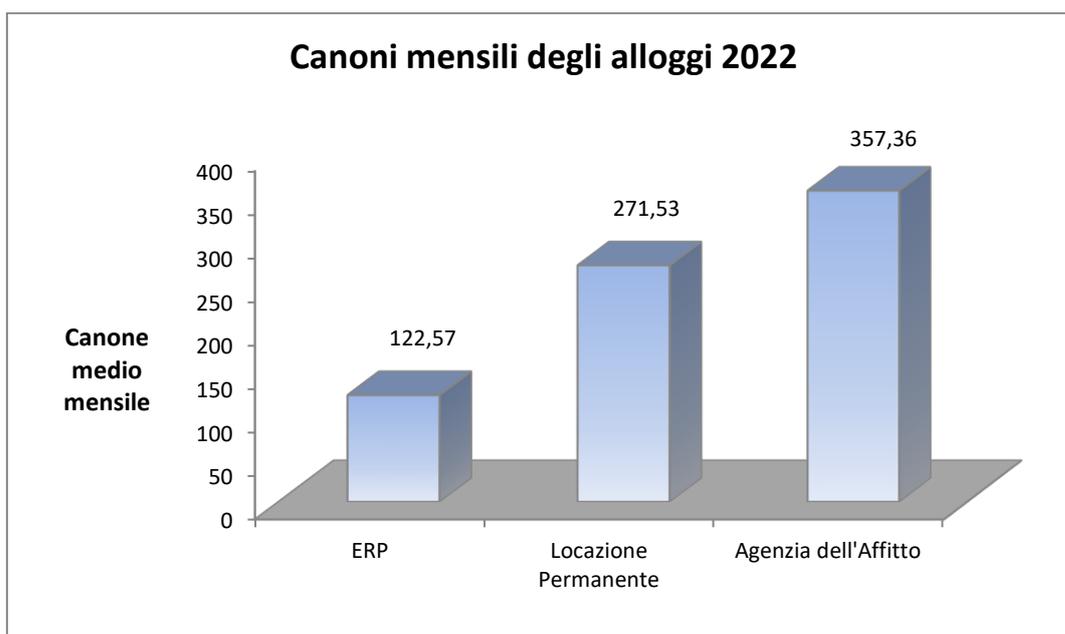
ACER è impegnata ad incrementare l'offerta abitativa attraverso il recupero del patrimonio edilizio pubblico esistente e l'utilizzo di patrimonio privato sfitto, tramite lo strumento dell'Agenzia per l'Affitto.

Le unità immobiliari residenziali gestite, a dicembre 2022, sono 5.171. Sono in corso di attuazione alcune iniziative finalizzate all'incremento del patrimonio a disposizione per la locazione, tra cui l'avvio della gestione di alloggi ERS con il Fondo InvestiRe Sgr (Cassa

Depositi e Prestiti Immobiliare Sgr e FIA), con altri soggetti attuatori di ERS, tramite investimenti sul patrimonio di ACER o derivanti da provvedimenti regionali.

Canone	Proprietà	Anno 2022
ERP	Comunale	4195
	ACER	112
	Privati (Landini)	8
	<b>TOTALE</b>	<b>4315</b>
Canone calmierato	Comunale o altri soggetti pubblici	425
	ACER	63
	Agenzia affitto	205
	Privati (Investire + LCC)	70
	<b>TOTALE</b>	<b>763</b>
Alloggi per studenti		95
Uso diverso		52
	<b>TOTALE ALLOGGI GESTITI</b>	<b>5225</b>





### **Alloggi a canone sociale (ERP)**

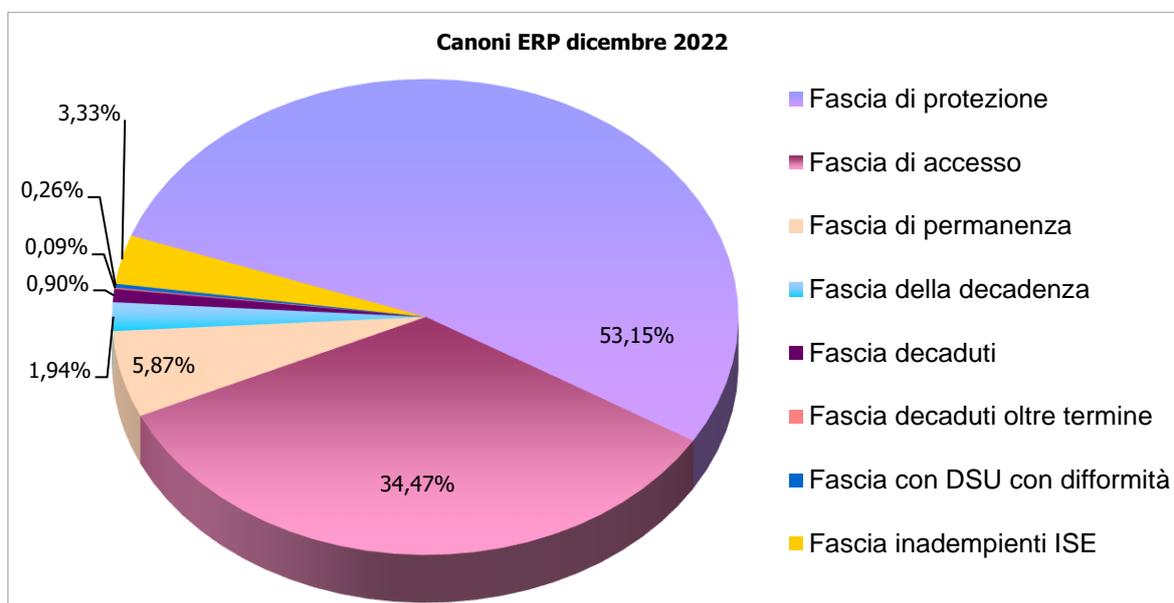
L'impegno principale di ACER nel 2022 è consistito nel ripristino di alloggi sfitti finanziati con risorse messe a disposizione dai Comuni, piani straordinari con anticipazione di risorse e ricerca di finanziamenti regionali.

### **Canoni di locazione ERP**

I criteri di calcolo dei canoni di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica sono stati rivisti, con delibera di Giunta regionale n. 894 del 13 giugno 2016, con l'innalzamento

del canone minimo e la revisione del sistema complessivo dei canoni. Il gettito complessivo del monte canoni si prevede in diminuzione.

Quindi vediamo la ripartizione per fascia di canone degli assegnatari ERP aggiornata al mese di dicembre 2022:



Fasce di canone ERP	Utenti	Totale canoni dicembre 2022	Canone medio
Fascia di protezione	1838	114.960,40	62,55
Fascia di accesso	1192	193.541,95	162,37
Fascia di permanenza	203	52.923,42	260,71
Fascia della decadenza	67	18.663,59	278,56
Fascia decaduti	31	10.010,08	322,91
Fascia decaduti oltre termine	3	1.160,50	386,83
Fascia con DSU con difformità	9	2.448,29	272,03
Fascia inadempienti ISE	115	30.139,55	262,08
<b>Totale</b>	<b>3458</b>	<b>423.847,78</b>	<b>122,57</b>

**Legenda:**

FASCIA Protezione:	ISEE fino a € 7.500 e patrimonio mobiliare fino a € 49.000
FASCIA Accesso:	ISEE da € 7.500 a € 17.154 e patrimonio mobiliare fino a € 49.000
FASCIA Permanenza:	ISEE da € 17.154 a € 24.016 e patrimonio mobiliare fino a € 49.000
FASCIA con decadenza sospesa:	ISEE oltre € 24.016 e provvedimento comunale di sospensione
FASCIA della decadenza:	ISEE oltre € 24.016 o patrimonio mobiliare > € 49.000
FASCIA decaduti:	Provvedimento comunale di decadenza
FASCIA con DSU difformi/omissioni:	Hanno presentato la DSU ma Ag. Entrate segnala incongruenze
Fascia inadempienti DSU:	Non hanno presentato la DSU

Si nota, dalla tabella sopra esposta, che circa il 53 % degli utenti è collocato nella fascia di protezione.

Nell'applicazione dei canoni sono rilevanti le dichiarazioni reddituali presentate dagli utenti (DSU). Altrettanto importanti sono le verifiche su tali dichiarazioni e quelle prescritte dalla normativa vigente per appurare il permanere dei requisiti e mantenere il godimento dell'alloggio.

All'interno dell'ERP, il contributo alle fasce deboli come sconto sul canone oggettivo (il canone oggettivo è il canone calcolato sulla base della Legge Regionale, quindi inferiore a un canone concordato) nel 2022 è stato di 5.343.000 euro.

### **Utilizzo degli alloggi**

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

ACER si è dotata di un sistema informativo continuamente aggiornato sull'andamento delle procedure di ripristino degli alloggi che permette ai Comuni un'azione di monitoraggio in tempo reale.

### **Cambio alloggi ERP**

Le domande di cambio alloggio presentate nel 2022 sono state 49 nel Comune capoluogo e 17 nei Comuni della provincia. Le domande sono motivate prevalentemente da situazioni di sovraffollamento o di alloggio inadeguato come numero di ambienti e, a seguire, da problemi di salute degli inquilini e da situazioni di sotto-affollamento.

Nel corso del 2022 si è intervenuto su situazioni di forte criticità ed emergenza abitativa, effettuando 12 cambi d'ufficio nell'ambito del Comune di Reggio. I cambi d'ufficio sono stati effettuati per dare risposta a gravi situazioni di disagio socio-abitativo, per problemi di salute dell'assegnatario o di componenti del nucleo familiare o per esigenze di ristrutturazione e/o manutenzione, ai sensi del Regolamento comunale sulla mobilità negli alloggi ERP.

## **Ufficio casa per i Comuni**

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

Nel corso del 2022 si sono consolidate le attività di supporto ai Comuni della provincia.

E' proseguita l'attività affidata ad Acer dall'Unione Tresinaro - Secchia per la gestione del bando pubblico per l'assegnazione degli alloggi ERP dei Comuni di Baiso, Casalgrande, Castellarano, Rubiera e Scandiano. In data 28 luglio 2022 sono state pubblicate le relative graduatorie definitive aggiornate al 30/04/2022, cui ha fatto seguito l'attività di verifica in sede di assegnazione degli alloggi.

ACER ha assunto l'incarico di Ufficio Casa per conto del Comune di Sant'Ilario d'Enza, il cui bando è stato aperto dal 17/01/2022 al 28/02/2022; l'attività svolta per conto del Comune ha riguardato la predisposizione di bandi, la raccolta delle domande presso la sede comunale e tutta l'attività istruttoria finalizzata all'approvazione della graduatoria provvisoria e definitiva, quest'ultima pubblicata il 21/06/2022.

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

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

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

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

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

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

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

Un controllo della conformità delle dichiarazioni ISE al nucleo assegnatario dell'alloggio e dei requisiti richiesti per la permanenza nell'ERP viene inoltre effettuato in modo sistematico in sede di verifica delle richieste di ospitalità, ampliamento, subentro nel contratto di locazione, ricalcolo del canone di locazione

Nel corso del 2022 sono state presentate circa cento domande di ospitalità tra Reggio Emilia e Provincia, altrettante sono state le richieste di ricalcolo del canone, oltre trenta i cambi di intestazione effettuati.

### **Alloggi a canone calmierato (ERS)**

Nel 2022 ACER, come negli anni precedenti, ha gestito non solo alloggi ERP, ma un ulteriore patrimonio abitativo, circa il 16%, a canone calmierato. Patrimonio che può essere di proprietà pubblica (cosiddetta locazione permanente) o privata, tramite lo strumento dell'Agenzia per l'Affitto o altri progetti di social housing.

<b>TIPOLOGIA</b>	
1. Alloggi in Agenzia per l'Affitto con contratto garantito da Fondo di garanzia	205
2. Alloggi con contratti da proprietari privati (Investire, LCC, ecc.)	70
3. Alloggi di proprietà pubblica a canone calmierato	425
4. Alloggi a canone calmierato di proprietà di ACER	63
<b>TOTALE</b>	<b>763</b>

## **Alloggi in locazione permanente e di edilizia convenzionata**

Gli alloggi in "locazione permanente" solitamente vengono assegnati sulla base di specifici bandi. A fine 2022, il patrimonio gestito degli alloggi in locazione permanente è stato di circa 560 alloggi, con un canone medio mensile di circa € 280. Inoltre, ACER alla stessa data gestisce una ventina di alloggi di proprietà di società pubbliche e private (Campus del Comune di Reggio Emilia, Mirco Landini S.P.A. di Castelnovo di Sotto). Nel corso di quest'anno sono stati pubblicati bandi a scadenza aperta per i Comuni di Quattro Castella, Vezzano, Correggio, Casalgrande che hanno determinato diverse assegnazioni di immobili pubblici vuoti da tempo.

## **Agenzia per l'Affitto**

L'Agenzia per l'Affitto, strumento che agevola la ricerca e la disponibilità di alloggi sul mercato privato, facilita l'incontro fra proprietari e inquilini alla ricerca di alloggi a canone calmierato, ha proseguito la sua attività anche nel 2022.

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

Nel corso del 2022 si è ulteriormente registrata una contrazione del mercato immobiliare delle locazioni che, iniziata in modo lieve negli anni precedenti e già aggravata dall'emergenza da Covid-19, ha registrato numeri sempre più in negativi rispetto alle disponibilità di appartamenti da affittare. La difficoltà prevalente si riscontra nella mancanza di offerta da parte dei proprietari che preferiscono introdursi nel mercato delle compravendite e rinunciare alle garanzie che l'Agenzia per l'Affitto riserva.

Un nuovo fenomeno che si è verificato in modo rilevante nel corso del 2022 è relativo alla scelta dei proprietari di procedere con la risoluzione dei contratti di locazione in essere per stipulare nuovi contratti a canoni di locazione più alti rispetto ai precedenti. Questo fenomeno è conseguenza di un'offerta immobiliare molto bassa e di aggiornamenti Istat che hanno procurato un aumento generale del costo della vita.

Per compensare la mancanza di appartamenti e per dare concrete risposte alla fascia più debole della popolazione, nel corso del 2022 è ulteriormente aumentata l'attività di gestione dei contratti in emergenza abitativa che vede ACER impegnata nella gestione di progetti speciali per trovare le soluzioni più idonee alle famiglie in difficoltà.

Lo strumento si è rivelato infatti particolarmente efficace come supporto delle Politiche abitative delle Amministrazioni comunali e delle Unioni dei Comuni per la gestione di appartamenti privati da destinare a persone socialmente deboli, quali donne sole con bambini, profughi e rifugiati politici, nuclei familiari colpiti dalla crisi economica, persone autosufficienti seguite dai servizi sociali e dal servizio di salute mentale in grado di vivere in situazioni di co-housing o in alloggi protetti.

L'attività svolta nell'anno 2022 è stata particolarmente incentrata ad avviare nuovi progetti per la gestione di appartamenti protetti, spesso in co-housing, anche in realtà comunali dove fino ad allora lo strumento non era ancora stato utilizzato. Infatti, nell'anno di riferimento sono aumentati gli immobili gestiti in "emergenza abitativa", raggiungendo l'obiettivo di dare risposte concrete a persone in difficoltà.

L'impegno di Acer e delle Amministrazioni locali è stato premiato dal risultato di fine anno che ha visto un aumento del numero dei contratti stipulati attraverso il servizio dell'Agenzia per l'Affitto, nonostante le difficoltà sopra espresse per tutto il comparto immobiliare.

A fine dicembre 2022 si contano n. 764 contratti complessivi stipulati dall'inizio dell'attività e n. 268 quelli in corso. N. 48 i contratti nuovi sottoscritti nel 2022.

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

- Numero di contratti in corso: 205
- Numero di contratti stipulati nel 2022: 48
- Numero di contratti totali: 764
- Media del canone di affitto: € 400,00
- Età media dei richiedenti: dai 35 ai 50 anni
- Media composizione nucleo: 3/4 persone

### **Patto per la Casa**

Nel corso del 2022 la Regione Emilia Romagna ha creato il Patto per la Casa, un nuovo strumento per intercettare alloggi privati sfitti da destinare alla locazione calmierata per le famiglie in difficoltà che non possono accedere alle graduatorie ERP. ACER è impegnata per il sostegno di questa iniziativa, insieme ai Comuni della provincia, che troverà applicazione nel corso del 2023.

## **Programma di Social housing**

Il protocollo d'intesa tra il Comune di Reggio Emilia, ACER e Investire (Cassa Depositi e Prestiti) per la realizzazione di alloggi di Social housing ha portato, nell'anno 2022, all'assegnazione e alla consegna di buona parte degli appartamenti destinati alla locazione; nello specifico n. 2 condomini per complessi n. 40 alloggi. Il terzo immobile previsto in questo intervento, che inizialmente era stato destinato al *rent to buy* poi trasformato in locazione, per un totale di n. 14 appartamenti, sarà assegnato nel corso del 2023.

