

Relazione del presidente al bilancio consuntivo 2025





Relazione al Bilancio Consuntivo 2025

ACER Reggio Emilia

Uno snodo cruciale per le politiche abitative

Il Bilancio Consuntivo 2025 non è un solo un documento contabile, ma rappresenta uno snodo fondamentale per la storia recente di ACER Reggio Emilia. Si tratta infatti del primo consuntivo che riflette, nella sua seconda metà, gli indirizzi strategici impressi dal nuovo Consiglio di Amministrazione, insediatosi ufficialmente il 1° agosto 2025. Questo passaggio di consegne è avvenuto in un momento storico caratterizzato da una straordinaria complessità, imponendo all'Azienda un delicato esercizio di equilibrio tra la necessaria spinta al rinnovamento e l'indispensabile stabilità operativa.

Sin dal suo insediamento, il CdA ha scelto di ottimizzare l'efficacia della gestione aziendale attraverso l'attribuzione di specifiche deleghe operative, riservando al collegio l'assunzione dei provvedimenti strategici definitivi. In particolare, alla Vicepresidente Camilla Verona è stata affidata la gestione del bilancio e degli affidamenti, con il compito di accompagnare l'istruttoria tecnica e finanziaria e di supervisionare le procedure di affidamento lavori nel pieno rispetto del Codice dei Contratti Pubblici. Parallelamente, la Consigliera Federica Zambelli ha assunto la delega alle attività di prossimità e innovazione sociale, curando la progettazione dei servizi di supporto all'abitare e la promozione di iniziative di housing sociale, mentre alla Presidenza è rimasto in capo tutto quanto non espressamente attribuito. Ogni consigliere delegato è tenuto a relazionare periodicamente e su richiesta al CdA sull'attività svolta, garantendo in tal modo la massima trasparenza e la completa tracciabilità delle fasi istruttorie che precedono l'adozione dei provvedimenti collegiali.

Il contesto attuale può essere descritto come una vera e propria "tempesta perfetta": l'impennata dei costi di mercato, che colpisce sia l'acquisto che la locazione, si scontra duramente con una cronica stagnazione dei redditi. Tale dinamica rende la casa inaccessibile non solo alle fasce storicamente più fragili della popolazione, ma anche a chi percepisce un reddito da lavoro. In questo scenario emergenziale, ACER riafferma il proprio ruolo di strumento operativo essenziale per i Comuni e la Provincia di Reggio Emilia, gli assegnatari e i soggetti privati con cui opera da lunghi anni, evolvendo da semplice gestore di immobili a facilitatore e garante del diritto all'abitare, con l'obiettivo ultimo di promuovere la coesione sociale e l'innovazione dei servizi a beneficio dell'intera comunità.



1. Il contesto generale e il paradosso del mercato immobiliare

L'emergenza abitativa ha assunto connotati critici a ogni livello territoriale, obbligandoci a un profondo ripensamento del nostro ruolo. A livello nazionale, la crisi ha raggiunto proporzioni allarmanti: circa un milione di famiglie vive in povertà assoluta in affitto, mentre 350.000 nuclei restano in attesa nelle graduatorie per le case popolari. Tra il 2021 e il 2025, i canoni di locazione sono cresciuti del 15%, trasformando la casa nella principale voce di spesa che erode i redditi familiari. Nonostante l'introduzione della nuova legge 116/2026, conosciuta come "Piano Casa" per incrementare l'offerta, resta forte l'inquietudine per la mancanza di congrui fondi nazionali a sostegno dell'affitto.

Sebbene il provvedimento abbia il merito di aver avviato una fase nazionale di attenzione al tema casa, stabilendo un punto di partenza necessario, va riconosciuto che gli stanziamenti e le misure attuali sono ancora lontani dal soddisfare il fabbisogno complessivo. Per questa ragione, pur apprezzando l'accoglimento delle istanze sulla manutenzione degli oltre 60.000 alloggi oggi inutilizzabili, sollecitiamo un dialogo serrato con i Commissari e le Istituzioni incaricate dei 22 decreti attuativi del Piano Casa.

