



**Sede legale in Reggio Emilia - via della Costituzione 6**

**Registro Imprese di Reggio Emilia**

**Codice fiscale e Partita IVA 00141470351**

**R.E.A. 206272**

**Capitale di dotazione: € 2.288.933**

# RELAZIONE DEL PRESIDENTE

## al Bilancio Consuntivo 2024



## Sommario

|                                                                                                                                                                                  |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Filiera dell’Abitare (ERP - ERS - alloggi per studenti - altre tipologie di alloggi - contributi).....                                                                           | 5  |
| Osservatorio regionale sistema abitativo (ORSA). Elementi per la costruzione di un sistema integrato di valutazione e gestione delle Politiche per la Casa .....                 | 5  |
| La filiera dell’abitare .....                                                                                                                                                    | 7  |
| Alloggi a canone sociale (ERP) .....                                                                                                                                             | 10 |
| Canoni di locazione.....                                                                                                                                                         | 11 |
| Utilizzo degli alloggi .....                                                                                                                                                     | 13 |
| Cambio alloggi ERP.....                                                                                                                                                          | 13 |
| Ufficio Casa per i Comuni .....                                                                                                                                                  | 14 |
| Controllo dichiarazioni ISE e verifica delle regolarità .....                                                                                                                    | 15 |
| Alloggi a canone calmierato (ERS).....                                                                                                                                           | 17 |
| Alloggi in locazione permanente e/o proprietà pubblica .....                                                                                                                     | 18 |
| Agenzia per l’Affitto .....                                                                                                                                                      | 19 |
| Programma di Social Housing .....                                                                                                                                                | 20 |
| Alloggi a locazione temporanea.....                                                                                                                                              | 21 |
| Fondo Regionale per l’accesso all’abitazione in locazione .....                                                                                                                  | 21 |
| Alloggi per studenti.....                                                                                                                                                        | 22 |
| Servizi per le persone   (Progettazione e gestione sociale - rispetto delle regole e applicazione delle linee guida sulla morosità - gestioni condominiali e autogestioni) ..... | 24 |
| Composizione sociale assegnatari ERP.....                                                                                                                                        | 24 |
| Innovazione sociale .....                                                                                                                                                        | 26 |
| Sostenibilità sociale .....                                                                                                                                                      | 26 |
| Progettazione e Gestione sociale.....                                                                                                                                            | 27 |
| Mediazione ordinaria e straordinaria.....                                                                                                                                        | 27 |
| Cambio alloggi per emergenze.....                                                                                                                                                | 38 |
| Prevenzione della Morosità .....                                                                                                                                                 | 39 |
| Accompagnamento all’abitare .....                                                                                                                                                | 39 |
| Servizi ad alto livello di innovazione sociale.....                                                                                                                              | 39 |
| Morosità .....                                                                                                                                                                   | 39 |
| Ufficio legale per la gestione della morosità e del contenzioso nel rispetto delle regole .....                                                                                  | 44 |
| Assistenza alle autogestioni, ai condomini e attività a favore delle gestioni dirette, servizi ai fabbricati .....                                                               | 46 |
| Attività di comunicazione interna ed esterna - portale Internet e Social media .....                                                                                             | 50 |
| Rilascio certificazione idoneità alloggi .....                                                                                                                                   | 53 |
| Servizi Tecnici (Pianificazione – Progettazione – Manutenzione) .....                                                                                                            | 54 |
| Aree di intervento.....                                                                                                                                                          | 54 |

|                                                                                                                                                                                    |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Attività di progettazione, studi di fattibilità e programmi d'intervento .....                                                                                                     | 55 |
| Tecnologia informatica B.I.M. ....                                                                                                                                                 | 56 |
| Progettazione interventi programma Legge 80/2014.....                                                                                                                              | 56 |
| Progetto di riqualificazione energetica patrimonio ERP nell'ambito del programma LEMON .....                                                                                       | 57 |
| Interventi post sisma 2012 .....                                                                                                                                                   | 58 |
| Piano Integrato di Edilizia Residenziale Sociale - Abitare Solidale Isolato 902 (PIERS) e<br>Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare (PinQua).....              | 59 |
| PNRR Anziani e Disabili .....                                                                                                                                                      | 60 |
| Programma Sicuro Verde e Sociale - Fondo Complementare PNC.....                                                                                                                    | 61 |
| Programma di riserva.....                                                                                                                                                          | 63 |
| Interventi in edifici misti pubblico/privato .....                                                                                                                                 | 64 |
| Nuovi programmi di riqualificazione.....                                                                                                                                           | 65 |
| Programma RePowerEU .....                                                                                                                                                          | 66 |
| Fondo Sociale per il Clima .....                                                                                                                                                   | 67 |
| Direzione lavori .....                                                                                                                                                             | 67 |
| Intervento di riqualificazione energetica su edificio di Viale Magenta n. 18.1 - 18.2 - 18.4 -<br>18.5 – 20 - lavori eseguiti all'80% - risoluzione del contratto principale ..... | 68 |
| Piano particolareggiato PP10 - Bibbiano.....                                                                                                                                       | 68 |
| Attività di ripristino alloggi e piani straordinari .....                                                                                                                          | 69 |
| Programma straordinario del Comune di Reggio Emilia .....                                                                                                                          | 69 |
| Programma straordinario del Comune di Novellara - lavori in corso .....                                                                                                            | 69 |
| Programma straordinario del Comune di Brescello - lavori in corso.....                                                                                                             | 70 |
| Manutenzione del patrimonio gestito e ripristino alloggi .....                                                                                                                     | 70 |
| Attività di collaudo delle opere di urbanizzazione .....                                                                                                                           | 70 |
| Servizio energia impianti, efficienza energetica degli edifici, riqualificazione energetica degli<br>edifici .....                                                                 | 70 |
| Attività di certificazione energetica degli edifici.....                                                                                                                           | 71 |
| Impianti fotovoltaici .....                                                                                                                                                        | 72 |
| Programma individualizzazione delle utenze, termoregolazione e controllo.....                                                                                                      | 72 |
| Attività di ricerca e sperimentazione .....                                                                                                                                        | 72 |
| Progetti candidati a bandi europei.....                                                                                                                                            | 74 |
| Servizi generali e amministrativi.....                                                                                                                                             | 75 |
| Il Personale e l'organizzazione aziendale.....                                                                                                                                     | 75 |
| Formazione.....                                                                                                                                                                    | 76 |
| Sistema informativo .....                                                                                                                                                          | 76 |
| Patrimonio immobiliare di proprietà di ACER .....                                                                                                                                  | 78 |



## **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**

La situazione del patrimonio residenziale pubblico gestito dalle ACER dell’Emilia-Romagna per conto dei Comuni è stata presentata da due recenti ricerche a cura di ART-ER (Società Consortile dell’Emilia-Romagna nata per favorire la crescita sostenibile della Regione) – che ha realizzato una ricognizione sullo stato del patrimonio pubblico edilizio, sulle caratteristiche delle famiglie che vi risiedono e di quelle che sono in attesa nelle graduatorie pubbliche – e di Nomisma che ha effettuato una valutazione sul valore sociale generato dalle Acer dell’Emilia-Romagna.

ART-ER, Regione Emilia-Romagna e le ACER stanno lavorando per implementare ed integrare le banche dati e determinare indicatori utili per fornire una dimensione qualitativa e quantitativa in grado di favorire le attività di programmazione e verifica dei risultati a seguito degli investimenti e delle diverse iniziative messe in atto dal servizio pubblico per la Casa. L’obiettivo è di aumentare il livello di efficacia dell’Osservatorio regionale che si affianca all’importante piattaforma FABER sul fabbisogno abitativo in Emilia-Romagna.

In Emilia-Romagna il patrimonio residenziale pubblico rappresenta il 2,4% dello stock abitativo regionale e circa l’11-12% degli immobili in locazione.

Le nove Aziende Casa operative in Regione gestiscono un patrimonio residenziale di 60.579 alloggi; si tratta di 54.490 alloggi a canone sociale di proprietà dei Comuni e 6089 a canone calmierato di proprietà pubblica e privata, destinati a famiglie di ceto medio in difficoltà, studenti, lavoratori e cohousing.

Secondo i dati dell’anagrafe regionale sull’edilizia residenziale pubblica, al 31 dicembre 2023 dei 54.490 alloggi di edilizia residenziale pubblica circa l’87% risulta occupato. Approfondendo le ragioni dello sfitto, emerge che la principale causa è da addebitarsi a problemi edilizi relativi all’alloggio o al fabbricato. Questo evidenzia l’importanza di garantire risorse strutturali e continuative per la riqualificazione dell’ERP. Tuttavia, i canoni pagati dagli inquilini non possono essere sufficienti: quasi la metà si colloca nella fascia di protezione con un Isee inferiore a 7.620 euro, e il 43% delle famiglie paga meno di 100 euro al mese di affitto.

Rimane fondamentale il ruolo dell'edilizia residenziale pubblica in Emilia-Romagna, importante fattore di tenuta sociale in grado di rispondere alla domanda delle famiglie che si trovano in situazioni di elevata fragilità economica.

Le ACER regionali, e quindi i Comuni, dal 2013 al 2023 hanno investito 552 milioni di euro in riqualificazione edilizia ed efficientamento energetico, intervenendo su oltre 27.000 alloggi (20.100 riqualificati e 7.100 oggetto di efficientamento). Nello stesso periodo sono stati portati a termine 113 progetti e condotte prassi finalizzate al supporto all'inquilinato, alla prevenzione del disagio e della morosità e alla coesione sociale.

Il settore dell'edilizia residenziale pubblica (ERP) è chiamato ad affrontare trasformazioni profonde: si prevede che entro il 2070 la popolazione italiana calerà del 19,4%, mentre gli anziani aumenteranno del 14,8%, con la quota di over 65 che salirà al 33,9%. Parallelamente, oggi incombe una crescente fragilità sociale: il 3,9% delle famiglie italiane presenta fragilità economica, sociale e abitativa allo stesso tempo, mentre in Emilia-Romagna la quota di individui in povertà è cresciuta dal 6,3% del 2018 al 9,6% del 2023. Secondo la Regione Emilia-Romagna il tema della casa, a cui è strettamente connesso il tema della coesione sociale, oggi è sempre più al centro dell'agenda politica. È quindi necessario lavorare per accrescere il numero degli alloggi con canone accessibile da mettere nella disponibilità di lavoratori, soprattutto se giovani, attratti dal tessuto imprenditoriale e dei servizi della Regione.

La Regione Emilia-Romagna ha promosso alcuni programmi per la rigenerazione del patrimonio residenziale pubblico per l'attuazione e la gestione dei quali le Aziende Casa hanno un ruolo determinante.

In un quadro di risorse statali da troppo tempo assenti, la Regione continua a finanziare con risorse proprie gli interventi sul patrimonio comunale ERP allo scopo di sostenere l'azione dei Comuni nel restituire funzionalità agli alloggi ERP liberati con il turnover annuale e intervenire dal punto di vista energetico e sismico sullo stock di alloggi sfitti che richiedono una progressiva riqualificazione profonda.

I programmi regionali coinvolgono pienamente le Aziende Casa che mettono in campo competenze ed efficienza tecnica nell'erogazione di servizi sempre più articolati. La governance delle Politiche abitative è una componente cruciale per promuovere l'efficacia del servizio pubblico che oggi deve rispondere ad una pressante richiesta da parte di fasce sempre più ampie della popolazione.

Nonostante il valore sociale dell'ERP, derivante dal gap tra canone oggettivo e canone effettivo medio calcolato sulla base dei redditi degli utenti ERP, nell'intera Regione ammonta

a 70,8 milioni di euro all'anno. A fronte di bisogni abitativi sempre più articolati e differenziati, le ACER dell'Emilia-Romagna si sono progressivamente evolute diventando vere e proprie aziende di servizi in grado di garantire il diritto alla casa alle fasce più fragili della popolazione e diventando soggetti attivatori di welfare.

Le ricerche di ART-ER e di Nomisma consegnano spunti importanti rispetto alle iniziative da attuare nei territori, sia per aumentare l'offerta abitativa a favore delle famiglie fragili, del ceto medio in difficoltà, di studenti e lavoratori, sia per favorire, attraverso una collaborazione costante tra le ACER e i Comuni, la crescita economica e sociale degli abitanti del servizio pubblico.

Le Aziende Casa si confermano quindi strumento operativo fondamentale al servizio dei Comuni per il mantenimento dei servizi pubblici essenziali e la crescita economica del territorio, in particolare nelle città dove Politiche abitative lungimiranti diventano strumento di sviluppo per rilanciare i centri storici cittadini con studentati e interventi di riqualificazione dell'edilizia residenziale.

