



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



BILANCIO DI PREVISIONE 2024

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.....	10
Utilizzo degli alloggi	12
Cambio alloggi ERP.....	12
Ufficio casa per i Comuni	13
Controllo dichiarazioni ISE e verifica delle regolarità	14
Alloggi a canone calmierato (ERS)	16
Alloggi in locazione permanente e/o proprietà pubblica	17
Agenzia per l’Affitto	18
Programma di Social Housing	19
Alloggi a locazione temporanea	20
Fondo Regionale per l’accesso all’abitazione in locazione.....	20
Fondo morosità incolpevole.....	21
Alloggi per studenti.....	21
Servizi per le persone (Progettazione e gestione sociale - rispetto delle regole e applicazione delle linee guida sulla morosità - gestioni condominiali e autogestioni)	23
Composizione sociale assegnatari ERP	23
Innovazione sociale	25
Sostenibilità sociale	25
Progettazione e Gestione sociale	26
Mediazione ordinaria e straordinaria	27
Cambio alloggi per emergenze	39
Prevenzione della Morosità.....	39
Accompagnamento all’abitare.....	40
Servizi ad alto livello di innovazione sociale	40
Morosità	40
Ufficio legale per la gestione della morosità e del contenzioso nel rispetto delle regole	45
Assistenza alle autogestioni, ai condomini e attività a favore delle gestioni dirette, servizi ai fabbricati	47
L’Ufficio Servizi ai Fabbricati attualmente gestisce alloggi pubblici presenti in 565 fabbricati:	49
Attività di comunicazione interna ed esterna - portale Internet e Social media.....	50

Sito internet.....	50
Rilascio certificazione idoneità alloggi.....	52
Servizi Tecnici (Ricerca - Pianificazione – Progettazione – Manutenzione)	54
Aree di intervento.....	54
Attività di progettazione, studi di fattibilità e programmi d'intervento	55
Tecnologia informatica B.I.M.....	55
Progettazione interventi programma Legge 80/2014.....	56
Programma POR-FESR 2014/2020	57
Progetto di riqualificazione energetica patrimonio ERP nell'ambito del programma LEMON	58
Interventi post sisma 2012.....	59
Programmi per la rigenerazione urbana	61
Programma per la riqualificazione dell'ex Centro sociale del Foscatò in Reggio Emilia - lavori conclusi	61
Piano Integrato di Edilizia Residenziale Sociale - Abitare Solidale Isolato 902 (PIERS) e Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare (PinQua)	62
Efficientamento energetico di edifici mediante "SUPERBONUS 110%"	62
Programma Sicuro Verde e Sociale - Fondo Complementare PNC.....	64
Programma di riserva	66
Interventi in edifici misti pubblico/privato	66
Nuovi programmi di riqualificazione	68
Direzioni lavori	69
Intervento di riqualificazione energetica su edificio di Viale Magenta n. 18.1 - 18.2 - 18.4 - 18.5 – 20 - lavori eseguiti all'80% - risoluzione del contratto principale.....	69
Piano particolareggiato PP10 - Bibbiano	70
Attività di ripristino alloggi e piani straordinari	70
Programma straordinario del Comune di Reggio Emilia	70
Programma straordinario del Comune di Correggio - lavori in corso	71
Programma straordinario del Comune di Novellara - lavori in corso.....	71
Programma straordinario del Comune di Brescello - lavori in corso	71
Manutenzione del patrimonio gestito e ripristino alloggi	71
Attività di collaudo delle opere di urbanizzazione	72
Servizio energia impianti, efficienza energetica degli edifici, riqualificazione energetica degli edifici	72
Attività di certificazione energetica degli edifici	73
Impianti fotovoltaici.....	73
Programma individualizzazione delle utenze, termoregolazione e controllo	74
Attività di ricerca e sperimentazione	74

Pro-GET-OnE – progetto concluso	74
HEART – progetto concluso.....	74
Self User – in corso	75
Life Super Herotile - in corso.....	76
Progetti candidati a bandi europei	76
Climate-up	77
Servizi generali e amministrativi.....	78
Il Personale e l’organizzazione aziendale	78
Formazione	79
Sistema informativo.....	79
Patrimonio immobiliare di proprietà di ACER.....	81
Equilibri di bilancio.....	83
Flussi di cassa 2023 e previsione 2024.....	84
Risultato economico e Bilancio di Previsione	84
Programma triennale dei lavori pubblici 2024/2026 di ACER Reggio Emilia.....	86
Scheda A – quadro delle risorse necessarie alla realizzazione del programma	86
Scheda B - elenco degli interventi del programma	86
Scheda F – elenco degli interventi presenti nell’elenco annuale del precedente programma triennale e non riproposti o non avviati	87
Programma biennale degli acquisti di forniture e servizi 2023/2024 di ACER Reggio Emilia.....	88
Scheda A - quadro delle risorse necessarie alla realizzazione del programma.....	88
Scheda B - elenco degli acquisti del programma	88
Scheda C - elenco degli acquisti presenti nella prima annualità del precedente programma e non riproposti e non avviati.....	88

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, nelle sue conclusioni, ha evidenziato la necessità di integrare costantemente le attività dei soggetti pubblici che si occupano di Politiche abitative: Comune e Unioni (Ufficio

Casa e Servizi sociali) e ACER. Questo allo scopo di offrire un servizio puntuale nell'offerta delle Politiche abitative e di dare sempre più attuazione ad uno degli obiettivi della Legge regionale n.24 relativa alla complementarietà tra Politiche abitative e Politiche sociali.

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.

Recentemente è stato presentato al Gruppo di lavoro della Conferenza degli Enti un primo ventaglio di indicatori suddivisi per Unione. Nel corso dei primi mesi del 2024, il set degli indicatori delle attività dirette di ACER sarà implementato con l'obiettivo di avere a disposizione i relativi dati all'interno del Bilancio consuntivo 2023.

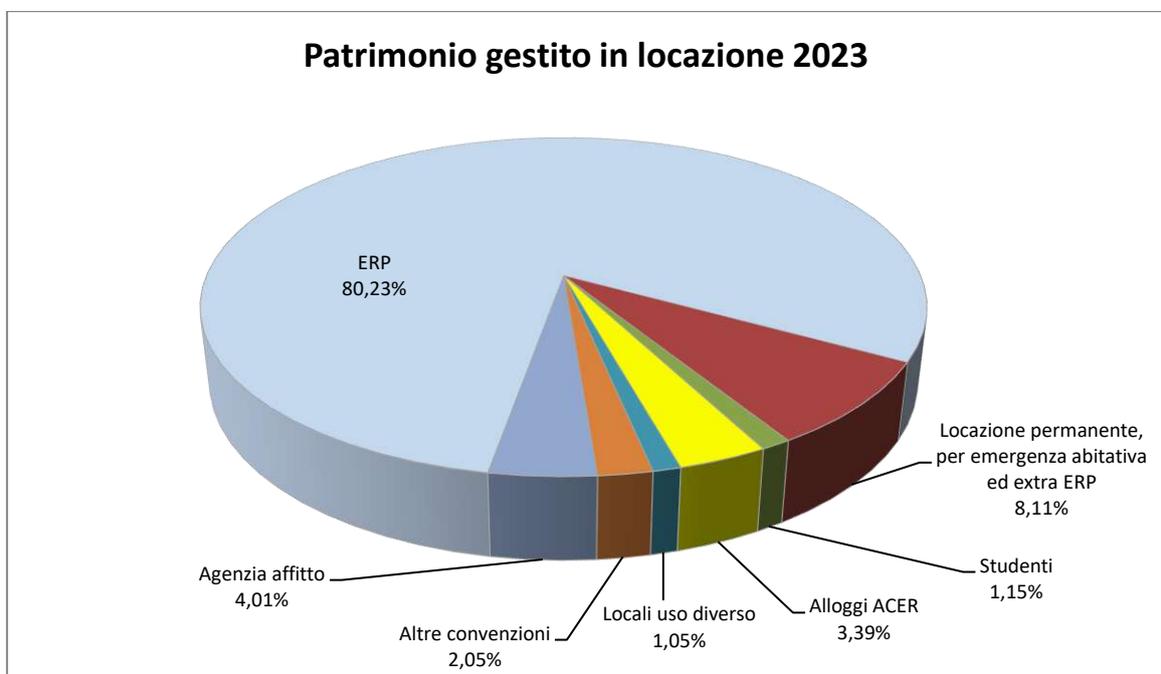
La gestione degli alloggi

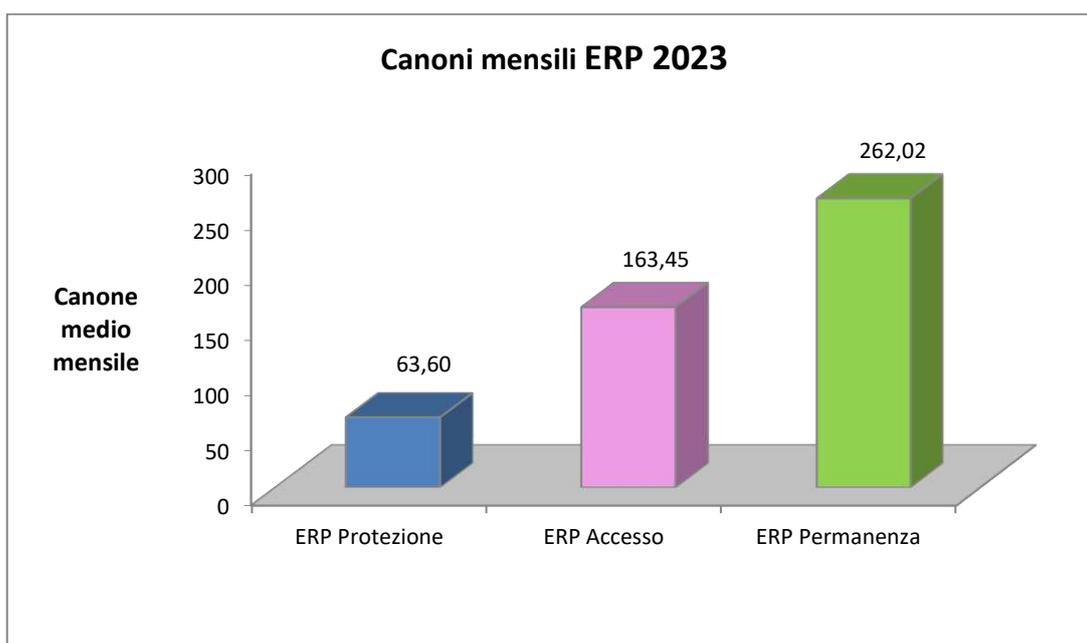
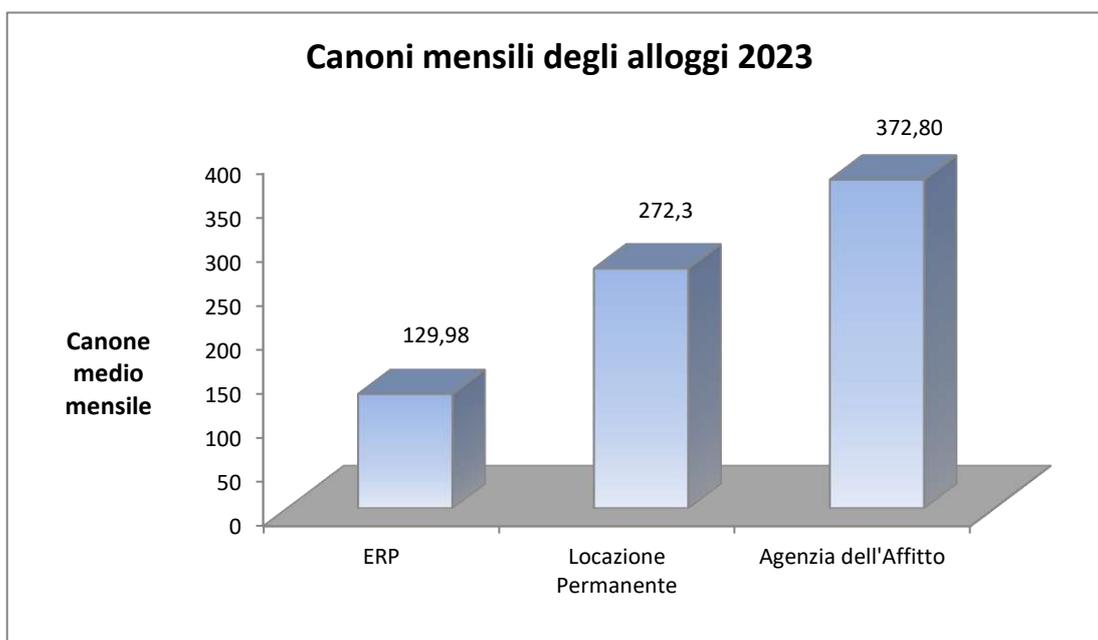
ACER è impegnata ad incrementare l'offerta abitativa attraverso il recupero del patrimonio edilizio pubblico esistente e l'utilizzo di patrimonio privato sfitto, tramite lo strumento della Agenzia per l'Affitto.

Le unità immobiliari residenziali gestite, a novembre 2023, sono 5.216. Prevediamo che nel 2024 il patrimonio gestito aumenterà di circa altri 100 alloggi ERS, a seguito dell'assunzione

in gestione da parte di altri soggetti pubblici e privati che hanno in programma la realizzazione di alloggi ERS e del potenziamento dell'Agenda per l'Affitto.

Canone	Proprietà	Anno 2023
ERP	Comunale	4.185
	ACER	116
	Privati (Landini)	8
	TOTALE	4.309
Canone calmierato	Comunale o altri soggetti pubblici	423
	ACER	61
	Proprietà privata	209
	Altre convenzioni (Investire + LCC)	99
	TOTALE	792
Alloggi per studenti		60
Uso diverso		55
	TOTALE ALLOGGI GESTITI	5.216





Alloggi a canone sociale (ERP)

L'impegno principale nel 2024 consisterà nel ripristino degli alloggi sfitti, attraverso interventi finanziari straordinari provenienti dai Comuni e dalla Regione.

Nel corso del 2024 sono previsti programmi speciali di ripristino alloggi, grazie ai finanziamenti della Regione Emilia Romagna e del Comune capoluogo.

Canoni di locazione

Il 2024 vedrà impegnata l'Azienda nell'attuazione della Legge regionale di riforma dei canoni e dei limiti di permanenza negli alloggi ERP. L'attività sarà dedicata in particolare al rapporto con l'utenza, sia relativamente ai nuovi canoni sia per accompagnare le famiglie in decadenza verso una soluzione di ERS.

Si punterà quindi a fornire un alloggio a canone calmierato, anche tramite la sostituzione/cambio della tipologia contrattuale da ERP a ERS, al fine di evitare spese di trasloco e mantenere inalterato il mix sociale. Nel patrimonio ERS saranno quindi individuati, in sostituzione, nuovi alloggi ERP al fine di mantenere comunque inalterato il numero degli alloggi 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.

Da luglio 2021 la Regione Emilia Romagna, dato l'aggiornamento Istat avvenuto nel triennio maggio 2018/maggio 2021 pari al 1,6%, ha incrementato sia i valori di ISEE e di patrimonio mobiliare attualmente applicati per l'accesso e per la permanenza negli alloggi di edilizia residenziale pubblica, sia le fasce stabilite ai fini del calcolo del canone di locazione, sia i valori di euro/mq da utilizzare per il calcolo oggettivo degli alloggi.