Nel Comune di Reggiolo si è concluso un intervento privato con contributi pubblici del sisma per la realizzazione di n. 4 alloggi a canone calmierato che verranno acquisiti e gestiti da ACER nel corso 2023, andando ad aumentare la dotazione complessiva degli immobili a disposizione per la locazione. A questi si aggiungono ulteriori n. 16 alloggi nel Quartiere Compagnoni realizzati da un soggetto privato con contributi regionali per la locazione permanente e affidati in gestione ad ACER.

## **Alloggi a locazione temporanea**

ACER collabora ormai da diversi anni con altre aziende ed enti pubblici e privati per offrire soluzioni abitative a chi ha necessità di alloggi temporanei, anche per brevi periodi, principalmente per motivi di lavoro o di salute. Anche nel 2022 ha svolto questa attività per destinare alcuni alloggi del proprio patrimonio a tale bisogno o offrire la risposta più adeguata a bisogni specifici in collaborazione con Unindustria, con altre associazioni di categoria e con le Forze dell'Ordine. Si è evidenziata la necessità di potenziare questo servizio in risposta all'aumento dei bisogni di persone in arrivo nel nostro territorio per motivi di lavoro del settore privato, di enti e istituzioni pubbliche, quali Forze di Polizia, Vigili del Fuoco e aziende del trasporto pubblico locale.

## **Fondo Regionale per l'accesso all'abitazione in locazione**

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

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

Anche nel 2022 i finanziamenti sono stati destinati principalmente ai Comuni capoluogo e alle Unioni che, sulla base delle indicazioni fornite dalla Regione, hanno valutato i criteri e definito le modalità di erogazione dei fondi.

Per quanto riguarda la ricontrattazione dei canoni, ACER conferma la validità dello strumento e la disponibilità ad utilizzarlo in stretta collaborazione con i Comuni e con i Servizi sociali. In particolare, nel 2022 è stato gestito il bando di ricontrattazione canoni del Comune di Reggio Emilia, oltre a predisporre gli accordi di riduzione dei canoni per numerosi inquilini residenti a Reggio Emilia e in altri Comuni della provincia; accordi necessari e preliminari alla successiva presentazione delle domande da parte degli utenti per poter beneficiare del contributo.

Complessivamente nel 2022 sono stati n. 22 gli accordi ricontrattati con la riduzione degli affitti e conseguentemente l'erogazione dei relativi contributi, per un importo totale di € 38.200. Tale strumento è molto valido, ma trova scarsa applicazione. Sarebbe pertanto opportuno ripensare alla sua modalità di attuazione con un'attività maggiormente proattiva e un rapporto più diretto con i proprietari degli alloggi e i relativi inquilini.

### **Fondo morosità incolpevole**

Il Fondo morosità incolpevole garantisce l'erogazione di contributi per sostenere le famiglie coinvolte in procedure di sfratto per morosità incolpevole (morosità legata a contrazione economica e perdita del lavoro) e garantisce loro il rinvio della procedura in attesa di una ripresa delle contingenti difficoltà.

Con delibere di Giunta regionale, susseguite dal 2014, sono stati destinati al Comune di Reggio Emilia diversi finanziamenti provenienti dal "Fondo destinato agli inquilini morosi incolpevoli" e, conseguentemente, è stato pubblicato dal Comune di Reggio Emilia un bando per l'erogazione dei contributi agli aventi diritto.

ACER ha proseguito, su incarico del Comune, la gestione tecnica del Bando pubblico, curando nello specifico la raccolta delle domande, la relativa istruttoria, la nomina e la tenuta della Commissione, la redazione della successiva graduatoria.

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

Per tutto il 2022 ACER ha gestito il bando sia per il Comune di Reggio Emilia che per l'Unione Tresinaro-Secchia, entrambi con scadenza il prossimo 30 giugno 2023; in particolare ACER ha provveduto alla raccolta delle domande e all'organizzazione delle competenze della Commissione designata alla valutazione delle stesse.

Nel periodo aprile/dicembre 2022 sono state n. 21 le domande raccolte, n. 7 quelle valutate positivamente e accolte; sono stati erogati contributi per un totale complessivo di € 76.825.

### **Alloggi per studenti universitari**

Anche nel 2022 l'Azienda si è impegnata nella gestione di alloggi e posti letto a canone calmierato per studenti fuori sede (Università degli studi di Modena e Reggio Emilia, Erasmus, Istituto musicale Achille Peri, alta formazione, network europei di formazione e stage).

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

Nel corso del 2022 la presenza degli studenti ha ripreso ad aumentare; anche gli studenti stranieri hanno registrato un incremento più che positivo. A fine anno nelle residenze universitarie si registrava già il tutto esaurito.

ACER ha gestito complessivamente n. 33 appartamenti, di cui n. 13 di proprietà ACER ubicati in piazza Vallisneri, viale Montegrappa e piazza Fiume, n. 20 in via del Carbone di proprietà privata, per un totale di 99 posti letto, con sistemazioni in camere singole e doppie e in appartamenti di diversa tipologia e metratura, con capienza ciascuno di un numero di studenti che varia da 2 a 5. Rispetto all'anno 2021 è stato gestito un appartamento in meno perché è terminata la collaborazione con la Diocesi di Reggio per l'alloggio di viale Timavo. Complessivamente la capacità ricettiva delle 9 residenze universitarie pubbliche ubicate in città è costituita da 267 posti letto. Di questi, 99 sono a canone calmierato gestiti direttamente da ACER che, per rispondere alle esigenze degli studenti, offre un servizio di locazione flessibile, anche per brevi periodi e con continuità per tutto l'anno, ivi compresi i mesi estivi. In previsione del potenziamento del nuovo Polo universitario, ACER prevede di implementare il proprio impegno in questo comparto e aumentare l'offerta abitativa per gli studenti fuori sede. Per il 2023 si prevede l'attivazione di un ulteriore appartamento di

proprietà dell'Azienda nella residenza di Piazza Fiume, che è in fase di ristrutturazione, e che metterà a disposizione degli studenti fuori sede altri 5 posti letto.

ACER, inoltre, insieme a Comune di Reggio Emilia, Università degli studi di Modena e Reggio Emilia e Stu Reggiane spa, è impegnata anche nel progetto di riqualificazione della Palazzina Uffici delle ex Officine Reggiane (cosiddetta Palazzina M), prospiciente via Agosti, destinata ad ospitare alloggi universitari, servizi per gli studenti e per il quartiere.

L'intervento, dal valore complessivo di 14,1 milioni di euro, è stato candidato al Bando del ministero dell'Università e Ricerca per l'erogazione di finanziamenti per interventi volti alla realizzazione di strutture residenziali universitarie programmate, in parte, con le risorse del Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR).

Il progetto prevede la realizzazione di 80 posti letto, suddivisi in 30 camere singole e 25 camere doppie. Sono inoltre previsti servizi comuni a disposizione degli studenti come sale studio, una biblioteca, sale riunioni, una cucina comune, oltre a salottini di piano per l'incontro e la socializzazione.

	<b>TIPOLOGIA</b>	<b>NUM. POSTI LETTO</b>	<b>TIPOLOGIA CANONE</b>	<b>ENTE GESTORE</b>
<b>Palazzo Ancini</b>	pubblico	21	Canone sociale	Er.Go
<b>Via Zandonai</b>	pubblico	64	Canone sociale	Er.Go
<b>Via Mascagni</b>	pubblico	22	Canone concertato	UniMoRe
<b>Piazza Vallisneri</b>	pubblico	13	Canone concertato	ACER
<b>Piazzale Fiume</b>	pubblico	12	Canone concertato	ACER
<b>Viale Montegrappa</b>	pubblico	18	Canone concertato	ACER
<b>Galleria Parmeggiani</b>	pubblico	15	Canone concertato	UniMoRe
<b>San Lazzaro</b>	pubblico	46	Canone sociale	Er.Go
<b>Palazzo del Carbone</b>	privato	56	Canone concertato	ACER
<b>Totale complessivo</b>		<b>267</b>	di cui:	
		<b>131</b>	<b>a canone sociale</b>	
		<b>136</b>	<b>a canone concertato</b>	

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

ACER, per conto dei Comuni della provincia di Reggio Emilia, attualmente gestisce 5171 alloggi di proprietà dei Comuni, di ACER e di privati suddivisi in 557 fabbricati dove sono presenti 1639 alloggi di proprietà privata in condomini misti.

I 557 fabbricati sono gestiti nel seguente modo:

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

In questi 557 fabbricati vive una popolazione complessiva di circa 14mila persone, di cui circa 10.200 sono inquilini di alloggi di edilizia sociale.

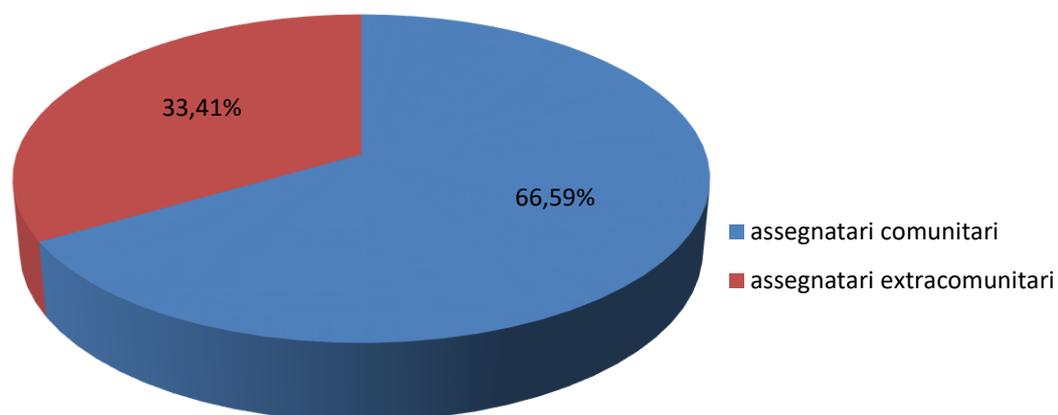
### **Composizione sociale assegnatari ERP**

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

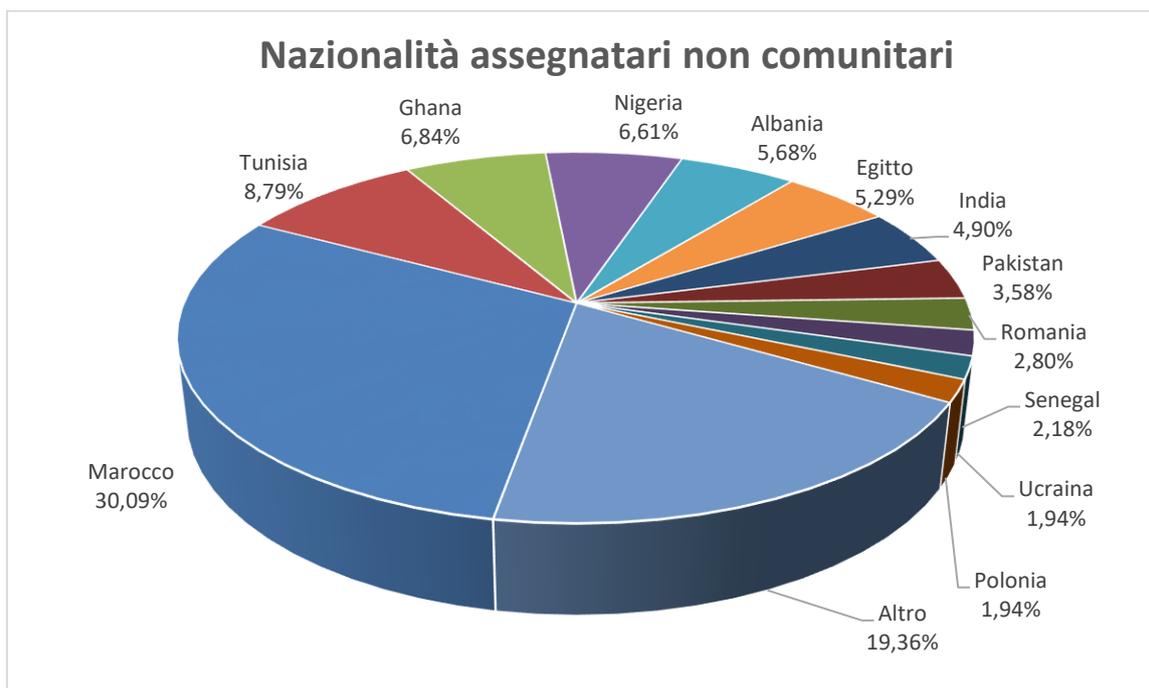
I minori di 6 anni rappresentano il 2,6% degli inquilini, tra i 7 e i 13 anni sono il 7,9%. Nella fascia dai 14 ai 18 anni sono l'8,1%, mentre tra i 19 e i 25 anni il 12,4%. Tra i 26 anni e i 45 anni gli inquilini sono il 20,2%, nella fascia dai 46 anni ai 65 anni sono il 28,7%, e tra i 66 anni e gli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

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

## Nazionalità assegnatari alloggi ERP



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



## **Innovazione sociale**

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

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

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

## **Sostenibilità sociale**

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

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

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

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

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

### **Progettazione e Gestione sociale**

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

ACER, inoltre, garantisce la propria presenza sul territorio, avvalendosi di una rete di collaborazioni con le associazioni locali (Filef, Auser, Poli territoriali, Cooperative sociali) a cui ha messo a disposizione alcuni locali, al fine di garantire una maggior presenza nei quartieri per lo sviluppo di attività di carattere educativo e formativo.

Nel corso del 2020, grazie anche alle risorse messe a disposizione dal Comune capoluogo con il rinnovo della convenzione, ACER ha potenziato l'Ufficio Gestione sociale, portato a tre unità operative, assegnato nuovi obiettivi, quali la progettazione sociale nei quartieri, e ha trasformato il suo nome in "Ufficio Progettazione e Gestione Sociale".

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

L'Ufficio Progettazione e Gestione Sociale è inoltre impegnato, in collaborazione con l'Ufficio Legale, nonché in sinergia con l'Organismo di Composizione della Crisi da sovra indebitamento (OCC) istituito presso il Tribunale di Reggio Emilia, nell'individuazione di casi la cui morosità potrebbe trovare particolari soluzioni e/o essere definita attraverso provvedimenti di cosiddetto sovra indebitamento.

## **Mediazione ordinaria e straordinaria**

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

Nell'attività ordinaria rientrano le seguenti attività:

- recupero della morosità incolpevole, attraverso azioni che tengono conto delle difficoltà economiche e sociali dei nuclei, analisi di situazioni "critiche" di grave morosità ed elaborazione, anche attraverso la collaborazione con i Servizi Sociali, di piani individualizzati di recupero del debito;
- valutazione di situazioni di grave conflitto conclamato, non più gestibile dagli amministratori condominiali, propone al Comune le soluzioni più idonee alla risoluzione del problema;
- azioni di accompagnamento all'abitare;
- gestione di situazioni di disagio abitativo;
- collaborazione con i Servizi sociali dei Comuni per la valutazione di situazioni individuali di grave disagio sociale e individuazione di soluzioni atte alla risoluzione dei problemi;
- promozione di azioni, anche con interventi mirati sul patrimonio oggetto di concessione, volti a limitare situazioni di conflitto e di disagio sociale.

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

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

### ***Attività di Mediazione***

Nel corso del 2022 sono state vagliate circa 450 richieste di intervento. Le segnalazioni sono state raccolte mediante richieste dirette telefoniche dagli uffici di ACER Condomini, Manutenzione, ERS e ERP, dagli Amministratori di condomini esterni, dai Servizi sociali nonché da Assessorati alle Politiche abitative e del welfare dei diversi Comuni.

La maggior parte delle segnalazioni sono pervenute da parte di inquilini residenti in tutti i quartieri del Comune di Reggio Emilia in cui vi sono alloggi gestiti da ACER, nonché richieste da parte di alcuni Comuni della provincia, quali Cadelbosco di Sopra, Castelnuovo di Sotto, Luzzara, Cavriago, Boretto, Sant'Ilario d'Enza, Correggio, Campegine, Reggiolo, Novellara, Casalgrande, Vezzano e Scandiano.

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

Dal momento che tali problematiche possono essere risolte attraverso una buona gestione da parte degli amministratori condominiali, si continua, presso di loro, a promuovere il corretto utilizzo del "capitolato" al fine di sensibilizzare alla comprensione del disagio sociale delle persone residenti nei fabbricati in gestione, in modo da ridimensionare e prevenire, anche attraverso l'invio di diffide, le conflittualità condominiali nate in seguito al mancato rispetto delle regole.