Anche l'on. Irene Tinagli, neo presidente della Commissione per le Politiche per la Casa del Parlamento Europeo ha rilevato che l'emergenza abitativa è ormai un problema diffuso in tutta Europa. La sua Commissione analizzerà tutti gli aspetti legati alla crisi abitativa, tra cui i bisogni abitativi, le politiche esistenti e gli effetti della speculazione, per poter essere in grado di proporre soluzioni innovative. In molte città, l'inaccessibilità dell'abitazione si lega alla difficoltà nel trovare lavoratori in diversi settori, come ad esempio insegnanti, autisti, medici, infermieri. Per questo motivo serve una strategia dell'abitare, strutturale e continuativa, che valorizzi le esperienze virtuose già in atto sui territori.

### **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.

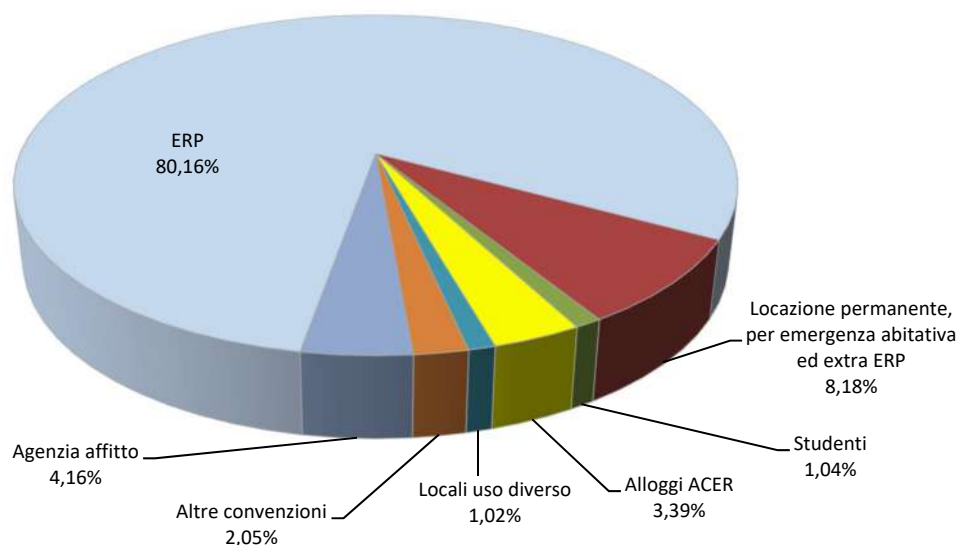
Attualmente sono in corso diverse iniziative della Regione Emilia-Romagna per aumentare la disponibilità di alloggi sia a canone sociale che a canone calmierato.

ACER è impegnata ad incrementare l’offerta abitativa attraverso il recupero del patrimonio edilizio pubblico esistente e l’utilizzo di patrimonio privato sfitto, tramite gli strumenti della Agenzia per l’Affitto, Patto per la Casa, Scambio ERP-ERS e nuovo piano di investimenti della Regione di circa 300 milioni di euro per la riqualificazione di alloggi pubblici sfitti e iniziative di rigenerazione urbana attraverso lo strumento del PNC.

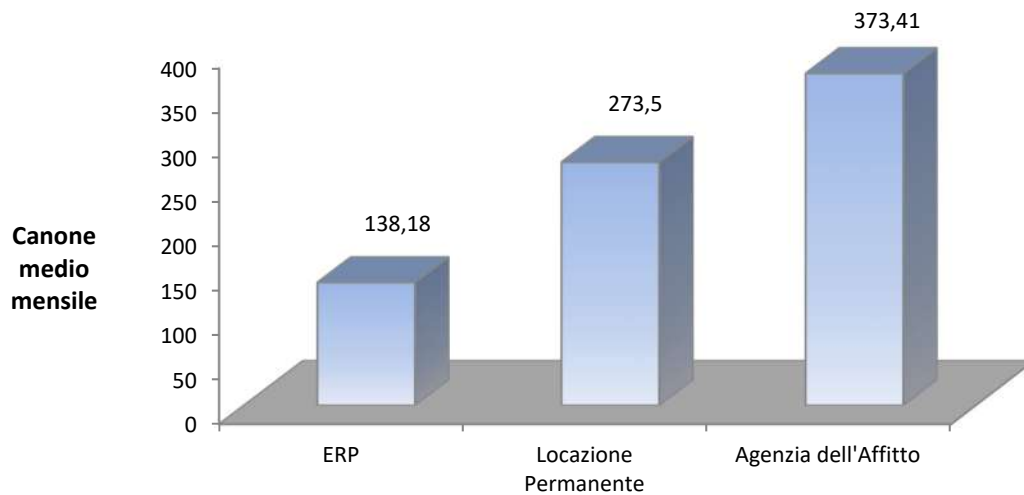
Le unità immobiliari residenziali gestite, a dicembre 2024, sono 5.217. Prevediamo che nel 2025 il patrimonio gestito aumenterà di circa altri 80 alloggi ERS, a seguito dell’assunzione in gestione da parte di altri soggetti pubblici e privati che hanno in programma la realizzazione di alloggi ERS e del potenziamento dell’Agenzia per l’Affitto.

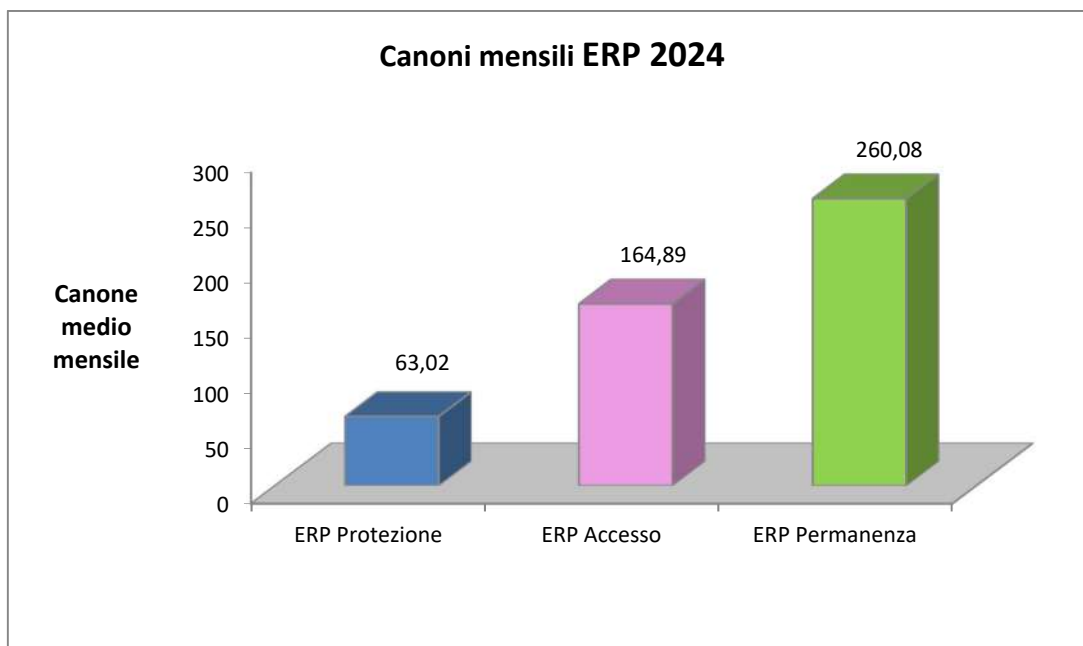
| Canone               | Proprietà                           | Anno 2024    |
|----------------------|-------------------------------------|--------------|
| ERP                  | Comunale                            | 4.182        |
|                      | ACER                                | 114          |
|                      | Privati (Landini)                   | 8            |
|                      | <b>TOTALE</b>                       | <b>4.304</b> |
| Canone calmierato    | Comunale o altri soggetti pubblici  | 427          |
|                      | ACER                                | 63           |
|                      | Proprietà privata                   | 217          |
|                      | Altre convenzioni (Investire + LCC) | 99           |
|                      |                                     | <b>806</b>   |
| Alloggi per studenti |                                     | 54           |
| Uso diverso          |                                     | 53           |
|                      | <b>TOTALE ALLOGGI GESTITI</b>       | <b>5.217</b> |

### Patrimonio gestito in locazione 2024



### Canoni mensili degli alloggi 2024





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

Tra il 2024 e il 2025 sono stati attivati programmi speciali di ripristino alloggi, grazie ai finanziamenti della Regione Emilia-Romagna e del Comune capoluogo. Sono stati avviati lavori per il ripristino di circa 84 alloggi per un investimento complessivo di oltre 1 milione di euro. Gli alloggi dovranno essere assegnati entro il 31/12/2025.

Ogni anno il naturale turn over consente di liberare circa 60/70 alloggi, il cui costo di ripristino medio è calcolato in circa 14mila euro ciascuno, corrispondente a un investimento annuo di 1 milione di euro. L'esiguo canone medio provinciale, pari a circa 139 euro al mese, non consente di accantonare risorse sufficienti per ripristinare gli alloggi che si vanno a liberare. Attualmente in provincia di Reggio Emilia si registrano oltre 400 alloggi sfitti, in tutta la Regione oltre 4500, e circa 100mila a livello nazionale. Alla luce di questi dati e in assenza di finanziamenti del programma nazionale "Nessun alloggio sfitto", negli ultimi anni la Regione Emilia-Romagna ha messo a disposizione risorse – per circa 1 milione all'anno per la sola provincia di Reggio Emilia – insufficienti per recuperare il pregresso. ACER ha realizzato diversi interventi di ripristino alloggi attraverso programmi straordinari, anticipando risorse, tramite anticipazioni finanziarie, per supportare i Comuni. La Regione Emilia-Romagna, a fronte di un numero sempre maggiore di alloggi sfitti, nel corso dei primi mesi del 2025 ha avviato un Piano per la Casa del valore di 300 milioni di euro.

Nel corso del 2024 sono proseguiti i lavori per la realizzazione di nuovi alloggi ERP:

- si stanno realizzando 40 nuovi alloggi di ERP, in particolare dal programma PNC in corso di realizzazione, attraverso il recupero di patrimonio esistente (ex scuole, ecc.) saranno realizzati nuovi alloggi a: Boretto (n.5), Castelnovo Sotto (n.4), Castellarano (n.3), a Guastalla (n.7), a Reggio Emilia (n. 4), a Vezzano sul Crostolo (n.4), a Quattro Castella (n.7).
- dal programma di ripristino, a seguito dei danni derivanti dal sisma del 2012 in una palazzina ex Asp a Luzzara, verranno realizzati 6 alloggi.

### **Canoni di locazione**

Nel 2024 l'Azienda è stata impegnata nell'attuazione della Legge regionale di riforma dei canoni e dei limiti di permanenza negli alloggi ERP. L'attività è stata 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 è puntato 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 sono 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.

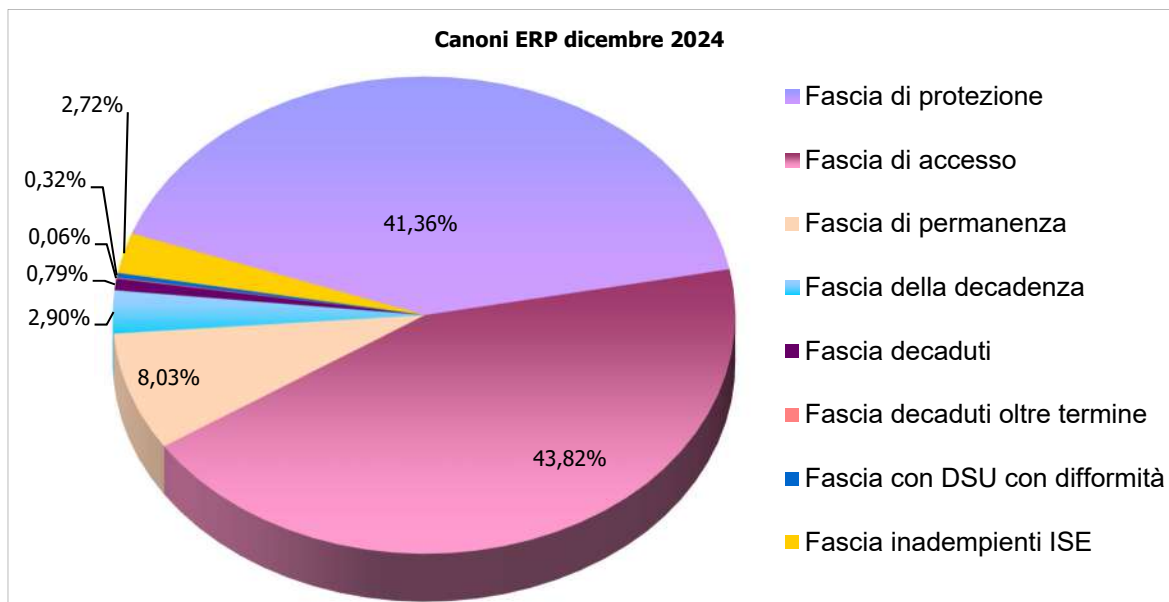
### **Le fasce stabilite ai fini del calcolo del canone sono attualmente le seguenti:**