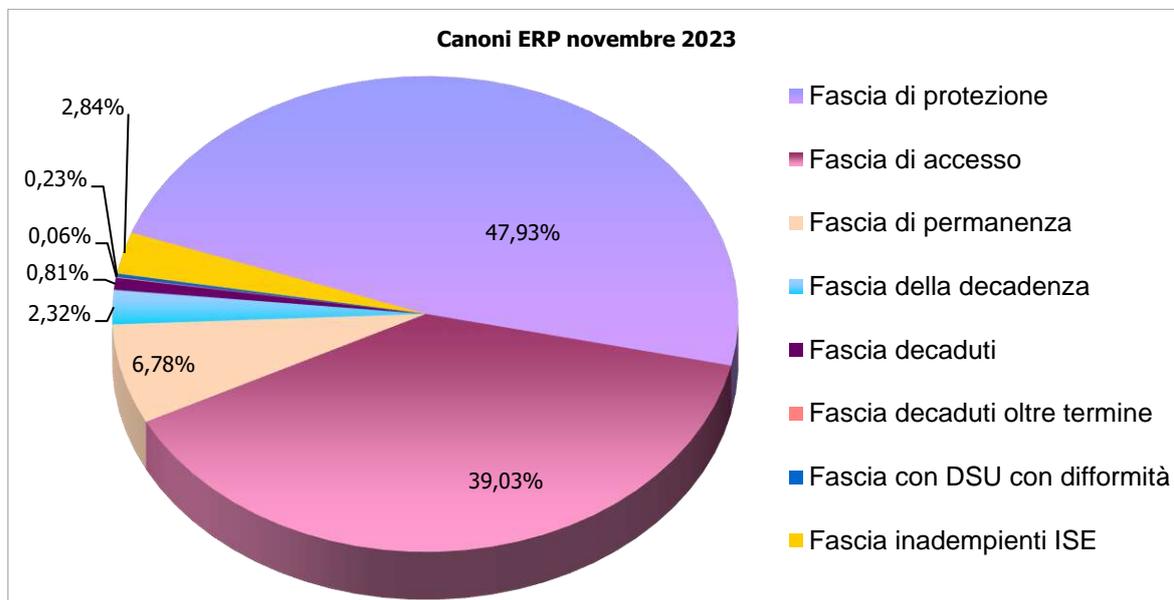
Le fasce stabilite ai fini del calcolo del canone di locazione diventano quindi le seguenti:

- a) fascia di protezione all'interno della fascia di accesso ISEE pari a 7.620,00 euro;
- b) fascia di accesso: ISEE da 7.620,01 euro a 17.428,46 euro;
- c) fascia di permanenza: ISEE da 17.428,47 euro a 24.400,26 euro.

I nuovi limiti massimi dei valori ISEE e di patrimonio mobiliare da non superare per concorrere all'assegnazione degli alloggi ERP sono rispettivamente determinati in euro 17.428,46 (ISEE) ed euro 35.560,00 (patrimonio mobiliare) e quelli per conservare il diritto alla permanenza negli alloggi sono determinati rispettivamente in euro 24.400,26 (ISEE) ed in euro 49.784,00 (patrimonio mobiliare).

Di seguito la ripartizione per fascia di canone degli assegnatari ERP aggiornata al mese di novembre 2023:

Fasce di reddito degli inquilini di edilizia residenziale pubblica



Fasce di canone ERP	Utenti	Totale canoni Novembre 2023	Canone medio
Fascia di protezione	1654	105.187,81	63,60
Fascia di accesso	1347	220.173,53	163,45
Fascia di permanenza	234	61.312,89	262,02
Fascia della decadenza	80	22.301,97	278,77
Fascia decaduti	28	8.727,62	311,70
Fascia decaduti oltre termine	2	759,00	379,50
Fascia con DSU con difformità	8	2.353,07	294,13
Fascia inadempienti ISE	98	27.752,32	283,19
Totale	3451	448.568,21	129,98

Legenda:

FASCIA Protezione:	ISEE fino a € 7.620 e patrimonio mobiliare fino a € 49.784
FASCIA Accesso:	ISEE da € 7.621 a € 17.428,46 e patrimonio mobiliare fino a € 49.784
FASCIA Permanenza:	ISEE da € 17.428,46 a € 24.400,26 e patrimonio mobiliare fino a € 49.784
FASCIA della decadenza:	ISEE oltre € 24.400,26 o patrimonio mobiliare > € 49.784
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 48% degli utenti è collocato nella fascia di protezione con un netto miglioramento rispetto al dato del 2022 (oltre il 53%).

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 5.304.000 euro e prevediamo che il dato sarà confermato sia per il 2023 (non ancora concluso alla presentazione di questa Relazione) che per il 2024.

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

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

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

Cambio alloggi ERP

Le domande di cambio alloggio presentate nel 2023 sono state 36 nel Comune capoluogo e 16 nei Comuni della provincia. Le domande sono motivate prevalentemente da situazioni di sovraffollamento o perché l'alloggio viene ritenuto inadeguato per problemi di salute e, a seguire, per inadeguatezza come numero di ambienti e da situazioni di sotto-affollamento.

Nel corso del 2023 si è continuato ad intervenire su situazioni di forte criticità ed emergenza abitativa, anche in considerazione del limitato numero degli alloggi disponibili per cambio, effettuando 2 cambi d'ufficio nell'ambito del Comune di Reggio e 2 cambi d'ufficio nei comuni della Provincia. 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.

I cambi effettuati sulla base della graduatoria definitiva dei cambi alloggio del Comune di Reggio Emilia approvata il 30/06/2022, sono stati in tutto tre, essendo solo tre gli alloggi disponibili per cambio.

Le domande attualmente presenti in graduatoria sono 108 e nel 2024 verrà pubblicata la nuova graduatoria cambi aggiornata al 30/04/2023.

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 2023 si sono consolidate le attività di supporto ai Comuni della provincia.

E' proseguita l'attività affidata ad ACER dall'Unione Tresinaro Secchia per la gestione del bando pubblico per l'assegnazione degli alloggi Erp dei Comuni di Baiso, Casalgrande, Castellarano, Rubiera e Scandiano con la pubblicazione delle graduatorie aggiornate al 30/04/2023 e la conseguente attività di pre-verifica in sede di assegnazione degli alloggi.

Nel corso del 2024 è prevista l'apertura del nuovo bando dell'Unione Tresinaro Secchia, per effetto della scadenza del termine quinquennale di validità delle domande, per cui le stesse dovranno essere nuovamente presentate.

Terminata la raccolta delle domande presentate nell'arco temporale di apertura del bando, sarà competenza di Acer la relativa istruttoria finalizzata alla predisposizione delle graduatorie dei singoli Comuni appartenenti all'Unione, da approvarsi da parte della preposta Commissione.

Per il Comune di Gattatico ACER ha svolto attività di pre-verifica in sede di assegnazione degli alloggi.

Per il Comune di Montecchio Emilia ACER ha svolto attività di pre-verifica in sede di assegnazione degli alloggi ed è inoltre prevista l'apertura del nuovo bando erp per cui Acer

collaborerà alla stesura del bando e del modulo della domanda e svolgerà attività istruttoria e preparatoria delle graduatorie che saranno discusse ed approvate da parte della Commissione competente.

In sintesi, questa attività consente ai Comuni da un lato di ottimizzare le risorse umane 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 si è quindi 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.

In particolare, l'attività di controllo sulle dichiarazioni ISE consente di verificare la corrispondenza tra il nucleo che risulta dall'anagrafe utenza di ACER e quello che viene dichiarato ai fini ISE, provvedendo ad aggiornare i dati in nostro possesso e/o a rilevare eventuali ISEE non conformi al nucleo avente diritto.

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, di recente rinnovato, 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 mirato sulle 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.

L'omissione e/o la difformità della dichiarazione ISE può essere determinata da difficoltà nella presentazione per quegli assegnatari che sono in carico ai Servizi sociali e, in tal caso, i relativi elenchi sono inviati anche ai Servizi territoriali, oppure a situazioni non dipendenti dalla volontà dei singoli e non sanabili attraverso il CAF, per cui non si applica la maggiorazione del canone e si accetta la DSU presentata, previa richiesta di invio di apposita comunicazione da parte del CAF stesso circa la veridicità di quanto dichiarato dall'utente.

In tutti gli altri casi la trasmissione degli elenchi degli omessi ISE, degli ISE difformi e dei "superi" ISE ai Comuni, è finalizzato all'avvio da parte degli stessi della procedura per la dichiarazione di decadenza.

Un controllo 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. In media sono circa un centinaio all'anno le richieste evase di ospitalità, coabitazione per assistenza e ampliamento del nucleo familiare, tra il Comune capoluogo e i Comuni della provincia. E' stato altresì impostato il programma per il controllo delle scadenze delle ospitalità, che consente di controllare in modo ancora più capillare le ospitalità in essere, valutando se alla scadenza vi sia la possibilità di rinnovo o di trasformazione in altro titolo di permanenza.

Ad esito di questo controllo tra la fine del 2023 e l'inizio dell'anno successivo verranno inviate alcune decine di contestazioni del superamento del limite massimo di durata consentito per le dichiarazioni di ospitalità, con assegnazione di un termine utile anche per l'eventuale sanatoria delle posizioni irregolari.

Oltre un centinaio sono anche i ricorsi per il ricalcolo del canone che possono essere richiesti, oltre che per presentazione di ISEE corrente nei casi previsti dalla normativa e cioè quando i redditi o il patrimonio peggiorano, anche per variazioni in aumento o in diminuzione del nucleo familiare.

Anche per il 2024 si ricorrerà all'Agente Accertatore per il controllo del rispetto del regolamento d'uso degli alloggi ERP, nonché l'accertamento di eventuali occupazioni abusive e/o senza titolo.

In particolare l'attenzione è posta al controllo degli abbandoni ingiustificati degli alloggi erp in presenza di alcuni indicatori quali la omessa ISE, la cancellazione d'ufficio della residenza anagrafica del nucleo assegnatario, al fine di ottenere il rilascio di quegli alloggi che non vengono utilizzati.

Alloggi a canone calmierato (ERS)

ACER non gestisce solo alloggi ERP, ma offre anche un servizio di alloggi a canone calmierato, di proprietà pubblica e privata, alla fascia di popolazione di ceto medio che non ha i requisiti per accedere all'ERP, ma neppure sufficienti garanzie socio-economiche per poter accedere agli affitti del libero mercato. Il totale degli alloggi gestiti a canone calmierato sono 792.

La domanda e la ricerca di case in affitto continua a registrare un andamento in crescita, a causa dell'aumento delle situazioni di fragilità economica delle famiglie e della riduzione del numero di immobili messi sul mercato delle locazioni. Infatti, sempre meno alloggi sono posti sul mercato degli affitti da parte dei proprietari; sempre più proprietari preferiscono vendere il proprio immobile piuttosto che metterlo in disponibilità per la locazione e purtroppo sempre più inquilini richiedono sistemazioni abitative a prezzi calmierati. Si rende quindi necessario offrire una risposta efficace per affrontare e risolvere le problematiche abitative di quella fascia sociale che non riesce ad accedere all'ERP, ma neppure al libero mercato privato. Si tratta di bisogni legati ad emergenza abitativa (rischio sfratto), ma anche alla necessità di disporre di un alloggio per progetti legati alla vita familiare, alla indipendenza abitativa, ad esigenze legate alla mobilità del lavoro.

Oggi però il problema principale è la quasi totale assenza di immobili destinati alla locazione, anche per nuclei altamente garantiti e con buone possibilità economiche.

Pertanto, è diventato ancora più impellente il bisogno di reperire alloggi economicamente sostenibili per giovani, single o persone sole, con canoni ridotti e inferiori rispetto a quelli di mercato e con spese condominiali ed energetiche contenute.

Il nuovo Piano per la Casa della Regione Emilia Romagna, che ha mosso i primi passi e che è al vaglio delle amministrazioni comunali, andrà ad introdurre per i prossimi mesi del 2024, nuove modalità di gestione di fondi pubblici, potrà aumentare la sostenibilità dei canoni di affitto da parte delle famiglie che oggi possiamo definire "bisognose" e incentivare, con maggiori garanzie, i proprietari a mettere a disposizione per l'affitto i loro immobili inutilizzati.

Rientreranno anche nel nuovo Piano per la Casa tutti gli alloggi pubblici extra ERP e gli alloggi di proprietà di enti, cooperative, società che al momento risultano utilizzati.

Gli alloggi a canone calmierato possono essere:

1. in locazione permanente, derivanti da incentivi e finanziamenti pubblici e quindi a prevalenza di proprietà pubblica.

In particolare, si tratta di alloggi in locazione permanente, costruiti negli ultimi dieci anni sulla base di specifici contributi regionali che, essendo in parte autofinanziati tramite credito bancario, si caratterizzano per canoni più elevati rispetto all'ERP, ma comunque inferiori ai prezzi del libero mercato. Questi alloggi vengono assegnati sulla base di specifici bandi indetti dall'Azienda o dai Comuni;

2. in locazione temporanea, con vincoli limitati o senza vincoli. Attualmente il patrimonio in locazione temporanea è prevalentemente di proprietà privata, gestito tramite l'Agenzia per l'Affitto.

In particolare, si tratta di alloggi di proprietà privata a canone calmierato (piccoli proprietari, cooperative, altri enti pubblici, fondi immobiliari), gestiti principalmente attraverso l'Agenzia per l'Affitto, il cui canone mensile varia in media dai 350 ai 400 euro.

Alloggi in locazione permanente e/o proprietà pubblica

Attualmente il patrimonio in locazione permanente è costituito da 423 alloggi, con un canone medio mensile di circa € 280/mese. Si tratta di alloggi di proprietà di Comuni e altri enti pubblici e privati.

Gli alloggi di proprietà di ACER attualmente assegnati come ERP, quando si libereranno, verranno riassegnati come alloggi a canone calmierato.

Per il 2024 si auspica un aumento di alloggi disponibili a canone calmierato:

- alcuni derivanti da finanziamenti regionali per il Sisma 2012 a San Martino in Rio, Reggiolo e Luzzara;
- altri verranno ricavati dalla riqualificazione di alloggi in edifici di proprietà di ACER nel Comune di Reggio Emilia;
- altri si sono resi disponibili a Fabbrico e Montecchio Emilia in seguito ad accordi derivanti dal fallimento di CMR Reggiolo;
- altri attraverso nuove convenzioni con le ASP.

Gli alloggi che rientrano in questa categoria sono utilizzati anche per dare una risposta ai nuclei che, in base al sistema di calcolo degli alloggi ERP, entrano in fascia di decadenza e perdono i requisiti per la permanenza nell'ERP.

Agenzia per l’Affitto

L’Agenzia per l’Affitto, che ormai annovera oltre un decennio di attività, è nata per intercettare appartamenti privati disponibili per l’affitto che possono essere locati a prezzi inferiori di mercato, in cambio di incentivi e strumenti di garanzia. Ad oggi gli alloggi di proprietà privata, prevalentemente di piccoli proprietari, sono 209.

Grazie anche al Patto per la Casa ER che partirà a breve, per il 2024 Acer manterrà fra le sue priorità l’obiettivo di sostenere il servizio dell’Agenzia per l’Affitto con un’azione di incentivazione verso i proprietari per aumentare la disponibilità di immobili. Si auspica che proprio con i nuovi incentivi del Patto per la Casa, si possa contribuire a dare una svolta al mercato immobiliare delle locazioni e a riattivare la disponibilità di casa per l’affitto.

Se in questi ultimi anni l’attività dell’Agenzia per l’Affitto ha registrato un segno negativo, a causa della difficoltà nel reperimento di appartamenti, con il nuovo Patto per Casa regionale, si dovrebbe riattivare l’incrocio domanda/offerta e assistere ad un aumento dei contratti di locazione fra privati.

ACER proseguirà le azioni mirate con i Comuni e le Unioni per risolvere il problema abitativo di molte famiglie seguite dai Servizi sociali, alle quali è stata trovata una sistemazione con lo strumento dell’Emergenza abitativa.

Si evince pertanto che, in parallelo al già consolidato servizio dell’Agenzia per l’Affitto, si rende sempre più necessario ricorrere allo strumento dell’emergenza abitativa, attraverso il quale le famiglie particolarmente fragili possano usufruire di una casa con costi totalmente a carico dei Servizi sociali. In questi casi si tratta sostanzialmente di progetti mirati e finanziati in modo specifico per ogni nucleo familiare, che non ricadono sul fondo di garanzia dell’Agenzia per l’Affitto.

In un periodo in cui il mercato delle locazioni registra disponibilità immobiliari ai minimi storici per affitti a canone concordato e calmierato, a fronte dell’aumento del numero delle famiglie sempre più fragili ed economicamente instabili, si pone l’esigenza di aumentare le risorse economiche e le tutele a favore dei proprietari degli alloggi affinché siano incentivati a mettere il patrimonio privato a disposizione dell’Agenzia per l’Affitto.

Il modello finora utilizzato per le emergenze abitative, può risultare una soluzione valida per incentivare i proprietari a locare i loro immobili, pur nella consapevolezza che i fondi da destinare a questa attività dovranno essere aumentati, a fronte dell’aumento dei costi generali di gestione, e all’aumento dei canoni di affitto orientati sempre più verso quotazioni medio-alte.

Nell'ambito dell'Agenzia per l'Affitto, un'altra modalità operativa che ha già ottenuto risultati positivi e che proseguirà nel corso 2024 è la gestione di alloggi in co-housing: un unico appartamento in cui alloggiano due o più donne o uomini soli, con difficoltà o fragilità di diverso genere, al fine della coabitazione, dell'aiuto e del sostegno reciproco. I costi di gestione di questi appartamenti sono a carico del Comune o dell'ente proponente che valuta, caso per caso, se e quale quota di affitto addebitare eventualmente agli inquilini.