In quest'ottica, riteniamo imprescindibile che le risorse destinate all'housing siano ripartite regionalmente e trasferite in via diretta alle Aziende e agli Enti pubblici. Tale approccio consentirebbe di snellire i processi burocratici, scongiurando il rischio di rallentamenti negli interventi, perdite di efficacia o incrementi ingiustificati dei costi.

Rimane inoltre prioritaria l'esigenza di un confronto approfondito con il Governo e i Ministeri competenti per tutelare gli equilibri economici degli Enti gestori dell'ERP da effetti negativi irreversibili. Non basta una semplice condivisione di intenti: è vitale definire un percorso comune e operativo che metta al sicuro la sostenibilità finanziaria delle Aziende e, di conseguenza, la tenuta futura dell'intero sistema dell'edilizia residenziale pubblica.

Il contesto provinciale: scarsità di offerta e blocco del mercato

A Reggio Emilia l'emergenza ha mutato pelle, manifestandosi in una gravissima rigidità del mercato nonostante la solidità economica del territorio. Nel capoluogo, oltre 15.000 famiglie vivono in affitto a fronte di un'offerta privata insufficiente, alimentando dinamiche preoccupanti. Uno degli aspetti più critici è il **paradosso degli sfratti**: sebbene quelli eseguiti siano stati 179, le richieste di esecuzione pendenti sono schizzate a quasi 900, segno che i proprietari, intimoriti dalle potenziali morosità, preferiscono ritirare gli immobili dal mercato, azzerando di fatto l'offerta.

Questa **crisi della fascia media** colpisce ormai duramente anche i lavoratori essenziali, come sanitari, insegnanti, forze dell'ordine e autisti dei mezzi pubblici, per i quali il lavoro regolare non è più garanzia del diritto alla casa. Per contrastare questa deriva, la Regione Emilia-Romagna ha attivato programmi straordinari per il recupero degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) e potenziato l'Edilizia Residenziale Sociale (ERS). In questo scenario, ACER si è posta anche come **garante** tramite il "Patto per la Casa Emilia-Romagna", offrendo tutele dirette ai privati su morosità e danni per incentivare la rimessa in circolo degli alloggi sfitti a canone concordato.



2. La nostra utenza: fragilità economica e povertà energetica

Per comprendere appieno il ruolo di ACER oggi, è imprescindibile analizzare la composizione sociale dei nuclei familiari che abitano il nostro patrimonio. Negli ultimi anni abbiamo assistito a una profonda mutazione: l'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) non rappresenta più soltanto una risposta alla tensione abitativa, ma è diventata un vero e proprio **ammortizzatore sociale di ultima istanza** per arginare la povertà estrema.

Il profilo degli assegnatari: i dati dell'emergenza

L'analisi delle assegnazioni più recenti restituisce un quadro inequivocabile del livello di fragilità dell'utenza che fa ingresso nelle nostre case. Prendendo in esame le 500 assegnazioni effettuate nel Comune di Reggio Emilia tra il 2016 e il 2026, emergono dati che impongono una seria riflessione sulle politiche di welfare:

- **Segnalazione dai Servizi Sociali:** Ben l'**86,8%** delle domande assegnate ha richiesto l'applicazione di punteggi aggiuntivi per presa in carico da parte dei Servizi Sociali. Questo significa che quasi 9 nuovi inquilini su 10 si trovano in condizioni di conclamata emergenza sociale o abitativa.
- **Povertà reddituale estrema:** L'**80,4%** dei nuovi assegnatari ha fatto il suo ingresso con un ISEE pari o inferiore al 30% della soglia di accesso (ovvero sotto i 6.065,10 euro).
- **L'ISEE medio:** La media dell'Indicatore della Situazione Economica Equivalente dei nuclei assegnati con punteggi sociali si attesta a soli **3.506 euro**, un dato che riflette una capacità di spesa pressoché nulla.

In termini generali, il nostro patrimonio ospita oggi nuclei sempre più piccoli. Questo assetto si traduce in una forte incidenza della "Fascia di Protezione", che oggi accoglie quasi la metà dell'utenza totale e alla quale viene applicato un canone medio bassissimo, nettamente inferiore ai costi di gestione.