- 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 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 dicembre 2024:

### Fasce di reddito degli inquilini di edilizia residenziale pubblica



| Fasce di canone ERP           | Utenti       | Totale canoni Dicembre 2024 | Canone medio  |
|-------------------------------|--------------|-----------------------------|---------------|
| Fascia di protezione          | 1.412        | 88.979,61                   | 63,02         |
| Fascia di accesso             | 1.496        | 246.674,50                  | 164,89        |
| Fascia di permanenza          | 274          | 71.261,16                   | 260,08        |
| Fascia della decadenza        | 99           | 28.053,21                   | 283,37        |
| Fascia decaduti               | 27           | 8.529,98                    | 315,93        |
| Fascia decaduti oltre termine | 2            | 759,00                      | 379,50        |
| Fascia con DSU con difformità | 11           | 3.141,23                    | 285,57        |
| Fascia inadempienti ISE       | 93           | 24.349,94                   | 261,83        |
| <b>Totale</b>                 | <b>3.414</b> | <b>471.748,63</b>           | <b>138,18</b> |

#### Legenda:

FASCIA Protezione:

FASCIA Accesso:

FASCIA Permanenza:

FASCIA della decadenza:

FASCIA decaduti:

FASCIA con DSU difformi/omissioni:

Fascia inadempienti DSU:

ISEE fino a € 7.620 e patrimonio mobiliare fino a € 49.784

ISEE da € 7.621 a € 17.428,46 e patrimonio mobiliare fino a € 49.784

ISEE da € 17.428,46 a € 24.400,26 e patrimonio mobiliare fino a € 49.784

ISEE oltre € 24.400,26 o patrimonio mobiliare > € 49.784

Provvedimento comunale di decadenza

Hanno presentato la DSU ma Ag. Entrate segnala incongruenze

Non hanno presentato la DSU

**Si nota, dalla tabella sopra esposta, che circa il 41% 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 2024 è stato di 4.455.000 euro.

### **Utilizzo degli alloggi**

Al fine di accelerare il riutilizzo degli appartamenti disdettati dagli assegnatari, sono state ottimizzate le procedure relative al loro ripristino e alla messa a disposizione dei Comuni per nuove assegnazioni e, conseguentemente, sono state apportate modifiche per snellire le procedure. Ciò dovrebbe comportare una riduzione del periodo in cui gli alloggi rimangono sfitti 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. Come visto precedentemente che la tempestività per il ripristino degli alloggi che si rendono disponibili dipendono principalmente dalle risorse disponibili.

### **Cambio alloggi ERP**

Le domande di cambio alloggio presentate nel 2024 sono state 31 nel Comune capoluogo e 18 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 2024 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.

Nell'ultima graduatoria cambi del Comune di Reggio Emilia, approvata il 19/12/2023 e aggiornata al 30/04/2023, sono presenti 125 domande. a cui sono da aggiungere le domande presentate nei 3 semestri successivi, fino al 31/10/2024, che sono pari a 52.

La sostituzione di un componente e la scadenza della intera Commissione cambi al 30/12/2024, non hanno consentito di convocare nei termini la Commissione e quindi di procedere all'aggiornamento della graduatoria che verrà effettuato nel 2025.

### **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.

È 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 06/05/2024 e la conseguente attività di pre-verifica in sede di assegnazione degli alloggi.

Acer ha inoltre effettuato nel 2024 la rendicontazione delle graduatorie ERP 2023 dell'UTS, come richiesto dall'Osservatorio Regionale del sistema abitativo della Regione Emilia-Romagna.

Per il Comune di Sant'Ilario d'Enza Acer ha svolto l'attività di verifica preliminare all'assegnazione degli alloggi. Ha altresì collaborato alla parziale modifica del regolamento per l'assegnazione degli alloggi ERP, in vista dell'apertura del nuovo bando ERP nel 2025.

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

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.

Nel 2024 per il Comune di Reggio Emilia sono state controllate circa 50 posizioni di assegnatari per i quali il termine massimo consentito di durata dell'ospitalità era scaduto; di queste 25 sono state risolte, per le restanti sono state inviate lettere di contestazione di ospitalità scaduta e non più rinnovabile, cui farà seguito, in assenza della cessazione dell'ospitalità, l'invio al Comune di proposta di decadenza per grave violazione del regolamento d'uso degli alloggi ERP.

Un ulteriore controllo dei nuclei viene fatto in sede di esame delle richieste di autorizzazione all'ingresso nell'alloggio ERP per l'ottenimento o il rinnovo del permesso di soggiorno o per la acquisizione della residenza nell'alloggio ERP; a questo proposito le autorizzazioni rilasciate sono state circa quaranta.

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 è ricorso 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.

A tale proposito nel 2024 le occupazioni abusive in Comune di Reggio Emilia sono state quattro, tre in Comune di Boretto, una in Comune di Poviglio.

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.

Rilevante è anche l'attività di controllo volta al recupero degli alloggi ERP in caso di decesso di assegnatari soli e in assenza di aventi diritto al subentro; attualmente le pratiche aperte sono alcune decine.

### **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 è 806.

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.

In particolare, nel corso di questo ultimo triennio è aumentato in modo considerevole il numero delle domande di affitto pervenute ad ACER da parte di futuri inquilini; in un solo anno è stato raggiunto il numero di oltre 350 nuove domande.

Si è reso pertanto necessario offrire una risposta efficace per affrontare e risolvere le problematiche abitative delle famiglie che non trovano più, nel mercato delle locazioni, la risposta al loro bisogno e che hanno avuto necessità di rivolgersi ad ACER per bisogni legati ad emergenza abitativa (rischio sfratto o vendita immobile da parte del proprietario), 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 Patto per la Casa della Regione Emilia-Romagna, che ha mosso i primi passi nel corso del secondo semestre 2024, è volto ad introdurre nuove modalità di gestione di fondi pubblici, e 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 gli immobili inutilizzati.

In accordo con la Regione Emilia-Romagna è stato avviato un nuovo programma denominato “Scambio ERP-ERS” che prevede la trasformazione per 12 anni di alloggi ERP in ERS. Il programma è il risultato di un accordo fra Regione Emilia-Romagna, ACER, Cassa Depositi e Prestiti; CdP finanzia le ACER, in particolare di Reggio Emilia, Parma, Modena e Ravenna, le quali potranno rientrare dell’investimento attraverso le risorse dei canoni calmierati e il sostegno della Regione per il pagamento degli interessi bancari. Il numero di alloggi messi a disposizione del programma “Scambio ERP-ERS” è di 60 unità.

Gli alloggi a canone calmierato sono:

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 427 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 sono resi disponibili alloggi a canone calmierato:

- alcuni derivanti da finanziamenti regionali per il Sisma 2012 a Reggio, Fabbrico e Montecchio;
- altri si sono resi disponibili a Fabbrico e Montecchio Emilia in seguito ad accordi derivanti dal fallimento di CMR Reggio.

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 è nata nel 2008 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. Al 31/12/2024 gli alloggi di proprietà privata, prevalentemente di piccoli proprietari, sono 217.

Nel 2024, grazie agli interventi dei servizi sociali e al Patto per la Casa della Regione Emilia-Romagna, ACER ha mantenuto 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.

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 è riattivato il mercato delle locazioni con un maggiore incrocio domanda/offerta e si è assistito ad un aumento dei contratti di locazione fra privati che, anche se lieve, è comunque stato un segno positivo.

ACER ha proseguito 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, le convenzioni dell’Emergenza Abitativa si sono rivelate un utile quanto necessario strumento di reperimento immobili, attraverso il quale le famiglie particolarmente fragili hanno potuto usufruire di una casa con costi totalmente a carico dei Servizi sociali.

In un periodo in cui il mercato delle locazioni registra disponibilità immobiliari ai minimi storici, ma a fronte dell'aumento del numero delle famiglie sempre più fragili ed economicamente instabili, le convenzioni in Emergenza Abitativa hanno permesso di acquisire immobili per l'affitto anche a canone libero, raggiungendo così l'obiettivo di trovare soluzione ai bisogni abitativi dei nuclei in carico ai servizi sociali.

Pertanto, nel corso dell'anno 2024 si è consolidato il modello utilizzato per le emergenze abitative, in quanto rappresenta una valida soluzione per incentivare i proprietari a locare i loro immobili, con garanzie assolute e totali da parte dell'ente pubblico (Comune o Unione) e con un'importante intermediazione di Acer.

Nell'ambito delle convenzioni in Emergenza Abitativa, un'altra modalità operativa che ha ottenuto risultati positivi e che si è consolidata 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. | 673   |
| Contratti attivi                       | N. | 240   |
| Domande pervenute nell'ultimo triennio | N. | 1.099 |

### **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 2024, ha proseguito la collaborazione con il Fondo Investire SGR nella gestione degli appartamenti di via Reggiani. Collaborazione che, dopo avere completato le assegnazioni di tutti gli appartamenti delle 3 palazzine, è proseguita con la gestione dei cambi, in quanto ci sono già state riconsegne seguite poi successivamente da nuove assegnazioni, con la verifica preliminare sia dei requisiti che delle caratteristiche generali dei richiedenti.

Un altro intervento di edilizia convenzionata iniziato nel 2023 e che è proseguito per tutto il 2024, è la gestione degli alloggi del condominio di via Compagnoni n. 25 (ex LCC), che

ricomprensive n. 16 appartamenti assegnati con contratti a canone concordato. L'attività portata avanti da Acer è quella relativa agli incassi degli affitti, alle manutenzioni, gestione condominiale e gestione sociale del quartiere.

Anche la gestione della palazzina di via Menotti 4 a Montecchio Emilia (ex CMR) è proseguita nel corso del 2024. L'immobile, costituito da n. 10 alloggi, è gestito per le assegnazioni dall'Unione Val d'Enza per situazioni di emergenza abitativa e con contratti transitori.

Nel corso del 2024 si sono completate le assegnazioni ed in particolare per l'appartamento destinato al progetto finanziato dal PNRR "Housing First e stazioni di posta", si è realizzato l'intervento e si è avviato concretamente il progetto, previo acquisto di tutto l'arredo e l'attivazione delle utenze per renderlo fruibile dall'utenza in co-housing per 3 posti letto maschili.

### **Alloggi a locazione temporanea**

L'Azienda ha sempre manifestato particolare attenzione alle 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 ACER ha concluso un accordo con Seta per l'affidamento di 2 appartamenti di proprietà, che una volta ristrutturati, sono stati messi a disposizione di Seta per il proprio personale fuori sede e locati a posto letto.

Simili collaborazioni sono in corso anche per le Forze dell'Ordine e si stanno avviando per il personale sanitario e scolastico, in particolare grazie al Programma "Scambio ERP - ERS".

### **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.

Nello specifico nel corso del 2024 è stato erogato un contributo relativo alla morosità incolpevole per l'Unione Tresinaro Secchia e sono state riconosciute n. 27 pratiche di

ricontrattazione canoni con l'erogazione della somma di € 22.776 a fronte della riduzione dell'affitto su immobili pubblici.

### **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 ha continuato a rappresentare 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. 34 appartamenti, di cui 14 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).

Nel corso del 2024 è stato attivato il nuovo appartamento di proprietà dell'Azienda nella residenza di Piazza Fiume che, arredato completamente, è stato messo a disposizione degli studenti per 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) | 16               | Canone concertato   | Già esistente      |
| 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      |
| <b>Totale complessivo</b> |                 | <b>271</b>       | di cui:             |                    |
|                           |                 | 131              | a canone sociale    |                    |
|                           |                 | 140              | a canone concertato |                    |

Nel 2023 ACER, insieme a Comune di Reggio Emilia, Università degli studi di Modena e Reggio Emilia e STU Reggiane spa, hanno iniziato una collaborazione per il 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 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.

ACER ha in corso diverse iniziative anche con proprietari privati per implementare il numero di posti letto per gli studenti in Centro storico a Reggio Emilia.

### **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 551 fabbricati, ove sono presenti anche 1639 alloggi di proprietà privata, così specificati:

- 305 condomini, di proprietà mista pubblica e privata
- 169 autogestioni, di intera proprietà pubblica
- 77 gestioni dirette, interamente di proprietà pubblica.