Per quanto riguarda i casi più gravi, riconducibili a soggetti con particolari problematiche sociali o psichiatriche, spaccio di droga e occupazioni senza titolo, sono state condivise strategie di intervento con i Servizi sociali territoriali del Comune e dell'Ausl, nonché con altre realtà presenti nel contesto sociale e con le Forze dell'Ordine, al fine di offrire risposte efficaci a situazioni di fragilità, disagio sociale e microcriminalità.

### ***Attività di Progettazione sociale***

ACER, in alcuni quartieri della città capoluogo e in alcuni comuni della provincia, lavora in collaborazione con associazioni presenti sul territorio, quali ad esempio, Dimora d'Abramo (progetto Casp-ER), Papa Giovanni XXIII, FILEF, Galline Volanti, Cinque Minuti APS, Comitato Territoriale IREN, Liceo artistico statale "Gaetano Chierici", Consorzio Care Expert, Uisp, l'Arca in movimento, Fondazione famiglia Sarzi, AUSER, Associazione Culturale Picnic, cooperativa sociale Accento, Società Cooperativa Sociale Progetto Crescere, l'Ovile, nonché con circoli sociali e molti altri, al fine di realizzare nuovi servizi e attività con caratteristiche

di innovazione sociale, volte ad offrire soluzioni abitative differenziate, avviare nuovi progetti di riqualificazione urbana e sociale, di prevenzione del disagio, di coesione sociale, di valorizzazione del portierato sociale e di rafforzamento dei legami e del senso di appartenenza alla comunità.

Nel corso del 2022 sono stati avviati diversi progetti che hanno coinvolto i principali quartieri della città capoluogo e alcuni comuni della provincia, quali Cadelbosco di Sopra, Correggio, Sant'Ilario, Cavriago, Bibbiano, Boretto, Sant'Ilario d'Enza e Scandiano. Rafforzando i legami sociali si incentiva, infatti, un nuovo tipo di benessere basato sull'equilibrio dell'individuo; nel rapporto con gli altri, con l'ambiente e le risorse naturali e si contrastano l'isolamento, le discriminazioni e la solitudine.

Di seguito i progetti realizzati:

1. Il progetto "Estate Popolare", riproposto per il biennio 2022/2023, è nato da uno studio sul territorio effettuato da ACER durante il periodo di "lockdown" nella primavera 2020 e dalle segnalazioni relative alle problematiche dei quartieri. ACER, ha promosso per l'estate 2022 circa 100 iniziative con 30 spettacoli tra circo, musica, teatro, performance, film e narrazioni e 70 attività laboratoriali ad alto tasso di creatività e divertimento. Tutte le attività sono di carattere attività socio-educativo, culturale, ludico-ricreativo, formativo e sono gratuite per le famiglie in condizioni di disagio e fragilità sociale, finalizzate al benessere delle persone, al miglioramento degli stili di vita, alla qualità dell'abitare, alla cura degli spazi comuni e delle aree condominiali, alla prevenzione dei conflitti e della micro-criminalità, al miglioramento dei rapporti di vicinato, al confronto interculturale e intergenerazionale. Le iniziative sono state promosse in 14 quartieri di edilizia residenziale pubblica di Reggio Emilia quali ad esempio: ex Villaggio Catellani (via Fontana, via Portella delle Ginestre) Don Pasquino Borghi, Compagnoni, Fenulli, Foscatò, Pieve (via Piani, via Zambonini, via Folloni, via Plauto), Gardenia (via Fogliani, via Galliano, via Piccinini, via Trento e Trieste e via Dall'Aglio) Villaggio Stranieri, Cella (via Caleri, via Boldini), Santa Croce (Via Cassala), via San Girolamo, via Borgogna, piazza San Zenone e Chiostrì di San Pietro.

Il progetto è stato sviluppato in collaborazione con 25 associazioni del territorio e Poli sociali territoriali, attraverso un contributo economico straordinario dell'Assessorato alla Casa e alla Partecipazione e di IREN. Il progetto sarà riproposto per l'anno 2023.

2. Proseguimento del progetto “Partecipazione e creatività per il benessere delle Comunità - Progetti per migliorare la qualità di vita nei quartieri” in via Magenta e quartiere ex Catellani. Nel corso del 2022, grazie al contributo del Comitato Territoriale IREN e a un’importante opera di riqualificazione dei fabbricati, è proseguito il progetto avviato nel 2019 che ha coinvolto alcune associazioni e istituzioni, quali l’associazione di promozione sociale Galline Volanti, la cooperativa sociale Lo Stradello, FILEF, il Liceo Artistico Chierici, i Poli sociali territoriali Nord e Sud e i residenti. Le attività ludiche e formative hanno coinvolto bambini e adolescenti che, attraverso il gioco, hanno appreso regole condominiali e di civile convivenza, compreso l’utilità della raccolta differenziata, rafforzato lo spirito di collaborazione e l’importanza delle relazioni sociali. Coinvolte anche le famiglie per favorire la conoscenza reciproca e la collaborazione tra i residenti, la migliore gestione degli spazi comuni, la cura del verde, la promozione della formazione dei comitati di quartiere, del senso di appartenenza, la creazione di comunità solidali ed empatiche, migliorare il benessere e la qualità di vita delle persone, monitorare situazioni di degrado e abusivismo, prevenire attività illecite e conflitti condominiali, educare alle regole di civile convivenza. Altre attività partecipate con i residenti sono relative alla cura del verde e la messa a dimora di piante aromatiche, con la collaborazione della Cooperativa Lo Stradello; inoltre è stato curato l’abbellimento dell’arredo urbano, con la collaborazione degli studenti del Liceo Artistico “Gaetano Chierici” di Reggio Emilia. Per lo svolgimento delle attività sono state individuate due educatrici professionali ed una figura di coordinatrice pedagogica, in collaborazione e sinergia con l’Associazione di Volontariato “Perdiqua”. Il progetto terminerà nell’anno 2023.
  
3. Progetto “Vicini di Storie”. Avviato nel 2019 e realizzato in vari quartieri della città, ha l’obiettivo di consolidare le relazioni fra i bambini e i ragazzi e il vicinato, sollecitando esperienze di inclusione, di scambio e di partecipazione, veicolate e caratterizzate dalla proposta di storie, libri, letture e attività creative e laboratori manuali. Il progetto è stato realizzato attraverso un contributo diretto di ACER il primo anno, poi rifinanziato dal bando Welfare del Comune di Reggio Emilia ed è terminato nel 2022.

4. Progetto "PORTAGIREVOLE": nato dal percorso laboratoriale di Welcom 2019, finalizzato a contrastare forme di solitudine per coloro che non hanno reti di riferimento, che non si sentono parte di un gruppo e di un quartiere, attraverso azioni concrete volte a intercettare la "domanda timida" per entrare in relazione con gli "invisibili", il progetto individua contesti informali da trasformare in occasioni di incontro per promuovere la conoscenza, il dialogo, le relazioni tra generazioni differenti e culture diverse, per creare occasioni di conoscenza reciproca che possano essere strumento per innescare processi di solidarietà spontanei e duraturi. ACER sviluppa una parte delle attività all'interno del quartiere Foscatò, attraverso un progetto di portierato sociale nei condomini destinato ai residenti del quartiere alla ricerca di reti sociali e di relazioni. Il progetto rivisita il concetto di "portierato" in una accezione sociale con azioni di prossimità a supporto delle vulnerabilità silenziose. PORTAGIREVOLE, ha vissuto un rallentamento a causa del lockdown, ma a partire da settembre 2020 le iniziative sono entrate nel vivo. I luoghi coinvolti sono Polveriera, Foscatò e zona stazione. Il coordinamento del progetto è a cura della Cooperativa Sociale Progetto Crescere e coinvolge diverse realtà: Consorzio di solidarietà sociale Oscar Romero, Centro sociale Papa Giovanni XXIII, Associazione culturale Cinque minuti, Fondazione Mondinsieme, Nuovamente Reggio Emilia, Rigenera, Asp Città delle persone, Impact hub e Legacoop Emilia Ovest. Il progetto, finanziato dal Bando Welcom 2019 della Fondazione Manodori, è terminato nell'anno 2022.
  
5. Progetto "Portierato sociale nel quartiere Foscatò". Nasce dall'esigenza di creare all'interno del quartiere un luogo che sia punto di riferimento per gli abitanti della zona, rafforzando opportunità d'incontro, ascolto e miglioramento della qualità delle relazioni dei residenti, attraverso la cura degli spazi comuni e la promozione di servizi collaborativi. L'obiettivo del progetto è creare uno sportello a disposizione degli abitanti a cui richiedere informazioni o rappresentare bisogni relativi alla dimensione abitativa, finalizzato alla creazione di comunità. Vede la presenza in loco di personale dell'Ufficio di Progettazione e Gestione sociale di ACER, attivi sul territorio sia tramite lo sportello sia tramite sopralluoghi e incontri con gli abitanti del quartiere, al fine di individuare future figure di portierato sociale. Il progetto rivisita il concetto di "portierato" in una accezione sociale con azioni di prossimità a supporto delle vulnerabilità silenziose. Il progetto viene svolto in collaborazione con il polo sociale

territoriale ovest, l'associazione Progetto Crescere, il centro sociale Foscatò, Filef, AUSER e gruppo di residenti referenti. Il mediatore di ACER è presente tutti i martedì mattina e tutti i giovedì pomeriggio. Il progetto, finanziato da ACER, è iniziato ad aprile 2022 e continuerà per l'anno 2023.

6. PIERS Isolato 902 zona stazione. ACER si occupa della progettazione sociale dell'intervento, in collaborazione con il Comune di Reggio Emilia, che è parte integrante del piano di riqualificazione. Il progetto di riqualificazione urbana e sociale, promosso dal Comune di Reggio Emilia, avrà una durata pluriennale. Per tutta la durata del cantiere sarà attivato un percorso di progettazione partecipata con i residenti dei fabbricati coinvolti.
  
7. Progetto "Concentrica": nasce dal percorso laboratoriale di Welcom 2020, che si è tenuto fra i mesi di settembre e dicembre 2020, partendo da uno spunto progettuale proposto dalla Fondazione Manodori, per creare azioni volte a sviluppare una comunità accogliente, inclusiva, prossima. Parte dalla provincia per arrivare alla città, con una serie di iniziative che riconducono le vulnerabilità in una dimensione di *Comunità* che include. Attraverso cinque linee di azione principali, il progetto mira a intercettare le cosiddette "nuove solitudini" e, in particolare, tutti coloro che non hanno reti o riferimenti stabili e non sentono di appartenere a una comunità in cui trovare supporto e accoglienza, proponendo un sistema di relazioni resiliente che porti alla creazione di nuovi legami. ACER ha individuato il quartiere di via Picasso, nel Comune di Sant'Ilario d'Enza, come luogo in cui sperimentare la linea di azione della "Social Street". L'obiettivo è di favorire le pratiche di buon vicinato, socializzare con i vicini al fine di instaurare legami, condividere necessità, scambiarsi professionalità, conoscenze, promuovere progetti collettivi e trarre i benefici derivanti da una maggiore interazione sociale in cui socialità, gratuità e inclusione si fondono nella comunità. L'iniziativa ha previsto tre appuntamenti di socialità, di cui due in modalità online, in cui si è affrontato il tema delle pratiche nate in un condominio, in una via, in un quartiere per ridurre la distanza sociale tra le persone e creare relazioni, più un terzo appuntamento in presenza a Sant'Ilario, la "Comunità in gioco", in collaborazione con l'associazione l'Arca in Movimento, Unione Val d'Enza, e altri partner del progetto. Il progetto, finanziato attraverso il Bando Welcom 2020 della Fondazione Manodori, è terminato nell'anno 2022.

8. Progetto "Anziani". Il progetto è stato realizzato in via sperimentale nel quartiere Compagnoni. Attualmente in fase di attuazione in altri quartieri del Comune capoluogo e alcuni Comuni della provincia, proseguirà nei prossimi anni ed è rivolto alla popolazione anziana autosufficiente, che necessita di vivere in abitazioni adeguate e protette per prevenire le problematiche legate all'avanzare dell'età.
  
9. Progetto "Perpetua" rinominato "Geppetto". Il progetto di cui è titolare il Comune di Cavriago, è realizzato in via Repubblica a Cavriago. Iniziato nel settembre 2021, è ancora attivo ed è volto a sviluppare il senso di comunità e a realizzare un condominio sostenibile e solidale.
  
10. Progetto "Partecipazione e Creatività per il benessere della Comunità di Sant'Ilario", realizzato in collaborazione con il Comune di Sant'Ilario d'Enza, è iniziato a fine 2021 e proseguirà nel 2023. E' rivolto agli abitanti di via Matteotti, i cui fabbricati saranno oggetto di riqualificazione edilizia. ACER propone ai residenti attività di coesione sociale, educazione civica e cura degli spazi comuni.
  
11. Il Progetto "Case Arcobaleno" è rivolto ai giovani che necessitano di un alloggio condiviso vittime di "omofobia", ma che possono diventare risorsa nei contesti abitativi in cui sono inseriti. Il progetto è stato promosso dall'associazione Arcigay Gioconda Reggio Emilia APS e Comune di Reggio Emilia, in collaborazione con ACER. Iniziato nel 2020, ha visto il suo compimento nell'anno 2022 e continuerà nell'anno 2023.
  
12. Progetto di ricerca sugli "elementi per la costruzione di un sistema integrato di valutazione delle Politiche per la casa". Il progetto è in fase di elaborazione e l'Ufficio Gestione sociale collabora per la parte relativa al monitoraggio delle situazioni sociali, economiche e demografiche riguardanti il disagio abitativo e analizza in modo sistemico le esigenze della cittadinanza per generare impatti equamente proporzionati alla domanda di intervento proveniente dal territorio della città e della sua cintura. Il progetto è realizzato con la collaborazione di Art-ER e finanziato da Comune di Reggio Emilia e Regione Emilia Romagna e continuerà per tutto il 2023.

13. Progetto “Portierato sociale nel quartiere Fenulli/Compagnoni” in fase di sviluppo, è realizzato nell’ambito del bando ESC della Fondazione Manodori. Nel corso del 2022, il quartiere Compagnoni ha visto l’inserimento di 40 nuovi nuclei famigliari per i quali è stato sviluppato un percorso di accompagnamento all’interno della vita sociale del quartiere con l’obiettivo di creare attività e servizi di prossimità, nonché un gruppo di portierato sociale che possa far sentire i “nuovi nuclei” parte integrante del quartiere coinvolgendo i “residenti storici” nella conoscenza e nel processo di accoglienza. Il progetto è svolto in collaborazione con il Polo sociale territoriale sud, il Circolo arci Fenulli, il Centro d’ascolto Caritas, il Centro sociale Papa Giovanni XXIII, l’Associazione culturale “Cinqueminuti” APS, AUSER ed altre associazioni presenti ed operanti sul territorio. Il progetto rivisita il concetto di “portierato” in una accezione sociale con azioni di prossimità a supporto delle vulnerabilità silenziose. Saranno avviate una serie di attività ludico, ricreative, formative, sportive e di doposcuola, nonché momenti di convivialità. Il progetto continuerà nell’anno 2023.
14. Progetto “Matrice” si occupa della revisione ed aggiornamento del metodo matrice, elaborato da ACER nel 2010 per le assegnazioni in un’ottica di mix sociale. Il percorso di revisione è iniziato nel 2022 e vedrà il suo compimento nel corso dell’anno 2023.
15. Progetto “Educare Insieme-in gioco con arte” contrasta la povertà educativa e sostiene le opportunità culturali ed educative delle persone di minore età. Gestito da “Progetto crescere”, finanziato dal Dipartimento delle Politiche della Famiglia-Presidenza del Consiglio dei Ministri, con il sostegno da ACER Reggio Emilia, è iniziato nel 2021 e proseguirà nel 2023 al Villaggio Foscatò.
16. Progetto “Educazione alla raccolta differenziata” è stato avviato e si è concluso nel 2022 in via sperimentale nel Quartiere Compagnoni. il progetto verrà riproposto in altri quartieri di edilizia sociale del Comune di Reggio Emilia in collaborazione con IREN.
17. Progetto ESC Don Borghi, Villaggio Stranieri e Via Paradisi, realizzato in collaborazione con Accento Società Cooperativa Sociale, Centro Sociale Papa Giovanni XXIII e associazione culturale Cinqueminuti, e finanziato dalla Fondazione Manodori, è stato avviato nel 2022 e vedrà il suo compimento a fine 2023. Il progetto

realizza iniziative e attività di aggregazione in co-progettazione con i giovani del quartiere. Nel corso del 2022 sono state realizzate interviste di alcuni giovani residenti dei tre quartieri, raccolte in un video, da cui sono emerse idee e proposte e che saranno alla base della progettazione del 2023.