Il peso dei costi energetici e l'insostenibilità delle spese accessorie

Se da un lato l'intervento pubblico garantisce un canone di locazione estremamente contenuto, dall'altro l'utenza si scontra frontalmente con l'impennata delle spese energetiche. **La sostenibilità abitativa non si misura più solo sul canone di locazione, ma sulle spese accessorie.** Recenti indagini condotte sui nostri utenti, in collaborazione con l'Università di Padova, hanno rilevato che:

- La spesa media mensile complessiva per elettricità, gas (riscaldamento) è stimata in circa **216 euro**, una cifra che appare eccessiva in relazione ai redditi minimi percepiti. Su base annua, le spese accessorie pesano per circa 3.000 euro a famiglia.
- Oltre l'**80% delle famiglie** dichiara di arrivare alla fine del mese "con difficoltà" o "con estrema difficoltà" una volta pagate le bollette energetiche.
- Siamo di fronte a veri e propri fenomeni di "povertà energetica": quasi il 20% degli intervistati dichiara di essere costretto a limitare drasticamente l'uso del riscaldamento in inverno per via dei costi proibitivi.

Questa drammatica forbice tra redditi minimi e costi energetici rigidi è la genesi primaria del fenomeno della morosità incolpevole. L'analisi del mancato incasso dimostra, infatti, che circa **il 60% della morosità consolidata non deriva dal mancato pagamento dell'affitto, bensì dai servizi accessori e**



dai consumi. ACER è tenuta ad anticipare finanziariamente queste spese per non interrompere i servizi essenziali nei condomini, trasformandosi nel principale finanziatore occulto del disagio energetico.

Un indicatore fondamentale dell'impatto sociale di ACER è rappresentato dal valore economico generato dalla differenza tra il canone oggettivo degli immobili gestiti e il canone ERP effettivamente applicato ai nuclei assegnatari. Questa differenza non costituisce semplicemente mancato introito, bensì un vero e proprio trasferimento di valore verso le fasce più fragili della popolazione, configurandosi come una forma di sussidio diretto al reddito delle famiglie. Tale "valore di impatto" quantifica il contributo reale dell'Edilizia Residenziale Pubblica nel garantire il diritto all'abitare, agendo da pilastro insostituibile del welfare locale. È tuttavia necessario sottolineare come l'entità di questo differenziale, a fronte di costi di gestione e manutenzione del patrimonio in costante ascesa, ponga un interrogativo cruciale sulla sostenibilità di lungo periodo del sistema, richiedendo una riflessione congiunta tra gli enti proprietari - i Comuni - e l'Azienda per preservare l'equilibrio gestionale senza sacrificare la missione sociale dell'Ente.

Per l'annualità 2025, questo differenziale ha generato un **valore di impatto stimato in circa 5mln di euro**. Si tratta di risorse che, di fatto, ACER e i Comuni proprietari hanno lasciato nelle tasche di cittadini reggiani in grave difficoltà economica, operando una massiccia iniezione di liquidità indiretta nel tessuto sociale della provincia.

3. Trasparenza, gestione e tutela dell'Azienda: la Due Diligence e la vertenza fiscale

Con l'insediamento del nuovo Consiglio di Amministrazione, ACER ha intrapreso un percorso improntato al riordino gestionale e alla massima trasparenza operativa. Nell'interesse della tutela dell'Azienda e per disporre di una valutazione organica e approfondita della gestione aziendale, il CdA ha disposto una Financial Due Diligence contabile e di compliance volta ad analizzare sia i processi della gestione corrente sia la consistenza e la corretta rappresentazione della situazione patrimoniale.

Le risultanze di tale analisi hanno guidato le scelte strategiche del presente bilancio consuntivo, definendo indirizzi finalizzati a consolidare la stabilità dell'Ente e a superare le criticità pregresse. L'obiettivo è dotare l'agire di ACER di fondamenta ancora più solide per rendere effettivo il diritto all'abitare, nonché affrontare al meglio le opportunità che si profilano imminenti da parte della Regione Emilia-Romagna e dallo stato. Attraverso questo primo bilancio, l'attuale amministrazione intende affrontare i nodi maturati nella storia aziendale, delineando una chiara traiettoria di rilancio e sviluppo delle proprie funzioni istituzionali.

Il rapporto ha fornito una mappatura rigorosa delle problematiche latenti, permettendo l'avvio di un piano di salvaguardia per l'equilibrio aziendale.