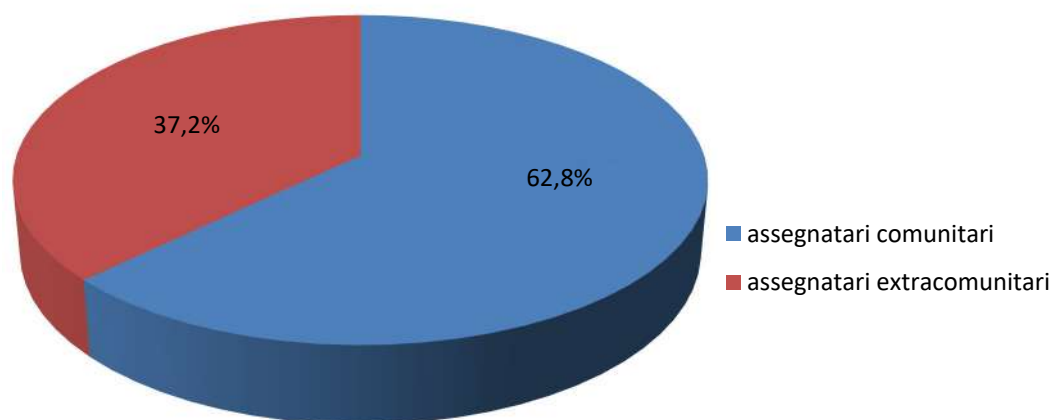
Negli alloggi di edilizia residenziale pubblica ERP ed ERS di questi 551 fabbricati vive una popolazione complessiva di circa 14mila persone, di cui oltre 10.000 sono inquilini di alloggi pubblici.

#### **Composizione sociale assegnatari ERP**

La composizione media del nucleo familiare degli alloggi ERP gestiti da ACER è di 2,69 persone. Quella delle famiglie mononucleari invece è pari al 30,5%.

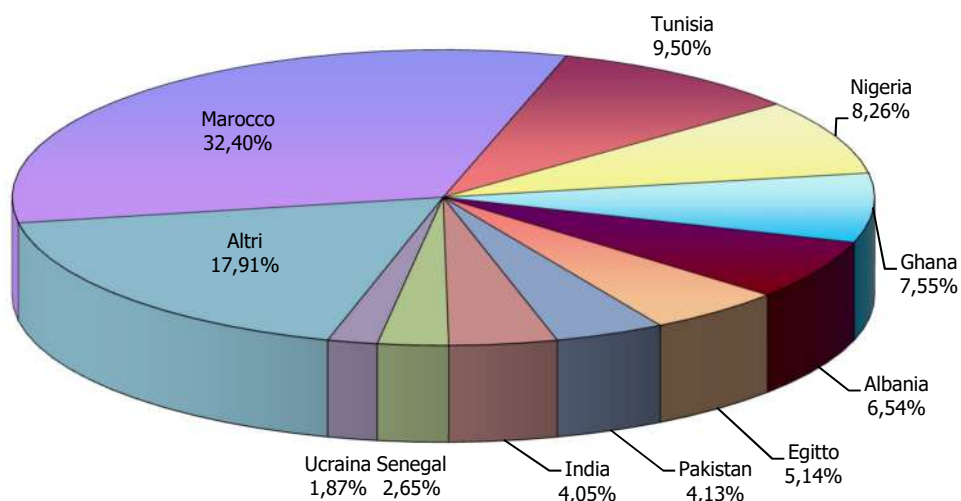
Analizzando la composizione degli assegnatari ERP sulla base della nazionalità di nascita, si rileva che attualmente 1.284 sono di origine extracomunitaria, pari al 37,2%.

## 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 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 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***

Nel corso del 2024 sono state vagliate circa 400 richieste di intervento. Le segnalazioni sono state raccolte mediante richieste dirette telefoniche dagli uffici di ACER Condomini,

Manutenzione, ERS e ERP, dagli Amministratori di condomini esterni, dai Servizi sociali nonché da Assessorati alle Politiche abitative e del welfare dei diversi Comuni.

La maggior parte delle segnalazioni sono pervenute da parte di inquilini residenti in tutti i quartieri del Comune di Reggio Emilia in cui ci sono alloggi gestiti da ACER e in particolare dai seguenti quartieri: Villaggio Stranieri, Via Mascagni, via Monte San Michele, Compagnoni/Fenulli, Don Pasquino Borghi, Villaggio Foscato, Via De Gasperi, Via Ariosto, Via Manara, nonché richieste da parte di alcuni Comuni della provincia, quali Cadelbosco di Sopra, Castelnuovo di Sotto, Luzzara, Cavriago, Boretto, Sant'Ilario d'Enza, Correggio, Campegine, Reggiolo, Novellara, Vezzano e Scandiano.

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

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 sociali o psichiatriche, sono state condivise strategie di intervento con i Servizi sociali territoriali del Comune e dell'AUSL, nonché con altre realtà presenti nel contesto sociale e con le Forze dell'Ordine, al fine di offrire risposte efficaci a situazioni di fragilità, disagio sociale e microcriminalità.

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

ACER, in alcuni quartieri della città capoluogo e in alcuni comuni della provincia, lavora in collaborazione con associazioni presenti sul territorio, quali ad esempio, l'associazione Dimora d'Abramo, 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, 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 2024 sono stati avviati o sono proseguiti diversi progetti che hanno coinvolto i principali quartieri della città capoluogo e alcuni Comuni della provincia, quali, Bibbiano, Boretto, Cavriago Sant'Ilario d'Enza e Scandiano. Rafforzando i legami sociali si incentiva, infatti, un nuovo tipo di benessere, basato sull'equilibrio dell'individuo; nel rapporto con gli altri, con l'ambiente e le risorse naturali e si contrastano l'isolamento, le discriminazioni e la solitudine.

Di seguito i progetti realizzati:

1. Il progetto "Estate Popolare", prorogato per l'anno 2024, 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 150 iniziative con spettacoli di circo, musica, teatro, performance, film e narrazioni oltre ad attività laboratoriali ad alto tasso di creatività e divertimento, attività 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 molti quartieri di edilizia residenziale pubblica di Reggio Emilia.

I quartieri coinvolti per l'anno 2024 sono stati: Don Pasquino Borghi, via Paradisi, Compagnoni, Fenulli, Foscatto, Pieve (circolo la Mirandola), Gardenia, Villaggio Stranieri, Santa Croce (Biblioteca), Sesso, centro storico (via San Girolamo, via Borgogna, P.zza San Zenone e Chiostri di San Pietro).

Il progetto è stato sviluppato in collaborazione con 25 associazioni del territorio e Poli sociali territoriali, attraverso un contributo economico straordinario dell'Assessorato alla Casa e alla Partecipazione e di IREN. Il progetto sarà riproposto per l'anno 2025.

2. Evoluzione 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. Grazie al contributo del Comitato Territoriale IREN e a un'importante opera di riqualificazione dei fabbricati, si è concluso il progetto avviato nel 2019 che ha coinvolto alcune associazioni e istituzioni, quali l'associazione di promozione sociale Galline Volanti, la cooperativa sociale Lo Stradello, FILEF, il Liceo Artistico Chierici, i Poli Sociali Territoriali Nord e Sud e i residenti. Le attività ludiche e formative hanno coinvolto bambini e adolescenti che, attraverso il gioco, hanno appreso regole condominiali e di civile convivenza, compreso l'utilità della raccolta differenziata, rafforzato lo spirito di collaborazione e l'importanza delle relazioni sociali. Coinvolte anche le famiglie per favorire la conoscenza reciproca e la collaborazione tra i residenti, la migliore gestione degli spazi comuni, la cura del verde, la promozione della formazione dei comitati di quartiere, del senso di appartenenza, la creazione di comunità solidali ed empatiche, migliorare il benessere e la qualità di vita delle persone, monitorare situazioni di degrado e abusivismo, prevenire attività illecite e conflitti condominiali, educare alle regole di civile convivenza. 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 nel corso del 2024 è diventato un luogo per nuove opportunità ed iniziative in ambito ludico-ricreativo, culturale e di educazione all'abitare volte alla coesione sociale.
  
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. Vede la presenza in loco di personale dell'Ufficio di Progettazione e Gestione sociale di ACER, attivi sul territorio sia tramite lo sportello sia tramite sopralluoghi e incontri con gli abitanti del quartiere, al fine di individuare future figure di portierato sociale. Il progetto rivisita il concetto di "portierato" in una accezione sociale con azioni di prossimità a supporto delle vulnerabilità silenziose. Il progetto viene svolto in collaborazione con il Polo sociale territoriale Ovest, l'Associazione Progetto Crescere, il Centro sociale Foscatò, Filef,

AUSER, Parrocchia e gruppo di residenti referenti. Nel corso del 2024 il quartiere è stato presidiato attraverso incontri mirati con le famiglie e sopralluoghi nelle ore serali per controllare e monitorare eventuali attività illecite. I mediatori di ACER sono presenti con cadenza mensile.

4. Progetto "Portierato sociale nel quartiere Fenulli/Compagnoni". Il progetto, realizzato nel corso del 2022 nell'ambito del bando ESC della Fondazione Manodori in seguito all'inserimento di 56 nuovi nuclei famigliari. 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. Il progetto è svolto in 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, AGESCI Scout Reggio Emilia, Associazione Natiscalzi, Associazione Passaparola, Teatro dell'oppresso ed altre associazioni presenti ed operanti sul territorio. ACER sviluppa una parte delle attività all'interno del quartiere Compagnoni/Fenulli, attraverso il progetto di portierato sociale rivolto ai residenti 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. Sono attive una serie di attività ludico, ricreative, formative, sportive e di doposcuola, nonché momenti di convivialità. Il mediatore di ACER è presente in loco presso la Sala Ambra tutti i martedì pomeriggio.
5. Progetto "Matrice". Revisione ed aggiornamento del metodo matrice, elaborato da ACER nel 2010, per le assegnazioni in un'ottica di mix sociale. Il percorso di revisione è iniziato nel 2022.
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 PNNR "Anziani". Il progetto 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 che sono continuati nel corso del 2024 e vedrà il suo compimento nell'anno 2026.
8. Progetto "Geppetto". In collaborazione con il Comune di Cavriago e l'associazione Ovile, il progetto iniziato a settembre 2021 e volto a sviluppare il senso di comunità e a realizzare un condominio sostenibile e solidale ha visto la sua conclusione nell'anno 2024.
9. Il Progetto "Case Arcobaleno": progetto in collaborazione con Arcigay e Comune di Reggio Emilia rivolto ai giovani, vittime di "omofobia", che necessitano di un alloggio condiviso e che possono diventare risorsa nei contesti abitativi in cui verranno inseriti. Il progetto, iniziato nel 2021, vede la collaborazione ancora attiva.
10. Il Progetto "Servizi di prossimità, Gruppi di acquisto solidale, Condivisione di beni e servizi": è in fase di elaborazione e si auspica il suo sviluppo nell'anno 2025. 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 "Educazione alla Casa nelle Scuole". Nel corso del 2024 non è stato possibile realizzare il progetto per mancata risposta da parte delle scuole intERPellate e per mancanza di personale. Si riproporrà per l'anno 2025. 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.
12. Progetto "Educazione alla raccolta differenziata". Progetto avviato nel 2022 e continuato nel corso del 2024 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.

13. Progetto Housing Sociale in Via Reggiani e Compagnoni. Il progetto avviato nel 2022 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. Sono state inseriti circa 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 è stata impegnata nella gestione sociale degli assegnatari per favorire la coesione sociale tra le famiglie.
14. Progetto "Povertà". Il progetto elaborato nel 2023 per il Comune Capoluogo è proseguito nell'anno 2024 coinvolgendo anche i Comuni della provincia. L'obiettivo del progetto è 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. Alla base di tale collaborazione è stato sottoscritto il "Patto per le povertà" tra ACER e Comune. Il ruolo di ACER oltre a quello di fornire una serie di dati ed avviare con i servizi comunali un incrocio degli stessi, è anche quello di fare letture degli stati sociali e fornire le conoscenze sulle famiglie e i percorsi di mediazione finora individuati. Il fine ultimo sarà quello di un percorso mirato di formazione professionale e conseguente inserimento lavorativo; attraverso l'incrocio dei dati verranno individuate in sinergia tra i due servizi, le persone idonee a tale percorso.
15. 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 ha visto la sua conclusione nell'anno 2024.

16. Progetto riqualificazione urbana e sociale di Via Doberdò. L'ufficio progettazione e gestione sociale dal 2023, collabora con gli uffici tecnici per il trasferimento dei residenti di Via Doberdò ai fini della riqualificazione sismica ed energetica prevista all'esterno e all'interno degli alloggi.

17. 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 ha visto 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.

18. Piano ripristino alloggi vuoti/evoluzione della Matrice. 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, è stato sperimentato per tutto l'anno 2024 e proseguirà nel 2025.