Contratti stipulati	N.	666
Contratti attivi	N.	236
Domande pervenute nell'ultimo triennio	N.	790

Programma di Social Housing

Gli alloggi a canone calmierato realizzati con vari programmi di Social Housing da soggetti prevalentemente privati sono 99.

Acer nel corso del 2023 ha collaborato con il Fondo Investire SGR nell'assegnazione degli appartamenti realizzati dallo stesso a Reggio Emilia e ricomprendenti n. 3 palazzine poste in via Reggiani. Questa collaborazione proseguirà anche nel 2024 per completare le assegnazioni e consegnare tutti gli alloggi a nuclei della città con contratti a canone concordato. Gli appartamenti sono destinati prevalentemente a giovani, giovani coppie e famiglie con i requisiti previsti dalla convenzione che Investire ha sottoscritto con il Comune di Reggio Emilia.

Un altro intervento di edilizia convenzionata iniziato nel 2023 e che proseguirà per tutto il 2024 è la gestione degli alloggi del condominio di via Compagnoni n. 25 (ex LCC), che ricomprende n. 16 appartamenti assegnati con contratti a canone concordato la cui gestione continuerà per l'incasso degli affitti, le manutenzioni, la gestione condominiale e la gestione sociale del quartiere.

Nel corso del 2023 Acer ha acquisito dal Comune di Montecchio E. la gestione dell'intera palazzina di via Menotti n. 4 costituita da n. 10 alloggi le cui assegnazioni sono state affidate all'Unione Val d'Enza per situazioni di emergenza abitativa e con contratti transitori; Acer ha collaborato nella consegna degli alloggi e per il futuro continua la gestione degli appartamenti sulla base della convenzione degli alloggi sottoscritta con il Comune di Montecchio e l'Unione stessa.

Nell'ambito del suddetto immobile un appartamento è stato destinato ad un progetto finanziato dal PNRR "Housing First e stazioni di posta" di cui il capofila è l'Unione Tresinaro Secchia che ha demandato all'Unione Val d'Enza la gestione diretta del progetto. L'appartamento sarà utilizzato per avviare un co-housing con 3 posti letto maschili. Acer è stata incaricata di provvedere all'arredo completo dell'unità abitativa, per cui nel corso del 2024 si realizzerà l'intervento e si potrà avviare concretamente il progetto.

Alloggi a locazione temporanea

ACER riceve continue richieste da parte di persone che hanno necessità di alloggi in locazione temporanea, anche per brevi periodi, principalmente per motivi di lavoro. Nel corso del 2024 infatti ACER sarà impegnata a dare attuazione ad alcune collaborazioni con le Forze dell'Ordine, i Vigili del Fuoco e la locale azienda di trasporti Seta per la gestione di appartamenti a posto letto da mettere a disposizione del personale che proviene da altre regioni e che deve trovare sistemazione abitativa in modo rapido e provvisorio. L'impegno dell'Azienda sarà di individuare per il 2024 alcuni alloggi, del proprio patrimonio o di patrimonio privato, per questa finalità.

Fondo Regionale per l'accesso all'abitazione in locazione

Nonostante la cancellazione dei fondi nazionali, del fondo affitti e i provvedimenti a tutela delle morosità incolpevoli, la Regione Emilia Romagna, come già da diversi anni, ha confermato un programma di finanziamento per l'accesso all'abitazione in locazione per cercare di colmare le difficoltà economiche delle famiglie più fragili. Aiuti che si realizzano con l'erogazione dei suddetti contributi:

1. fondo affitti,
2. ricontrattazione canoni,
3. nuovo Piano Casa.

I Comuni e le Unioni destinatari delle risorse ogni anno individuano le modalità e i criteri di distribuzione dei Fondi, attraverso la pubblicazione di appositi bandi, coinvolgendo ACER nella loro gestione.

Si prevede che anche nel corso del 2024 la Regione Emilia Romagna attiverà nuovi finanziamenti e saranno pubblicati nuovi bandi per la redistribuzione di altri contributi finalizzati ad agevolare l'accesso e il mantenimento delle locazioni.

In particolare, novità sostanziali e concrete si potranno realizzare con le iniziative e i nuovi strumenti delle Politiche abitative che la Regione ha formulato nel nuovo Patto per la Casa.

Fondo morosità incolpevole

La Giunta Regionale, fra gli strumenti delle Politiche Abitative, ha erogato negli ultimi anni contributi relativi alla morosità incolpevole, attraverso specifici bandi pubblicati dai Comuni o dalle Unioni.

Per il 2024 non è ancora certo che la Regione destini dei finanziamenti per detta tipologia di contributo; certamente altre forme e modalità di contribuzione per sostenere le famiglie e garantire loro il permanere nelle attuali abitazioni, anche in caso di sfratto, verranno individuate e ACER avrà nuovamente l'incarico di gestirne le procedure di erogazione.

Alloggi per studenti

ACER da anni è impegnata nell'erogare il servizio abitativo a favore degli studenti, con la gestione di alloggi/posti letto a canone calmierato; attività che svolge in collaborazione con l'Università degli studi di Modena e Reggio, con Scuole di alta specializzazione post diploma e operatori di formazione e tirocinio.

ACER oggi rappresenta un punto di riferimento per gli studenti che necessitano di una sistemazione abitativa, poiché dispone di un ventaglio di opportunità che completano e diversificano l'offerta di posti letto di Er.Go e Università, con cui permane un rapporto di stretta collaborazione. In questi anni ACER ha operato con l'obiettivo di migliorare i servizi e contribuire a favorire la costante presenza di giovani in Centro storico.

ACER conta oggi sulla disponibilità di n. 33 appartamenti, di cui 13 di proprietà, ubicati in piazza Vallisneri, viale Montegrappa e piazzale Fiume, e n. 20 in via del Carbone di proprietà privata, per un totale di 105 posti letto, con sistemazioni in camere singole e doppie e in appartamenti di diversa tipologia e metratura, con capienza ciascuno di un numero di studenti che varia da 2 a 5.

Per rispondere alle esigenze degli studenti, tutti i posti letto gestiti da ACER sono a canone calmierato, con un servizio di locazione flessibile, anche per brevi periodi a partire da una sola mensilità. L'esperienza acquisita e i risultati gestionali raggiunti, testimoniano la capacità di ACER di rispondere in modo adeguato ai bisogni degli studenti nella gestione degli appartamenti a loro destinati, con competenze qualificate amministrative-contrattuali,

di conduzione e di gestione (accompagnamento, controllo, manutenzione tecnica e degli arredi, pulizia e sanificazione).

Pertanto, ACER prevede di implementare il proprio impegno in quest'area di attività al fine di aumentare l'offerta abitativa per gli studenti, anche in previsione del potenziamento del nuovo Polo universitario.

Nel corso del 2024 verrà attivato un nuovo appartamento di proprietà dell'Azienda nella residenza di Piazza Fiume, che arredato completamente metterà a disposizione degli studenti fuori sede altri 4 posti letto.

	TIPOLOGIA	NUM. POSTI LETTO	TIPOLOGIA CANONE	ANNO REALIZZAZIONE
Palazzo Ancini	pubblico	21	Canone sociale	Già esistente
Via Zandonai	pubblico	64	Canone sociale	Già esistente
Via Mascagni	pubblico	22	Canone concertato	Già esistente
Piazza Vallisneri	pubblico (ACER)	13	Canone concertato	Già esistente
Piazzale Fiume	pubblico (ACER)	12	Canone concertato	Già esistente
Piazzale Fiume	pubblico (ACER)	4	Canone concertato	In corso di attivazione
Viale Montegrappa	pubblico (ACER)	18	Canone concertato	Già esistente
Galleria Parmeggiani	pubblico	15	Canone concertato	Già esistente
San Lazzaro	pubblico	46	Canone sociale	Già esistente
Palazzo del Carbone	privato	56	Canone concertato	Già esistente
Totale complessivo		271	di cui:	
		131	a canone sociale	
		140	a canone concertato	

ACER, 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 (la cosiddetta Palazzina M), prospiciente via Agosti, il cui obiettivo è 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. Di recente è stata pubblicata la graduatoria, il progetto presentato è stato ammesso ed è in attesa di finanziamento.

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 alloggi ERP e ERS di proprietà dei Comuni e di ACER in 629 fabbricati, ove sono presenti anche 2.695 alloggi di proprietà privata, così specificati:

- 311 condomini, di proprietà mista pubblica e privata
- 198 autogestioni, di intera proprietà pubblica
- Di cui 62 gestioni dirette, interamente di proprietà pubblica.

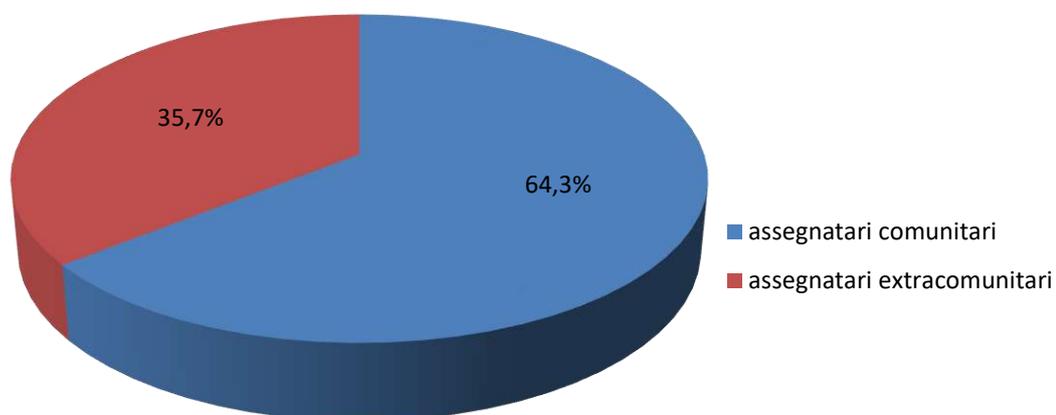
Negli alloggi di edilizia residenziale pubblica ERP ed ERS di questi 629 fabbricati vive una popolazione complessiva di circa 14mila persone, di cui oltre 9.300 sono inquilini di alloggi pubblici.

Composizione sociale assegnatari ERP

La composizione media del nucleo familiare degli alloggi ERP gestiti da ACER è di 2,68 persone. Quella delle famiglie mononucleari invece è pari al 31,2%.

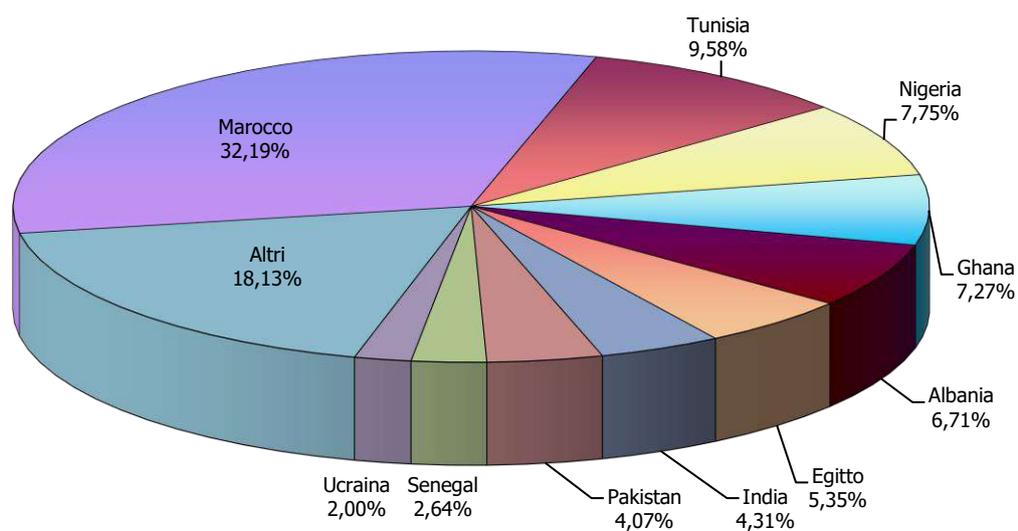
Analizzando la composizione degli assegnatari ERP sulla base della nazionalità di nascita, si rileva che attualmente 1.252 sono di origine extracomunitaria, pari al 35,7%.

Nazionalità assegnatari alloggi ERP



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

Nazionalità assegnatari non comunitari



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 Sociali Territoriali, Cooperative sociali) a cui ha messo a disposizione alcuni locali, al fine di garantire una maggior presenza nei quartieri per lo sviluppo di attività di carattere educativo e formativo.

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

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

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 sovraindebitamento (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 c.d. sovraindebitamento.

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;
- assegnazione alloggi tramite sistema matrice per prevenire la ghettizzazione;
- supporto agli amministratori condominiali durante le assemblee ordinarie di esercizio dove sono presenti gravi conflittualità.

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

- promuove e partecipa come partner a 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;
- effettua attività di ricerca, analisi ed incrocio dei dati al fine di sperimentare nuovi modelli e strategie volte a migliorare il benessere socio-economico delle famiglie.

Attività di Mediazione

L'attività di mediazione dei conflitti è una pratica che ACER ha attiva dal 2007 e continuerà a proseguire nel 2024 in quanto le richieste di intervento sono in notevole aumento rispetto agli anni precedenti a causa di una notevole crescita del disagio sociale che ci porta a riflettere sulla necessità di aumentare presidi (sportelli di portierato sociale) nonché progetti di solidarietà, coesione ed educazione civica. Le segnalazioni vengono 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 pervengono da parte di inquilini residenti in tutti i quartieri del Comune di Reggio Emilia in cui ci sono alloggi gestiti da ACER nonché richieste da parte di alcuni Comuni della provincia.

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

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

Attività di Progettazione sociale

ACER, in alcuni quartieri della città capoluogo e in alcuni comuni della provincia, lavora in collaborazione con associazioni presenti sul territorio, quali ad esempio, l'associazione Dimora d'Abramo (progetto Casp-ER), Papa Giovanni XXIII, FILEF, Galline Volanti, Cinque Minuti APS, Comitato Territoriale IREN, Liceo artistico statale "Gaetano Chierici", Consorzio Care Expert, Uisp, l'Arca in movimento, Fondazione famiglia Sarzi, AUSER, Associazione Culturale Picnic, cooperativa sociale Accento, Società Cooperativa Sociale Progetto Crescere, ARCI Reggio Emilia, Circolabile, 5T, teatro dell'Orsa, Circo Dinamico, 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 2023 sono stati avviati o sono proseguiti diversi progetti che hanno coinvolto i principali quartieri della città capoluogo e alcuni Comuni della provincia, quali, Cavriago, Bibbiano, Boretto, Sant'Ilario d'Enza e Scandiano e che continueranno nel corso dell'anno 2024. 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, in corso e in fase avvio nel 2024:

1. Il progetto "Estate Popolare", riproposto per il biennio 2022-23, è nato da uno studio sul territorio effettuato da ACER durante il periodo di "lockdown" nella primavera 2020 e dalle segnalazioni relative alle problematiche dei quartieri. ACER ha promosso circa 160 iniziative socio-educative, culturali, ludico-ricreative, formative gratuite per le famiglie in condizioni di disagio e fragilità sociale, finalizzate al benessere delle persone, al miglioramento degli stili di vita, alla qualità dell'abitare, alla cura degli spazi comuni e delle aree condominiali, alla prevenzione dei conflitti e della micro-criminalità, al miglioramento dei rapporti di vicinato, al confronto interculturale, intergenerazionale e alla partecipazione in 14 quartieri di edilizia residenziale pubblica di Reggio Emilia.

Il progetto è sviluppato in collaborazione con numerose associazioni del territorio e con i Poli sociali territoriali e vengono realizzate attività laboratoriali e di spettacolo

attraverso un contributo economico straordinario dell'Assessorato alla Casa e alla Partecipazione e una sponsorizzazione da parte di IREN. Il progetto sarà prorogato per l'anno 2024.

2. Proseguimento del progetto "Partecipazione e creatività per il benessere delle Comunità - Progetti per migliorare la qualità di vita nei quartieri" in via Magenta e quartiere ex Catellani. Nel corso del 2021, grazie al contributo del Comitato Territoriale IREN e a un'importante opera di riqualificazione dei fabbricati, è proseguito il progetto avviato nel 2019 che ha coinvolto alcune associazioni e istituzioni, quali l'associazione di promozione sociale Galline Volanti, la cooperativa sociale Lo Stradello, FILEF, il Liceo Artistico Chierici, i Poli sociali territoriali Nord e Sud e i residenti. Le attività ludiche e formative promosse 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. Inoltre, verrà curato l'abbellimento dell'arredo urbano, con la collaborazione degli studenti del Liceo Artistico "Gaetano Chierici" di Reggio Emilia. Il progetto ha visto la sua conclusione nell'anno 2023 attraverso l'allestimento di una sala condominiale, frutto di una progettazione partecipata con i residenti, che rappresenterà, a partire dall'anno 2024, un luogo per nuove opportunità ed iniziative in ambito ludico-ricreativo ma anche culturale e di educazione all'abitare volte alla coesione sociale. Ad ottobre 2023 la nuova saletta è stata inaugurata e ha visto la partecipazione interessata di molti residenti.