La gestione della morosità e l'operazione "Verità" sui crediti inesigibili

Per garantire la tenuta del sistema dell'Edilizia Residenziale Pubblica, il CdA ha deciso di affrontare con assoluta decisione e trasparenza il tema storico della morosità. Al 31 dicembre 2025, i crediti verso gli utenti assegnatari dei Comuni ammontano a circa **15,4 milioni di euro lordi**. A fronte di questi crediti, sono state stanziare risorse da parte dei Comuni per circa **10,2 milioni di euro**. Si affiancano poi crediti



storici di ACER nei confronti dei suoi inquilini per circa 2,1 milioni, cui corrisponde un fondo incrementato, con questo bilancio, a 1,7 milioni.

Il nuovo Consiglio di Amministrazione considera non più procrastinabile una vera e propria "operazione verità": l'obiettivo primario del 2026 sarà ripulire i bilanci dai crediti inesigibili, avviando tavoli di confronto serrati con i Comuni per proporre lo **stralcio definitivo** delle posizioni palesemente irrecoverabili. Per consentire la massima operatività sul fronte del recupero crediti, sono state allocate risorse nelle disponibilità dell'Ufficio Legale per gestire la morosità corrente: rateizzazioni per la morosità incolpevole e azioni ferme (diffide, pignoramenti e sfratti) verso la morosità colpevole.

Non si intende avviare un condono, ma un atto di lucidità amministrativa essenziale. Ripulire i bilanci dai crediti inesigibili permette infatti di liberare risorse umane e amministrative. Tali energie, non più disperse nell'inseguimento di debiti prescritti, vengono oggi ricalibrate con fermezza sul contrasto alla morosità colpevole e speculativa recente, garantendo al contempo percorsi di tutela e rateizzazione unicamente per chi si trova in condizioni di reale morosità incolpevole.

Focus: La vertenza con l'Agenzia delle Entrate

In questo quadro di tutela del perimetro finanziario, un capitolo di fondamentale importanza è dedicato alla vertenza aperta ad aprile 2024 con l'Agenzia delle Entrate. L'attenzione dell'Agenzia su ACER è scaturita dal tardivo/omesso deposito delle dichiarazioni fiscali per il quadriennio 2017-2020 da parte del precedente consulente fiscale dell'Ente. Contro quest'ultimo, ACER ha già attivato un'azione di rivalsa formale.

Il cuore nevralgico della contestazione riguarda il disconoscimento dell'aliquota IRES agevolata al 12% (riservata nel nostro ordinamento agli enti con finalità sociali), con la pretesa di applicare l'aliquota ordinaria al 24%. ACER Reggio Emilia nel rivendicare la piena legittimità dell'aliquota agevolata, ha in questi giorni raccolto la sentenza favorevole della Corte di Giustizia Tributaria Provinciale. L'imposizione al 24% avrebbe determinato effetti devastanti sull'intera sostenibilità del sistema, non solo locale. Per tutelare la stabilità di ACER e far fronte a eventuali riprese future, in questo Bilancio 2025 abbiamo operato accantonamenti straordinari: **260.000 euro** a copertura del fondo contenzioso e **50.000 euro** per le corrispondenti spese legali. Con questo intervento si ottempera alle risultanze che l'esito del Contenzioso oggi prospetta, al netto della questione IRES, per un valore complessivo di circa **600.000 euro**.

L'insieme di queste operazioni non intacca la solidità operativa dell'Azienda, né richiede interventi di copertura da parte dei Comuni soci. In quanto Ente Pubblico Economico, spetta alla gestione stessa di ACER ristabilire l'equilibrio economico, facendo leva su piani di intervento di prossima attuazione. Tra questi, assume un ruolo centrale il ripristino di 300 alloggi attualmente non assegnabili, finanziato dalla Regione Emilia-Romagna per un valore stimato di oltre 13,4 milioni di euro. Tali alloggi saranno destinati alla cosiddetta "fascia grigia", ovvero a quei nuclei familiari con redditi troppo elevati per accedere all'ERP ma insufficienti per sostenere i canoni del libero mercato, con l'obiettivo strategico di ripristinare un rapporto sostenibile tra reddito e costi dell'abitare.