19. Progetto "Sottoponte" - Prove generali di trasformazione

Progetto candidato da Binario49 tramite le Associazioni Casa d'Altri ASD e Cinqueminuti 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.

20. 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.

21. 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/Fenulli 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, testi 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 2025.

22. 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 2025.

#### ***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.

## **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 2024 si è data 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 lavori di tinteggi negli alloggi pubblici del Comune capoluogo.

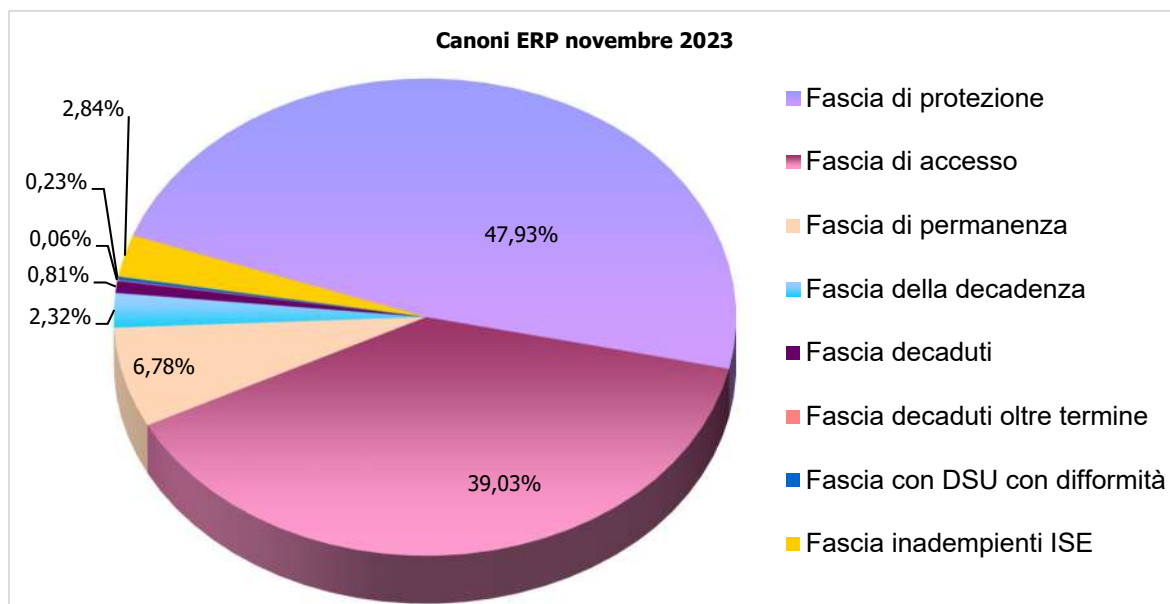
## **Morosità**

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<br>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        |
| <b>Totale</b>                 | <b>3451</b> | <b>448.568,21</b>              | <b>129,98</b> |

### 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          |
| <b>Totale</b>                                          | <b>1.232</b>             | <b>650</b>            | <b>102</b>               | <b>16</b>                  | <b>30</b>           | <b>7</b>                                   | <b>5</b>                                    | <b>37</b>                   | <b>2.079</b> |

Campione di 2.079 nuclei ERP in Comune di Reggio Emilia.

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

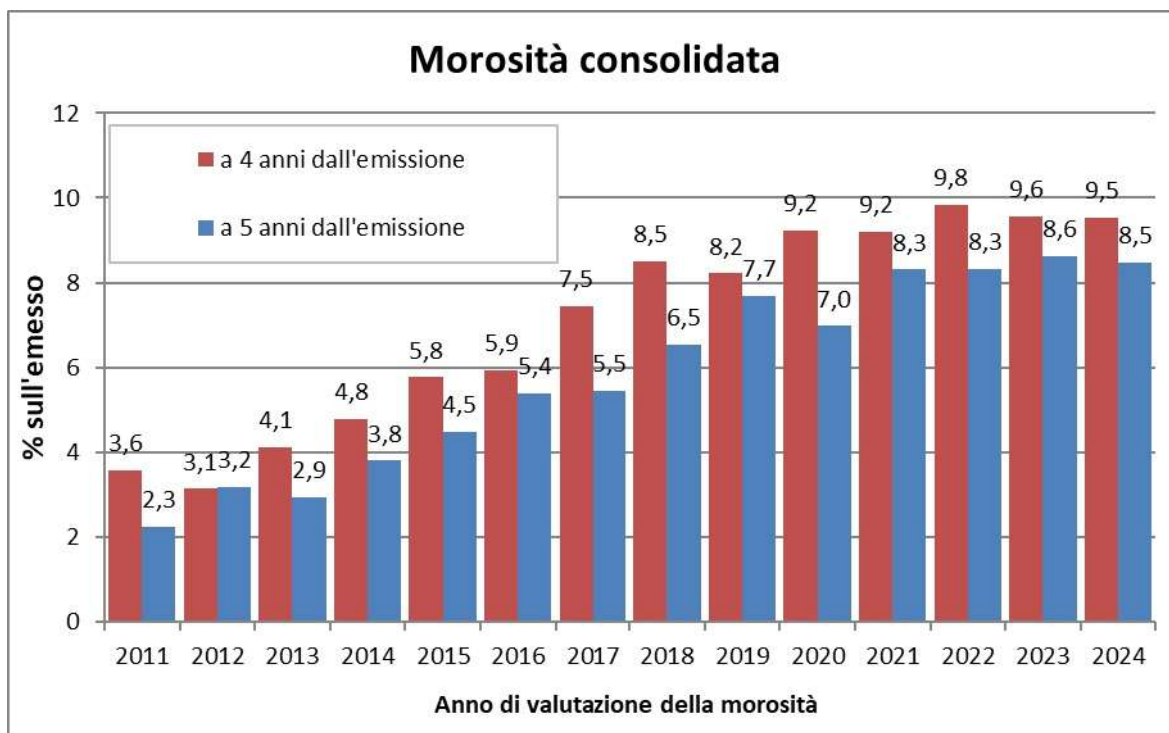
riqualificazione degli edifici, riduzione delle spese condominiali, recupero della morosità con rateizzazioni e progetti specifici sulle persone condivisi con i Servizi sociali.

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 2024 si attestava al 8,5%. Al fine di gestire al meglio la contrattualistica dei servizi energetici, che incidono pesantemente sui bilanci familiari, ACER si è dotata di un broker esperto in contratti energetici che ha fornito 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***

Anche nell'anno 2024 l'Ufficio Legale è stato impegnato nell'attività di gestione della morosità, che sempre più spesso trova la causa principale nell'aumento dei costi dei servizi essenziali e nella difficoltà di sostenere le spese accessorie. Se infatti il canone di locazione viene annualmente parametrato in base al reddito delle famiglie assegnatarie, i servizi essenziali e le spese accessorie (come le spese condominiali) rappresentano costi insostenibili per la maggior parte delle famiglie: da un lato, quindi, ACER deve sanare eventuali morosità dei propri assegnatari al fine di evitare il distacco delle utenze condominiali, dall'altro deve prevenire il più possibile il crearsi di quelle situazioni che determinano e generano situazioni di morosità.

Punto cardine è rimasta la valutazione delle cause che determinano la morosità: grazie a tale valutazione sono infatti stati attivati strumenti *ad hoc* per affiancare e supportare i nuclei la cui morosità è "incolpevole". Nei confronti dei nuclei la cui morosità è invece "colpevole" (ovvero generata da comportamenti o atteggiamenti negligenti da parte degli assegnatari) sono proseguite le azioni di recupero coattivo della morosità nonché dell'alloggio.

All'interno di questa cornice sono stati quindi inviati solleciti e diffide di pagamento, a seguito della cui ricezione si è instaurato un contatto tra l'Azienda, gli assegnatari ed i Servizi sociali comunali finalizzato all'apertura di piani di rientro sostenibili concordati principalmente sulla base delle Linee Guida per la gestione della morosità. Tale contatto ha facilitato il recupero dei crediti c.d. esigibili ed ha altresì creato le basi per potere motivare l'irrecuperabilità di un credito permettendo conseguentemente ai Comuni di dichiarare inesigibili le somme che, a seguito dell'analisi e della valutazione fatta dall'ufficio legale di

ACER, si caratterizzano per la loro irrecuperabilità o per l'antieconomicità dell'azione coattiva di recupero.

Sempre con l'obiettivo di gestire la morosità tenendo in considerazione diverse competenze e punti di vista, nel 2024 l'ufficio legale ha proseguito nella collaborazione con l'ufficio progettazione e gestione sociale acquisendo così elementi relativi alla sfera della fragilità culturale e sociale fondamentali per formare una valutazione degli assegnatari completa ed equilibrata. In questo percorso di collaborazione si è inserito anche il supporto dato all'ufficio progettazione e gestione sociale nell'ambito del "Patto di contrasto alle nuove povertà" a sostegno delle famiglie più fragili e vulnerabili, attività preordinate 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.

Con riferimento all'invio di solleciti e diffide, nel 2024 sono stati quindi inviati 452 solleciti di pagamento, 427 costituzioni in mora e 1.098 diffide legali. Nel 2024 sono stati avviati 6 pignoramenti presso terzi che hanno permesso di recuperare coattivamente la morosità.

Sono state altresì avviate 321 rateizzazioni, richieste talvolta dai Servizi sociali comunali, talvolta frutto di una valutazione socio-economica effettuata da ACER, talvolta richieste dall'inquilino stesso a seguito del ricevimento di un'intimazione di pagamento o di sfratto.

Relativamente all'attività volta alla dichiarazione di inesigibilità dei crediti, si è intensificata la collaborazione con i Comuni e la conseguente analisi delle morosità più vetuste o relative a nuclei familiari particolarmente fragili e bisognosi di tutela; alla luce delle suddette valutazioni, sono state dichiarate inesigibili diverse posizioni debitorie.

Nel 2024 infine le esecuzioni degli sfratti per morosità sono parzialmente riprese, dopo il necessario confronto con i Comuni proprietari, ed hanno portato all'esecuzione di 2 procedure.

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

È proseguito inoltre il consueto affiancamento ai Comuni in attività relative ai provvedimenti di decadenza, che nel 2024 hanno portato all'esecuzione di 2 procedure.

È stato siglato il protocollo d'intesa – convenzione tra ACER e l'Ordine dei commercialisti e degli esperti contabili di Reggio Emilia per facilitare l'accesso degli assegnatari alle varie procedure di gestione della crisi; il protocollo si affianca quindi alla collaborazione con l'Organismo di Composizione della Crisi del Tribunale di Reggio Emilia e consente di fornire

assistenza ai nuclei più fragili e bisognosi di definire la propria posizione debitoria tramite procedura legale (sovraindebitamento, esdebitazione dell'incapiente, ...).

Anche l'anno 2024 ha visto impegnato l'ufficio nelle attività, giudiziali e stragiudiziali, volte alla tutela dell'Ente. A titolo esemplificativo e non esaustivo: negoziazione assistita, mediazione civile, procedure di composizione della crisi, difesa in giudizio.

Si sono infine intensificate attività di carattere più amministrativo-giuridico rivolte all'interno dell'Azienda (ad esempio, il coinvolgimento nelle procedure volte alla tutela della legalità e al rispetto delle regole o la partecipazione ad assemblee condominiali nelle quali vengono trattati argomenti complessi ed aventi ripercussioni sul piano legale) ed è altresì aumentata la partecipazione ad incontri con i vari referenti comunali per analizzare le singole posizioni debitorie ed adottare le migliori strategie per ogni singolo caso.

#### ***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. ACER si è avvalso anche nel 2024 del servizio di accertatori dell'Azienda ACER di Parma la cui attività viene richiesta ed organizzata dall'ufficio legale, collettore delle diverse segnalazioni e punto di riferimento sia per l'organizzazione delle attività conseguenti che per i rapporti con le Forze dell'Ordine dislocate sul territorio reggiano.

L'attività si svolge sulla base di segnalazioni pervenute da inquilini, capiscala, amministratori condominiali per accertare eventuali infrazioni e avvertire quindi gli uffici di competenza affinché si occupino della risoluzione dei problemi. Tale attività riveste particolare importanza a causa dell'aumento degli episodi di violenza o occupazione illegale degli alloggi ed è volta sia al ripristino della legalità che alla tutela degli altri assegnatari, su cui spesso ricadono le conseguenze delle condotte illegittime di alcuni.

#### **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 sicurezza, 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 un contatto diretto con gli assegnatari per ciò che riguarda le necessità manutentive sulle parti comuni e le problematiche di tipo sociale ed economico.

Nel 2024 in circa 35 fabbricati sono stati sostituiti gli studi di amministrazione condominiale. Per ogni condominio e/o autogestione sono stati richiesti e valutati tre preventivi di altrettanti Studi di amministrazione e presentati in assemblea per la relativa nomina.