3. 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. Vedrà 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, Parrocchia e gruppo di residenti referenti. Il mediatore di ACER è presente tutti i martedì mattina e tutti i giovedì pomeriggio. Il progetto è iniziato ad aprile 2022 e continuerà per l'anno 2024.

4. Progetto "Portierato sociale nel quartiere Fenulli/Compagnoni". Il progetto, in fase di sviluppo, realizzato nell'ambito del bando ESC della Fondazione Manodori che ha visto nel corso del 2022 l'inserimento di 40 nuovi nuclei famigliari e ha avuto inizio nell'anno 2022. Il Progetto ha previsto un percorso di accompagnamento dei nuovi residenti all'interno della vita sociale del quartiere. L'obiettivo è quello di creare attività e servizi di prossimità, nonché un gruppo di portierato sociale che possa far sentire i "nuovi nuclei" parte integrante del quartiere e i "residenti storici" coinvolti nella conoscenza e nel processo di accoglienza. Prevede la collaborazione con il polo sociale territoriale sud, il circolo arci Fenulli, il centro d'ascolto Caritas, l'Associazione Papa Giovanni, l'associazione 5 Minuti, AUSER ed altre associazioni presenti ed operanti sul territorio. ACER intende sviluppare una parte delle attività all'interno del quartiere Compagnoni/Fenulli, 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. Saranno avviate una serie di attività ludico, ricreative, formative, sportive e di doposcuola, nonché momenti di convivialità nel corso del 2024.

5. Progetto "Matrice". Si tratta della revisione ed aggiornamento del metodo matrice, strumento per la valutazione di sostenibilità sociale dei condomini 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 2024.

6. PIERS Isolato 902 zona stazione. ACER si occupa della progettazione sociale dell'intervento, in collaborazione con il Comune di Reggio Emilia, che è parte integrante del piano di riqualificazione. Il progetto di riqualificazione urbana e sociale avrà una durata pluriennale. Per tutta la durata del cantiere sarà attivato un percorso di progettazione partecipata con i residenti dei fabbricati coinvolti.
7. Progetto PNRR "Anziani". Attualmente in fase di attuazione, proseguirà nei prossimi anni ed è rivolto alla popolazione anziana non autosufficiente, che necessita di vivere in abitazioni adeguate e protette per prevenire le problematiche legate all'avanzare dell'età. Sono stati avviati nel corso 2023 una serie di sopralluoghi presso le abitazioni degli anziani in tutti i Comuni della Provincia Di Reggio Emilia nonché nel Comune Capoluogo e vedrà il suo compimento nell'anno 2024.
8. Progetto "Geppetto". In collaborazione con il Comune di Cavriago e l'associazione Ovile, il progetto iniziato a settembre 2021 è ancora attivo ed è volto a sviluppare il senso di comunità e a realizzare un condominio sostenibile e solidale. Il progetto continuerà nell'anno 2024.
9. Progetto "Partecipazione e Creatività per il benessere della Comunità di Sant'Ilario", in collaborazione con il Comune di Sant'Ilario d'Enza è iniziato a fine 2021 e proseguirà nel 2024. 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.
10. Il Progetto "Servizi di prossimità, Gruppi di acquisto solidale, Condivisione di beni servizi": è in fase di elaborazione e vedrà il suo sviluppo nell'anno 2024. 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.
11. Progetto "Circular Mobility". Il progetto nasce in collaborazione con il Comune di Scandiano. L'Ufficio Progettazione e Gestione Sociale si occuperà di creare servizi di prossimità e avviare l'attività di Car-sharing.

12. Progetto "Community Dryer". Il progetto è stato elaborato nel corso del 2023 e vedrà il suo sviluppo nel 2024 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 in comune dedicato all'asciugatura del bucato, che gestito attualmente all'interno degli alloggi, crea un eccesso di umidità.

13. Progetto "Educazione alla Casa nelle Scuole". L'obiettivo del progetto sarà di condividere con gli studenti delle scuole primarie del Comune di Reggio Emilia un percorso di educazione ai regolamenti del vivere civile e al corretto utilizzo dell'alloggio in condominio. La finalità sarà supportare le famiglie nell'educazione dei bambini portatori di buone pratiche.

14. Progetto "Educazione alla raccolta differenziata". Progetto avviato nel 2022 in via sperimentale nel quartiere Compagnoni con l'obiettivo di estenderlo a tutti i quartieri di edilizia sociale del Comune capoluogo in collaborazione con IREN.

15. Progetto Don Borghi e Villaggio Stranieri e Via Paradisi. progetto in collaborazione con l'Associazione Accento, Papa Giovanni e 5 Minuti. Il progetto, finanziato dalla Fondazione Manodori, è stato avviato nel 2022 e si concluderà alla fine del 2023. Il progetto intende realizzare iniziative e attività di aggregazione per i giovani, i quali saranno coinvolti e sollecitati a partecipare attivamente alla progettazione. Già nel 2022 erano state realizzate interviste ad alcuni giovani residenti dei tre quartieri ed è stato prodotto un video in cui vengono manifestate le idee e proposte e che sarà la base per la progettazione futura. Nel 2024 l'Azienda sarà impegnata a dare attuazione al progetto.

16. Progetto Housing Sociale in Via Reggiani e Compagnoni. Il progetto avviato nel 2022 vedrà il suo compimento nel 2024. Il progetto intende promuovere comunità solidali e sostenibili in edifici di nuova costruzione e con alloggi ad affitti calmierati. La società realizzatrice dell'intervento ha dato mandato ad ACER di selezionare le famiglie che andranno ad occupare gli alloggi in modo da formare un gruppo di persone che insieme possano costruire la loro comunità di housing sociale. Verranno inseriti oltre 60 nuclei familiari; a tal fine l'Ufficio gestione sociale e l'Ufficio ERS hanno incontrato oltre 60 persone al fine della selezione dei nuclei idonei all'abitare

solidale. Nel 2024 ACER sarà impegnata nella gestione sociale degli assegnatari per favorire la coesione sociale tra le famiglie.

17. Progetto “povertà”. Il progetto elaborato nel 2023 per il Comune Capoluogo proseguirà per l’anno 2024 coinvolgendo anche i Comuni della Provincia. L’obiettivo del progetto è quello di accompagnare le famiglie residenti negli alloggi ERP che si trovano in stato di bisogno ad una crescita economica e permettere il famoso “ascensore sociale”. Il progetto è sviluppato in collaborazione con l’assessorato al welfare del Comune di Reggio Emilia, nello specifico con l’ufficio "alta professionalità politiche familiari e coordinamento processi trasversali complessi" e con il consorzio Oscar Romero di Reggio Emilia, nonché gli uffici addetti all’elaborazione dati del Comune e di ACER. L’Azienda e Comune di Reggio Emilia hanno sottoscritto il “Patto per le povertà”. ACER, insieme agli Uffici Comunali, effettuerà una valutazione delle situazioni sociali ed economiche degli inquilini al fine di creare opportunità di crescita sociale ed economiche degli individui più fragili, anche attraverso l’attuazione di percorsi di formazione mirati per l’accesso al lavoro. Questa esperienza potrà essere replicata anche negli altri Comuni della provincia.

18. Progetto “Pop Up”. Interventi di welfare culturale nei quartieri popolari di Reggio Emilia.

Il progetto, finanziato dalla Fondazione Manodori, coinvolge le associazioni culturali di Estate popolare insieme ad Acer, per contribuire a dare continuità anche durante l’anno alla programmazione estiva. Il progetto prevede di realizzare una rassegna diffusa di piccoli spettacoli, laboratori, narrazioni, attraverso il riuso creativo e la rigenerazione di spazi comuni nei complessi di edilizia residenziale pubblica e sociale di Reggio Emilia, con l’obiettivo di dare continuità all’azione di Estate popolare anche durante il resto dell’anno. La finalità è quella di supportare la logica della cultura come strumento di welfare e di inclusione sociale, favorendo la prossimità e l’avvicinamento delle iniziative culturali alle comunità territoriali, promuovendo l’attivazione civica e culturale dei cittadini e coinvolgendo le fasce di popolazione più fragili che stanno ancora scontando le conseguenze della pandemia in termini di stabilità economica, socialità e qualità della vita.

Risultati attesi:

- promozione della creatività e aumento dell'offerta culturale nei quartieri
- nuovi usi e funzioni per gli spazi comuni dei complessi di edilizia residenziale pubblica e sociale
- rafforzamento del senso di appartenenza e della coesione sociale
- aumento della socialità, del senso di sicurezza e dell'attrattività dei quartieri
- promozione del protagonismo e della relazione tra persone
- confronto tra diverse culture e generazioni
- sostegno alle partnership creative e alle sperimentazioni artistiche
- maggiore riconoscibilità di Estate popolare
- consolidamento delle relazioni interne alla rete di organizzazioni culturali
- costruzione di una policy cittadina di innovazione culturale con impatto sociale e civico
- maggiore consapevolezza in termini di tutela ambientale e sostenibilità.

La durata del percorso di 12 mesi, è partito ad aprile 2023 e vedrà la sua conclusione nell'anno 2024.

19. Progetto riqualificazione urbana e sociale di Via Doberdò. L'ufficio progettazione e gestione sociale, dal 2023 e fino alla fine del 2024, collabora con il Servizio tecnico di ACER per il trasferimento dei residenti di Via Doberdò ai fini della riqualificazione sismica ed energetica prevista all'esterno e all'interno degli alloggi e sta lavorando per la risistemazione delle aree verdi dei quartieri Doberdò e Don Borghi attraverso un'attività di progettazione partecipata con il coinvolgimento dei residenti.

20. Progetto infermieri a domicilio. Il progetto che si vorrà sviluppare nel corso del 2024 in via sperimentale al quartiere Foscatto e Compagnoni/Fenulli vedrà la presenza di infermieri volontari che si recheranno presso gli alloggi di edilizia residenziale pubblica con l'obiettivo di intercettare la fascia grigia e prevenire situazioni di solitudine e marginalità socio-sanitaria.

21. Progetto per il benessere psicologico e sociale degli adolescenti.

Il soggetto attuatore, Impresa Sociale "Con i Bambini" attraverso il "Fondo per il contrasto della povertà educativa minorile" Legge 28 dicembre 2015 n. 208 art 1,

comma 392, ha emanato un bando che prevede la presentazione di progetti della durata di 3 anni per un finanziamento massimo di € 800.000,00.

ACER, in partnership con Consorzio 45, Binario 49, Associazione Accento, Associazione ACCQUA Accademia di Quartiere, Cinqueminuti, Comune di RE Servizio Protagonismo giovanile – Educazione, le scuole: ITC Leonardo Da Vinci, Motti e Canossa, Insight Migration e in collaborazione con i servizi sociali territoriali, ha candidato un progetto per i quartieri Villaggio Stranieri, Don Borghi, Via Monte San Michele, Via Paradisi.

Il progetto, se finanziato, punterà sul protagonismo dei ragazzi e delle ragazze per poter sostenere il loro benessere psicologico e la partecipazione alla vita della comunità attraverso attività di supporto e accompagnamento extrascolastico (doposcuola), attività di orientamento ed ascolto dei bisogni e delle aspettative dei ragazzi e delle ragazze, accompagnamento e ascolto delle famiglie/ mediatori culturali, formazione per insegnanti sul disagio psicologico dei giovani, attività culturali e opportunità educative e professionalizzanti, percorsi di inserimento lavorativo, incubazione di impresa per la nascita di una bottega di quartiere, recupero di forno in zona Stranieri, attività di educazione al digitale, potenziamento/rafforzamento delle attività di sportello psicologico nelle scuole. Il progetto rappresenta anche un'opportunità a servizio della comunità. Se finanziato vedrà il suo compimento nel 2027.

22. Progetto Supercultura. Una comunità culturale e collaborativa.

È un percorso di progettazione culturale con impatto sociale e civico per sviluppare idee innovative in chiave collaborativa.

L'obiettivo è quello di consolidare attitudine e competenze in chiave di innovazione sociale, sostenibilità, relazioni con la città e costruzione di reti, potenziare l'offerta culturale nei quartieri e nelle frazioni. Il percorso è partito a febbraio 2023 e vedrà la sua conclusione nel corso del 2024. La rete dei soggetti coinvolta è composta da 14 organizzazioni culturali del territorio oltre alle partnership: Fondazione Palazzo Magnani, Comune di Reggio Emilia, Università degli studi Modena e Reggio, Digital Freaks, Open Box, supportati dalla piattaforma Hamlet.

23. Piano ripristino alloggi vuoti.

Il progetto vuole essere una evoluzione della matrice. È stato costituito un gruppo di lavoro formato dai mediatori sociali di ACER, uffici tecnici di ACER e Comune di Reggio Emilia, nonché ufficio casa del Comune di Reggio Emilia con l'obiettivo di individuare gli alloggi più idonei da un punto di vista dei costi condominiali e delle dinamiche sociali che dovranno poi essere assegnati in base alle esigenze reali degli utenti in graduatoria ERP. Il progetto è partito in via sperimentale nel 2023 e si intende metterlo a sistema nel corso dell'anno 2024.

24. Progetto "Sottoponte" - Prove generali di trasformazione -.

Progetto candidato da Binario49 tramite le Associazioni Casa d'Altri ASD e Cinquemini APS e vede quali Partner: ACER Reggio Emilia, Dipartimento di Comunicazione ed Economia di UNIMORE, Comune di RE. Il Progetto classificato al 1° posto in Italia vede un Finanziamento concesso per € 50.000,00.

Sottoponte è un percorso di co-progettazione che, attraverso interventi di design sociale, urban art e arti performative, si propone di ampliare e potenziare le funzioni di community hub e centro culturale di Binario49, ripensando e restituendo alla cittadinanza gli spazi sotto il ponte stradale che sovrasta via Turri, che versano da tempo in condizioni di degrado.

Un quadrante della zona stazione di Reggio Emilia percepito come barriera nella città, simbolo di isolamento e conflitto, che nei prossimi anni sarà interessato da un imponente programma di qualificazione urbana. Sottoponte interviene su questo spazio in transizione come prima azione visibile e simbolica del processo di riqualificazione, coinvolgendo nella co-progettazione i giovani e le realtà associative del quartiere. Le "prove generali di trasformazione" consentiranno di sperimentare nuove funzioni e di risignificare temporaneamente quello spazio in transizione, trasformandolo in spazio pubblico per i cittadini, luogo di incontro, palcoscenico e spazio espositivo per gli artisti, con l'opportunità per Binario49 di ampliare e innovare le pratiche culturali, educative, di welfare e – grazie alla collaborazione con la rete Supercultura – favorire le produzioni culturali e artistiche contemporanee di ricerca.

25. Progetto "morosità e gestione sociale per le Unioni dei Comuni".

Con questo progetto, gli Uffici progettazione e gestione sociale e ufficio legale di ACER saranno impegnati a sviluppare nuove metodologie di lavoro al fine del recupero della morosità e l'avvio di una serie di progetti di educazione civica e del

rispetto delle regole di convivenza per tutti i Comuni della Provincia di Reggio Emilia. Il progetto è in fase di sviluppo e vedrà il suo avvio nel corso dell'anno 2024.