18. Progetto Housing Sociale in via Reggiani e Compagnoni, avviato nel 2022, vedrà il suo compimento nel 2023. Il progetto promuove comunità solidali e sostenibili in edifici di nuova costruzione e con alloggi ad affitti calmierati. ACER si occupa della gestione sociale dei residenti con l'obiettivo di favorire lo sviluppo di comunità coese. A tal fine, l'Ufficio Gestione sociale e l'ufficio ERS hanno incontrato oltre 200 persone.

***Nuovi progetti in fase di realizzazione nel 2023. Proseguimento di alcuni in corso nel 2022***

1. Progetto "Circular Mobility": nasce nel 2021 in collaborazione con il Comune di Scandiano. Nel 2023 ACER proporrà servizi di prossimità e di car-sharing.
2. Progetto "Servizi di prossimità, Gruppi di acquisto solidale, Condivisione di beni servizi": è in fase di elaborazione e vedrà il suo sviluppo nel corso del 2023. Sarà rivolto in via sperimentale ai residenti di due quartieri del Comune capoluogo, al fine di realizzare economie di scala tali da produrre, anche attraverso gruppi di acquisto solidale, un risparmio che sarà trasformato in erogazione di servizi.
3. Progetto "Community Dryer": partirà nel 2023 in via sperimentale nel quartiere Gardenia, nei fabbricati di via Galliano, in cui verranno installate asciugatrici industriali. Il progetto nasce dall'esigenza dei residenti di avere a disposizione uno spazio dedicato all'asciugatura del bucato, che gestito attualmente all'interno dei singoli alloggi, crea un eccesso di umidità.
4. Progetto "Educazione alla casa nelle scuole": avviato nel 2021, intende condividere con gli studenti delle scuole primarie di Reggio Emilia un percorso di educazione ai regolamenti del vivere civile in condominio e all'utilizzo della casa. La finalità è l'educazione delle famiglie attraverso i bambini, portatori di buone pratiche.

## ***Altre attività dell'Ufficio Progettazione e Gestione sociale***

### **Cambio alloggi per emergenze**

ACER dal 2017 lavora sui cambi alloggi d'ufficio per i nuclei con maggiori fragilità o disabilità, in collaborazione con Ufficio Casa del Comune di Reggio Emilia, Criba, CAAD e i Servizi sociali territoriali. ACER effettua visite domiciliari finalizzate all'individuazione di soluzioni abitative migliori e relative priorità di intervento. Nel corso del 2022, sono state valutate circa 30 richieste di cambio alloggio urgenti, di cui 10 hanno visto la conclusione nel corso dello stesso anno.

### **Morosità incolpevole**

ACER dal 2014 gestisce il disagio economico delle famiglie alle quali, una volta verificata la situazione socio-economica, effettua piani di rientro agevolati per evitare l'avvio di procedure legali che aggraverebbero la condizione di disagio e fragilità. Nel corso del 2022 sono stati intercettati e valutati circa 300 casi di cosiddetta "morosità incolpevole", a cui è seguito un piano di rientro o un accordo diverso in collaborazione con i Poli sociali di riferimento.

### **Accompagnamento all'abitare**

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

### **Servizi ad alto livello di innovazione sociale**

ACER sta collaborando con i Comuni e con le Associazioni territoriali per attivare nuovi servizi e attività ad alto contenuto di innovazione sociale, gestiti in modo integrato tra Comune, ACER, Aziende di Servizi alla persona e Associazioni, al fine di offrire soluzioni abitative differenti, come appartamenti protetti per anziani e disabili con servizio comune di assistenza, co-housing, alloggi protetti per donne vittime di violenza, profughi, rifugiati politici, detenuti in semi-libertà o a fine pena che rientrano nei programmi speciali di reinserimento.

La collaborazione con le associazioni che sviluppano attività territoriali a favore dei residenti dei quartieri garantisce un presidio territoriale con servizi specifici, oltre ad attività di carattere sociale, educativo, sportivo (attività caritative, corsi di lingua, corsi di recupero fisico e motorio, ludoteca, spazi religiosi, ritrovi per gli anziani).

Anche nel 2022 si è dato attuazione alla convenzione con il Comune di Reggio Emilia, gli Istituti Penitenziari e la Cooperativa Camelot Reggio Emilia per il coinvolgimento di detenuti nell'esecuzione di piccoli lavori di manutenzione negli alloggi pubblici del Comune capoluogo.

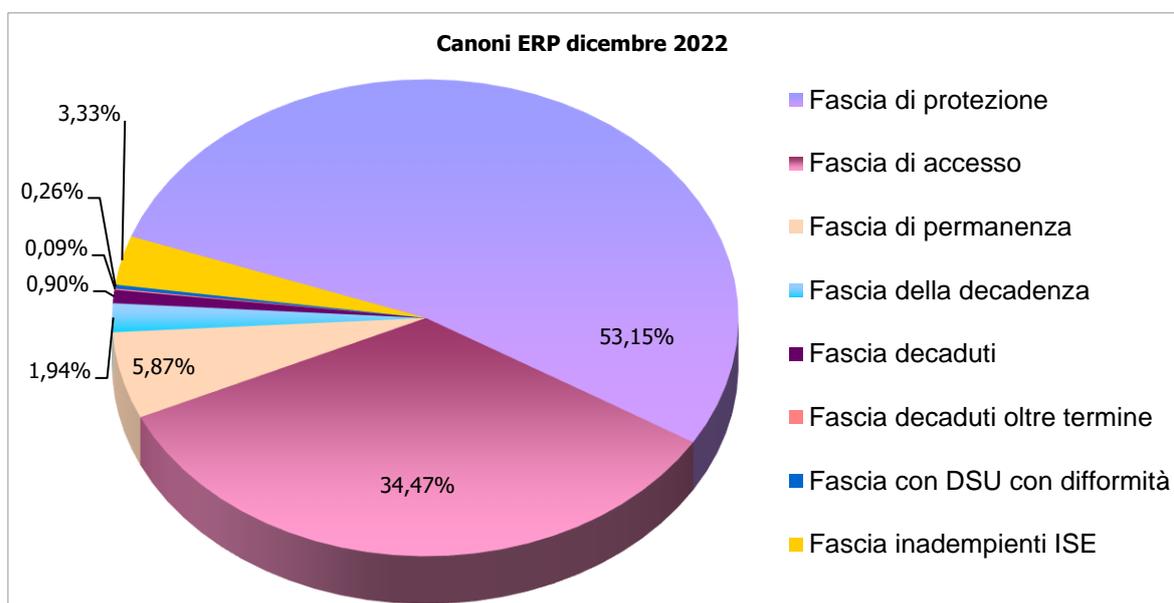
## Morosità

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

Ad oggi, fatto 100 la morosità, il 30% deriva da canoni non pagati, mentre il 70% è rappresentato da spese condominiali non pagate e, principalmente, da spese di riscaldamento.

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

## Fasce di reddito degli inquilini di edilizia residenziale pubblica



### Legenda:

FASCIA Protezione:	ISEE fino a € 7.500 e patrimonio mobiliare fino a € 49.000
FASCIA Accesso:	ISEE da € 7.500 a € 17.154 e patrimonio mobiliare fino a € 49.000
FASCIA Permanenza:	ISEE da € 17.154 a € 24.016 e patrimonio mobiliare fino a € 49.000
FASCIA con decadenza sospesa:	ISEE oltre € 24.016 e provvedimento comunale di sospensione
FASCIA della decadenza:	ISEE oltre € 24.016 o patrimonio mobiliare > € 49.000
FASCIA decaduti:	Provvedimento comunale di decadenza
FASCIA con DSU difformi/omissioni:	Hanno presentato la DSU ma Ag. Entrate segnala incongruenze
Fascia inadempienti DSU:	Non hanno presentato la DSU

## Costi medi annui della casa (ante crisi energetica)

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

FASCIA DI CANONE ERP	CANONE MEDIO PER ANNO	COSTO SPESE ACCESSORIE	TOTALE
Fascia di protezione	€ 750	€ 3.000	€ 3.750
Fascia di accesso	€ 1.950	€ 3.000	€ 4.950
Fascia di permanenza	€ 3.150	€ 3.000	€ 6.150
Locazione permanente	€ 3.360	€ 3.000	€ 6.360
Canone calmierato ERS	€ 4.200	€ 3.000	€ 7.200

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

Incidenza di canone e spese accessorie sul reddito ISE									
	A - Fascia di protezione	B - Fascia di accesso	C - Fascia di permanenza	D - Fascia della decadenza	E - Fascia decaduti	F - Fascia decaduti oltre termine rilascio	G - Fascia con DSU con difformità/omissioni	H - Fascia inadempienti ISE	Totale
1 - 10%-19%	137	304	78	44	5	0	2	0	570
2 - 20%-29%	347	435	77	24	6	0	2	0	891
3 - 30%-39%	327	280	43	1	0	0	2	0	653
4 - 40%-49%	269	118	3	0	0	1	2	0	393
5 - 50%-59%	185	62	0	0	0	0	2	0	249
6 - 60%-69%	153	8	0	0	1	0	1	0	163
7 - 70% o super.	454	4	0	0	21	3	1	149	632
<b>Totale</b>	<b>1.872</b>	<b>1.211</b>	<b>201</b>	<b>69</b>	<b>33</b>	<b>4</b>	<b>12</b>	<b>149</b>	<b>3.551</b>

Campione di 3.551 nuclei ERP in provincia di Reggio Emilia presenti a ottobre 2022.

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

1388 nuclei	39,1% del campione
423 nuclei	13,3% del campione

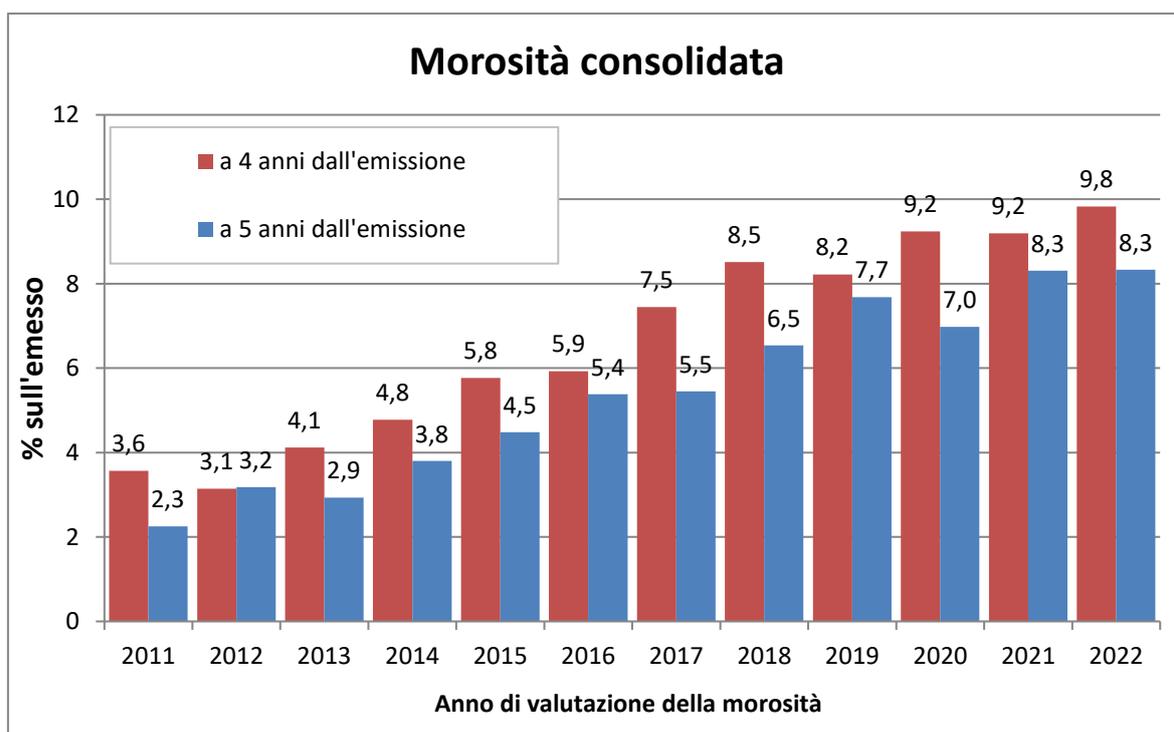
In evidenza i nuclei familiari i cui costi dell'abitazione non sono sostenibili rispetto alla loro capacità reddituale. L'insostenibilità si verifica quando i costi dell'abitazione superano il 30% del reddito familiare. Dalle segnalazioni ricevute dai residenti abbiamo inoltre riscontrato fenomeni di povertà energetica. Pertanto, si è cercato di affrontare il problema della morosità in modo nuovo, cercando di ridurre i costi dell'abitazione, attraverso misure di

riqualificazione degli edifici, riduzione delle spese condominiali, recupero della morosità con rateizzazioni e progetti specifici sulle persone condivisi con i servizi sociali.

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

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

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



L'insoluto consolidato a cinque anni dall'emissione delle bollette, valutato a giugno dell'anno di riferimento, sul fatturato complessivo di Acer, si attesta attualmente al 8,3%.

Al fine di far fronte alle criticità conseguenti, sono state previste, negli anni, misure di accantonamento di risorse (fondi morosità) e l'Azienda procede costantemente alla verifica analitica dello stato degli insoluti, al fine di accertare posizioni vetuste inesigibili e il conseguente adeguamento degli accantonamenti.

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

Per quanto riguarda le spese accessorie, che rappresentano un aspetto altrettanto rilevante delle morosità che si accumulano, la normativa in materia di condomini obbliga la proprietà dell'immobile a far fronte alle spese a carico dell'inquilino e da questi non pagate. Pertanto, ACER, gestore degli alloggi pubblici per conto dei Comuni proprietari, si trova frequentemente nella condizione di dover anticipare il pagamento di tali spese con significativi esborsi finanziari.

Tali somme vanno ad incrementare il debito degli assegnatari nei confronti di ACER e, di conseguenza, dei Comuni. Questo limita fortemente la liquidità dell'Azienda e soprattutto la disponibilità di risorse che si potrebbero dedicare allo sviluppo delle Politiche abitative dei Comuni.

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

### ***Gestione della morosità e recupero dei crediti***

È proseguita senza interruzioni l'ordinaria attività di gestione della morosità tramite invio di solleciti di pagamento e di diffide di pagamento, nonché i vari contatti telefonici con gli assegnatari e/o con i Servizi sociali comunali finalizzati all'apertura di piani di rientro sostenibili nell'ottica ormai consolidata di un monitoraggio costante, tempestivo ed approfondito delle posizioni debitorie degli inquilini di alloggi pubblici. Tale puntuale monitoraggio è finalizzato al contenimento della morosità e al recupero coattivo degli alloggi stessi ed è caratterizzato dallo stretto rapporto con le Amministrazioni comunali, nello specifico i Servizi sociali comunali, con i quali è ormai quotidiano il contatto ed il confronto finalizzati alla gestione della morosità e alla definizione di piani di rientro concordati, anche sulla base delle nuove linee guida per la gestione della morosità approvate dalla Conferenza degli Enti. Nel 2022 sono stati quindi inviati 400 solleciti di pagamento, 394 costituzioni in mora e 724 diffide legali. Sono state inoltre inviate 25 diffide legali ai nuclei con procedimento di sfratto in corso che non hanno regolarizzato la propria posizione debitoria mediante l'avvio di un piano di rientro o che, pur avendolo avviato, lo stanno disattendendo. Nel 2022 sono stati avviati 26 pignoramenti presso terzi che hanno portato a 7 assegnazioni, permettendo di recuperare coattivamente la morosità.

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

Nell'anno 2022 l'Azienda ha dedicato particolare attenzione ed impegno al recupero della morosità degli ex assegnatari: sono state infatti inviate 105 diffide di pagamento che hanno permesso di prendere contatto sia con gli ex assegnatari (personalmente o tramite l'assistente sociale di riferimento), sia con i loro eredi permettendo di definire posizioni ormai vetuste tramite il saldo del debito oppure tramite l'avvio di una rateizzazione o ancora tramite una dichiarazione di inesigibilità del credito sulla base delle linee guida per la gestione della morosità.

Nel 2022 l'attività ha risentito ancora, seppur marginalmente, delle decisioni prese in ambito governativo e relative alla pandemia causata da Covid-19. Le esecuzioni degli sfratti per morosità sono infatti riprese, dopo il necessario confronto con i Comuni proprietari, ed hanno portato all'esecuzione di 16 procedure.