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

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. Dati fondamentali per una più accurata valutazione delle nuove assegnazioni e per fornire una risposta più trasparente e immediata all'utenza.

**L'Ufficio Servizi ai Fabbricati attualmente gestisce alloggi pubblici presenti in 551 fabbricati:**

- **305 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;
- **169 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;
- **77 gestioni dirette, di proprietà pubblica al 100%**, nelle quali ACER ricopre il ruolo di amministratore del fabbricato e ne assume la legale rappresentanza.

Nel 2024, l'Ufficio Gestione Fabbricati di ACER ha avviato l'amministrazione condominiale di altri tre fabbricati, uno a Reggio Emilia situato in Piazza Stranieri 5 6 7 8, denominato "La Pace" per un totale di 40 unità. Gli altri due fabbricati sono nel Comune di Reggiolo, Via Respighi 12 composta da 6 unità e Via Donizetti per 4 unità. Quest'ultimo fabbricato, di proprietà di Acer, è dotato di impiantistica di ultima generazione la cui gestione è piuttosto complessa.

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.

L'ufficio è spesso impegnato nella gestione delle occupazioni abusive delle parti comuni, gli stessi assegnatari ci richiedono in assemblea o telefonicamente un controllo degli spazi. Attraverso una procedura di verifica e avvisi nel 2024 abbiamo proceduto ad effettuare circa cinquanta sgomberi tra solai, corridoi cantine, autorimesse, aree cortilive, locali comuni.

**FABBRICATI INNOVATIVI - bacheca multimediale** – Nel 2024 è stato proposto nei fabbricati 100% pubblici un nuovo servizio dedicato agli utenti. Si tratta di una bacheca interattiva digitale che mediante un dispositivo informatico interattivo e da una suite software consente la gestione di servizi a favore del condominio quali, tra gli altri, quelli per la gestione delle comunicazioni dell'amministratore rivolte ai condomini e per le comunicazioni tra condomini. Laserwall è in grado di fornire anche il servizio di videosorveglianza che, qualora richiesto dal Condominio, di recuperare anche le immagini in caso di necessarie verifiche.

Il sistema è inoltre in grado di fornire un sistema di controllo di accesso sicuro e digitale che permette, tramite smartphone, di aprire porte, passi carrai, sale comuni condominiali. Inoltre, il sistema prevede un servizio di videocitofono per aprire e monitorare in tempo reale l'apertura delle porte d'ingresso del condominio.

Nel 2024 sono state installate 10 bacheche, nel 2025 il dato è in crescita.

## **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 delle case di edilizia sociale e per questo, anche per il 2025, l'attività sarà mantenuta e, ove possibile, potenziata avvalendosi di differenziati mezzi di comunicazione.

### **Sito internet**

Il nuovo sito di ACER 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 2025 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 2025.

### **Facebook, Instagram, LinkedIn 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.

### **Bacheche digitali**

Dove ne è stata deliberata l'installazione, nel corso del 2024 sono state collocate in numerosi condomini bacheche digitali con diverse funzioni. Oltre ad un sistema di videocamere a circuito chiuso che permettono di garantire maggiore sicurezza, le bacheche modernizzano gli impianti videocitofonici con sistemi di apertura degli accessi anche da remoto. Inoltre, l'interfaccia interattivo delle bacheche, permette di veicolare informazioni utili relative al condominio ed in generale rispetto alle opportunità offerte dal territorio di riferimento. Nel corso del 2025 sono previste ulteriori installazioni.

### **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 2025 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:

### ***Carta dei Servizi***

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. Dall'inizio del corrente anno è consultabile anche in lingua inglese e francese per favorire i cittadini di origine straniera.

### ***Guida alla lettura della bolletta***

Rivista ed aggiornata nel 2024, nel 2025 questa guida, che ha la funzione di rendere chiari ed accessibili le diverse causali riportate nel canone d'affitto mensile, è disponibile anche in lingua inglese e francese. Consegnata al momento della stipula del contratto, è scaricabile dal sito internet nella sessione "manuali e guide" e consegnata a chiunque ne faccia richiesta direttamente presso i nostri uffici.

### ***Stop alla morosità***

ACER Reggio Emilia si è dotata di questa nuova guida ad inizio dell'anno per la necessità di prevenire, gestire e monitorare la morosità degli assegnatari degli alloggi in gestione.

Può infatti accadere, durante la "vita contrattuale di un inquilino" che si debbano affrontare situazioni complicate e che risulti difficoltoso se non impossibile pagare l'affitto di un alloggio assegnato. Gli inquilini che si trovano in questa condizione, sia incolpevolmente che non, possono rivolgersi ad ACER per valutare tutte le possibili soluzioni. La guida, disponibile in

italiano, inglese e francese, può quindi essere consultata scaricandola dal sito istituzionale o richiedendola direttamente alla reception.

#### ***Manuale dell'inquilino e Manuale dell'inquilino in pillole***

È proseguita anche nel 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). Al 31 dicembre 2024 sono state inoltrate all'Ufficio 1194 richieste.

## Servizi Tecnici (Pianificazione – Progettazione – Manutenzione)

### Aree di intervento

Queste le aree di intervento nell'anno 2024:

- 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 programma "Verde, sicuro e Sociale" ricompreso nel PNC – PNRR nazionale e Regionale per i progetti di riqualificazione in corso nei comuni di Reggio Emilia, Guastalla, Correggio, Vezzano sul Crostolo, Boretto, Castellarano e Castelnovo di Sotto;
- attuazione dei programmi PNRR Anziani e Disabili ricompresi all'interno della Missione 5 Componente 2 Sottocomponente 1 - Servizi sociali, disabilità e marginalità sociale Investimento 1.2;
- attuazione dal programma ricompreso nella Missione 4, Componente 1 "Potenziamento dell'offerta dei servizi di istruzione: dagli asili nido all'università" del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza a titolarità del Ministero dell'università e della ricerca per incrementare la dotazione di posti letto destinati a studenti;
- conclusione 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);
- 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;
- attività di ricerca attraverso progetti europei.

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 Programma Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR);
- Fondo Programma Nazionale Complementare (PNC);
- 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 2024, 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 2024 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.

È 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          |

| Comune             | Località                                       | N.ro alloggi | Contributo regionale | Contributo comunale |
|--------------------|------------------------------------------------|--------------|----------------------|---------------------|
| BAGNOLO IN PIANO   | VIA LABRIOLA CIV 65-67. Bagnolo in Piano       | 12           | 23.991,00            | 48.169,00           |
| REGGIO NELL'EMILIA | VIA DON PBORCHI CIV 8-9. Reggio nell'Emilia    | 16           | 80.000,00            | 2.172,38            |
| REGGIO NELL'EMILIA | VIA J DA MANDRA CIV 24-26-28-30-32 RE          | 24           | 100.000,00           | 884,14              |
| REGGIO NELL'EMILIA | COMPARTO CANALINA-MOTTI                        | 176          | 3.373.756,00         | 0,00                |
| MONTECCHIO EMILIA  | VIA AL FORTE CIV 3. Montecchio Emilia          | 6            | 18.493,00            | 1.507,00            |
| SCANDIANO          | VIA MATTEOTTI CIV 43-45-47-49-51-53. Scandiano | 28           | 27.989,00            | 238.590,26          |
| GUASTALLA          | VIA DELLA CHIESA CIV 2-4-6. Guastalla          | 22           | 20.000,00            | 0,00                |
| NOVELLARA          | VIA I MAGGIO CIV 14. Novellara                 | 5            | 15.400,00            | 67.717,07           |
| CADELBOSCO SOPRA   | VIA PRAMPOLINI CIV 14 -16. Cadelbosco di Sopra | 8            | 13.994,00            | 31.035,79           |
| 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        |

## 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 fino alla prima metà del 2024. È stata trasmessa una richiesta di adeguamento prezzi alla Regione Emilia-Romagna. La conclusione dei lavori è prevista nel 2025.

- **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 2024 è stato dato avvio ai lavori, la cui conclusione è prevista per fine 2025.

- **Attuazione intervento di demolizione e ricostruzione in Comune di Reggio Emilia 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 Reggio Emilia, 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.

È stato formalizzato l'acquisto da parte di ACER del fabbricato dall'impresa esecutrice per la spesa dei lavori sostenuta e non finanziata dalla Regione.

Durante è stato predisposto quanto necessario alla messa a disposizione dei 4 alloggi, abitati a partire da settembre 2024.

### **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.

## **PNRR Anziani e Disabili**

L'Avviso Pubblico n.1/2022 MLPS - Registro Decreti R. 5 del 15/02/2022 intende favorire le attività di inclusione sociale di determinate categorie di soggetti fragili e vulnerabili come famiglie e bambini, anziani non autosufficienti, disabili e persone senza dimora.

### **PNRR Disabili**

L'Unione Comuni Pianura Reggiana, in qualità di Soggetto Attuatore, ha presentato e ottenuto il finanziamento per una proposta progettuale finalizzata alla ristrutturazione funzionale di due appartamenti, con l'obiettivo di attivare posti letto destinati a persone con disabilità.

Gli Uffici ACER si sono occupati di progettare ed è in corso la direzione dei lavori presso gli alloggi di seguito:

- Guastalla – Via Catellani n. 1: appartamento di proprietà del Comune, catastalmente identificato al foglio 19, mappale 65, destinato a ospitare 4 posti letto.
- Novellara – Via Togliatti n. 33: appartamento di proprietà del Comune, foglio 44, mappale 79, predisposto per accogliere 4 posti letto.

Le lavorazioni in corso interessano sia l'ambito edile e funzionale sia quello impiantistico e tecnologico, con l'obiettivo di garantire ambienti pienamente accessibili, sicuri e idonei a progetti di vita autonoma.

### **PNRR Anziani**

La misura prevede interventi di rafforzamento dei servizi a supporto delle persone in difficoltà, soluzioni alloggiative e dotazioni strumentali innovative rivolte alle persone anziane per garantire loro una vita autonoma e indipendente, oltre che servizi socioassistenziali domiciliari per favorire la deistituzionalizzazione.

Conformemente a quanto indicato nel Piano Operativo approvato con Decreto Direttoriale n. 450 del 9/12/2021, al fine di semplificare i percorsi di accesso alle prestazioni e una presa in carico multidimensionale e integrata, attraverso un progressivo rafforzamento dei servizi territoriali di domiciliarità, per evitare processi di istituzionalizzazione non appropriata, i progetti prevedono interventi destinati all'adattamento e dotazione strumentale tecnologica degli spazi abitativi per garantire l'autonomia e l'assistenza integrata in rete da parte dei servizi socioassistenziali territoriali e sociosanitari, alla persona anziana non autosufficiente, presso appartamenti di proprietà pubblica o privata.

Per gli interventi sopraindicati è previsto un investimento tecnologico associato a servizi integrati di sostegno alle esigenze della singola persona. In particolare, i progetti potevano prevedere la fornitura di dotazioni strumentali innovative presso il domicilio privato dei destinatari come ad esempio elementi di domotica, dotazioni strumentali per la telemedicina, anche in collaborazione con le aziende sanitarie locali, e il monitoraggio a distanza.

In considerazione del fatto che i destinatari della misura sono persone anziane non autosufficienti e dal momento che gli interventi previsti saranno da effettuarsi presso gli alloggi dei suddetti anziani, il progetto pone particolare attenzione alle condizioni di fragilità e vulnerabilità degli abitanti privilegiando le esigenze degli stessi e tenendo conto dei bisogni di ciascuno di essi.

L'intervento verrà realizzato all'interno di oltre 100 alloggi appartenenti al patrimonio dei Comuni della provincia di Reggio Emilia e abitati da anziani non autosufficienti per un investimento di oltre 2,5 milioni di euro.

La definizione dell'elenco degli alloggi individuati è stata preceduta da sopralluoghi effettuati dal personale di ACER RE presso ogni singolo all'alloggio alla presenza dell'anziano non autosufficiente per definire le specifiche esigenze dell'utenza fragile.

Durante i sopralluoghi, svolti da personale tecnico e di assistenza e gestione sociale, sono state puntualmente compilate le Schede Tecniche e le Schede Sociali per raccogliere le specifiche esigenze emerse nel corso dei colloqui.

Al termine di ciascun sopralluogo e colloquio è stato redatto il fascicolo relativo all'alloggio visionato. Nel corso del 2025 verrà poi realizzata la progettazione esecutiva dell'intervento, eseguite le procedure di affidamento e realizzati i lavori.