26. Progetto CER ESSeRE.

Il Progetto per la comunità energetica ESSeRE, "Energia Solare per Energia Sociale a Reggio Emilia", è stato frutto della partecipazione al bando Regionale, finanziato per € 50.000,00. Il progetto si pone 3 obiettivi principali: ridurre sensibilmente i consumi e le spese condominiali degli inquilini di un grosso quartiere di edilizia residenziale pubblica di Reggio Emilia; ottimizzare l'autoconsumo e la condivisione dell'energia al fine di massimizzare gli incentivi che saranno reinvestiti in progetti e servizi di utilità sociale per il quartiere ERP di riferimento; creare una rete di quartiere, composta da residenti, centri sociali, biblioteca, servizi sanitari, supermercati, impianti sportivi capace di portare avanti una progettualità integrata di quartiere finalizzata alla riduzione dei consumi, all'ottimizzazione dei trasporti, alla pianificazione della cura degli spazi comuni e alla riduzione dell'impronta ecologica del quartiere stesso. La fonte energetica adottata sarà quella fornita dai pannelli fotovoltaici che saranno installati principalmente sui tetti piani di tutti gli edifici ERP del quartiere Compagnoni/Fenucci e che potranno poi aumentare a seguito di nuovi impianti che verranno realizzati sui tetti piani degli altri componenti della CER. Una delle modalità individuate per migliorare il benessere e la qualità di vita dei residenti degli alloggi di edilizia residenziale pubblica - oltre ad incentivare servizi di prossimità e sviluppare attività culturali, formative, educative e ludico ricreative - è la CARD del Welfare Condominiale. Si tratta di una scheda a disposizione dell'intero nucleo familiare riservata agli inquilini che hanno messo in campo comportamenti virtuosi. I servizi inclusi nella carta, possono prevedere convenzioni con studi dentistici, tariffe convenzionate con cliniche e centri medici, consulti medici telefonici h 24, tariffe convenzionate e scontistiche in supermercati, strutture sportive e di benessere, prestazioni infermieristiche e assistenziali domiciliari, consegna farmaci e spesa alimentare, abbonamenti al servizio di trasporto pubblico, cinema e biblioteche, rimborsi per asilo nido, spese scolastiche, test scolastici, campus estivi, baby-sitting, nonché per viaggi, corsi di formazione, attività di doposcuola, assistenza ad anziani e disabili, prevenzione alimentare e consulti con dietisti e psicologi, rimborsi su bollette di luce e gas ed erogazioni di buoni acquisto. Tutto questo nel breve periodo porta beneficio immediato alle famiglie in difficoltà e aumenta il livello di

benessere e la qualità di vita di persone con forti fragilità e disagio sociale, ma nel lungo periodo porta ad una diminuzione della spesa sociale a carico degli enti locali. Partner del progetto: Piscina e palestra Onde Chiare, Casa di Cura Villaverde, Centro Sociale Fenulli, Centro Sociale Centro Insieme, biblioteca comunale S.Pellegrino, supermercato di quartiere Conad Baragalla, Cooperativa AMCO, la società Union Brokers srl e la Scuola IEXS. Tutti i soggetti elencati hanno già raggiunto un accordo preliminare di collaborazione per la costituzione della CER. Oltre a trovarsi sotto alla stessa Cabina Primaria, sono luoghi e soggetti fisicamente vicini, facenti parte dello stesso quartiere, e riconosciuti come luoghi di riferimento per la popolazione che andrà a beneficiare della CER. Per l'impianto fotovoltaico principale delle CER, il Comune di RE ed ACER. Il progetto vedrà il suo sviluppo nel corso del 2024.

27. Progetto "Gerra".

Il progetto prevede una serie di attività per anziani all'interno della sala condominiale della residenza Gerra in via Emilia Ospizio. Nel 2022 è stato aperto un bando per le associazioni per lo sviluppo di attività ludico-ricreative, sportive e culturali da svolgere presso il fabbricato per gli anziani ivi residenti e provenienti da varie zone della città. Il progetto, in collaborazione con i Servizi Sociali territoriali e il Comune di Reggio Emilia, proseguirà per tutto l'anno 2024.

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. L'attività proseguirà nell'anno 2024.

Prevenzione della Morosità

ACER dal 2014 gestisce il disagio economico delle famiglie alle quali, una volta verificata la situazione socio-economica e che la morosità sia "incolpevole", effettua piani di rientro

agevolati per evitare l'avvio di procedure legali che aggraverebbero la condizione di disagio e fragilità anche 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.

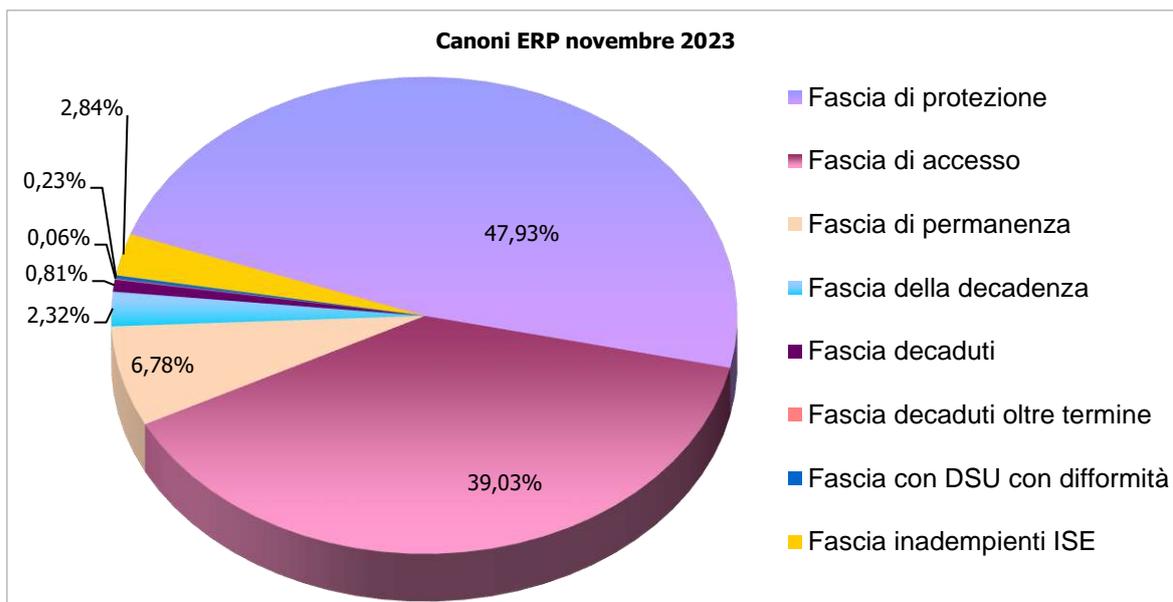
Morosità

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 € 7.620 e patrimonio mobiliare fino a € 49.784
FASCIA Accesso:	ISEE da € 7.621 a € 17.428,46 e patrimonio mobiliare fino a € 49.784
FASCIA Permanenza:	ISEE da € 17.428,46 a € 24.400,26 e patrimonio mobiliare fino a € 49.784
FASCIA della decadenza:	ISEE oltre € 24.400,26 o patrimonio mobiliare > € 49.784
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

Fasce di canone ERP	Utenti	Totale canoni Novembre 2023	Canone medio
Fascia di protezione	1654	105.187,81	63,60
Fascia di accesso	1347	220.173,53	163,45
Fascia di permanenza	234	61.312,89	262,02
Fascia della decadenza	80	22.301,97	278,77
Fascia decaduti	28	8.727,62	311,70
Fascia decaduti oltre termine	2	759,00	379,50
Fascia con DSU con difformità	8	2.353,07	294,13
Fascia inadempienti ISE	98	27.752,32	283,19
Totale	3451	448.568,21	129,98

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	€ 763	€ 3.000	€ 3.763
Fascia di accesso	€ 1.961	€ 3.000	€ 4.961
Fascia di permanenza	€ 3.144	€ 3.000	€ 6.144
Locazione permanente	€ 3.264	€ 3.000	€ 6.264
Canone calmierato ERS	€ 4.464	€ 3.000	€ 7.464

Livello di sostenibilità dei costi dell'abitazione per la fascia di popolazione con i redditi più bassi (ante crisi energetica)

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%-20%	92	135	40	14	6	1	0	0	288
2 - 20%-30%	213	241	37	2	4	1	2		500
3 - 30%-40%	179	162	24	0	1	0	0	1	367
4 - 40%-50%	156	72	1	0	0	0	1	0	230
5 - 50%-60%	125	29	0	0	0	1	1	0	156
6 - 60%-70%	73	9	0	0	0	0	1	0	83
7 - Superiore 70%	394	2	0	0	19	4	0	36	455
Totale	1.232	650	102	16	30	7	5	37	2.079

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

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

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

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

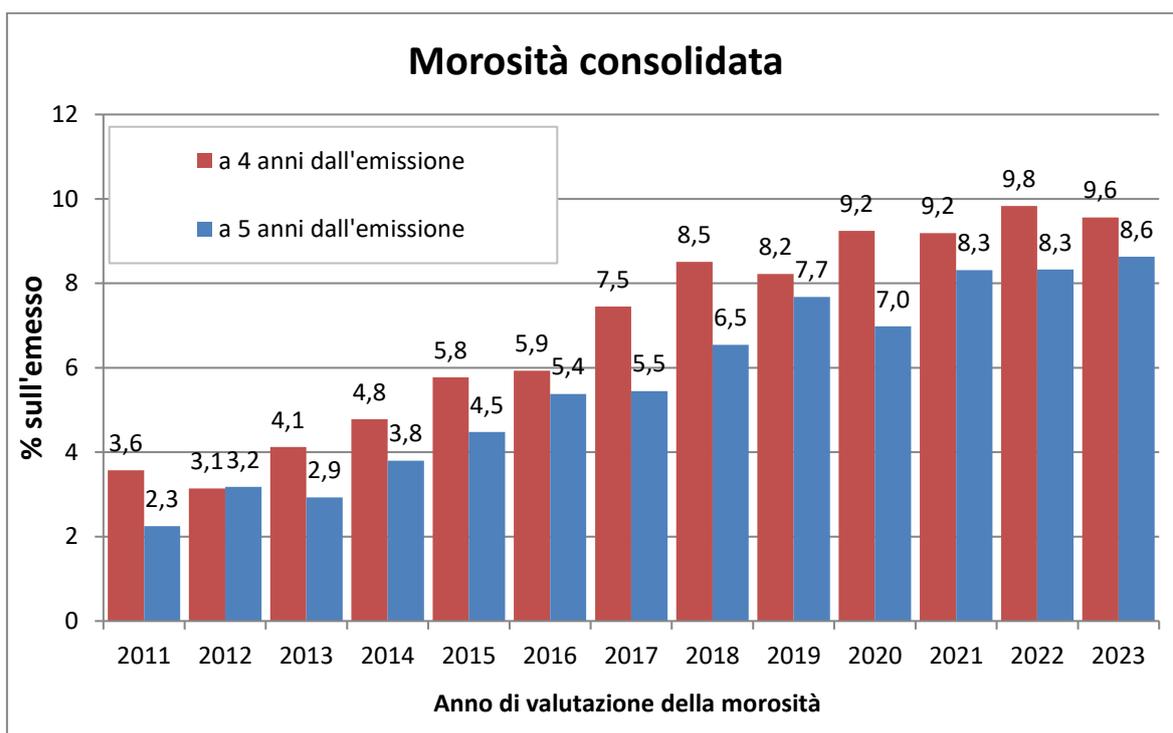
del reddito familiare. Dalle segnalazioni ricevute dai residenti abbiamo inoltre riscontrato fenomeni di povertà energetica. Pertanto, si è cercato di affrontare il problema della morosità in modo nuovo, cercando di ridurre i costi dell’abitazione, attraverso misure di riqualificazione degli edifici,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

Recentemente è stato sottoscritto con il Comune di Reggio Emilia il Patto per il contrasto alle nuove povertà. ACER, insieme agli Uffici Comunali, effettuerà una valutazione delle situazioni sociali ed economiche degli inquilini al fine di creare opportunità di crescita sociale ed economiche degli individui più fragili, anche attraverso l’attuazione di percorsi di formazione mirati per l’accesso al lavoro. Questa esperienza potrà essere replicata anche negli altri Comuni della provincia.

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, a fine 2023 si attestava al 8,6%. A fronte della crisi energetica in corso, si prevede che a fine 2022 la morosità si attesterà al 18% a causa degli alti costi dell'energia, rispetto ai quali c'è un forte impegno dell'Azienda di anticipare risorse quando le famiglie sono in difficoltà al fine di evitare i "Distacchi" del riscaldamento. A tal proposito, l'Azienda ha concordato con IREN la disponibilità a gestire insieme le situazioni più critiche, laddove vi siano forti morosità e sta contribuendo a far conoscere "le opportunità" per le famiglie bisognose di ottenere dei ristori, quali BONUS GAS e BONUS TELERISCALDAMENTO. Al fine di gestire meglio la contrattualistica, ACER si è dotata di un broker esperto in contratti energetici che sta fornendo assistenza, anche per tutto il 2024, per la revisione dei contratti di energia elettrica e di gas dei condomini. Sempre al fine di aiutare gli inquilini a contenere i costi energetici, l'Azienda sta diffondendo il Manuale dell'Inquilino e sta discutendo con i principali gestori di impianti di riscaldamento per mettere a disposizione degli inquilini strumenti di monitoraggio e di controllo dei consumi energetici, così come prosegue l'enorme sforzo per la riqualificazione energetica del patrimonio edilizio.

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, recupero dei crediti e tutela legale dell'Ente

L'ufficio sarà impegnato anche nel 2024 nell'ordinaria attività di gestione della morosità sia degli ex assegnatari che degli assegnatari con contratto di locazione ancora in corso che, a causa dell'aumento dei costi dei servizi essenziali e delle ripercussioni economiche e sociali su tutte le fasce della popolazione, diventa sempre più delicata ed impegnativa.

Verranno quindi inviati solleciti e diffide di pagamento e verranno mantenuti i contatti 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 volto 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 per la gestione della morosità e la definizione di piani di rientro concordati.

Continuerà ad avere un ruolo di particolare rilievo la valutazione relativa alle cause che determinano la morosità, differenziando i nuclei la cui morosità è "incolpevole" (verso i quali si cercherà di porre rimedio alla situazione debitoria ricorrendo a strumenti alternativi) dai nuclei la cui morosità è invece "colpevole" (nei confronti dei quali proseguono le azioni di recupero coattivo della morosità nonché dell'alloggio).

Di conseguenza l'ufficio legale ha intensificato la collaborazione con l'ufficio progettazione e gestione sociale, al fine di ottenere una valutazione della morosità che tenga conto di diverse fonti informative, competenze e punti di vista, permettendo di formare un giudizio finale completo ed equilibrato.

Approntando un percorso di partecipazione, collaborazione e condivisione, nel 2024 l'ufficio legale supporterà l'ufficio progettazione sociale nell'ambito del "Patto di contrasto alle nuove povertà" a sostegno delle famiglie più fragili e vulnerabili, con il coordinamento di un'attività preordinata all'orientamento ed accompagnamento degli assegnatari di alloggi pubblici alle politiche attive del lavoro, di concerto con il Comune di Reggio Emilia ed il Consorzio Oscar Romero.

Inoltre l'ufficio legale, congiuntamente all'ufficio progettazione sociale, continuerà la propria partecipazione al Tavolo per la gestione della morosità istituito dal Comune di Reggio Emilia, la cui finalità è quella di esaminare le singole ipotesi di morosità avvalendosi di una valutazione che non solo tenga conto delle mutate condizioni reddituali del nucleo familiare degli assegnatari, bensì anche delle ipotesi di morosità generata da gravi situazioni personali o familiari.

L'ufficio legale, pertanto, porterà al vaglio del Tavolo varie ipotesi volte a sanare la morosità così come varie ipotesi di irrecuperabilità definitiva dei crediti e/o conseguenti dichiarazioni di inesigibilità.

Continua inoltre l'impegno con l'Organismo di composizione della crisi istituito presso l'Ordine degli Avvocati di Reggio Emilia nelle varie procedure di sovraindebitamento, attività che si sta via via intensificando. Sempre al fine di sostenere i nuclei fragili e bisognosi di aiuto, nel rispetto delle Linee guida per la gestione della morosità approvate dalla Conferenza degli Enti e recepite da diversi Comuni della provincia, l'ufficio legale parteciperà ad incontri con i vari referenti comunali per analizzare le singole posizioni debitorie ed adottare le migliori strategie per ogni singolo caso.

Nel 2024 si prevede la prosecuzione delle attività legali volte all'esecuzione degli sfratti e/o al recupero coattivo della morosità, proseguirà quindi la stretta collaborazione tra l'ufficio legale di ACER e i referenti comunali per gli sfratti ed il recupero crediti. Tale collaborazione caratterizzerà anche le attività relative all'esecuzione dei provvedimenti di decadenza emanati dai Comuni.

Alle suddette attività si affiancheranno anche per l'anno 2024 le varie attività, giudiziali e stragiudiziali, volte alla tutela dell'Ente. A titolo esemplificativo e non esaustivo: negoziazione assistita, mediazione civile, procedure di composizione della crisi.