4. I piani straordinari per il territorio: l'attuazione del “PNC – Sicuro, verde e sociale”

Il ruolo di ACER Reggio Emilia non si esaurisce nella gestione ordinaria, ma si esprime con forza nella capacità di intercettare e "mettere a terra" le risorse straordinarie necessarie a rigenerare il patrimonio residenziale pubblico.

Il fiore all'occhiello di questa programmazione è senza dubbio stato il **Programma "Sicuro, Verde e Sociale"**, finanziato dal Fondo Complementare al PNRR ed iniziato nel 2023. Un'ambiziosa strategia nazionale che ha unito la riqualificazione sismica, l'efficientamento energetico e l'incremento di alloggi pubblici.

La collocazione geografica: un impatto su scala provinciale

La nostra provincia ha ottenuto **finanziamenti per oltre 16,7 milioni di euro** gestiti da ACER Reggio Emilia. Il programma si inserisce capillarmente nel territorio, abbracciando **7 Comuni con 9 grandi cantieri di riqualificazione**:

- **Reggio Emilia:** Assorbe l'investimento più imponente. Spicca il maxi-intervento nel **quartiere di Via Doberdò**, che coinvolge 12 edifici per oltre 7 milioni di euro. A questo si affianca l'intervento nella frazione di **Codemondo** (Via Teggi).
- **Guastalla:** Riqualificazione in Via Andrea Costa, per oltre 1,6 milioni di euro. A questo si affianca quello in Via Dalla Chiesa, per 1,7 milioni di euro.
- **Correggio:** Cantieri attivi in Viale Vittorio Veneto (quasi 1,2 milioni di euro).
- **Boretto:** Intervento in Viale Umberto I (1 milione di euro).
- **Castellarano:** Riqualificazione nella zona di Telarolo (1,05 milioni di euro).
- **Castelnovo di Sotto:** Recupero edilizio nella frazione di Cogruzzo (1,05 milioni di euro).
- **Vezzano sul Crostolo:** Rigenerazione in Piazza Vittoria (900 mila euro).

L'impatto a bilancio: il valore delle competenze tecniche e il riordino contabile

L'ingente mole di cantieri messa a terra ha generato un impatto importante sul Bilancio di ACER. L'Azienda svolge un complesso lavoro di progettazione, direzione lavori e coordinamento della sicurezza, che si traduce in ricavi aziendali sotto forma di "competenze tecniche". Nel Bilancio Consuntivo 2025, la voce relativa ai corrispettivi tecnici per interventi edilizi ha raggiunto quota **765.045 euro**. Di questo volume, il solo programma PNC ha generato competenze tecniche di competenza dell'anno 2025 per **388.910 euro**.

5. L'impegno quotidiano: manutenzioni e risposte ai cittadini

Il valore delle risorse umane e la stabilizzazione del personale

La complessa macchina operativa di ACER necessita di un presidio umano solido e qualificato. In netta discontinuità con le logiche del precariato, nel corso del 2025 l'Azienda ha attuato una precisa politica di valorizzazione e fidelizzazione del proprio personale, procedendo alla stabilizzazione di 6 dipendenti, i cui contratti sono stati trasformati da tempo determinato a tempo indeterminato



Alla data del 31 dicembre 2025, la forza lavoro di ACER Reggio Emilia ha raggiunto le 50 unità complessive, tutte assunte a tempo indeterminato, con un azzeramento totale del ricorso al lavoro interinale. L'assetto organizzativo riflette inoltre una spiccata componente femminile, che rappresenta il 72% della forza lavoro aziendale (36 donne su 50 dipendenti). Investire sulla stabilità contrattuale significa garantire all'Azienda quella continuità delle competenze fondamentale per erogare servizi di qualità.

La gestione, la manutenzione e il recupero del patrimonio immobiliare rappresentano il cuore dei compiti istituzionali di ACER. Nel Bilancio Consuntivo 2025, la voce relativa alle spese per la manutenzione degli stabili si attesta a **1.720.162 euro**.

Le richieste dell'utenza e la capacità di evasione

Nell'anno 2025, a livello provinciale, l'Azienda ha ricevuto **2.250 richieste di manutenzione**. A fronte di questa mole di segnalazioni, la struttura ha dimostrato una notevole capacità di risposta: sono state **evase 1.896 richieste** (oltre l'84% dei casi). Il solo capoluogo di Reggio Emilia ha generato 826 richieste, di cui 795 portate a termine con successo.