### **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'ammodernamento 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  | Cogrizzo - via San Leonardo 15                                | ACER REGGIO EMILIA         | 1.050.600,00  |
| 7  | REGGIO NELL'EMILIA   | Codemondo - Via Teggi 32                                      | ACER REGGIO EMILIA         | 1.169.142,45  |
| 8  | CORREGGIO            | Viale Vittorio Veneto 11-13-15                                | ACER REGGIO EMILIA         | 1.194.900,00  |
| 9  | REGGIO NELL'EMILIA   | Via Doberdò - 12 edifici - 2 4 6 8<br>10 12 14 16 18 20 22 24 | ACER REGGIO EMILIA         | 7.042.222,00  |
|    |                      |                                                               | <b>TOTALE</b>              | 17.392.164,45 |

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

## Programma di riserva

Tra gli interventi di seguito riportati, in esito alla rinuncia da parte di un altro beneficiario regionale e al conseguente scorrimento della graduatoria, nei primi mesi del 2025 è risultato ammissibile al finanziamento, previa rimodulazione del Quadro Economico per un importo complessivo pari a € 1.700.000,00, l'intervento di efficientamento energetico dell'immobile sito in via Dalla Chiesa 2-4-6.

| ID     | COMUNE             | PR | INDIRIZZO                                                         | ATTUATORE              | a) | b) | c) | d) | e) | f) | num alloggi finanziato | 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 Zamboni 1                                                     | ACER REGGIO EMILIA     |    | X  |    |    |    |    | 44                     | 2.444.411,02 €          | 2.546.440,45 €          |                          |
| RE_22  | REGGIO NELL'EMILIA | RE | P.zza S.Zenone 2-3-4                                              | ACER REGGIO EMILIA     |    | X  |    |    |    |    | 28                     | 1.789.127,40 €          | 1.884.019,93 €          |                          |
| RE_21  | GUASTALLA          | RE | Via Formasari 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 stata impegnata in una serie di interventi in edifici condominiali a proprietà mista che, a vario titolo, hanno eseguito interventi connessi all'efficientamento energetico dell'edificio o al ripristino del decoro dello stesso.

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 Dell'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                                                                                         |    |    |         |              |            |            |           |
|-----------------|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----|---------|--------------|------------|------------|-----------|
| 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: Ferrari 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: Ferrari 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: Ferrari 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: Ferrari 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: Ferrari 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/condomino: 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                   | 665,253        | 110%      |                                        |                             |       | BLOCCATO in attesa sblocco cessione del credito |
| 285                                                                                                                        | BASSA REGGIANA      | GUASTALLA            | SAN ROCCO - (Amministratore: Gest Imm.) - Via Circonvallazione 37 Guastalla               | 1                    | 21                  | 29,790         | 110 - 90% | 55.719,14                              | 871,94                      |       | BLOCCATO in attesa sblocco cessione del credito |
| 100                                                                                                                        | BASSA REGGIANA      | LUZZARA              | DANTE (Amministratore: PRIGIANI) - 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            | DIGIO (Amministratore: Casa la Fenice) - Via Togliatti 31-33 Novellara                    | 8                    | 4                   | 452,217        | 110%      |                                        | 3.660,00                    |       |                                                 |
| 97                                                                                                                         | BASSA REGGIANA      | NOVELLARA            | LA RONDINE (Amministratore: PRO-GEST srl) - Via F. 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 MATELIDICHE | QUATTRO CASTELLA     | AZZURRA (Amministratore: Casa Impresa) - Via Nenni 12-14 Montecavolo                      | 1                    | 19                  | 20,920         | 110%      |                                        |                             |       | BLOCCATO in attesa sblocco cessione del credito |
| 42                                                                                                                         | COLLINE MATELIDICHE | QUATTRO CASTELLA     | BETULLA 20 (Amministratore: Casa Impresa) - Via Nenni 16-18 Montecavolo                   | 4                    | 16                  | 120,990        | 110%      |                                        |                             |       | BLOCCATO in attesa sblocco cessione del credito |
| 182                                                                                                                        | COLLINE MATELIDICHE | QUATTRO CASTELLA     | BETULLA 31 (Amministratore: Casa Impresa) - Via Nenni 20-22 Montecavolo                   | 4                    | 16                  | 111,490        | 110%      |                                        |                             |       | BLOCCATO in attesa sblocco cessione del credito |
| 88                                                                                                                         | COLLINE MATELIDICHE | VEZZANO SUL CROSTOLO | SANT'ANTONIO (Amministratore: Geos 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: Gest. 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                                                                                                                         | TRESINARO 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                                                                                                                        | TRESINARO SECCHIA   | SCANDIANO            | MATTEOTTI 43/53 (Amministratore: Costetti) - Via Matteotti 43-53 Scandiano                | 28                   | 20                  | 585,375        | 110%      | 7.489.472,33                           |                             |       | Gc. Cavallino - Clas ok - AL MOMENTO SOSPESO    |
| 53                                                                                                                         | VAL D'ENZA          | BIBBIANO             | MATTEOTTI (Amministratore: Studio Cosselli srl a socio unico) - Via Matteotti 29 Bibbiano | 2                    | 4                   | 330,680        | 110%      |                                        |                             |       | BLOCCATO in attesa sblocco cessione del credito |
| 161                                                                                                                        | VAL D'ENZA          | CAVRIGLIO            | ALLENDE (Amministratore: Studio Montruccoli) - Via Allende 1/A-1/B Caviglio               | 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                  | 65,543         | 110%      |                                        |                             |       | Costruzioni Italia + Ing. Rombi                 |
| Ricordo che il compenso straordinario percepito dall'Amministratore (varia tra 1% e 4% su importo lavori) non è detraibile |                     |                      |                                                                                           |                      |                     |                |           |                                        |                             |       |                                                 |
| TOTALE                                                                                                                     |                     |                      |                                                                                           | 76                   | 271                 |                |           | 17.508.985,95                          | 48.225,62                   |       |                                                 |

| cantieri finiti | Bonus facciate   |                 |                                                                                 |    |    |         |              |              |                                     |
|-----------------|------------------|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------|----|----|---------|--------------|--------------|-------------------------------------|
| 277             | VAL D'ENZA       | SAN POLO D'ENZA | LA FAVORITA - (Amministratore: Ferrari 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: Amministrare 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 nei diversi programmi di finanziamento, regionali e nazionali, con priorità agli interventi esclusi dai precedenti programmi (Superbonus 110 – PRO-FESR)

| N  | Indirizzo                   | Comune              |
|----|-----------------------------|---------------------|
| 1  | Via Venturi 16-18-20        | Bibbiano            |
| 2  | Via Martiri della Libertà 2 | Brescello           |
| 3  | Via Prampolini 14 - 16      | Cadelbosco di Sopra |
| 4  | Via Dante Alighieri 10      | Cadelbosco di Sopra |
| 5  | Via Moro 24                 | Campegine           |
| 6  | Via Di Vittorio             | Carpinetti          |
| 7  | Via Radici in Monte 103     | Castellarano        |
| 8  | Via I Maggio 3              | Castelnovo ne Monti |
| 9  | Via Costa 37                | Castelnovo Sotto    |
| 10 | Via Repubblica 48-50        | Cavriago            |
| 11 | Via Repubblica 52-54        | Cavriago            |
| 12 | Via Repubblica 56-58        | Cavriago            |
| 13 | Via Repubblica 60-62        | Cavriago            |
| 14 | Via Del Cristo 6-8          | Cavriago            |
| 15 | Via Pirandello 3            | Correggio           |
| 16 | Via Melato 26               | Fabbrico            |
| 17 | Via Dante Alighieri 19-21   | Gualtieri           |
| 18 | Via Dalla Chiesa 8          | Guastalla           |
| 19 | Via Fornasari 2-4-6-8       | Guastalla           |
| 20 | Via Nazionale 16            | Luzzara             |
| 21 | Via Nazionale 18            | Luzzara             |
| 22 | Via Monte Grappa 31         | Montecchio Emilia   |
| 23 | Via Rovacchi 1              | Montecchio Emilia   |
| 24 | Via Don Minzoni 6           | Novellara           |
| 25 | Via I Maggio 14             | Novellara           |
| 26 | Via I Maggio 5              | Novellara           |
| 27 | Via Turati 3                | Quattro Castella    |
| 28 | Via Pellico 3/1             | Quattro Castella    |
| 29 | Via I Maggio 22             | Reggio Emilia       |
| 30 | Via I Maggio 24             | Reggio Emilia       |
| 31 | Via Ferri 49                | Reggio Emilia       |
| 32 | Piazza San Zenone 2-3-4     | Reggio Emilia       |
| 33 | Via Volta 1                 | Rolo                |
| 34 | Via Garofalo 21             | Rubiera             |
| 35 | Via Ghirardi 5              | San Polo d'Enza     |
| 36 | Via Patrioti 22             | Sant'Ilario         |
| 37 | Via Picasso 2-4-6           | Sant'Ilario d'Enza  |
| 38 | Via Matteotti 43 - 53       | Scandiano           |
| 39 | Frazione Talada 25          | Ventasso            |

## Programma RePowerEU

Si tratta di un fondo europeo per il PNRR, di 1.381 milioni di euro presentato nel 2024 e sta trovando attuazione nel 2025. I lavori saranno realizzati tramite Esco su patrimonio in proprietà interamente pubblica e dovranno essere contrattualizzati entro marzo 2026. ACER ha effettuato una manifestazione di interesse, proponendo due elenchi di fabbricati che devono avere un valore minimo di 10 milioni di euro cadauno.

ACER, inoltre, ha sottoscritto un accordo con AESS Modena per la realizzazione di 40 studi di fattibilità finanziati da un Fondo europeo per l'assistenza tecnica, per un valore complessivo stimato in 400mila euro.

| Repower EU<br>Lista A |               |                             | num<br>alloggi | materiale disponibile |     |                      | tipologia<br>riscaldamento |                       |
|-----------------------|---------------|-----------------------------|----------------|-----------------------|-----|----------------------|----------------------------|-----------------------|
|                       | Comune        | Indirizzo                   |                | DWG                   | PDF | modello<br>EdilClima | central<br>izzato          | teleriscal<br>damento |
| A1                    | Reggio Emilia | via Bergonzi 15-17          | 16             | X                     |     | X                    | X                          | X                     |
| A2                    | Reggio Emilia | via Bergonzi 19-21          | 16             | X                     |     | X                    | X                          | X                     |
| A3                    | Reggio Emilia | via Bergonzi 23-25          | 16             | X                     |     | X                    | X                          | X                     |
| A4                    | Reggio Emilia | via Folloni 18-20-22-24-26  | 80             | X                     | X   |                      | X                          | X                     |
| A5                    | Reggio Emilia | via Monte San Michele 13-15 | 20             |                       | X   | X                    | X                          | X                     |
| A6                    | Reggio Emilia | via Monte San Michele 17-19 | 20             |                       | X   | X                    | X                          | X                     |
| A7                    | Reggio Emilia | via Monte San Michele 21-23 | 20             |                       | X   | X                    | X                          | X                     |
| A8                    | Reggio Emilia | via Monte San Michele 25-27 | 20             |                       | X   | X                    | X                          | X                     |
| A9                    | Reggio Emilia | via Monte San Michele 29-31 | 20             |                       | X   | X                    | X                          | X                     |
| A10                   | Reggio Emilia | via Piani 14                | 48             |                       | X   | X                    | X                          | X                     |
| A11                   | Reggio Emilia | via Pistelli 1-3            | 17             | X                     |     |                      | X                          | X                     |
| A12                   | Reggio Emilia | via Zambonini 1             | 44             |                       | X   | X                    | X                          | X                     |
| A13                   | Rubiera       | via Allende 2-4             | 18             |                       |     | X                    | X                          |                       |
| A14                   | Rubiera       | via Allende 6               | 6              | X                     |     | X                    | X                          |                       |
| A15                   | Scandiano     | via Kennedy 43              | 9              | X                     |     | X                    | X                          |                       |
| A16                   | Ventasso      | via Azzura 7                | 4              |                       | X   |                      | X                          |                       |
| SOMMANO               |               |                             | 374            |                       |     |                      |                            |                       |
| REGGIO EMILIA         |               |                             | 337            |                       |     |                      |                            |                       |
| PROVINCIA             |               |                             | 37             |                       |     |                      |                            |                       |