Codice delle sanzioni - Rispetto delle regole

L'Azienda ha aderito al programma di formazione lanciato da ANCI Emilia Romagna, in collaborazione con la Regione Emilia Romagna, volta a promuovere lo sviluppo delle competenze di figure specializzate che possano ricoprire il ruolo di Agenti Accertatori. Tale ruolo è pensato per applicare il "Codice delle Sanzioni regolamento d'uso degli alloggi e delle parti comuni" e, quindi, per accertare e contestare le violazioni per conto delle ACER, dei Comuni e delle Unioni dei Comuni dell'Emilia Romagna. Per l'anno 2024 è quindi in programma la formazione di due figure, una delle quali facente parte dell'organico dell'ufficio legale, deputate a rivestire il ruolo di Agente Accertatore.

L'intervento degli Agenti Accertatori verrà pertanto disciplinato e regolamentato al fine di gestire al meglio la procedura, gli interventi correttivi e le attività sanzionatorie da porre in essere in presenza di situazioni e comportamenti che non rispettano il dettato normativo come ad esempio in caso di occupazioni abusive o senza titolo, ospitalità non autorizzate o comportamenti non rispettosi dei Regolamenti.

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

Capitolato prestazionale amministrazioni condominiali

ACER da alcuni anni, al fine di contenere i costi e aumentare la qualità del servizio nei contesti condominiali e nelle autogestioni, ha approvato il "Capitolato Prestazionale" per le amministrazioni condominiali/autogestioni, finalizzato a migliorare la qualità dei servizi prestati nei fabbricati in cui sono presenti alloggi di edilizia sociale.

Il patto a favore degli inquilini, per la buona gestione dei condomini e degli abitanti, rappresenta una modalità di collaborazione tra ACER e gli Amministratori di condominio basata su una maggiore integrazione delle attività, attraverso economie di scala che permettono 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.

Obiettivo diretto di ACER, e attraverso la collaborazione con gli Amministratori Condominiali, è il perseguimento di alcuni obiettivi:

- riduzione dei costi,
- trasparenza degli affidamenti,
- rispetto delle regole,
- applicazione del capitolato per gli amministratori di condominio,
- promozione delle buone pratiche che favoriscano la convivenza tra i condomini,
- riqualificazione energetica dei fabbricati per ridurre al minimo i costi e garantire un maggior comfort agli utenti,
- adozione di misure di sicurezze, quali 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, supportando gli studi esterni nel controllo dei bilanci. Nei fabbricati in cui ACER è amministratore mantiene costantemente contatti diretti con gli assegnatari per ciò che riguarda le necessità manutentive sulle parti comuni e le problematiche di tipo sociale ed economico.

ACER contribuisce a verificare le spese a carico degli assegnatari e, laddove è necessario, concede la possibilità di effettuare pagamenti dilazionati.

Nel 2021 è iniziata inoltre una stretta collaborazione interna ed esterna con amministratori, tecnici e ditte specializzate per quanto riguarda la riqualificazione del patrimonio di Edilia Residenziale Pubblica, usufruendo delle agevolazioni previste dal Bonus 110 e dal Bonus Facciate.

L'Ufficio Servizi ai Fabbricati continua il lavoro di inserimento e aggiornamento sulla intranet aziendale dei 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 l'inserimento dei vari interventi di riqualificazione, oltre ai dati relativi agli interventi realizzati e in corso di realizzazione con il Superbonus 110%. Dati fondamentali per una maggiore e più accurata valutazione delle nuove assegnazioni e per fornire una risposta più trasparente e immediata all'utenza.

Per rendere gli edifici più intelligenti e ridurre i costi, in particolare quelli energetici, sono stati fatti diversi incontri con i più importanti gestori del territorio provinciale di impianti termici, al fine di individuare procedure e sistemi di scambio di informazioni per rendere maggiormente consapevoli gli inquilini dei costi di gestione e riscaldamento delle abitazioni. Ad oggi non è stata individuata alcuna soluzione economicamente sostenibile per gli inquilini, pertanto, in accordo con ANACI, sono stati avviati incontri con una importante piattaforma digitale interessata ad investire in una sperimentazione su alcuni condomini.

L'Ufficio Servizi ai Fabbricati attualmente gestisce alloggi pubblici presenti in 565 fabbricati:

- 318 sono condomini, di proprietà mista pubblica e privata, in cui è presente un Amministratore condominiale esterno, nei quali la presenza della proprietà pubblica è diversamente rappresentata in numero e quota millesimale;
- 172 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;
- 75 sono gestioni dirette, di proprietà pubblica al 100%, nelle quali ACER ricopre il ruolo di amministratore del fabbricato e ne assume la legale rappresentanza.

Nel 2023, l'Ufficio Gestione Fabbricati di ACER ha avviato l'amministrazione condominiale della nuova palazzina di via Compagnoni ai civici 25, fabbricato denominato "AMBRA".

Nel 2024 si prevede un ulteriore aumento del numero dei fabbricati in cui ACER sarà presente, il cui funzionamento sarà garantito da ulteriori amministrazioni condominiali e/o da autogestioni.

L'Ufficio, dopo una accurata analisi dei fabbricati privi di gestione condominiale, sta incontrando, tramite assemblee regolarmente convocate, tutti gli assegnatari, fabbricato per fabbricato, per spiegare loro come meglio gestire i servizi e le spese comuni tramite l'autogestione o l'affidamento di un incarico a uno studio amministrativo esterno.

L'impegno continuo e costante di ACER su questi fabbricati è finalizzato principalmente alla riduzione e al contenimento delle spese.

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, laddove possibile,

individuando e promuovendo diverse forme di gestione, quali ad esempio l'organizzazione autonoma da parte degli assegnatari di 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.

L'Ufficio Gestione Fabbricati collabora quotidianamente con tutti i servizi di ACER per una migliore gestione delle problematiche collegate alla vita in condominio.

Attività di comunicazione interna ed esterna - portale Internet e Social media

ACER Reggio Emilia, al fine di agevolare la fruizione dei servizi offerti, garantisce una puntuale informazione ai cittadini, agli assegnatari, alle Amministrazioni pubbliche e a tutti i soggetti che si relazionano all'Azienda, attraverso una pluralità di mezzi di comunicazione in modo da poter raggiungere il più vasto pubblico possibile e offrire il canale più adatto al singolo utente.

L'accompagnamento all'abitare – che consiste nella promozione della conoscenza delle regole di convivenza e delle buone pratiche per la corretta gestione e conduzione dell'alloggio – resta una priorità per ACER Reggio Emilia. Le azioni di accompagnamento attivo si confermano come le più efficaci per promuovere il miglioramento della qualità della vita degli abitanti della case di edilizia sociale e per questo, anche per il 2024, l'attività sarà mantenuta e, ove possibile, potenziata avvalendosi di differenziati mezzi di comunicazione.

Sito internet

Il 3 febbraio 2023 è stato pubblicato il nuovo sito di ACER Reggio Emilia. Il nuovo sito è uno strumento a supporto alle Politiche abitative dei Comuni ed è stato pensato in funzione dei diversi utenti che si rivolgono all'Azienda, ovvero i cittadini in cerca di una soluzione abitativa, coloro che sono già inquilini ACER, gli studenti, i lavoratori, le Aziende, le Associazioni e i professionisti che possono trovare nel nuovo portale un agile punto di consultazione. Nel nuovo sito sono stati inclusi i contenuti del Portale della casa, ora off-line.

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

aggiornati ed arricchiti. L'accesso alle informazioni è garantito anche agli utenti che si avvalgono di tecnologie assistive o utilizzano particolari configurazioni.

L'area riservata ai Comuni in convenzione con ACER permette la consultazione in tempo reale della banca dati aziendale all'interno della quale - tramite la richiesta di user e password - è possibile reperire informazioni riguardanti la gestione degli alloggi e la conduzione degli inquilini.

Obiettivo del 2024 è quello di ampliare l'offerta dei servizi on-line a partire dalla modulistica che conterà anche una versione editabile.

Lo sviluppo e l'aggiornamento del sito rientra nel processo di innovazione digitale e tecnologica che vedrà impegnata l'Azienda anche nel 2024.

Facebook, Instagram e Youtube

ACER Reggio Emilia utilizza i propri social per fornire informazioni agli utenti che sempre più numerosi utilizzano questi canali. Il loro potenziamento permetterà di aggiornare gli iscritti rispetto all'operato dell'Azienda e sono inoltre un ulteriore sistema per fornire aggiornamenti relativi all'Agenzia per l'Affitto, agli alloggi per studenti fuori sede, per veicolare informazioni utili agli assegnatari o aspiranti tali. I canali social sono risultati anche efficaci strumenti di divulgazione, formazione ed educazione rispetto ai temi dell'abitare sostenibile e consapevole.

Ricevimento del pubblico

Il ricevimento del pubblico tramite appuntamenti è risultato uno strumento efficace per l'erogazione delle prestazioni. Oltre all'evidente riduzione dei tempi di attesa, il ricevimento programmato riduce la possibilità che gli utenti debbano tornare più di una volta negli uffici per una stessa istanza o pratica.

Il potenziamento dei servizi on-line, permette poi che gli utenti possano reperire in anticipo informazioni utili ed acquisire in precedenza la documentazione necessaria per l'avvio di una pratica.

Guide

Le guide agli inquilini vengono aggiornate periodicamente. Per il 2024 si prevede un controllo di ogni manuale e guida a servizio dei cittadini per le eventuali correzioni ed aggiornamenti. In particolare, saranno oggetto di revisione:

La Carta dei servizi è uno strumento di informazione rivolto ad utenti e committenti che illustra gli impegni assunti dall’Azienda. La Carta è consultabile on-line sul sito di ACER Reggio Emilia ed è consegnata, unitamente ad altro materiale informativo, alla stipula di ogni nuovo contratto di locazione. Gli interessati possono ritirarne una copia direttamente presso gli uffici.

Sono un nuovo inquilino

La guida orienta ed informa i nuovi inquilini assegnatari di un appartamento di edilizia sociale. Consegnata al momento della sottoscrizione del contratto, il manuale è disponibile anche sul sito di ACER Reggio Emilia nella sessione “manuali e guide” e viene consegnata a tutti coloro che ne facciano richiesta. La guida contiene informazioni utili per contattare i Servizi di ACER Reggio Emilia, indicazioni pratiche su come attivare agevolmente le utenze domestiche, spiegazioni dettagliate in merito alla determinazione del canone di locazione e la lettura della bolletta, la suddivisione delle spese tramite la ripartizione degli oneri (riferita al regolamento del Comune di Reggio Emilia), oltre a consigli per il corretto uso dell’abitazione e raccomandazioni per mantenere la casa salubre, con particolare attenzione al contenimento dei consumi energetici e degli sprechi.

Manuale dell’inquilino e Manuale dell’inquilino in pillole

Prosegue anche per il 2024 la diffusione e la promozione della guida per la gestione oculata dell’energia finalizzata al risparmio economico delle utenze di luce, gas e acqua. Il manuale, curato da ART-ER società consortile dell’Emilia-Romagna per l’innovazione e il trasferimento tecnologico, in collaborazione con l’energia e lo sviluppo sostenibile (Aess) e le ACER di Reggio Emilia e Parma è stata redatta nell’ambito del progetto europeo Lemon. Della guida è disponibile anche una versione semplificata ottimizzata per la diffusione social che permette una consultazione immediata ed intuitiva dei contenuti.

Rilascio certificazione idoneità alloggi

L’Ufficio Manutenzione di ACER svolge l’attività di rilascio dei Certificati di Idoneità degli alloggi 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, o 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. Per ACER è sicuramente un’attività molto impegnativa, perché sono diverse le competenze coinvolte: da una mansione amministrativa (ritirare le

domande e rilasciare il certificato completo in tutte le sue parti) ad una tecnica (sopralluoghi per verificare gli alloggi). Ad oggi sono state inoltrate all'ufficio 770 richieste ed è possibile ipotizzare che a fine 2023 con la chiusura del decreto flussi si arrivi a superare le 900 richieste.

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

Aree di intervento

Queste le aree di intervento nell'anno 2023:

- 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 2023, 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:

- 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;
- attivazione dei cantieri 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 2023 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:

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

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

Programma POR-FESR 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 2023 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%)
TOTALE		406.762,25	

Terzo bando

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

Quarto bando

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

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

ACER partecipa, in partnership con AESS di Modena, Agenzia per l'Energia e lo Sviluppo Sostenibile, ACER Parma e ASTER, consorzio partecipato dalla Regione Emilia Romagna che

promuove l'innovazione del territorio, allo sviluppo del Progetto europeo LEMON (Less Energy More OpportuNities), nell'ambito del programma HORIZON 2020.

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

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

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

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

Sono interessati alla riqualificazione energetica i seguenti edifici 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	concluso
BIBBIANO	Piazza Caduti	1.000.000,00			120.000,00	700.000,00	180.000,00	concluso
		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 2023. E' in corso una richiesta di adeguamento prezzi alla Regione Emilia Romagna. La conclusione dei lavori è prevista nei primi mesi del 2024.

- **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 2023 ACER ha ottenuto un incremento di finanziamento per adeguamento prezzi ed appaltato i lavori, la cui conclusione è prevista per fine 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 2023 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 2023.

E' stato 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 conclusi**

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 nel 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 cofinanziamento del Comune di Bibbiano.

L'intervento è stato inserito nel bando per la fornitura del Servizio Energia ed Energia Plus per edifici residenziali sociali. I lavori sono iniziati nel 2021 e terminati nel 2023.

Programma per la riqualificazione dell'ex Centro sociale del Foscatò in Reggio Emilia - lavori conclusi

Il vecchio Centro sociale del Quartiere Foscatò, 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 ACER e della Fondazione.

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

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 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

L'attuazione è stata portata avanti per tramite di un piano di Partenariato Pubblico Privato (PPP), avviato nel corso del 2021 e che ha visto compimento del bando nel 2023, da cui è emersa proponente IREN SMART SOLUTION con cui sono stati contrattualizzati i seguenti interventi:

Comune	Localizzazione
Brescello	via Papa Giovanni XXIII 1
Correggio	via Moggi 49
Novellara	via 1° Maggio 11

Comune	Localizzazione
Reggio Emilia	via Grassi 7
	piazza Grossi 16-18 (via Foscatò 16-18)
	via Maramotti 23
	via Maramotti 25
San Polo d'Enza	via Salvo d'Acquisto 1

I lavori sono iniziati nel mese di maggio 2023 e troveranno conclusione entro dicembre 2023.

A causa della sospensione della possibilità dello sconto in fattura, in virtù del decreto del febbraio 2023, nell'incertezza della possibile realizzazione IREN Smart Solutions ha sospeso lo sviluppo della progettazione esecutiva degli interventi del gruppo 2.

A maggio 2023, con la riapertura allo sconto in fattura, il vincolo della avvenuta realizzazione di almeno il 60% dell'intervento non ha consentito di affidare i lavori di cui al gruppo 2.

Pertanto, per quel che riguarda il Gruppo 2 si è concordato con IREN Smart Solution di candidare gli interventi al Bando POR FESR della Regione Emilia Romagna, scaduto ad aprile 2023. Attualmente le domande sono state rigettate da parte della Regione e gli interventi, quindi, non sono stati inseriti in graduatoria.

Alle motivazioni di esclusione per documentazione ritenuta incompleta da parte della Regione, è stata presentata una istanza di riesame. ACER insieme ai Comuni coinvolti valuterà le azioni da intraprendere. ACER rimane in attesa dell'apertura di nuove opportunità di finanziamento.