L'avvio di nuove procedure e la ripresa delle procedure sospese causa Covid-19 sono come sempre state il risultato del dialogo quotidiano con i Comuni: da tale dialogo sono quindi state avviate o riprese 8 procedure di sfratto per morosità e 14 procedure di recupero crediti.

È proseguito inoltre il consueto affiancamento ai Comuni in attività relative ai provvedimenti di decadenza, che nel 2022 hanno portato all'esecuzione di 4 procedure.

Nel 2022 l'ufficio ha instaurato una proficua collaborazione con l'Organismo di Composizione della Crisi del Tribunale di Reggio Emilia al fine di fornire assistenza ai nuclei più fragili e bisognosi di definire la propria posizione debitoria tramite procedura di gestione della crisi (sovraindebitamento, esdebitazione dell'incapiente, ...).

Il 2022 ha infine comportato per l'ufficio legale un notevole impegno volto all'analisi delle posizioni debitorie più vecchie e/o inesigibili; con particolare riferimento al Comune capoluogo, a fine 2022 è stato istituito un Tavolo Comune-ACER avente funzione consultiva e finalizzato alla definizione delle posizioni debitorie più complesse.

### ***Rispetto delle regole***

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

Nel corso del 2022 sono stati effettuati oltre 250 sopralluoghi dai diversi servizi dell'Azienda, sulla base di segnalazioni pervenute da amministratori condominiali, capiscala, inquilini, proprietari di alloggi in condomini misti e Comuni. I sopralluoghi hanno l'obiettivo di verificare eventuali violazioni. In molti casi le questioni si sono risolte attraverso un'attività di mediazione; in altri casi sono stati fatti semplici richiami verbali; in altri ancora sono state emesse contestazioni scritte o segnalazioni alle Forze dell'Ordine o ai Comuni per l'assunzione di specifici provvedimenti. Anche nel 2022 è stato utilizzato il ruolo dell'Agente accertatore, tramite apposita convenzione con ACER Parma, al fine di verificare le occupazioni abusive degli alloggi, gli abbandoni ingiustificati e la presenza di ospiti non autorizzati all'interno degli stessi.

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

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

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

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

ACER si occupa della verifica dell'operato degli Amministratori professionisti nei condomini e nelle autogestioni, controllando i bilanci, supportando gli studi esterni e mantenendo un costante contatto diretto con gli assegnatari per ciò che riguarda le necessità manutentive

sulle parti comuni e le problematiche di tipo sociale ed economico, accompagnandoli nella verifica delle spese a loro carico e nelle possibilità di pagamento e/o dilazioni garantite da ACER.

L'anno 2022 è stato un anno importante e impegnativo per la stretta collaborazione con gli amministratori, i tecnici, le ditte specializzate per quanto riguarda la riqualificazione del patrimonio di Edilizia residenziale pubblica usufruendo delle agevolazioni previste dal Bonus 110, Bonus Facciate e Sisma Bonus.

I fabbricati coinvolti sono circa 70, così suddivisi:

- 13 non hanno fatto in tempo a presentare la Cilas;
- 17 sono in attesa dello sblocco per la cessione del credito;
- 20 sono in fase di ultimazione;
- 20 i fabbricati conclusi.

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

ACER attualmente gestisce alloggi pubblici presenti in 557 fabbricati:

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

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

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

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

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

#### ***Capitolato prestazionale amministrazioni condominiali - Accordo con ANACI***

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

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

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

L'amministratore diventa infatti un professionista innovativo in grado di gestire non solo i fabbricati, attraverso economie di scala e ottimizzazione di risorse, ma anche gli inquilini e i proprietari, tramite la costruzione di rapporti di fiducia orientati al dialogo, alla condivisione di problemi e soluzioni e alla promozione di buone prassi e comportamenti corretti. Nel corso del 2023 è previsto un confronto con gli Amministratori per verificare l'attuazione e i risultati attesi del Capitolato.

## **Attività di comunicazione interna ed esterna, portale Internet e ricevimento pubblico**

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

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

Anche per il 2022 l'accompagnamento all'abitare è stato uno degli strumenti più efficaci per instaurare un rapporto diretto e costruttivo tra l'Azienda e gli assegnatari. Avvalendosi della distribuzione di materiale informativo relativo alle regole condominiali e di buona condotta, così come le guide per il corretto uso della casa e il risparmio energetico, ACER Reggio Emilia svolge un'azione di accompagnamento che permette di conoscere e prevenire fenomeni di emarginazione e di incuria dell'alloggio assegnato.

### **Sito internet - [www.acer.re.it](http://www.acer.re.it)**

Nel 2022 ACER ha lavorato alla realizzazione del nuovo sito, pubblicato il 3 febbraio 2023. Il nuovo sito internet di ACER Reggio Emilia è uno strumento di supporto alle Politiche abitative dei Comuni ed è stato ripensato in funzione dei diversi utenti che si rivolgono all'Azienda. I cittadini privati in cerca di una soluzione abitativa nel territorio provinciale, coloro che sono già inquilini ACER, gli studenti, i lavoratori, le aziende, le associazioni e i professionisti possono trovare nel nuovo portale un agile punto di consultazione. Il nuovo sito ha inglobato, rendendoli più fruibili, i contenuti prima pubblicati sul Portale della Casa, ora off-line.

In linea con le disposizioni AgID, il nuovo sito vuole essere uno strumento intuitivo, semplice e veloce. I contenuti e i servizi on-line utilizzano un linguaggio immediato e sono continuamente aggiornati ed arricchiti.

E' garantito l'accesso ai contenuti anche agli utenti che utilizzino tecnologie assistive o particolari configurazioni. Il nuovo sito è responsivo, ossia la visualizzazione delle pagine si ottimizza automaticamente in base allo strumento utilizzato per la navigazione. In questo modo il sito risulta facilmente consultabile sia da PC, che da smartphone o tablet.

Resta attiva l'Area riservata ai Comuni per la consultazione in tempo reale delle banche dati aziendali all'interno delle quali, tramite richiesta di una password di accesso, è possibile reperire informazioni riguardanti la gestione degli alloggi e la conduzione degli inquilini.

Il sito è stato realizzato interamente da personale di ACER Reggio Emilia e rientra in un processo di innovazione digitale e tecnologica dell'Azienda che prevede l'implementazione di diversi strumenti in costante evoluzione.

In particolare, i cittadini possono trovare le informazioni sulle iniziative e le opportunità abitative, gli incentivi, i contributi e i consigli su come contenere i costi delle abitazioni. E' in programma, nei prossimi mesi, una ulteriore implementazione del sito stesso per offrire un maggior numero di informazioni utili e per incrementare i servizi on-line.

### ***Social media (Facebook e Instagram)***

Tra gli strumenti di comunicazione adottati da ACER Reggio Emilia, la pagina Facebook ha ottenuto nel 2022 un riscontro significativo in termini di accesso, rivelandosi uno strumento efficace di informazione. In particolar modo la pagina fornisce aggiornamenti in merito alle offerte dell'Agenzia per l'Affitto, agli alloggi per gli studenti universitari fuori sede e, più in generale, informazioni utili agli assegnatari o aspiranti tali.

Rispetto all'anno precedente il profilo di ACER Reggio Emilia ha avuto un incremento del 469,5% per quanto riguarda la copertura della pagina, il 59,9% in più di visite e 253,3% in più di "mi piace" ai contenuti pubblicati.

Anche la fascia degli utenti che consultano le nostre pagine è in linea con l'utenza a cui l'Azienda si rivolge. Lo 0,4% dei visitatori ha una età compresa tra i 18 e i 24 anni, 12,8% tra i 25 e i 34 anni, il 17,8% tra i 35 e i 44 anni, il 15,9% tra i 45 e i 54, il 7,3% tra i 55 e i 64 anni per arrivare al 7,3% over 65.

La pagina Instagram, attivata recentemente, potrebbe essere sviluppata nell'ottica di raggiungere gli utenti più giovani, come gli studenti che abitualmente prediligono questo canale social.

I dati rilevati sono positivi, soprattutto in considerazione del fatto che la pagina è gestita in organico, ossia senza pubblicazioni a pagamento.

### ***Ricevimento pubblico***

La gestione del pubblico, anche nel corso del 2022, ha mantenuto l'impostazione adottata dall'Azienda in seguito all'emergenza da Covid 19.

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

### ***Carta dei servizi***

La Carta dei servizi è uno strumento di informazione per utenti e committenti che chiarisce gli impegni assunti dall'Azienda, al fine di migliorare la qualità dei servizi erogati. La Carta, recentemente rivista nella grafica e nei contenuti, è consultabile on-line sul sito di ACER Reggio Emilia e si può ritirare presso gli uffici. La Carta dei Servizi è inoltre consegnata, unitamente ad altro materiale informativo, alla stipula di ogni nuovo contratto.

### ***Manuale dell'inquilino e Manuale dell'Inquilino in Pillole***

Ha proseguito per tutto il 2022 la diffusione de "Il manuale dell'inquilino", una guida per la gestione oculata dell'energia finalizzata al conseguimento di un risparmio economico nelle bollette di acqua, gas ed elettricità. Il manuale è curato da Aster, la società consortile dell'Emilia-Romagna per l'innovazione e il trasferimento tecnologico, in collaborazione con l'Agenzia per l'energia e lo sviluppo sostenibile (Aess) e le ACER di Reggio Emilia e Parma, nell'ambito del progetto europeo Lemon.

ACER ha realizzato una versione snella del manuale, titolata "Manuale dell'Inquilino in pillole", distribuito agli utenti e pubblicato sul sito dell'Azienda, in cui vengono elencati consigli pratici per il miglior utilizzo di luce, gas ed acqua, finalizzati al contenimento dei costi delle abitazioni. L'elaborato è stato presentato anche nel corso di cinque puntate del programma a carattere divulgativo di Telereggio (canale 13), dal titolo "Le bollette che non capisco", condotto dal giornalista Claudio Valeriani, a cui ACER ha partecipato nei mesi di gennaio e febbraio 2023, insieme ad Amministratori pubblici comunali e regionali.

### **Rilascio certificazione idoneità alloggi**

ACER svolge attività di rilascio di Certificati di Idoneità di alloggi pubblici e privati per conto del Comune di Reggio Emilia. Si tratta di documenti che devono essere rilasciati dal Comune a coloro che necessitano del permesso di soggiorno e che devono dimostrare di avere una dimora in cui abitare; a coloro che devono completare la pratica di ricongiungimento familiare e attestare che l'abitazione in cui ospiteranno i familiari è idonea a contenere più persone e infine a chi ha avviato procedura di emersione del lavoro irregolare (Decreto Legge n. 34/20)-Nuovo decreto flussi 2023.

Per ACER è sicuramente un'attività molto impegnativa perché sono diverse le competenze coinvolte; da una mansione amministrativa (recepire e inserire le domande, controllare la documentazione, rilasciare il certificato completo in tutte le sue parti, procedere ai controlli richiesti da prefettura e questura su eventuali falsificazioni dei certificati rilasciati ed infine provvedere alla segnalazione di eventuali abusi edilizi al Comune) ad una tecnica (sopralluoghi per verificare corrispondenza degli alloggi tra "stato autorizzato" e "stato eseguito" e provvedere alla loro misurazione). Nel 2022 sono state 610 le richieste di idoneità alloggi, sono stati eseguiti più di 60 sopralluoghi negli alloggi e si prevede per il 2023 un aumento delle richieste.

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

### **Aree di intervento**

Queste le aree di intervento nell'anno 2022:

- housing sociale per affitto a canone calmierato;
- rigenerazione urbana, edilizia e sociale;
- manutenzione straordinaria ed efficienza energetica degli edifici;
- efficienza energetica degli edifici pubblici ad uso non residenziale;
- ripristino degli alloggi vuoti.

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

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

Al fine di attuare questi programmi, ACER si è impegnata nella ricerca di finanziamenti e risorse attraverso:

- Legge 80 del 2014;
- Incentivi fiscali e altri strumenti nazionali (Conto termico) per l'efficienza energetica degli edifici;
- Fondi per la rigenerazione urbana;
- Fondi strutturali europei 2014-2020 per il finanziamento di programmi energetici;
- Uso del risparmio energetico come fonte di finanziamento degli interventi, così come prevede la Legge Regionale 24/2001 e riformata nel 2013;
- Programmi Horizon 2020 e MED nell'ambito di innovazione e ricerca e per lo sviluppo urbano sostenibile;
- Altre fonti di finanziamento.

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

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

L'attività del 2022, in particolare, si è caratterizzata per le progettazioni che alla data di redazione del presente bilancio risultano già acquisite, mediante atti deliberativi o convenzioni con soggetti pubblici e privati o che dovranno essere quanto prima formalizzate, quali ad esempio:

- progettazione e direzione lavori per interventi di manutenzione straordinaria del patrimonio edilizio dei Comuni, in particolare gli interventi di cui alla Legge 80/2014;
- attività di diagnosi e progettazione di interventi di riqualificazione energetica di edifici e di certificazione nel settore dell'energia, anche per conto terzi;
- progettazione di interventi previsti nel decreto-legge 6 maggio 2021, n. 59, "misure urgenti relative al fondo complementare al Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza e altre misure urgenti per gli investimenti" Sicuro, verde e sociale riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica."
- partecipazione ai progetti europei;
- progettazione di interventi inseriti nei piani straordinari comunali;

### **Tecnologia informatica B.I.M.**

ACER utilizza la tecnologia informatica B.I.M. (Building Information Modeling) dal 2009, modalità procedurale fortemente innovativa il cui obiettivo è l'aumento dell'efficacia e della qualità dei progetti.

L'utilizzo di BIM nell'Ufficio Tecnico di ACER si concretizza nella realizzazione di un modello 3D/4D con il software REVIT di Autodesk su cui possono lavorare diversi progettisti

contemporaneamente. In questo modo si riducono significativamente i tempi e, in particolare, i componenti del team di progettazione condividono le stesse informazioni, eliminando le incongruenze tra i diversi elaborati progettuali. Il modello 3D inoltre permette di avere rappresentazioni grafiche tridimensionali delle ipotesi progettuali (render).

Allo stato attuale la tecnologia B.I.M. è utilizzata in campo architettonico e strutturale e si prevede in futuro di estenderla alla computazione e all'analisi energetica dinamica, agli interventi di più modesta entità e per le attività di gestione, grazie ad una partnership con l'Università degli studi di Ferrara e ad un finanziamento della Regione Emilia Romagna.

### **Progettazione interventi programma Legge 80/2014**

Nel 2022 è proseguita l'attuazione del Piano di riqualificazione di cui alla Legge 80/2014. Con i fondi programmati dal Governo per il finanziamento di opere di ripristino alloggi (interventi di tipo A), riqualificazione energetica e manutenzione straordinaria (interventi di tipo B), è stato predisposto un programma di interventi per concorrere all'assegnazione delle risorse, approvato dal Tavolo provinciale delle Politiche abitative, dalla Regione Emilia Romagna e dal Ministero delle Infrastrutture.

Il provvedimento ministeriale di finanziamento ha messo a disposizione dapprima le risorse per gli interventi di tipo A, che sono stati conclusi.