| Repower EU<br>Lista B |                      |                         | num<br>alloggi | materiale disponibile |     |                      | tipologia<br>riscaldamento |                       |
|-----------------------|----------------------|-------------------------|----------------|-----------------------|-----|----------------------|----------------------------|-----------------------|
|                       | Comune               | Indirizzo               |                | DWG                   | PDF | modello<br>EdilClima | centralizz<br>ato          | teleriscald<br>amento |
| B1                    | Bagnolo              | via Labriola 69-71      | 13             | X                     |     | X                    | X                          |                       |
| B2                    | Campegine            | via Traccole 3          | 4              | X                     |     | X                    | X                          |                       |
| B3                    | Casalgrande          | via Marx 31/A 31/B 31/C | 25             | X                     |     | X                    | X                          |                       |
| B4                    | Correggio            | via Dossetti 22         | 12             |                       | X   | X                    | X                          |                       |
| B5                    | Correggio            | via Dossetti 24         | 12             |                       | X   | X                    | X                          |                       |
| B6                    | Fabbriico            | via Aldo Moro 108-110   | 24             |                       |     | X                    | X                          |                       |
| B7                    | Fabbriico            | via De Amicis 40        | 18             | X                     | X   |                      | X                          |                       |
| B8                    | Fabbriico            | via Melato 30           | 8              |                       | X   | X                    | X                          |                       |
| B9                    | Gattatico            | via Preti 3             | 7              |                       |     | X                    | X                          |                       |
| B10                   | Gualtieri            | via Togliatti 2         | 9              | X                     | X   | X                    | X                          |                       |
| B11                   | Guastalla            | via Pieve 20            | 6              | X                     |     | X                    | X                          |                       |
| B12                   | Novellara            | via del Popolo 10       | 10             |                       | X   |                      | X                          |                       |
| B13                   | Poviglio             | via Cremona 10-11-12-13 | 24             | X                     |     | X                    | X                          |                       |
| B14                   | Reggio Emilia        | via Caleri 24-26-28     | 24             | X                     |     | X                    | X                          |                       |
| B15                   | Reggio Emilia        | via Foscatto 9-11       | 8              | X                     |     | X                    | X                          |                       |
| B16                   | Reggiolo             | via Respighi 12         | 6              | X                     |     | X                    | X                          |                       |
| B17                   | Sant'Ilario d'Enza   | via Matteotti 16-18     | 20             | X                     |     | X                    | X                          |                       |
| B18                   | Sant'Ilario d'Enza   | via Matteotti 20-22     | 20             | X                     |     | X                    | X                          |                       |
| B19                   | Vezzano sul Crostolo | Piazza della Vittoria 1 | 6              | X                     |     | X                    |                            |                       |
| B20                   | Villa Minozzo        | via la Malfa 2          | 4              |                       | X   |                      |                            |                       |
|                       |                      | SOMMANO                 | 260            |                       |     |                      |                            |                       |
|                       |                      | REGGIO EMILIA           | 32             |                       |     |                      |                            |                       |
|                       |                      | PROVINCIA               | 228            |                       |     |                      |                            |                       |

## Fondo Sociale per il Clima

Si tratta di fondi europei per il contrasto alla povertà energetica e alla povertà di mobilità. Sono previsti altri 7 miliardi di euro, disponibili dal 2025. ACER si preparerà per candidare gli interventi esclusi dal Programma RePowerEU.

## Direzione lavori

L'attività di direzione lavori ha previsto:

- 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 completamento delle lavorazioni mancanti nel 2025.

### **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 95%

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 2025 con l'ultimazione dell'intervento in Via Pastrengo 19.

### **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 stato completato.

## **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. Il piano è stato completato.

## **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.

## **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:

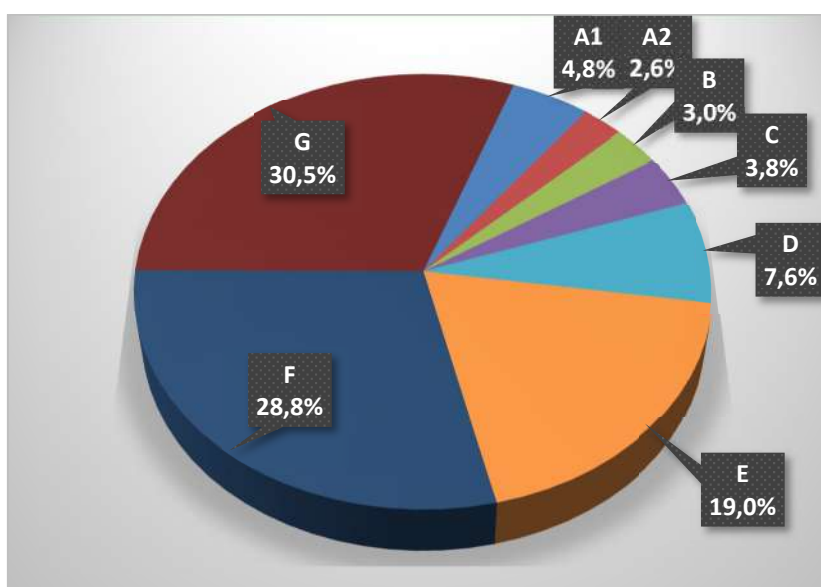
- nell'attività di gestione degli impianti;

- 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 2024 ha avuto corso 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 2024 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**

### **Life Super Herotile - in conclusione**

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. I lavori sono conclusi e collaudati, prosegue l'attività di monitoraggio dei benefici all'organismo edilizio.

**Progetto pilota BE-WOODDEN – in corso** - 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.

**Partecipazione al programma AMELIA (dAta platforM for the transfEr of knowLedge and statistIcal Analysis) – collaborazione con l'Università degli Studi di Padova – in corso**

ACER Reggio Emilia ha sottoscritto con l'Università degli studi di Padova, Dipartimento di Scienze Economiche e Aziendali "Marco Fano", una convenzione quadro per attività di ricerca finanziate dal Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) per analizzare il processo di transizione ecologica attraverso la riduzione di CO2 ed il miglioramento dell'efficienza energetica. Il progetto prevede la somministrazione di questionari ai cittadini residenti in alloggi ACER per analizzarne le condizioni abitative, le condizioni socioeconomiche e la percezione dei potenziali benefici derivanti da possibili interventi di efficientamento energetico. L'obiettivo condiviso è di costruire strumenti di contrasto del fenomeno della povertà energetica. L'Università degli studi di Padova è infatti capofila OIPE (Osservatorio Italiano per la Povertà Energetica), di cui anche ACER è socia, e grazie al progetto AMELIA saranno individuati indicatori e strumenti utili per la programmazione di interventi di efficientamento energetico e sistemi per il successivo monitoraggio e gestione.

**Progetto per l'analisi e la valutazione energetica dei fabbricati – in corso**

RSE S.p.A. (Ricerca sul Sistema Energetico), società indirettamente controllata dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, attraverso GSE S.p.A. (Gestione Servizi Energetici), società per la ricerca sulla filiera dell'energia e della sostenibilità, si è impegnata a supportare ACER nella valutazione della prestazione energetica di tutti i fabbricati gestiti. Congiuntamente ai risultati ottenuti dal Programma AMELIA dell'Università degli Studi di Padova, ACER disporrà di una mappatura dettagliata della condizione dei fabbricati in gestione al fine di pianificare e programmare un piano operativo per l'efficientamento energetico di tutto il patrimonio e la sua gestione.

## **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.

## 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 2024 sulla struttura organica hanno riguardato:

- conferma di tutte le figure apicali;
- stabilizzazione di una unità di personale a tempo determinato assunta nel corso dell'anno 2022 presso Ufficio Appalti, Economato e Segreteria;
- nuove assunzioni a tempo determinato e indeterminato di:
  - n.1 figura amministrativa presso Ufficio Personale;
  - n.1 figura amministrativa presso Ufficio Legale;

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 figura di profilo tecnico.

|                                  | Unità<br>al 31.12.2021 | Unità<br>al 31.12.2022 | Unità<br>al 31.12.2023 | Unità<br>al 31.12.2024 |
|----------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Unità di Personale in servizio   | 48                     | 45                     | 48                     | 47                     |
| di cui a tempo determinato       | 6                      | 5                      | 6                      | 6                      |
| Contratto in<br>somministrazione | 2                      | 4                      | 1                      | 1                      |

A dicembre 2024 i dipendenti in servizio sono 47, di cui 6 unità con contratto a tempo determinato e n.2 unità con contratto in somministrazione.

Nel corso dell'anno 2024, comprendendo il mese di dicembre, cesserà dal servizio n. 1 unità, per dimissioni volontarie con diritto al pensionamento.

Si prevedono ulteriori uscite di personale anche nel corso del 2025, a fronte delle quali sarà necessario avviare specifiche selezioni pubbliche per ricercare idonee figure a copertura dei posti vacanti.

## **Formazione**

L'aggiornamento professionale e la formazione dei dipendenti coinvolge tutte le aree aziendali ed anche nel corso dell'anno 2024 si è realizzata attraverso innumerevoli interventi sia individuali che di settore, ed anche generalizzati.

La totalità dei dipendenti, in quanto tutti trattano dati personali, è stata formata mediante un programma online messo a disposizione dalla nuova ditta incaricata, con un corso in tema di privacy.

In totale, nell'anno 2024, sono stati attivati 31 corsi di formazione e/o aggiornamento, per un totale di 485 ore totali di corso ed un costo totale di € 6.254.

## **Sistema informativo**

Nel secondo semestre del 2024 è stato implementato un nuovo software Zucchetti per la rilevazione presenze e la gestione delle risorse umane che ha portato significativi benefici all'Ufficio personale. Questa soluzione ha reso più fluida e automatizzata la gestione degli orari di lavoro, l'elaborazione della modulistica e la pianificazione delle ferie, permettendo una riduzione sensibile del tempo dedicato alle attività burocratiche.

L'efficienza migliorata ha coinciso con l'avvicendamento dei responsabili dell'ufficio, favorendo una riorganizzazione dei flussi di lavoro. La possibilità di monitorare con precisione la presenza del personale e automatizzare l'approvazione di ferie e permessi ha contribuito a snellire le operazioni quotidiane. Questo ha permesso di redistribuire il carico di lavoro in modo più equilibrato, garantendo maggiore trasparenza e riducendo il margine di errore nella gestione amministrativa.

La digitalizzazione e l'automazione dei processi hanno eliminato inefficienze legate alle operazioni manuali, migliorando la comunicazione interna e la gestione documentale. Complessivamente, l'adozione della piattaforma Zucchetti ha rappresentato un passo strategico verso una gestione più agile e precisa del personale, con effetti concreti sulla qualità del lavoro svolto nella seconda metà del 2024.

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.

Infine, si può ricordare come nel corso del 2024 sia stato completato un progetto di potenziamento della rete Wi-Fi aziendale, con l'implementazione di un SSID unico e sei nuovi punti di accesso. Questi sono stati strategicamente dislocati per ottimizzare la copertura del segnale, garantendo una connessione stabile e uniforme in tutta la sede aziendale. Questa infrastruttura ha sostituito il sistema precedente, che presentava una copertura parziale, migliorando significativamente la connettività interna a beneficio di ospiti e personale interno.

## Patrimonio immobiliare di proprietà di ACER

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

| CATEGORIA CATASTALE |                                | NUMERO<br>UI | VALORE<br>PATRIMONIO | VALORE DI<br>MERCATO<br>PRESUNTO € |
|---------------------|--------------------------------|--------------|----------------------|------------------------------------|
| A2                  | Alloggi di tipo civile         | 36           | 1.556.856            | 3.626.190                          |
| A3                  | Alloggi di tipo economico      | 154          | 3.308.229            | 13.420.782                         |
| A4                  | Alloggi di tipo popolare       | 2            | 154.590              | 95.621                             |
| A10                 | Uffici e sede ACER             | 2            | 3.805.120            | 1.386.792                          |
| C1                  | Negozi e locali ad uso servizi | 22           | 206.934              | 983.425                            |
| C2                  | Magazzini e locali di deposito | 9            | 21.342               | 122.208                            |
| C6                  | Autorimesse                    | 110          | 1.120.468            | 1.419.673                          |
| D7                  | Cabine Enel                    | 4            | 3.025                | 9.936                              |
|                     | Altre Unità Immobiliari        | 7            | 169.951              | 1.278.789                          |
|                     | Terreni                        | 5            | 571                  | 1.190.730                          |
| <b>TOTALI</b>       |                                | <b>351</b>   | <b>10.347.086</b>    | <b>23.534.146</b>                  |

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

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

Nel corso del 2024, grazie alla completa ristrutturazione dell'ex Centro Sociale Foscatò, il patrimonio è aumentato di 3 appartamenti di categoria A/2 – Alloggi di tipo civile siti a Reggio Emilia in via Foscatò 19.

Il patrimonio abitativo di proprietà ACER è tuttora occupato anche da assegnatari ERP ai quali viene applicato il relativo canone poiché hanno ottenuto l'assegnazione prima della riforma regionale del 2001. Gli alloggi che via via si rendono disponibili sono invece concessi in locazione a nuovi inquilini con contratti a canone concordato, sulla base degli accordi territoriali. Sostanzialmente escono quindi dalla gestione alloggi a canone sociale/ERP e vanno ad aumentare la dotazione degli alloggi classificati come Edilizia Residenziale Sociale (a canone calmierato), con requisiti di accesso diversi rispetto alle graduatorie ERP.

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

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

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

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

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