La presenza sul territorio: missioni e operazioni sul campo

La nostra gestione richiede una presenza capillare "su strada". Nel corso del 2025, il personale dell'Azienda ha effettuato un totale di **2.598 missioni**, che si sono tradotte in **2.268 operazioni operative direttamente sul campo**.

- **L'Ufficio Tecnico Manutenzioni** ha guidato l'attività esterna con **904 missioni**.
- **L'Ufficio Tecnico Progettazione** ha effettuato **487 missioni**.
- **L'Ufficio Progettazione e Gestione Sociale**, orientato alla mediazione e al contatto umano, ha svolto **260 missioni** di interventi operativi sul campo.

Focalizzando l'attenzione sulle **904 uscite del comparto manutentivo**, il 45,9% degli interventi (416 uscite) si è concentrato nel Comune di Reggio Emilia, seguito da un forte impegno in provincia, in particolare a Scandiano (45 uscite), Fabbrico (43 uscite) e Correggio (41 uscite).

Partendo da questi dati confortanti, il CDA, fin dal suo insediamento, si è adoperato per migliorare i tempi di risposta e la qualità degli interventi, ben consapevole che sarà nel futuro necessario porre in essere azioni svolte con maggiore razionalità e coordinamento interno ed esterno.

Il ripristino degli alloggi vuoti: rimettere in circolo il patrimonio

Rimettere a norma un appartamento disdettato per poterlo assegnare richiede risorse ingenti. Nel corso del 2025, l'impegno di ACER si è concretizzato nel **ripristino di 123 alloggi**, per un quadro economico complessivo di **1.151.602 euro**. La distribuzione ha coperto gran parte del territorio: la quota maggioritaria ha riguardato Reggio Emilia (62 alloggi per oltre 579 mila euro), con sforzi significativi anche a Fabbrico (11 ripristini), Guastalla (6 ripristini) e Correggio (5 ripristini).

"In un contesto provinciale caratterizzato dal blocco del mercato privato e dall'aumento delle esecuzioni di sfratto, la rimessa in circolo di questi 123 alloggi rappresenta la risposta istituzionale più forte all'emergenza. Non si tratta semplicemente di interventi edili, ma della tempestiva riattivazione di 123 soluzioni di vita per altrettante famiglie in lista d'attesa.

Le attività operative fin qui descritte si fondono con le tutele reddituali applicate all'utenza per delineare il reale "valore di impatto" di ACER sul territorio reggiano. Se sommiamo il differenziale dei canoni non



incassati a tutela delle fasce fragili (pari a circa 5mln milioni di euro, come analizzato nel Capitolo 2) con gli investimenti diretti versati sul territorio per la manutenzione ordinaria (1,72 milioni) e per i ripristini degli alloggi sfitti (1,15 milioni), **il dividendo sociale complessivo generato dall'Azienda nel 2025 supera i 7,5 milioni di euro**. Questo dato dimostra l'impatto anticiclico di ACER: ogni euro investito nella cura del patrimonio si traduce in un argine concreto contro la crisi abitativa e l'esclusione sociale.

6. L'Azienda che evolve: Innovazione Sociale, Digitale e Ricerca

Il ruolo di ACER Reggio Emilia non si esaurisce nella mera amministrazione di "mattoni". L'Azienda si è progressivamente evoluta, diventando un attore capace di erogare servizi complessi di welfare abitativo, un innovatore tecnologico e un nodo strategico per la ricerca europea applicata all'abitare.

La Filiera dell'Abitare: ERS, Studenti ed Emergenza Abitativa

Oltre al nucleo storico dell'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP), ACER gestisce un ventaglio di soluzioni abitative per rispondere alle esigenze della "fascia grigia", dei lavoratori e degli studenti. L'Agenzia per l'Affitto continua la sua delicata missione di intermediazione, gestendo 217 alloggi privati con l'obiettivo di immettere sul mercato immobili sfitti a canoni sostenibili. In stretta sinergia con i Servizi Sociali, gestiamo inoltre le assegnazioni in "Emergenza Abitativa" e i modelli di *co-housing* per soggetti fragili (donne vittime di violenza, persone in uscita da percorsi di assistenza) al fine di promuovere l'indipendenza abitativa. Un asset strategico per l'Azienda e per l'attrattività del capoluogo è il servizio dedicato agli studenti fuori sede: ACER gestisce direttamente 105 posti letto a canone calmierato (dislocati in strutture come Piazza Vallisneri, Via Mascagni, Viale Montegrappa e Palazzo del Carbone), offrendo contratti flessibili per mitigare il caro-affitti universitario e ravvivare il centro storico.