E' in fase di ultimazione il programma degli interventi di tipo B, approvato con DGR 1297/2015, che ammonta a complessivi € 6.397.433,09, di cui € 4.887.501,00 coperti dai contributi regionali e € 1.509.932,09 dai contributi comunali, come riepilogato nella seguente tabella:

<b>Comune</b>	<b>Località</b>	<b>N.ro alloggi</b>	<b>Contributo regionale</b>	<b>Contributo comunale</b>
REGGIO NELL'EMILIA	VIALE MAGENTA CIV 18-18/1-18/2-18/4-18/5-20. Reggio Emilia	35	897.503,00	19,64
CASTELNOVO SOTTO	VIA MONTESSORI CIV 5. Castelnovo di Sotto	4	16.993,00	50.412,24
CASALGRANDE	VIA EUROPA CIV 3. Casalgrande	6	43.483,00	85.917,00
RUBIERA	VIA ALLENDE CIV 6. Rubiera	9	39.984,00	41.612,26
BIBBIANO	VIA VENTURI CIV 16-18-20. Bibbiano	18	34.986,00	364.440,20
CASTELNOVO MONTI	VIA RUBERTELLI CIV 10. Castelnovo ne' Monti	6	12.495,00	114.205,60
BAGNOLO IN PIANO	VIA LABRIOLA CIV 65-67. Bagnolo in Piano	12	23.991,00	48.169,00
REGGIO NELL'EMILIA	VIA DON PBORCHI CIV 8-9. Reggio nell'Emilia	16	80.000,00	2.172,38
REGGIO NELL'EMILIA	VIA J DA MANDRA CIV 24-26-28-30-32 RE	24	100.000,00	884,14
REGGIO NELL'EMILIA	COMPARTO CANALINA-MOTTI	176	3.373.756,00	0,00
MONTECCHIO EMILIA	VIA AL FORTE CIV 3. Montecchio Emilia	6	18.493,00	1.507,00
SCANDIANO	VIA MATTEOTTI CIV 43-45-47-49-51-53. Scandiano	28	27.989,00	238.590,26
GUASTALLA	VIA DELLA CHIESA CIV 2-4-6. Guastalla	22	20.000,00	0,00
NOVELLARA	VIA I MAGGIO CIV 14. Novellara	5	15.400,00	67.717,07
CADELBOSCO SOPRA	VIA PRAMPOLINI CIV 14 -16. Cadelbosco di Sopra	8	13.994,00	31.035,79

Comune	Località	N.ro alloggi	Contributo regionale	Contributo comunale
CASTELLARANO	VIA PUCCINI CIV 31-33-35. Castellarano	12	7.997,00	0,24
QUATTRO CASTELLA	VIA PELLICO CIV 3/1. Quattro Castella	8	3.499,00	4.249,19
BORETTO	VIA PER POVIGLIO CIV 36-38-40. Boretto	12	27.489,00	41.243,12
BRESCELLO	VIA CHIESA CIV11. Brescello	6	26.490,00	134.310,00
CAMPAGNOLA EMILIA	VIA MARCONI CIV 8. Campagnola Emilia	5	6.497,00	88.871,27
FABBRICO	VIA MELATO CIV 6/A - 6/B. Fabbrico	3	39.984,00	6.384,76
LUZZARA	VIA TERRACINI CIV 2. Luzzara	10	27.989,00	54.550,00
REGGIOLO	VIA RESPIGHI CIV12. Reggiolo	6	2.999,00	53.330,36
ROLO	VIA VOLTA CIV51-53. Rolo	10	9.496,00	0,00
SAN MARTINO IN RIO	PIAZZA DALL'ACQUA CIV 2. San Martino in Rio	12	15.994,00	80.310,57
		391	4.887.501,00	1.509.932,09

### Programma POR-FESR 2014/2020

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

Per gli interventi oggetto di contributo negli anni precedenti, l'attività è proseguita nel 2022 ed è in fase di ultimazione.

Tali interventi riguardano:

#### Secondo bando

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

#### Terzo bando

Comune	Località	Contributo concesso	Stato di attuazione
Cavriago	Via Fosse Ardeatine 2-4-6-8	23.553,35	concluso
Reggio Emilia	Via Freddi 33-35	19.394,06	concluso
Reggio Emilia	Via Pastrengo 18	21.831,47	concluso

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

### Quarto bando

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

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

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

Il programma ha l'obiettivo di sperimentare modelli di finanziamento innovativi per la

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

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

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

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

Sono interessati alla riqualificazione energetica i seguenti edifici già in fase di ultimazione:

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

### Interventi post sisma 2012

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

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

ripristino delle opere pubbliche e dei beni culturali danneggiati da eventi sismici.

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

I lavori, appaltati nel 2020, sono proseguiti nel 2022. E' in corso una richiesta di adeguamento prezzi alla Regione Emilia Romagna. La conclusione dei lavori è prevista nel corso del 2023.

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

ACER ha ottenuto un finanziamento di € 1.617.000,00 per conto di ASP Buris Lodigiani per la ristrutturazione di parte di un edificio della ex casa di riposo, in via Avanzi di Luzzara, per la realizzazione di n. 6 alloggi di housing sociale.

Nel 2022 ACER ha ottenuto un incremento di finanziamento per adeguamento prezzi ed appaltato i lavori, la cui conclusione è prevista per metà 2024.

- **S. Martino in Rio - Attuazione intervento Nuova Ordinanza del Commissario delegato alla ricostruzione n. 26 del 7/11/2018 - lavori conclusi**

Si tratta di un intervento post sisma del 20 e 29 maggio 2012 legato al piano di ricostruzione attuato come da ultima Ordinanza del Commissario delegato alla ricostruzione della Regione Emilia Romagna (n. 26 del 7 novembre 2018) che ha modificato e aggiornato la precedente ordinanza n. 24/2017). Con i fondi programmati nel 2020 si è completata la progettazione esecutiva per il miglioramento sismico e la riqualificazione energetica dell'edificio sito in piazza Tassoni n. 1 e 2 di San Martino in Rio, di proprietà di ACER. Nel 2022 si sono conclusi i lavori.

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

ACER effettua la direzione lavori degli impianti meccanici ed elettrici e il coordinamento della sicurezza dell'intervento privato per la ricostruzione di un edificio a 4 alloggi, che sarà realizzato dall'impresa Tamagni a Reggiolo, mediante un contributo della Regione stanziato con ordinanza 32/2013. Nel 2018 è stato demolito il fabbricato esistente gravemente danneggiato dal sisma. I lavori sono terminati nel 2022.

Entro il mese di giugno 2023 sarà formalizzato l'acquisto da parte di ACER del

fabbricato dall'impresa esecutrice per la spesa dei lavori sostenuta e non finanziata dalla Regione.

### **Programmi per la rigenerazione urbana**

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

- **Comune di Boretto - lavori eseguiti al 80%**

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

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

L'intervento è stato inserito nel bando per la fornitura del Servizio Energia ed Energia Plus su immobili ERP. I lavori sono iniziati nel 2021 e saranno terminati entro il 2023.

- **Comune di Bibbiano - lavori conclusi**

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

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

L'intervento è stato inserito nel bando per la fornitura del Servizio Energia ed Energia Plus per edifici residenziali sociali. I lavori sono iniziati nel 2021 e terminati nel 2022.

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

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

L'intervento, il cui costo di realizzazione è stimato in oltre 1 milione di euro, prevede oltre al contributo regionale, anche il co-finanziamento da parte del Comune di Reggio Emilia, di  
Relazione del Presidente al Bilancio Consuntivo 2022

ACER e della Fondazione.

Conclusa la progettazione esecutiva (inserita nel contratto LEMON), i lavori sono iniziati nel 2021 e termineranno entro giugno 2023.

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

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

Il piano prevede la realizzazione di interventi di recupero edilizio integrale, demolizione e ricostruzione e nuova costruzione di edifici destinati a edilizia residenziale sociale, a servizi e spazi pubblici destinati ad infrastrutture per la mobilità e infrastrutture sociali.

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

#### **Direzione lavori**

L’attività di direzione lavori prevede:

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

#### **Efficientamento energetico di edifici mediante “SUPERBONUS 110%”**

Il Superbonus è un’agevolazione introdotta dal Decreto Rilancio che eleva al 110% l’aliquota di detrazione delle spese sostenute per specifici interventi in ambito di efficienza energetica, di interventi antisismici, di installazione di impianti fotovoltaici o delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici.

Il Superbonus spetta in caso di:

- interventi di isolamento termico sugli involucri,
- sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale sulle parti comuni,
- sostituzione di impianti di climatizzazione invernale sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari di edifici plurifamiliari funzionalmente indipendenti,
- interventi antisismici: la detrazione già prevista dal Sismabonus è elevata al 110% per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2023 e negli anni seguenti con percentuali più ridotte.

Oltre agli interventi trainanti sopra elencati, rientrano nel Superbonus anche le spese per interventi eseguiti insieme ad almeno uno degli interventi principali di isolamento termico, di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale o di riduzione del rischio sismico.

Si tratta di

- interventi di efficientamento energetico,
- installazione di impianti solari fotovoltaici,
- infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici,
- interventi di eliminazione delle barriere.

ACER ha avviato un piano di attuazione di una serie di interventi connessi al Superbonus negli edifici a proprietà pubblica in diversi lotti, così riepilogabile:

### LOTTO 1

Comune	GRUPPO 1	GRUPPO 2
Brescello	via Papa Giovanni XXIII 1	p.zza Martiri Libertà 2 Lentigione
Castelnovo di Sotto		via Costa 37
Castelnovo ne' Monti	via 1° Maggio 3	
Cavriago		via Fosse Ardeatine 2-4-6-8
Correggio	via Moggi 49	
Guastalla		via Pieve 20
Montecchio Emilia		via Rovacchi 1
Novellara	via 1° Maggio 11	
Reggio Emilia	via Grassi 7	
	piazza Grossi 16-18 (via Foscatò 16-18)	
	via Maramotti 23	
	via Maramotti 25	
Rubiera		via Allende 2-4-6
San Polo d'Enza	via Salvo d'Acquisto 1	
Sant'Ilario d'Enza		via Matteotti 16-18
		via Matteotti 20-22
Vezzano sul Crostolo		p.zza Vittoria 1

La divisione in gruppi rappresenta la definizione di due diversi piani di Partenariato Pubblico Privato (PPP), avviati nel corso del 2021 e che hanno visto compimento del bando nel 2022 per gli edifici del gruppo 1, da cui è emersa proponente IREN SMART SOLUTION che ha anche presentato offerta e la cui procedura è in fase di aggiudicazione dei lavori affinché vengano realizzati entro il 31/12/2023. Il Gruppo 1, ad esclusione dell'intervento di Castelnovo Monti, è stato contrattualizzato ed i lavori sono iniziati nel mese di maggio 2023. Il Gruppo 2 ha subito un fermo a causa dei provvedimenti governativi di limitazione del Superbonus 110%. In accordo con i Comuni del Gruppo 2 si è optato per fare richiesta di finanziamento alla Regione Emilia Romagna attraverso la partecipazione al bando POR-FESR 2021-2027, prima scadenza 27 aprile 2023, con i progetti dei seguenti Comuni: Castelnovo ne' Monti, Rubiera, Sant'Ilario D'Enza, Guastalla e Montecchio. Per altri interventi è prevista la partecipazione a un nuovo bando regionale che probabilmente sarà aperto entro la fine del 2023.

ACER nel 2022 ha attivato ulteriori procedure di Partenariato Pubblico Privato (PPP) in fabbricati per darne attuazione attraverso un insieme di incentivi, Superbonus 70% - 65% e integrati con i Fondi strutturali europei, il cui bando è stato pubblicato dalla Regione Emilia Romagna. Con lo stop imposto dal Governo tali procedure sono state sospese. ACER rimane quindi in attesa dell'apertura di nuove opportunità di finanziamento.

Segue l'elenco dei fabbricati da proporre in diversi lotti che tiene conto delle indicazioni dei Comuni e comprende gli edifici non finanziati dal PNC.

<b>N</b>	<b>Indirizzo</b>	<b>Comune</b>
1	Via Moro 24	Campegine
2	Via Repubblica 48-50	Cavriago
3	Via Repubblica 52-54	Cavriago
4	Via Repubblica 56-58	Cavriago
5	Via Repubblica 60-62	Cavriago
6	Via Don Minzoni 6	Novellara
7	Via La Malfa 2	Villaminazzo
8	Via Del Cristo 6-8	Cavriago
9	Via I Maggio 14	Novellara
10	Via I Maggio 5	Novellara
11	Via Melato 30	Fabbrico
12	Via Aldo Moro 108-110	Fabbrico
13	Via Turati 3	Quattro Castella
14	Via Respighi 12	Reggiolo
15	Via Ghirardi 5	San Polo d'Enza
16	Via Traccole 3	Campegine

N	Indirizzo	Comune
17	Via Monte Grappa 31	Montecchio Emilia
18	Via Nazionale 16	Luzzara
19	Via Nazionale 18	Luzzara
20	Via I Maggio 22	Reggio Emilia
21	Via I Maggio 24	Reggio Emilia
22	Via Foscatò 16-18	Reggio Emilia
24	Via Venturi 16-18-20	Bibbiano
25	Via Marx 31/a-b-c	Casalgrande
26	Via De Amicis	Fabbrico
27	Via Dante Alighieri 19-21	Gualtieri
28	Via Dalla Chiesa 2-4-6-8	Guastalla
29	Via Fornasari 2-4-6-8	Guastalla
30	Via Cremona 11-12-13	Poviglio
31	Via Ferri 49	Reggio Emilia
32	Via Piani 14	Reggio Emilia
33	Via Zamboni 1	Reggio Emilia
34	Via Monte San Michele 15-35	Reggio Emilia
35	Piazza San Zenone 2-3-4	Reggio Emilia
36	Via Caleri 24-26-28	Reggio Emilia
37	Via Garofalo 21	Rubiera
38	Via Patrioti 22	Sant'Ilario
39	Via Picasso 2-4-6	Sant'Ilario d'Enza

### **Programma Sicuro Verde e Sociale - Fondo Complementare PNC**

Il Programma "Sicuro, Verde e Sociale" – finanziato dal Fondo Complementare al Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) – è parte di un'ampia e ambiziosa strategia per l'ammmodernamento del Paese. Il Governo intende aggiornare le strategie nazionali in tema di sviluppo e mobilità sostenibile, ambiente e clima, idrogeno, automotive, filiera della salute.

La Regione Emilia Romagna, in attuazione del D.P.C.M. del 16 settembre 2021 "Sicuro Verde e sociale: riqualificazione dell'Edilizia Residenziale Pubblica", ha individuato gli indicatori di riparto su base regionale delle risorse assegnate, stabilito le modalità e i termini di ammissione a finanziamento degli interventi e le modalità di erogazione degli stessi, sulla base delle risorse disponibili pari a complessivi € 123.813.471,53.

Sulla scorta della pubblicazione della DGR 1851 del 08/11/2021, volta ad attuare la raccolta di di manifestazioni di interesse alla partecipazione al suddetto programma, ACER ha raccolto le proposte dei Comuni che, a seguito della presentazione al Tavolo Provinciale di

concertazione per le politiche abitative ed alla successiva ratificazione dello stesso, hanno dato origine alla presentazione di 27 interventi di cui 9 hanno avuto accesso ai fondi PNRR per la provincia di Reggio Emilia:

ID	COMUNE	INDIRIZZO	SOGGETTO ATTUATORE	QTE
1	QUATTRO CASTELLA	Via Bianello 2	COMUNE DI QUATTRO CASTELLA	2.300.000,00
2	GUASTALLA	Via Andrea Costa 4-6	ACER REGGIO EMILIA	1.627.800,00
3	CASTELLARANO	Telarolo - via Montebabbio 7	ACER REGGIO EMILIA	1.050.600,00
4	VEZZANO SUL CROSTOLO	P.zza Vittoria 3	ACER REGGIO EMILIA	906.300,00
5	BORETTO	Viale Umberto I 27	ACER REGGIO EMILIA	1.050.600,00
6	CASTELNOVO DI SOTTO	Cogrizzo - via San Leonardo 15	ACER REGGIO EMILIA	1.050.600,00
7	REGGIO NELL'EMILIA	Codemondo - Via Teggi 32	ACER REGGIO EMILIA	1.169.142,45
8	CORREGGIO	Viale Vittorio Veneto 11-13-15	ACER REGGIO EMILIA	1.194.900,00
9	REGGIO NELL'EMILIA	Via Doberdò - 12 edifici - 2 4 6 8 10 12 14 16 18 20 22 24	ACER REGGIO EMILIA	7.042.222,00
			<b>TOTALE</b>	17.392.164,45

Nell'ambito del Programma "Sicuro, Verde e Sociale" – che ha messo a disposizione della Regione Emilia-Romagna 123 milioni di euro complessivi, finalizzati a favorire l'incremento del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e la riqualificazione di edifici residenziali di proprietà dei Comuni – il Tavolo territoriale di concertazione delle Politiche abitative ha presentato 27 progetti di riqualificazione in diversi Comuni della provincia di Reggio Emilia. I Comuni di Boretto, Castellarano, Castelnovo Sotto, Correggio (edificio in via Vittorio Veneto), Guastalla, Quattro Castella, Reggio Emilia e Vezzano hanno ottenuto i finanziamenti del Fondo Complementare - PNC per trasformare fabbricati di proprietà pubblica in edifici di edilizia residenziale pubblica e riqualificare edifici residenziali esistenti per un importo complessivo di oltre 17 milioni di euro. I rimanenti progetti, in attesa dei finanziamenti, sono entrati a far parte di un programma di riserva che è stato recentemente aggiornato.