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 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	Cogruzzo - 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
			TOTALE	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:

Condomini misti pubblico-privati Reggio Emilia: Stato di attuazione di interventi di efficienza energetica e rifacimento facciate (Sismabonus, Ecobonus, "110" e seguenti)

nr. Interno ufficio	Comune	Condominio	nr. alloggi pubblici	nr. alloggi privati	mills pubblici	BONUS	Importo lavori complessivo IVA inclusa	Stima investimento su alloggi Acer	Quote versate/ in pagamento
47	RE	CAMPO DI MARTE (Amministratore: Ing. Bonazzi) - Via Papa Giovanni XXIII 12-38 (RE)	39	217	135,780	110%	47.813.308,00	6.492.090,96	0,00
51	RE	LEVANTE (Amministratore: Ing. Bonazzi) - Via Pellico 9 (RE)	1	11	70,273	110%	1.215.811,00	85.438,69	0,00
128	RE	VENTURI (Amministratore: Studio Montruccoli) - Via Venturi 2-4-6-8 (RE)	18	21	384,800	110%-90%	4.100.000,00	1.577.680,00	19.722,54
141	RE	MIGLIOLUNGO (Amministratore: GRASSI SRL) - Via Compagnoni 62 (RE)	2	40	28,300	110%	6.775.468,00	191.745,74	0,00
144	RE	ROSA (Amministratore: Studio Reverberi & Galeotti) - Via Cascino 10 (RE)	2	8	165,842	110%-90%	674.603,84	111.877,65	0,00
154	RE	MARINA (Amministratore: Patrizia Vezzosi) - Via Cassala 4-6-8 (RE)	2	34	49,445	110%	1.742.895,56	86.177,47	6.600,00
190	RE	MIGLIOLUNGO (Amministratore: EFFEGI SRL) - Via Compagnoni 60 (RE)	5	35	102,350	110%	7.686.000,00	786.662,10	8.640,18
212	RE	ORTENSIA (Amministratore: Studio Nuova Casa) - Via Dall'aglio 9-11 (RE)	27	8	746,487	110%	2.978.847,97	2.223.671,28	6.750,00
157	RE	FRANCESCA (Amministratore: Patrizia Vezzosi) - Via Cassala 3 5 7 (RE)	8	28	212,819	110%		0,00	2.600,00
260	RE	ANNA FRANK (Amministratore: Studio Ferretti) - Via Anna Frank 82 (RE)	3	3	518,155	110%-90%	354.328,31	183.596,99	9.201,03
TOTALE			107	405			73.341.262,68	11.738.940,88	53.513,75

cantieri da iniziare

cantieri finiti	Bonus facciate	nr. alloggi pubblici	nr. alloggi privati	mills pubblici	BONUS	Importo lavori complessivo IVA inclusa	Quote versate/ in pagamento	check	Note
32	RE	TORRE 5 (Amministratore: Studio Effegi) - Via Melato 11 (RE)	2	50	23,060	facciate 90%	605.000,00	13.951,30	3.992,62
78	RE	DIAMANTE (Amministratore: Vecchi Mariagrazia) - Via Lombroso 7 (RE)	5	35	97,211	facciate 90%	216.700,00	21.065,62	3.148,99
146	RE	SANT'ANTONIO (Studio Reverberi & Galeotti) - Via Vittorangi 18-20 (RE)	2	34	56,856	facciate 90%	157.128,78	8.933,71	2.504,96
160	RE	FABBRICATO L (Amministratore: Studio Grassi) - Via Mutilati del Lavoro 8 (RE)	3	9	253,173	facciate 90%	89.999,56	22.785,46	2.265,97
216	RE	FABBRICATO O (Amministratore: Studio Nuova Casa) - Via Mutilati del Lavoro 4/1 (RE)	3	9	248,760	facciate 90%	120.120,00	29.881,05	2.988,11
218	RE	FABBRICATO P (Amministratore: Studio Nuova Casa) - Via Mutilati del Lavoro 4/P (RE)	2	10	156,258	facciate 90%	241.824,00	37.786,93	5.483,37
219	RE	G14 (Amministratore: Studio Nuova Casa) - Via Mutilati del Lavoro 14 (RE)	4	8	310,789	facciate 90%	120.120,00	37.331,97	4.043,99
251	RE	ACCA 12 (Amministratore: Ferrati Diego) - Via Mutilati del Lavoro 12 (RE)	5	7	382,034	facciate 90%	52.800,00	20.171,40	871,05
253	RE	MUTILATI DEL LAVORO (Amministratore: Ferrati Diego) - Via Mutilati del Lavoro 4/2 (RE)	1	11	77,329	facciate 90%	52.800,00	4.082,97	98,98
267	RE	SILVIA (Amministratore: Ferrati Diego) - Via Balletti 6-7 (RE)	4	16	191,830	facciate 90%	132.000,00	25.321,56	2.505,78
273	RE	VIA TONALE (Amministratore: Ferrati Diego) - Via Tonale 2-2/1 (RE)	3	9	257,047	facciate 90%	79.200,00	20.358,12	0,00
276	RE	VIA CIPRIANI (Amministratore: Studio Ferretti) - Via Cipriani 12 (RE)	7	3	732,889	facciate 90%	70.333,45	51.546,61	2.931,54
33	RE	GUAZZATOIO (Amministratore: Effegi) - Via del Guazzatoio 13 (RE)	1	4	157,940	110%	56.715,10	8.957,58	3.941,59
255	RE	VITTORANGELI 1 3 7 9 11 (Amministratore Studio Ferretti) - Via Vittorangi 1 3 7 9 11 - Reggio Emilia	25	45	378,428	facciate 90%	185.358,01	70.144,66	61.700,00
254	RE	VITTORANGELI 14 16 (Amministratore Studio Ferretti) - Via Vittorangi 14 16 - Reggio Emilia	13	23	360,794	facciate 90%	70.388,47	25.395,74	8.286,24
274	RE	PESCHIERA (Amministratore: Ferrati Diego) - Via Peschiera 2 (RE)	3	3	465,784	110%	286.247,56	133.329,53	3.353,65
126	RE	BORGHI 8-9 (Amministratore: Studio Montruccoli) - Via Don P. Borghi 8-9 (RE)	16	4	783,454	110%	576.000,00	451.269,50	0,00
132	RE	MARGHERITA (Amministratore: Studio DDL) - Via Pellico 8 (RE)	2	10	169,633	110%	802.151,00	136.071,28	3.392,66
308	RE	BONAVENTURA (Amministratore/condominio: Marco del Fava) - Via Corti 11 (RE)	1	5	160,780	110%	514.561,52	82.731,20	2.813,58

Condomini misti pubblico-privati Provincia: Stato di attuazione di interventi di efficienza energetica e rifacimento facciate (Sismabonus, Ecobonus, "110" e seguenti)

nr. Interno ufficio	UNIONE	Comune	Condominio	nr. alloggi pubblici	nr. alloggi privati	mills pubblici	BONUS	Importo lavori complessivo IVA inclusa	Quote versate/ in pagamento	check	Note
195	BASSA REGGIANA	BORETO	OLANDA ITALIA (Amministratore: Gest Imm) - Via Olanda 11-13 Via Italia 10-12 - Boretto	7	9	438,480	110%				BLOCCATO in attesa sblocco cessione del credito
192	BASSA REGGIANA	GUASTALLA	CASA BONAZZA (Amministratore: Gest Imm) - Via Bonazza 38 - Guastalla	4	2	665,255	110%				BLOCCATO in attesa sblocco cessione del credito
295	BASSA REGGIANA	GUASTALLA	SAN ROCCO (Amministratore: Gest Imm) - Via Circonvallazione 37 Guastalla	1	21	29,790	110-90%	55.719,14	873,94		BLOCCATO in attesa sblocco cessione del credito
100	BASSA REGGIANA	LUZZARA	DANTE (Amministratore: FRIGNANI) - Via Largo Dante 4-6 - Luzzara (RE)	2	6	242,927	110%	320.000,00			BLOCCATO in attesa sblocco cessione del credito
83	BASSA REGGIANA	NOVELLARA	GIGLIO (Amministratore: Casa la Fenice) - Via Togliatti 31-33 Novellara	8	4	657,377	110%		3.660,00		
97	BASSA REGGIANA	NOVELLARA	LA RONDINE (Amministratore: PRO-GEST srl) - Via I° Maggio 13 Novellara	2	4	339,999	110%		11.000,00		
176	BASSA REGGIANA	NOVELLARA	LAURA (Amministratore: PRO-GEST srl) - Via De Nicola 4-6-8 Novellara	2	57	15,800	110%-60%		4.400,00		
39	COLLINE MATELICHE	QUATTRO CASTELLA	AZZURRA (Amministratore: Casa Impresa) - Via Nenni 12-14 Montecavallo	1	19	20,520	110%				BLOCCATO in attesa sblocco cessione del credito
42	COLLINE MATELICHE	QUATTRO CASTELLA	BETULLA 20 (Amministratore: Casa Impresa) - Via Nenni 16-18 Montecavallo	4	16	120,990	110%				BLOCCATO in attesa sblocco cessione del credito
82	COLLINE MATELICHE	QUATTRO CASTELLA	BETULLA 31 (Amministratore: Casa Impresa) - Via Nenni 20-22 Montecavallo	4	16	111,490	110%				BLOCCATO in attesa sblocco cessione del credito
188	COLLINE MATELICHE	VEZZANO SUL CROSTOLO	SANT'ANTONIO (Amministratore Geoc 2) - Via Vendina 8 (RE)	2	20	585,375	110%	7.489.472,33	15.344,98		BLOCCATO in attesa sblocco cessione del credito
204	PIANURA REGGIANA	ROLO	CORBELLA 1 (Amministratore: Imm. Di Mantovani C.) - Via Borsellino 9-11 Rolo	1	15	44,488	110%	644.441,46	2.720,00		cantiere in corso
206	PIANURA REGGIANA	ROLO	CORBELLA 5 (Amministratore: Gest. Imm. Di Mantovani C.) - Via Volta 49 Rolo	1	8	103,629	110%-90%	583.860,01	1.489,44		cantiere in corso
46	TRESINANO SECCHIA	RUBIERA	CESARE BATTISTI (Amministratore: Studio Iotti Mirco) - Via Cesare Battisti 27 Rubiera	1	13	58,296	110%				BLOCCATO in attesa sblocco cessione del credito
110	TRESINANO SECCHIA	SCANDIANO	MATTEOTTI 43/53 (Amministratore: Cozzetti) - Via Matteotti 43-53 Scandiano	28	20	585,375	110%	7.489.472,33			BLOCCATO in attesa sblocco cessione del credito
53	VAL D'ENZA	BIBBIANO	MATTEOTTI (Amministratore: Studio Cozzetti srl a socio unico) - Via Matteotti 29 Bibbiano	2	4	330,688	110%				BLOCCATO in attesa sblocco cessione del credito
161	VAL D'ENZA	CAVRIAGO	ALLENDE (Amministratore: Studio Montruccoli) - Via Allende 1/A-1/B Cavriago	2	6	276,902	110%-90%	926.020,68	8.743,26		
68	VAL D'ENZA	MONTECCHIO EMILIA	UMBERTO (Amministratore: Studio Barani) - Via De Gasperi 8-9-10-11 Montecchio Emilia	4	31	65,445	110%				Costruzioni Italia + Ing. Rombi
TOTALE				76	271			17.508.985,95	48.229,62		

cantieri finiti	Bonus facciate	nr. alloggi pubblici	nr. alloggi privati	mills pubblici	BONUS	Importo lavori complessivo IVA inclusa	Quote versate/ in pagamento	check	Note		
277	VAL D'ENZA	SAN POLO D'ENZA	LA FAVORITA - (Amministratore: Ferrati Diego) - Via Bonetti 24 - S. Polo d'Enza	1	9	73,660	facciate 90%	78.020,06	575,28	OK	
103	PIANURA REGGIANA	CORREGGIO	DONNINI (Amministratore: Amministratore Correggio) - Via Donnini 1-9 Correggio	10	60		facciate 90%		3.084,04	OK	* inizio lavori facciata 11/09/2023
96	TERRA DI MEZZO	BAGNOLO	SOAVE 2 (Amministratore: Vecchi Mariagrazia) - Via Don Minzoni 2-4 Bagnolo	4	14	131,120	110%-90%	1.003.697,00	1.271,10	OK	

per un valore complessivo di oltre 100 milioni di euro.

Nuovi programmi di riqualificazione

ACER in accordo con i Comuni ha predisposto un elenco di fabbricati da proporre a futuri programmi di finanziamento.

N	Indirizzo	Comune
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	Villaminozzo
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
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 Foscatto 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

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;
- Direzione dei lavori ed alta sorveglianza negli interventi di cui al II Programma "Sicuro, Verde e Sociale" – finanziato dal Fondo Complementare al Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR).

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

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 ed al momento risulta sospesa in quanto si è addivenuti ad una risoluzione contrattuale con l'impresa esecutrice per eccessivi ritardi nei lavori.

Si prevede il riappalto delle lavorazioni mancanti nei primi mesi del 2024.

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. Il programma prevede un intervento sul parco alloggi vuoti procedendo al ripristino di alloggi vuoti nelle varie zone cittadine. In corso.
- 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 2024.

Programma straordinario del Comune di Correggio - 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 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.

Il piano complessivo ammonta a € 900.000,00. I lavori hanno avuto inizio nel 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. Il piano è in avanzato stato di completamento.

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)
2023	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)
2023	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

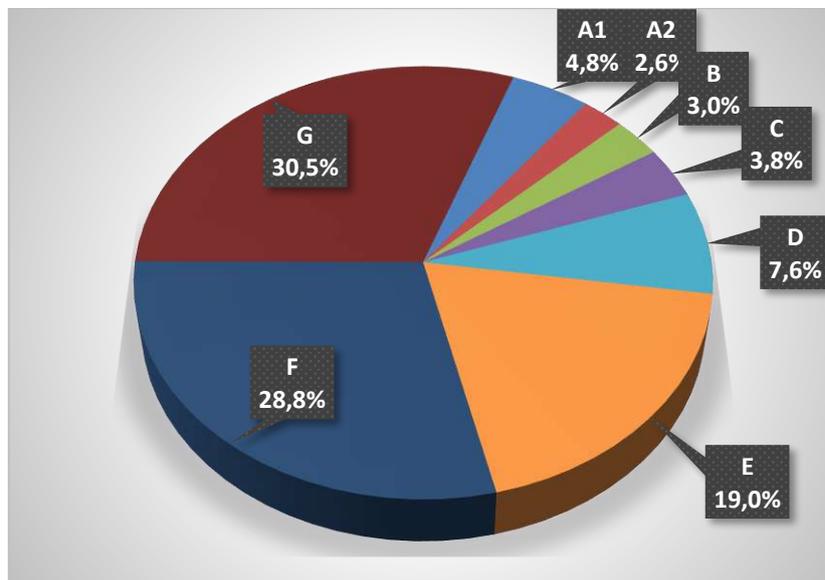
energetica degli edifici;

- 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 2023 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 – IN DISMISSIONE;
- impianto denominato "Felina" installato nel Comune di Castelnovo ne' Monti, in località Felina presso una palestra di una Scuola media inferiore – IN DISMISSIONE.

Programma individualizzazione delle utenze, termoregolazione e controllo

Nel 2023 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.

Attività 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 2023.

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 2023.

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.

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.

Progetti candidati a bandi europei

Progetto europeo Wonderful-UniBO

Nasce per migliorare la qualità del patrimonio culturale e la qualità della vita delle persone, valorizzando il nesso BELLEZZA-SOSTENIBILITÀ-BENESSERE UMANO, attraverso processi di PLACEMAKING (trasformazione dei luoghi) e il coinvolgimento di studenti, artisti, industrie culturali e creative, professionisti del patrimonio, designer e cittadini, in co-analisi e processi di co-design.

Progetto Europeo RED - REcognise Discrimination and fight against it.

Il suo obiettivo è erogare una adeguata formazione a mediatori e professionisti che lavorano con stranieri, al fine di fornire loro strumenti innovativi atti a superare le barriere di accesso alla casa.

Progetto Europeo U-DMP Type of Model Grant Agreement - HORIZON Action Grant Budget-Based.

Il progetto ha lo scopo di sviluppare e integrare nuove tecniche di progettazione che consentano la decostruzione e il riutilizzo di nuovi prodotti e componenti per la realizzazione di costruzioni che incorporino elementi riutilizzati e riciclati.

Climate-up

Progetto pilota BE-WOODDEN - supporto ad ART-ER Emilia Romagna.

Il progetto riguarda l'analisi della fattibilità di uso del legno come materiale edile, possibilmente da filiera corta, con specie locali e con un'applicazione accessibile nell'edilizia residenziale pubblica.

Servizi generali e amministrativi

Il Personale e l'organizzazione aziendale

L'Azienda si è strutturata e si sta ancora strutturando anche riguardo alle risorse umane, per far fronte agli investimenti da gestire e per offrire sempre più efficienti ed efficaci risposte ai nuovi bisogni degli utenti e dei cittadini nell'ambito delle Politiche abitative stabilite dai Comuni.

Gli interventi nel corso nell'anno 2023 sulla struttura organica hanno riguardato:

- conferma di tutte le figure apicali;
- stabilizzazione di tre figure: una presso l'Ufficio Gestione ERP, una presso l'Ufficio Gestione ERS e altra presso l'Ufficio Manutenzione;
- conferma di una unità di personale a tempo determinato assunte nel corso dell'anno 2022 presso Ufficio Appalti, Economato e Segreteria;
- nuove assunzioni a tempo determinato e indeterminato di:
 - n.1 figura amministrativa presso Funzione Tecnica;
 - n.1 figura tecnica presso Ufficio Manutenzione;
 - n.2 figure amministrative presso Ufficio Gestioni Condominiali;
 - n.1 figura amministrativa presso Ufficio Gestione ERS - Front Office;
 - n.1 figura di Responsabile del Servizio Tecnico.