Innovazione Sociale e Comunità Energetiche

L'intervento sui fabbricati è costantemente affiancato dall'investimento sul capitale umano. L'Ufficio Progettazione e Gestione Sociale opera per prevenire le conflittualità, gestire le crisi condominiali (con circa 400 richieste di mediazione vagliate nell'ultimo anno) e monitorare la morosità incolpevole. I progetti di "Portierato Sociale" – attivi nei quartieri Foscati e Fenulli/Compagnoni – rappresentano la nostra risposta per fornire presidi fisici contro l'isolamento e il degrado. Sul fronte dell'innovazione eco-solidale, spicca l'avvio della Comunità Energetica Rinnovabile (CER) "ESSeRE". Il progetto, sostenuto da fondi regionali e sviluppato insieme alla Casa di Cura Villa Verde e ad altre realtà locali, prevede l'installazione di impianti fotovoltaici sui tetti del quartiere Compagnoni/Fenulli ed in prospettiva su altri edifici pubblici. Gli obiettivi: ottimizzare il sistema domanda/offerta di energia e reinvestire gli utili della Comunità Energetica in welfare condominiale e di quartiere, per implementare servizi sanitari, educativi e assistenziali.

Welfare Culturale e Animazione: il progetto "Estate Popolare"

Un esempio virtuoso di come ACER intenda il proprio ruolo di promotore di coesione sociale è rappresentato dal programma **"Estate Popolare"**. Giunto nel 2025 alla sua sesta edizione, il progetto è promosso in stretta sinergia con il Comune di Reggio Emilia, con il fondamentale sostegno di IREN e la collaborazione attiva di oltre 25 associazioni culturali e del Terzo Settore del territorio. Da maggio a ottobre, l'iniziativa ha portato direttamente nei cortili e nei quartieri di edilizia pubblica (tra cui

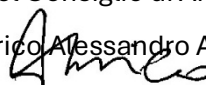


Compagnoni, Foscato, Villaggio Stranieri, Don Pasquino Borghi e molti altri) un ricchissimo palinsesto gratuito composto da circa 120 eventi: spettacoli teatrali, proiezioni cinematografiche, concerti, performance circensi, laboratori sportivi e attività ludico-ricreative. Non si tratta di semplice intrattenimento stagionale, ma di un potente strumento di animazione socio-educativa finalizzato a migliorare la qualità dell'abitare, promuovere la cura degli spazi comuni, favorire il confronto intergenerazionale e interculturale, e prevenire in modo proattivo le conflittualità e l'isolamento delle fasce più fragili. Il grande successo di questa formula ha generato ricadute strutturali importanti, dando vita a progetti collaterali (come "Pop Up") ideati per mantenere vive e attive le reti di prossimità e l'offerta culturale nei quartieri popolari anche durante i mesi invernali.

Reggio Emilia, 29/06/2026

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Federico Alessandro Amico



APPENDICE STATISTICA

Tabella 1: Profilo dell'utenza e impatto dei costi dell'abitare

La presente tabella sintetizza i dati relativi alle recenti assegnazioni, evidenziando il grado di fragilità economica e sociale dei nuovi nuclei in ingresso nel patrimonio ERP e l'incidenza delle spese accessorie, come delineato nel Capitolo 2. Comune di Reggio Emilia anni 2016-2025

Indicatore Sociale e Reddittuale	Dato Rilevato
Campione di assegnazioni analizzate	500 nuclei
Domande con punteggio aggiuntivo Servizi Sociali	86,8% (434 nuclei)
Assegnatari in povertà estrema (ISEE $\leq$ 30% della soglia d'accesso)	80,4% (402 nuclei)
Valore ISEE medio dei nuclei con punteggio sociale	3.506 €
Costo medio mensile stimato per spese energetiche (Luce, gas, riscaldamento)	216 €/mese
Quota di morosità consolidata derivante da spese accessorie/condominiali non pagate	60%
Percentuale di famiglie che dichiara difficoltà a fine mese dopo il pagamento delle bollette	> 80%



Tabella 2: Mappatura Cantieri "PNC - Sicuro, verde e sociale"

Il quadro economico degli interventi di riqualificazione edilizia, miglioramento sismico ed efficientamento energetico ammessi a finanziamento tramite il Fondo Complementare al PNRR.