## Programma di riserva

ID	COMUNE	PR	INDIRIZZO	ATTUATORE	a)	b)	c)	d)	e)	f)	num alloggi finanziatio	FINANZIAMENTO RICHIESTO	Nuovo Importo Richiesto	cofinanziamento comunale
RE_10	REGGIO NELL'EMILIA	RE	Via Ferri 49	ACER REGGIO EMILIA	X	X					7	1.610.628,30 €	2.509.520,18 €	
RE_11	GUASTALLA	RE	Via Dalla Chiesa 2-4-6-8	ACER REGGIO EMILIA		X					40	2.053.196,40 €	2.005.031,43 €	
RE_13	SANT'ILARIO D'ENZA	RE	Via Picasso 2-4-6	ACER REGGIO EMILIA		X					28	2.023.232,51 €	2.214.945,27 €	
RE_14	CASALGRANDE	RE	Via Marx 31/A 31/B 31/C	ACER REGGIO EMILIA		X					25	1.850.382,75 €	2.094.204,01 €	
RE_12	RIO SALICETO	RE	Via della Libertà 3 - via Carlo Marx Marx 7	COMUNE DI RIO SALICETO	X	X					12	1.139.271,83 €		
RE_15	POVIGLIO	RE	Via Cremona 10-11-12-13	ACER REGGIO EMILIA		X					24	1.168.182,86 €	1.100.817,01 €	
RE_16	GUALTIERI	RE	Via Dante Alighieri 19-21	ACER REGGIO EMILIA	X	X					12	906.300,00 €	1.197.191,52 €	
RE_17	RUBIERA	RE	Via Garofalo 21	ACER REGGIO EMILIA	X	X					6	906.300,00 €	1.188.967,43 €	
RE_20	REGGIO NELL'EMILIA	RE	Via Monte San Michele - 5 edifici - 15-17 19-21 23-25 27-29 31-35	ACER REGGIO EMILIA		X					100	4.659.557,43 €	6.927.051,13 €	
RE_18	REGGIO NELL'EMILIA	RE	Via Piani 14	ACER REGGIO EMILIA		X					48	2.513.675,02 €	2.546.440,45 €	
RE_19	REGGIO NELL'EMILIA	RE	Via Zambonini 1	ACER REGGIO EMILIA		X					44	2.444.411,02 €	2.546.440,45 €	
RE_22	REGGIO NELL'EMILIA	RE	P.22a S.Zenone 2-3-4	ACER REGGIO EMILIA		X					28	1.789.127,40 €	1.884.019,93 €	
RE_21	GUASTALLA	RE	Via Fornasari 2-4-6-8	ACER REGGIO EMILIA		X					24	1.746.861,93 €	1.919.759,45 €	
RE_24	BIBBIANO	RE	Via Venturi 16-18-20	ACER REGGIO EMILIA		X					18	1.627.800,00 €	1.969.080,44 €	
RE_23	CAVRIAGO	RE	Comparto Via Repubblica	ACER REGGIO EMILIA		X					13	1.627.800,00 €	2.072.468,92 €	
RE_25	REGGIO NELL'EMILIA	RE	Via Caleri 24-26-28	ACER REGGIO EMILIA		X					24	1.048.074,75 €	963.980,03 €	
RE_26	FABBRICO	RE	Via De Amicis 40	ACER REGGIO EMILIA		X					15	1.037.281,11 €	1.093.967,54 €	
RE_27	SANT'ILARIO D'ENZA	RE	Calerno - via Patrioti 22	ACER REGGIO EMILIA		X					10	906.300,00 €	1.069.130,79 €	
TOTALE												31.058.383,31 €	35.303.015,98 €	

## Interventi in edifici misti pubblico/privato

Oltre a quanto sopra esposto, ACER è anche impegnata in una serie di interventi in edifici condominiali a proprietà mista che, a vario titolo, stanno o sono in procinto di eseguire interventi connessi all'efficientamento energetico dell'edificio o al ripristino del decoro dello stesso.

Per questa iniziativa è in corso un aggiornamento che tiene conto che la situazione determinatasi a seguito dei provvedimenti governativi di limitazione del Superbonus 110% hanno creato una situazione di forte incertezza.

Gli edifici interessati sono i seguenti:

Comune	Condominio	nr. alloggi pubblici	nr. alloggi privati	mills pubblici	BONUS
BAGNOLO	SOAVE 2 (Amministratore: Vecchi Mariagrazia) – Via Don Minzoni 2-4 Bagnolo	4	14	131,120	110%-90%
BIBBIANO	MATTEOTTI (Amministratore: Studio Coscelli srl a socio unico) - Via Matteotti 29 Bibbiano	2	4	330,688	110%
BIBBIANO	BARCO 3 5 (Amministratore: Studio Coscelli srl a socio unico) - Via Rasori 3-5 Barco	10	4	719,873	110%
CAVRIAGO	ALLENDE (Amministratore: Studio Montruccoli) - Via Allende 1/A-1/B Cavriago	2	6	276,902	110%-90%
CORREGGIO	DONNINI (Amministratore: Amministrare Correggio) - Via Donnini 1-9 Correggio	10	60		facciate 90%
GUASTALLA	CASA BONAZZA (Amministratore: Gest.Imm.) - Via Bonazza 38 - Guastalla	4	2	665,255	110%
GUASTALLA	DAVIDE (Amministratore: Gest.Imm) - Via Palazzina 37 39 - Guastalla	11	5	677,253	110%
GUASTALLA	SAN ROCCO - (Amministratore: Gest.Imm.) - Via Circonvallazione 37 Guastalla	1	21	29,790	110 - 90%
MONTECCHIO EMILIA	CASE POPOLARI (Amministratore: Studio Coscelli srl a socio unico) - Via Rovacchi 1 Montecchio E.	13	1	920,160	110%
MONTECCHIO EMILIA	UMBERTO (Amministratore: Studio Barani) - Via De Gasperi 8-9-10-11 Montecchio Emilia	4	31	65,545	110%
NOVELLARA	GIGLIO (Amministratore: Casa la Fenice) - Via Togliatti 31-33 Novellara	8	4	657,377	110%
NOVELLARA	LA RONDINE (Amministratore: PRO-GEST srl) - Via I° Maggio 13 Novellara	2	4	339,999	110%
NOVELLARA	LAURA (Amministratore: PRO-GEST srl) - Via De Nicola 4-6-8 Novellara	2	57	15,800	110%-60%
QUATTRO CASTELLA	AZZURRA (Amministratore: Casa Impresa) - Via Nenni 12-14 Montecavolo	1	19	20,920	110%
QUATTRO CASTELLA	PELLICO 3 (Amministratore: Studio Montruccoli) - Via Pellico 3 Quattro Castella	4	8	321,693	110%
QUATTRO CASTELLA	BETULLA 20 (Amministratore: Casa Impresa) - Via Nenni 16-18 Montecavolo	4	16	120,990	110%
QUATTRO CASTELLA	BETULLA 31 (Amministratore: Casa Impresa) - Via Nenni 20-22 Montecavolo	4	16	111,490	110%
RE	ESTATE (Amministratore: F&A) - Via Manara 24 (RE)	5	7	424,733	110%
RE	TORRE 5 (Amministratore: Studio Effegi) - Via Melato 11 (RE)	2	50	23,060	facciate 90%
RE	GUAZZATOIO (Amministratore: Effegi) - Via del Guazzatoio 13 RE	1	4	157,940	110%
RE	CAMPO DI MARTE (Amministratore: Ing. Bonazzi) - Via Papa Giovanni XXIII 12-38 (RE)	39	217	135,780	110%
RE	LEVANTE (Amministratore: Ing. Bonazzi) - Via Pellico 9 (RE)	1	11	70,273	110%

Comune	Condominio	nr. alloggi pubblici	nr. alloggi privati	mills pubblici	BONUS
RE	PASTRENGO (Amministratore: Studio ABC) - Via Pastrengo 12-14 (RE)	1	16	62,090	110%
RE	III FABBRICATO (Amministratore: Studio Reverberi & Galeotti) - Via Monte Prampa 17-19-21-23 (RE)	1	31	28,939	110%
RE	BORGHI 1-2 (Amministratore: Studio Montruccoli) - Via Don P. Borghi 1-2 (RE)	13	9	514,070	110%-90%
RE	AEREOPORTO (Amministratore: Pignagnoli) - Via J. Da Mandra 24/50- Via A. Da Reggio 17/23 (RE)	42	122	314,740	110%
RE	KROMOS DISPARI (Amministratore: Pignagnoli) - Via De Gasperi 1-29 - RE	6	70	96,000	110%
RE	DIAMANTE (Amministratore: Vecchi Mariagrazia) - Via Lombroso 7 (RE)	5	35	97,211	facciate 90%
RE	STELLA (Amministratore: Arch. Matrone) - Via Ferri 19 (RE)	1	5	166,984	110%-90%
RE	BORGHI 8-9 (Amministratore: Studio Montruccoli) - Via Don P. Borghi 8-9 (RE)	16	4	783,454	110%
RE	VENTURI - (Amministratore: Studio Montruccoli) - Via Venturi 2-4-6-8 (RE)	18	21	384,800	110%-90%
RE	MARGHERITA (Amministratore: Studio DDL) - Via Pellico 8 (RE)	2	10	169,633	110%
RE	KROMOS PARI (Amministratore: Vecchi Mariagrazia) - Via De Gasperi 2-30 (RE)	5	61	86,006	110%
RE	RISORGIMENTO 24 (Amministratore: PROCACCIA) - Viale Risorgimento 24/A-24/B (RE)	7	16	288,430	110%
RE	ITALIA (Amministratore: Studio Cucchi) - Via Balletti 10-11 (RE)	2	18	89,476	110%
RE	ROSA (Amministratore: Studio Reverberi & Galeotti) - Via Cascino 10 (RE)	2	8	165,842	110%-90%
RE	SANT'ANTONIO (Studio Reverberi & Galeotti) - Via Vittorangeli 18-20 (RE)	2	34	56,856	facciate 90%
RE	MARINA (Amministratore: Patrizia Vezzosi) - Via Cassala 4-6-8 (RE)	2	34	49,445	110%
RE	FRANCESCA (Amministratore: Patrizia Vezzosi) - Via Cassala 3 5 7 (RE)	8	28	212,819	110%
RE	ORCHIDEA (Amministratore: Studio Montruccoli) - Via Cascino 8	1	11	78,110	110%-90%
RE	FABBRICATO L (Amministratore: Studio Grassi) - Via Mutilati del Lavoro 8 (RE)	3	9	253,173	facciate 90%
RE	MIGLIOLUNGO (Amministratore: EFFEGI SRL) - Via Compagnoni 60 (RE)	5	35	102,350	110%
RE	CASA ROSSA (Amministratore: Studio Nuova Casa) - Via Mutilati del Lavoro 4/3 (RE)	3	9	279,063	110%
RE	FOGLIANI 53-55-57 (Amministratore: Studio Nuova Casa) - Via Fogliani 53 55 57 (RE)	8	10	449,240	110%
RE	ORTENSIA (Amministratore: Studio Nuova Casa) Via Dall'aglio 9-11 RE	27	8	746,487	110%
RE	FABBRICATO O (Amministratore: Studio Nuova Casa) - Via Mutilati del Lavoro 4/1 (RE)	3	9	248,760	facciate 90%
RE	FABBRICATO P - (Amministratore: Studio Nuova Casa) - Via Mutilati del Lavoro 4/P (RE)	2	10	156,258	facciate 90%
RE	G14 (Amministratore: Studio Nuova Casa) - Via Mutilati del Lavoro 14 (RE)	4	8	310,789	facciate 90%
RE	EDERA (Amministratore: Studio ABC) - Via Folloni 11 (RE)	2	38	26,008	110%
RE	BORGHI 10-11 (Amministratore: Casa Service srl) - Via Don P. Borghi 10-11 (RE)	15	16	937,765	110%

Comune	Condominio	nr. alloggi pubblici	nr. alloggi privati	mills pubblici	BONUS
RE	MOTTI (Amministratore: Casa Service srl) - Via Bergonzi 6-8-10/Via Fenulli 7-9	72	19	775,100	110%
RE	CANALINA (Amministratore: Casa Service srl) - Via Bergonzi 2-4/Via Fenulli 1-3-5	84	7	931,560	110%
RE	BELVEDERE (Amministratore: Mailli) - Via Rivoluzione d'ottobre 17/1 RE	7	13	348,433	non si procede
RE	FOGLIANI 51 (Amministratore: Ferrati Diego) - Via G.R. Fogliani 51 (RE)	3	5	380,439	110%
RE	ACCA 12 (Amministratore: Ferrati Diego) - Via Mutilati del Lavoro 12 (RE)	5	7	382,034	facciate 90%
RE	MUTILATI DEL LAVORO - (Amministratore: Ferrati Diego) - Via Mutilati del Lavoro 4/2 (RE)	1	11	77,329	facciate 90%
RE	ANNA FRANK (Amministratore: Studio Ferretti) - Via Anna Frank 82 (RE)	3	3	518,155	110%-90%
RE	FREDDI 73 (Amministratore: Effepi) Via Freddi 73 - Reggio Emilia	1	5	143,964	110%
RE	TRENTO TRIESTE (Amministratore: Ferretti Lorenzo) - Viale Trento Trieste 5/3 5/4 5/5	18	12	601,968	110%
RE	AZALEA (Amministratore: Vecchi Mariagrazia) - Via Piccinini 8-10 (RE)	2	14	116,280	110%
RE	SILVIA - (Amministratore: Ferrati Diego) - Via Balletti 6-7 (RE)	4	16	191,830	facciate 90%
RE	VIA TONALE - (Amministratore: Ferrati Diego) - Via Tonale 2-2/1 (RE)	3	9	257,047	facciate 90%
RE	PESCHIERA - (Amministratore: Ferrati Diego) - Via Peschiera 2 (RE)	3	3	465,784	110%
RE	VIA CIPRIANI - (Amministratore: Studio Ferretti) - Via Cipriani 12 (RE)	7	3	732,889	facciate 90%
RE	CINZIA - (Amministratore: Studio Cucchi) - Via Piani 4-6-8-10 (RE)	13	13	387,100	110%
RE	BONAVENTURA - (Amministratore/condomino: Marco del Fava) - Via Corti 11 (RE)	1	5	160,780	110%
ROLO	CICLAMINO (Amministratore: Benetti e Camellini) - Via Volta 1 Rolo	4	2	663,995	110%
ROLO	MAESTRALE 2 (Amministratore: Ognibene Cristina) - Via Berlinguer 6 Rolo	2	10	149,365	110%
ROLO	PIRANDELLO (Amministratore: Studio Previdi) - Via Volta 51-53 Rolo	10	6	603,933	110%
ROLO	CORBELLA 1 (Amministratore: Gest. Imm. Di Mantovani C.) - Via Borsellino 9-11 Rolo	1	15	44,488	110%
ROLO	CORBELLA 5 (Amministratore: Gest. Imm. Di Mantovani C.) - Via Volta 49 Rolo	1	8	103,629	110%-90%
RUBIERA	CESARE BATTISTI (Amministratore: Studio Iotti Mirco) - Via Cesare Battisti 27 Rubiera	1	13	58,296	110%
S. POLO D'ENZA	LA FAVORITA - (Amministratore: Ferrati Diego) - Via Bonetti 24 - S. Polo d'Enza	1	9	73,660	facciate 90%
SCANDIANO	MATTEOTTI 43/53 (Amministratore: Costetti) - Via Matteotti 43-53 Scandiano	28	20	585,375	110%
	Ricordo che il compenso straordinario percepito dall'Amministratore (varia tra 1% e 4% su importo lavori) non è detraibile				
	<b>TOTALE</b>	<b>615</b>	<b>1460</b>		

Comune	Condominio	nr. alloggi pubblici	nr. alloggi privati	mills pubblici	BONUS
	cantieri finiti				
	cantieri in corso				
	cantieri da iniziare, con GC individuato				
	deliberati ma in attesa				

per un valore complessivo di oltre 100 milioni di euro.

### Direzione lavori

L'attività di direzione lavori prevede:

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

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

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

Le attività progettuali permetteranno di rinnovare il complesso edilizio in modo tale che permetterà una migliore fruizione delle aree comuni e una riduzione dei consumi energetici. Particolare attenzione è stata attribuita all'aspetto relativo alla comunicazione e

informazione dei cittadini realizzato mediante l'utilizzo di sistemi multimediali installati nei vari edifici, che consentono agli abitanti di essere informati in tempo reale sullo stato di avanzamento del cantiere e su quant'altro l'impresa e ACER intendano comunicare a inquilini e proprietari. È in corso il completamento degli interventi sui fabbricati e l'attività di progettazione partecipato con il contributo dell'Istituto Chierici di Reggio Emilia.

L'intervento, che prevede un investimento complessivo di circa € 1.600.000, è iniziato nel 2019, ha subito ritardi a causa della pandemia e si concluderà nel 2023.