Tutte le suddette assunzioni sono state attivate mediante selezioni o procedure semplificate a rilevanza pubblica nel rispetto del Regolamento approvato con delibera del CdA n.4 del 20.12.2021 e ss.mm.

Per urgenti necessità, si sono utilizzate risorse mediante contratti di lavoro somministrato con Agenzie del Lavoro; n.1 figure di profilo amministrativo e altra di profilo tecnico.

	Unità al 31.12.2020	Unità al 31.12.2021	Unità al 31.12.2022	Unità al 31.12.2023
Unità di Personale in servizio	45	48	45	46
di cui a tempo determinato	2	6	5	6
Contratto in somministrazione	2	2	4	1

A dicembre 2023 i dipendenti in servizio sono 48, di cui 6 unità con contratto a tempo determinato e n.1 unità con contratto in somministrazione.

Nel corso dell'anno 2023, comprendendo il mese di dicembre, saranno cessate dal servizio n. 4 unità, di cui n.1 per fine incarico e le altre per dimissioni volontarie con diritto al pensionamento.

Si prevedono ulteriori uscite di personale anche nel corso del 2024, a fronte delle quali sarà necessario avviare specifiche Selezioni Pubbliche per ricercare idonee figure per la copertura dei posti vacanti.

Formazione

L'aggiornamento professionale e la formazione dei dipendenti coinvolge tutte le aree aziendali ed anche nel corso dell'anno 2023 si è realizzata attraverso innumerevoli interventi sia individuali che di settore, ed anche generalizzati.

Tra gli interventi più mirati e significativi che hanno coinvolto tutti gli uffici e il personale che ha rapporti con l'utenza, si vuole sottolineare il corso di formazione "Fondamenti e tecniche di comunicazione efficace con l'utente difficile".

La totalità dei dipendenti, in quanto tutti trattano dati personali, verrà formata mediante un programma online messo a disposizione dalla nuova Ditta incaricata, con un corso in tema di Privacy e Cybersecurity.

Sono poi in corso, una serie di incontri di formazione sull'uso del nuovo sistema gestionale di Sistemi & Soluzioni di Taranto che coinvolge e interessa a vari livelli buona parte degli uffici e del personale, che proseguirà presumibilmente anche nel 2024.

Sistema informativo

Continuerà nel 2024 l'attività di migrazione del software gestionale, patrimoniale e contabile di ACER Reggio Emilia su una nuova soluzione software integrata che verrà fornita da S&S Sistemi e Soluzioni Srl di Taranto.

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, e con schemi progettuali completamente nuovi.

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 in corso d'anno.

Parallelamente alle implementazioni software è in corso di valutazione un consistente rinnovamento del data center aziendale, ormai installato da più di dieci anni, con la sostituzione dei vecchi dischi magnetici meccanici con nuove apparati basati su dischi a stato solido (SSD). L'intervento fornirà maggior affidabilità complessiva e velocità di accesso ai dati potenziata di un fattore 10, per quelle informazioni che non verranno ricollocate su cloud esterni.

Patrimonio immobiliare di proprietà di ACER

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

CATEGORIA CATASTALE		NUMERO UI
A10	Uffici e sede ACER	2
A2	Alloggi di tipo civile	34
A3	Alloggi di tipo economico	159
A4	Alloggi di tipo popolare	4
C1	Negozi e locali ad uso servizi	25
C2	Magazzini e locali di deposito	13
C4	Locali per esercizi sportivi	1
C6	Autorimesse	129
D7	Cabine Enel	4
F1	Area Urbana	1
	Altre Unità Immobiliari	7
TOTALI		379

Il patrimonio immobiliare di proprietà di ACER Reggio Emilia è costituito principalmente da appartamenti ed autorimesse, ma anche da magazzini e negozi. Alcuni fabbricati ERP rientrano nell'eredità ricevuta da immobili di proprietà dello Stato nel biennio 2005/2006.

La parte ad uso abitativo è attualmente locata a canone sociale e/o a canone calmierato.

Gli alloggi affittati a canone sociale che si renderanno liberi, come avvenuto già negli ultimi anni, saranno riqualificati e concessi in locazione con contratti a canone concordato, quale corrispettivo degli investimenti effettuati.

Nel corso del 2023 si è completato l'acquisto di una palazzina, ricostruita grazie ai fondi post sisma 2012 e un consistente contributo della Regione Emilia Romagna, di n.4 alloggi a Reggiolo.

Si è completata la riqualificazione della palazzina di proprietà di ACER che entrerà in funzione dal 2024 in piazza Tassoni a San Martino in Rio.

E' in fase di ultimazione la riqualificazione dell'ex Centro Sociale, in piazza Tassoni al numero civico 19, il cui utilizzo sarà destinato all'Associazione Durante e Dopo di Noi.

Altri interventi di recupero su alloggi di proprietà di ACER sono attualmente in corso e saranno completati nel corso del 2024 ed entreranno nell'alveo degli alloggi a canone calmierato.

Va segnalato che questi interventi di recupero sono molto onerosi per l'Azienda che non può usufruire di alcun contributo economico da parte dello Stato o della Regione, nonostante siano destinati ad utilizzo di carattere sociale.

Continua l'implementazione del servizio patrimonio attraverso l'utilizzo di supporti informatici di ultima generazione, al fine di rendere il servizio sempre più informatizzato, moderno ed innovativo.

Con il completamento della georeferenziazione ed identificazione di tutti i fabbricati di proprietà e gestiti mediante software apposito (QGIS) si vuole ottenere un vero e proprio BIM gestionale consultabile, sempre e costantemente aggiornato.

Valorizzazione del patrimonio immobiliare di proprietà di ACER

Per il patrimonio immobiliare di ACER anche nel 2024 si prevede di:

- riqualificare alloggi di proprietà di ACER per renderli disponibili alla locazione;
- ultimare la riqualificazione l'ex Centro sociale nel Villaggio Foscatò, grazie agli accordi di ACER con la Fondazione Durante e Dopo di Noi;

Da ultimo, obiettivo dell'Azienda è l'efficientamento energetico del patrimonio immobiliare, da perseguire tramite le opportunità offerte dagli incentivi messi a disposizione a livello regionale e statale.

BILANCIO DI PREVISIONE ESERCIZIO 2023

Equilibri di bilancio

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

- **CANONI DI LOCAZIONE:** i ricavi per canoni di locazione sono riferiti sia agli alloggi propri sia ad altre unità immobiliari ad uso diverso dall'abitazione, oltre a quelli trasferiti ai Comuni, che costituiscono la parte più rilevante. La previsione del monte canoni per il 2024 è stata stimata tenendo conto della modalità di calcolo del canone ERP adottata dal 1° ottobre 2017 a seguito della recente attuazione della riforma della LR 24/2001.
- **SPESE GESTIONE STABILI:** la somma delle voci che riguardano la gestione degli alloggi determina il canone concessorio annuale quale risultato algebrico delle seguenti voci:
 1. Per quanto riguarda le entrate, dall'ammontare complessivo di tutti canoni di locazione maturati nell'anno da ACER nei confronti dei locatari e assegnatari degli immobili;
 2. Per quanto riguarda i costi, da un valore convenzionale così determinato, con riferimento agli immobili oggetto di concessione:
 - a) dalla somma delle spese di manutenzione (ordinaria, straordinaria, ripristini di alloggi vuoti);
 - b) dalla somma delle spese di amministrazione degli stabili (spese a carico della proprietà);
 - c) dall'accantonamento al fondo di riserva;
 - d) dai costi di gestione.

Relativamente alle restanti voci si segnala quanto segue:

- i costi generali registrano un sostanziale contenimento, coerente con le norme imposte ai Comuni proprietari del patrimonio gestito tenuto conto delle recenti dinamiche dei prezzi;
- la previsione dell'importo relativo ai ricavi per competenze tecniche risente del ciclo economico negativo e della sensibile riduzione della spesa per investimenti dei Comuni, quali principali committenti di Acer;

- È confermata la tendenza al peggioramento della posizione finanziaria netta, a seguito delle anticipazioni finanziarie per morosità, a fronte della quale Acer potrà essere chiamata a fare ricorso ad indebitamento bancario garantito dai comuni proprietari.

Flussi di cassa 2023 e previsione 2024

Anche nel 2023 la gestione finanziaria ha continuato a risentire delle sfavorevoli condizioni già manifestate in precedenti esercizi legate a anticipazioni su attività costruttive e di manutenzione straordinaria.

Come negli anni precedenti ACER, per garantire la continuità dell'attività costruttiva e di manutenzione straordinaria su proprietà comunale, ha provveduto a finanziare in anticipazione il pagamento di lavori per alcuni Comuni con ripercussione sulla giacenza di cassa.

Nel corso del 2023 è proseguito l'impegno finalizzato al recupero delle risorse finanziarie da tempo immobilizzate e che determinano pesanti ricadute sul conto economico dell'Ente, con l'obiettivo di arrivare a definire tutte le posizioni ancora aperte.

Risultato economico e Bilancio di Previsione

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

Il risultato previsto per il 2024 è prudenziale rispetto ai valori della gestione caratteristica. L'aumento di attività di carattere gestionale e l'acquisizione di ulteriori incarichi per attività tecniche per conto dei Comuni della provincia, nell'ambito di programmi straordinari di manutenzione e riqualificazione ivi compresi ad esempio "Superbonus 110%, PNRR, Piers-PINQuA", potrebbero produrre per l'Azienda ulteriore crescita dei ricavi.

BILANCIO DI PREVISIONE	Previsione 2024	Previsione 2023
A VALORE DELLA PRODUZIONE	9.364.364	9.277.596
A 1) RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI	8.807.104	8.726.256
1a Ricavi delle vendite	43.000	30.000
1b Ricavi delle prestazioni	8.764.104	8.696.256
A Canoni di locazione	7.061.334	7.020.256
B Corrispettivi rimborso amministrazione degli stabili	317.770	312.000
D Corrispettivi per servizi a rimborso	1.020.000	1.020.000
E Corrispettivi tecnici per interventi edilizi	365.000	344.000
A 2) VARIAZIONI DELLE RIMANENZE	0	-
A 5) ALTRI RICAVI E PROVENTI	557.260	551.340
a Proventi e ricavi diversi	531.542	507.153
b Contributi in conto esercizio	25.718	44.187
B COSTI DELLA PRODUZIONE	-9.239.270	-9.167.067
B 6) PER MATERIE PRIME SUSS. DI CONSUMO E MERCI	27.800	28.200
B 7) PER SERVIZI	5.725.129	5.550.991
1 Spese generali	638.320	684.120
2 Spese amm.ne degli stabili	2.796.521	2.762.006
3 Spese manutenz. degli stabili	1.149.288	1.047.773
4 Spese per servizi a rimborso	1.020.000	1.020.000
5 Spese per interventi edilizi	121.000	37.092
B 8) PER GODIMENTO BENI DI TERZI	97.000	102.500
1 Canoni passivi	97.000	102.500
B 9) PER PERSONALE	2.557.000	2.581.080
a Salari e stipendi	1.795.000	1.880.800
b Oneri Sociali	447.000	482.200
c Trattamento di fine rapporto	240.000	188.080
d Trattamento di quiescenza e simili	-	-
e Altri costi	75.000	30.000
B 10) AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	432.793	432.062
a Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	285.063	287.709
b Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	147.730	144.353
B 12) ACCANTONAMENTO PER RISCHI	0	35.000
a Al Fondo rischi su crediti	0	35.000
B 13) ALTRI ACCANTONAMENTI	0	-
a Accantonamenti diversi	0	-
B 14) ONERI DIVERSI DI GESTIONE	399.548	437.234
1 Imposte indirette tasse	384.548	407.234
2 Altri oneri	15.000	30.000
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	125.094	110.529
C PROVENTI E ONERI FINANZIARI	-75.094	-85.529
C 16) PROVENTI E ONERI FINANZIARI	0	1.100
3 Proventi diversi dai precedenti	0	1.100
C 17) INTERESSI E ALTRI ONERI FINANZIARI	75.094	86.629
D RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE	0	-
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE(A-B+/-C+/-D)	50.000	25.000
IMPOSTE sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate;	50.000	25.000
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	0	0

Programma triennale dei lavori pubblici 2024/2026 di ACER Reggio Emilia

Scheda A – quadro delle risorse necessarie alla realizzazione del programma

TIPOLOGIA RISORSE	ARCO TEMPORALE DI VALIDITA' DEL PROGRAMMA			
	Disponibilità finanziaria 2024	Disponibilità finanziaria 2025	Disponibilità finanziaria 2026	TOTALE
Entrate aventi destinazione vincolata per legge	9'901'448.26	5'437'974.13		15'339'422.39
Entrate acquisite mediante contrazione di mutuo				
Entrate acquisite mediante apporti di capitali privati				
Trasferimenti immobili ex art. 19 legge				
Stanziamiento di bilancio				
Altro (1)				
TOTALI	9'901'448.26	5'437'974.13		15'339'422.39

(1) Risorse messe a disposizione dai Comuni o anticipate da ACER

Scheda B - elenco degli interventi del programma

INTERVENTI	CUP	Priorità	2024 (Elenco Annuale)	2024	2025	2026	TOTALE TRIENNIO
Riparazione e consolidamento (danni sisma 2012) LUZZARA RIPARAZIONE E MIGLIORAMENTO SISMICO EX CASA DELL'ANZIANO "BURIS LODIGIANI" - CORPO B C	H12C20000630002	1	NO	974'500.00	974'500.00	-	1'949'000.00
Rig.ne Energetica/Ristrutturazione GUASTALLA PNRR - Via Andrea Costa 4-6	H89J21016130006	1	NO	1'515'349.24	757'674.62		2'273'023.87
CASTELLARANO PNRR - Telarolo - via Montebabbio 7	H79J21012740006	1	NO	915'364.80	457'682.40		1'373'047.21
VEZZANO SUL CROSTOLO PNRR - P.zza Vittoria 3	H99J21015590006	1	NO	594'039.40	297'019.70		891'059.09
BORETTO PNRR - Viale Umberto I 27	H79J21012750006	1	NO	855'714.84	427'857.42		1'283'572.25
CASTELNOVO DI SOTTO PNRR - Cogruzzo - via San Leonardo 15	H89J21016140006	1	NO	700'400.00	350'200.00		1'050'600.00
REGGIO NELL'EMILIA PNRR - Codemondo - Via Teggi 32	H89J21016150006	1	NO	969'331.98	484'665.99		1'453'997.98
CORREGGIO PNRR - Viale Vittorio Veneto 11-13-15	H89J21016160006	1	NO	796'600.00	398'300.00		1'194'900.00
REGGIO NELL'EMILIA PNRR - Via Doberdò - 12 edifici	H89J21016170006	1	NO	2'580'148.00	1'290'074.00		3'870'222.00
Totale Finanziamenti				9'901'448.26	5'437'974.13	0.00	15'339'422.40

Scheda F – elenco degli interventi presenti nell’elenco annuale del precedente programma triennale e non riproposti o non avviati

CUI	CUP	Descrizione dell'intervento	Importo intervento	Livello di priorità	Motivo per il quale l'intervento non è riproposto

Programma biennale degli acquisti di forniture e servizi 2023/2024 di ACER Reggio Emilia

Scheda A - quadro delle risorse necessarie alla realizzazione del programma

TIPOLOGIA RISORSE	ARCO TEMPORALE DI VALIDITA' DEL PROGRAMMA		
	Disponibilità finanziaria		Importo Totale
	2024	2025	
Entrate aventi destinazione vincolata per legge			-
Entrate acquisite mediante contrazione di mutuo			-
Entrate acquisite mediante apporti di capitali privati			-
Stanziamiento di bilancio	//	//	//
Risorse acquisibili ai sensi dell'art. 3 del decreto-legge 31 ottobre 1990, n.310, convertito con modificazioni dalla legge 22 dicembre 1990, n. 403			-
Trasferimenti di immobili ex art. 19 legge			-
Altro			-
TOTALE			

Scheda B - elenco degli acquisti del programma

Annualità di avvio della procedura di affidamento	DESCRIZIONE DELL'ACQUISTO	STIMA DEI COSTI DELL'ACQUISTO					
		2024	2025	Costi su annualità successiva	TOTALE	Apporto di capitale privato	
						Importo	Tipologia
2024	Servizio di pulizia della sede	//	//		//		

Scheda C - elenco degli acquisti presenti nella prima annualità del precedente programma e non riproposti e non avviati

CUI	CUP	Descrizione dell'acquisto	Importo acquisto	Livello di priorità	Motivo per il quale l'intervento non è riproposto
/	/	/	/	/	/

Non sono presenti acquisti non riproposti e non avviati.