### **Piano particolareggiato PP10 - Bibbiano**

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

### **Attività di ripristino alloggi e piani straordinari**

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

### **Programma straordinario del Comune di Reggio Emilia**

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

- 1 - Ripristino di alloggi vuoti. In corso. Il programma prevede un intervento sul parco alloggi vuoti procedendo al ripristino di 125 alloggi vuoti nelle varie zone cittadine;
- 2 - Edifici vari - sostituzione contatore con contabilizzatori di calore. Il programma prevede di intervenire in una serie di edifici in cui, a tutt'oggi, risultano installati sistemi di contabilizzazione del calore mediante contatore. Lavori conclusi.
- 3 - Via Freddi 33-35 sostituzione serramenti esterni dell'edificio. Efficientamento energetico del fabbricato mediante installazione di nuovi serramenti, regolazione termica e contabilizzazione calore. Lavori conclusi.
- 4 - Via Pastrengo 19 accorpamento alloggi, efficientamento energetico fabbricato e sistemazioni esterne. In fase di aggiudicazione. Intervento di completamento di un edificio, già oggetto di finanziamenti parziali, mediante il ripristino di 2 alloggi,

l'efficientamento energetico dell'intero fabbricato.

Il piano complessivo ammonta a € 1.500.000,00, è stato finanziato dal Comune di Reggio Emilia e si concluderà nel 2023.

### **Programma straordinario del Comune di Correggio**

A seguito del rinnovo della convenzione con ACER per la gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, di concerto con il Comune di Correggio è stato individuato un programma straordinario di interventi di efficientamento energetico in diversi edifici. I primi interventi riguardano:

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

Il piano complessivo ammonta a € 900.000,00. I lavori avranno inizio entro la metà del 2023.

### **Programma straordinario del Comune di Novellara - lavori in corso**

A seguito del rinnovo della convenzione con ACER per la gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, di concerto con il Comune di Novellara è stato definito un programma straordinario di interventi su vari edifici per un costo complessivo stimato di circa € 468.000,00 ed è in corso di realizzazione.

### **Programma straordinario del Comune di Brescello - lavori in corso**

A seguito del rinnovo della convenzione con ACER per la gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, di concerto con il Comune di Brescello è stato definito un programma straordinario di interventi su diversi edifici per un investimento complessivo stimato di circa € 626.000,00 ed è in corso di attuazione.

### **Manutenzione del patrimonio gestito e ripristino alloggi**

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

I programmi di intervento di manutenzione che ACER ha predisposto e predispone per conto dei Comuni sono rivolti a criteri di miglioramento della condizione abitativa degli alloggi (adeguamento e installazione impianti, superamento barriere architettoniche, sostituzione serramenti, isolamenti termici, domotica) e della qualità dei fabbricati (risanamento e

rinnovo esterno, adeguamento sismico, sistemazione delle coperture, sistemazione aree cortilive e verdi, superamento barriere architettoniche, adeguamento ascensori), di sicurezza degli impianti, di risparmio energetico e innovazione tecnologica, con l'obiettivo di ridurre le spese di gestione dei servizi sostenute dall'utenza.

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

ANNO	RICHIESTE DI MANUTENZIONE	INTERVENTI DI MAN. ORD. PRONTO INTERVENTO	TEMPI MEDI DI ESECUZIONE (GG)
2022	1996	1220	14
2021	2103	1483	12
2020	2630	1540	10
2019	2618	1528	9
2018	2616	1245	14
2017	2775	1474	10

ANNO	INTERVENTI DI RIPRISTINO ALLOGGI	TEMPI MEDI DI ESECUZIONE (GG)
2022	163	82
2021	123	63
2020	102	73
2019	127	54
2018	169	39
2017	170	46

### **Attività di collaudo delle opere di urbanizzazione**

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

L'attività dell'Azienda si esplica principalmente mediante la vigilanza in corso d'opera, il rilascio del collaudo parziale, ai fini dell'agibilità dei fabbricati, e il collaudo finale al termine dei singoli stralci funzionali e all'ultimazione delle opere.

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

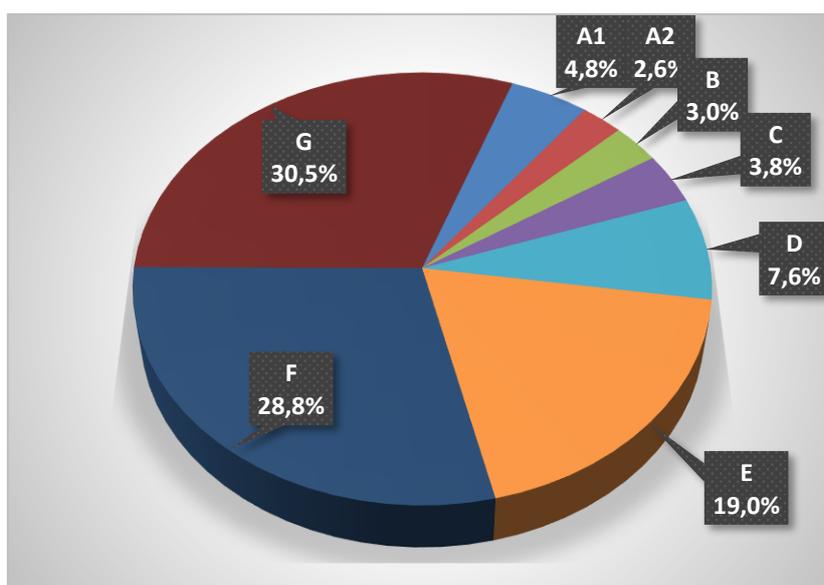
Il servizio di ACER opera:

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

### Attività di certificazione energetica degli edifici

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

Da tale data sono stati emessi 1.600 attestati. In particolare, per la redazione dell'attestato viene effettuato un sopralluogo nel quale vengono rilevate nell'alloggio le caratteristiche sia impiantistiche che dell'involucro (murature, solai e infissi). Successivamente viene elaborato un modello con un software ed i risultati vengono inseriti nel catasto energetico Regionale. Unendo i dati ed elaborandoli a livello generale possiamo avere alcune statistiche sul patrimonio dei Comuni.



Rappresentazione grafica delle classi energetiche dei 1600 certificati emessi.

## **Impianti fotovoltaici**

Nel 2022 è proseguita l'attività di monitoraggio sugli impianti fotovoltaici valutando i dati relativi agli interventi già realizzati e monitorando la reale produzione di energia rispetto ai valori teorici.

ACER gestisce dal 2007 i 4 impianti fotovoltaici realizzati, in particolare:

- impianto denominato "Sede ACER" installato presso la sede dell'Azienda;
- impianto denominato "Casa Protetta Cavriago" installato nel Comune di Cavriago presso una struttura a servizio degli anziani in via Aspromonte 2;
- impianto denominato "F.lli Cervi" installato presso il Comune di Castelnovo né Monti in via F.lli Cervi nella copertura di una scuola elementare;
- impianto denominato "Felina" installato nel Comune di Castelnovo ne' Monti, in località Felina presso una palestra di una Scuola media inferiore.

## **Programma individualizzazione delle utenze, termoregolazione e controllo**

Nel 2022 è proseguito il piano di individualizzazione di utenze, che prevede l'identificazione di una serie di edifici in cui procedere alla collocazione in opera di sistemi di contabilizzazione e fatturazione individuali. Contemporaneamente si procederà all'implementazione di sistemi di contabilizzazione dei consumi individuali con contemporanea implementazione di sistemi di gestione e controllo della regolazione degli impianti termici. Obiettivo finale del programma sarà consentire il monitoraggio dei consumi in essere con la possibilità di riconoscere e segnalare situazioni di anomalia in termini di consumi e/o di comportamenti.

## **ATTIVITA' DI RICERCA E SPERIMENTAZIONE**

### **Pro-GET-OnE – progetto concluso**

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

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

Il progetto si è concluso nel settembre 2022.

## **HEART - progetto concluso**

ACER è impegnata nel progetto Horizon 2020, coordinato dal Politecnico di Milano, per trasformare un edificio ERP di proprietà del Comune di Bagnolo in Piano in uno *smart building* ad alta efficienza, che sfrutta sinergicamente le tecnologie impiantistiche e tecnologico-costruttive di cui è composto, attraverso un intervento di industrializzazione dei processi, delle tecnologie e dei materiali per la riqualificazione dell'edificio, grazie a un sistema di gestione intelligente. Al progetto europeo HEART, del valore complessivo di € 6.638.000, di cui € 5.670.000 finanziati dal programma Horizon 2020, oltre al Comune di Bagnolo e ACER, partecipano altri quattordici partner di dieci Stati europei (Francia, Slovenia, Gran Bretagna, Austria, Lussemburgo, Croazia, Belgio, Svizzera, Spagna, Italia). L'investimento complessivo sull'edificio del Comune di Bagnolo in Piano ammonta ad oltre € 400mila. I lavori di riqualificazione si sono conclusi nel novembre 2022.

## **Self User - in corso**

La Regione Emilia-Romagna è impegnata nel dare attuazione, a livello regionale, alla "Strategia Energetica Nazionale" (di seguito "SEN"), adottata con D.M. 10 novembre 2017 del Ministero dello Sviluppo Economico e del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare. L'impegno regionale si esplica anche attraverso la promozione di progetti dedicati all'efficienza e al risparmio energetico in edifici pubblici e privati.

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

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

- promuovere l'uso efficiente dell'energia e della produzione da fonti rinnovabili in realtà condominiali, attraverso interventi di qualificazione energetica;
- sfruttare le fonti rinnovabili indagando il potenziale dell'autoproduzione e dell'autoconsumo in realtà condominiali, con l'obiettivo di individuare le configurazioni ottimali di impianti fotovoltaici e micro-cogenerativi;

- promuovere la riduzione delle emissioni dei gas serra, favorendo l'autoconsumo in realtà condominiali e la potenziale mobilità sostenibile.

Il progetto, realizzato in collaborazione con ENEA, UniBo, Enel X, prevede la costituzione di una Comunità Energetica e la riqualificazione energetica e sismica di un fabbricato di 48 alloggi, di proprietà mista pubblico-privata, individuato a Scandiano in via Matteotti n. 43/53. I lavori inizieranno nel 2023.

### **Life Super Herotile - in corso**

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

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

## Servizi generali e amministrativi

### Il Personale e l'organizzazione aziendale

La struttura organica aziendale con le attuali funzioni è stata approvata nel 2019 e completata all'inizio dell'anno 2021. L'assetto degli uffici risulta rispondente alla richiesta di flessibilità e capacità di adeguamento nell'erogazione dei servizi che un Ente come Acer deve possedere.

Numero dei dipendenti nel triennio 2020-2022

	Unità al 31.12.2020	Unità al 31.12.2021	Unità al 31.12.2022
Personale in servizio	45	48	45
di cui a tempo determinato	2	6	5

Contratti in somministrazione a tempo determinato	1	2	3
--	---	---	---

A dicembre 2022 i dipendenti in servizio risultano 45, di cui n.5 unità con contratto a tempo determinato.

Nel corso dell'anno sono uscite n.3 unità di personale per dimissioni, di cui 1 per pensionamento.

A fronte delle uscite, si è ovviato parzialmente con soluzioni temporanee interne ed anche con contratti in somministrazione in attesa della copertura dei posti.

Interventi a fine novembre 2022 hanno riguardato:

- l'avvio di selezione a rilevanza pubblica per l'assunzione di n.1 figura di profilo amministrativo nell'ambito della Funzione Gestioni Condominiali con contratto a tempo determinato;
- l'avvio di selezione a rilevanza pubblica per l'assunzione di n.1 figura di profilo tecnico nell'ambito della Funzione Tecnico-Progettazione Impianti con contratto a tempo determinato;
- Ricerca di un addetto a supporto dell'Ufficio Tecnico tramite il portale pubblico dell'Agenzia regionale del Lavoro – con contratto a tempo determinato di Livello 2 Area C

- Ricerca di un addetto amministrativo per Archivio Ufficio Tecnico tramite il portale pubblico dell’Agenzia regionale del Lavoro – con contratto a tempo determinato di Livello 2 Area C

Delle quattro selezioni bandite, tre si sono concluse a fine anno 2022 con l’assunzione di altrettante figure con contratto a tempo determinato con decorrenza gennaio 2023.

Il Bando per la ricerca della figura Tecnica nell’ambito della Funzione Tecnico-Progettazione Impianti (dove è presente un posto vacante) si è concluso a fine marzo 2023 senza una graduatoria utile.

A settembre 2022 n.1 unità a tempo determinato è stata stabilizzata.

### **Formazione**

Nel corso dell’anno 2022, oltre agli aggiornamenti professionali di legge, è stato organizzato e si è completato in Azienda un Corso di aggiornamento in tema di Sicurezza sul Lavoro per tutti i lavoratori dipendenti e somministrati di 8 ore tenuto da SIL Engineering s.r.l. Reggio Emilia.

La formazione del personale si conferma strumento di grande importanza e ottimo investimento al quale l’Azienda riconosce un ruolo strategico.

### **Sistema informativo**

Nel 2021 ha avuto corso il bando di gara per l’affidamento ad un unico fornitore del software gestionale, patrimoniale e contabile di ACER Parma, ACER Piacenza ed ACER Reggio Emilia. Il dialogo competitivo, espletato da ACER Parma, ha visto terminare il lavoro della commissione di gara nel mese di novembre 2021, con aggiudicazione del progetto a S&S Sistemi e Soluzioni Srl di Taranto.

Nel 2022, pertanto, si è dato seguito alle prime attività di migrazione dei dati aziendali sul nuovo gestionale, dove andranno a costituire una nuova soluzione software integrata.

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

La pianificazione dei milestones con le date di rilascio delle funzionalità software, per il collaudo delle stesse da parte degli operatori, è in fase di definizione ed auspichiamo che la messa a regime del nuovo sistema avverrà all'inizio del 2024.

Parallelamente, a fine dicembre 2022 si sono conclusi i lavori sulla nuova veste grafica per il sito web istituzionale di ACER [www.acer.re.it](http://www.acer.re.it), che ha incorporato anche i contenuti del portale [casa.acer.re.it](http://casa.acer.re.it). Il progetto sviluppato con risorse interne, implementato con tecnologie responsive, permette una fruizione ottimale del sito anche su dispositivi di piccole dimensioni, come i cellulari, ormai prevalenti nella navigazione su Internet.

In corso d'anno è anche iniziata la progressiva dismissione di tutte le stazioni di lavoro ancora dotate di sistema Microsoft Windows 7, il cui supporto esteso è terminato a gennaio 2023, impiegando in sostituzione le versioni più sicure e recenti dello stesso sistema operativo (Windows 10 e 11).

Nel corso del 2023 verranno individuati gli indicatori (Key Performance Indicator) utili per l'analisi, la programmazione e la pianificazione delle attività e degli investimenti da mettere in campo sia in termini di risorse umane che economiche. Gli indicatori serviranno anche ad estrapolare i dati utili per l'Osservatorio provinciale delle Politiche abitative.

### **Patrimonio immobiliare di proprietà di ACER**

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

<b>CATEGORIA CATASTALE</b>		<b>NUMERO UI</b>	<b>VALORE PATRIMONIO</b>	<b>VALORE DI MERCATO PRESUNTO €</b>
A10	Uffici e sede ACER	2	3.789.649	3.813.000
A2	Alloggi di tipo civile	30	1.385.125	2.209.000
A3	Alloggi di tipo economico	159	3.079.632	11.836.000
A4	Alloggi di tipo popolare	4	154.590	415.000
C1	Negozi e locali ad uso servizi	25	192.739	1.554.000
C2	Magazzini e locali di deposito	13	21.342	135.000
C4	Locali per esercizi sportivi	1	0	0
C6	Autorimesse	125	1.028.698	1.656.000
D7	Cabine Enel	4	3.025	4.000
F1	Area Urbana	1	571	0
	Altre Unità Immobiliari	7	168.824	737.000
<b>TOTALI</b>		<b>371</b>	<b>9.824.195</b>	<b>22.359.000</b>

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

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

Il patrimonio abitativo di proprietà ACER è tuttora occupato in prevalenza da assegnatari ERP e ERS. Agli assegnatari con contratti ERP viene applicato il relativo canone sociale poiché hanno ottenuto l'assegnazione prima della riforma regionale del 2001. Gli alloggi ERP che via via si rendono disponibili, sono oggetto di ripristino e successivamente concessi in locazione a nuovi inquilini con contratti a canone concordato, sulla base degli accordi territoriali o destinati agli studenti universitari.

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

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

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

Un'altra parte del patrimonio ACER, non locabile dal punto di vista abitativo, è stata affidata ad associazioni che sviluppano attività territoriali nei quartieri a favore anche dei residenti, garantendo da un lato un presidio in loco con servizi specifici, dall'altro lo sviluppo di attività di carattere sociale, educativo, sportivo (attività caritative, corsi di lingua, corsi di recupero fisico e motorio, ludoteca, spazi religiosi, ritrovi per gli anziani).

Il resto del patrimonio non abitativo (piccoli magazzini, autorimesse, negozi) - con l'esclusione di quello utilizzato direttamente dall'Azienda - è invece locato ad uso commerciale.