Comune	Localizzazione Cantiere	Quadro Economico Finanziato
Reggio Emilia	Via Doberdò (12 edifici)	7.042.222,00 €
Reggio Emilia	Codemondo (Via Teggi)	1.169.142,45 €
Guastalla	Via Andrea Costa	1.627.800,00 €
Guastalla	Via dalla Chiesa	1.700.000,00 €
Correggio	Viale Vittorio Veneto	1.194.900,00 €
Boretto	Viale Umberto I	1.050.600,00 €
Castellarano	Telarolo - Via Montebabbio	1.050.600,00 €
Castelnovo di Sotto	Cogruzzo - Via San Leonardo	1.050.600,00 €
Vezzano sul Crostolo	Piazza Vittoria	906.300,00 €
TOTALE	9 Cantieri su 7 Comuni	16.792.164,45 €



Tabella 3: Evasione richieste di manutenzione per Comune (Anno 2025)

Sintesi della capacità di risposta del front-office tecnico di ACER alle criticità segnalate dagli assegnatari sul territorio provinciale. Sono elencati i Comuni con i volumi maggiori di richieste; i restanti sono aggregati.

Comune / Unione	Richieste Ricevute	Richieste Evase	Tasso di Evasione (%)
Reggio nell'Emilia	826	795	96,25%
Correggio	71	61	85,92%
Casalgrande	54	41	75,93%
Scandiano	46	36	78,26%
Unione Terra di Mezzo	39	32	82,05%
Guastalla	36	31	86,11%
Rubiera	31	26	83,87%
Bibbiano	30	29	96,67%
Montecchio Emilia	28	25	89,29%
S. Ilario D'Enza	27	25	92,59%
Gualtieri	26	18	69,23%
Boretto	23	23	100,00%
Novellara	22	12	54,55%
Cavriago	21	18	85,71%
Fabbrico	17	16	94,12%
Altri Comuni della Provincia	953	708	74,29%
TOTALE PROVINCIALE	2.250	1.896	84,26%



Tabella 4: Quadro dei Ripristini Effettuati (Anno 2025)

Il dettaglio dell'impegno economico e operativo sostenuto da ACER per la sistemazione e la messa a norma degli alloggi sfitti (turnover), al fine di rimetterli celermente a disposizione delle graduatorie comunali.

Comune	Numero Alloggi Ripristinati	Importo Economico (€)
Reggio nell'Emilia	62	579.324,22 €
Fabbrico	11	120.695,59 €
Guastalla	6	66.469,58 €
Correggio	5	48.225,49 €
Casalgrande	4	46.470,48 €
Montecchio Emilia	4	19.079,10 €
S. Ilario D'Enza	3	35.103,32 €
Scandiano	3	31.006,28 €
Cavriago	3	23.499,50 €
Novellara	3	23.333,98 €
Rubiera	2	22.529,79 €
S. Martino in Rio	2	19.475,01 €
Unione Terra di Mezzo	2	19.374,47 €
Altri Comuni (1 o 2 ripristini ciascuno)	13	96.915,71 €
TOTALE COMPLESSIVO	123	1.151.602,52 €



Tabella 5: Prospetto del Dividendo Sociale e Valore d’Impatto (Esercizio 2025)

La presente sintesi riassume il contributo tangibile dell'Azienda al benessere della collettività, integrando il valore del trasferimento economico indiretto a favore dell'utenza fragile con la spesa diretta investita nel tessuto locale per la cura del patrimonio.

- Sussidio indiretto al reddito (Differenziale tra canone oggettivo ed ERP): **circa 5mln**
- Oneri per la manutenzione ordinaria degli immobili: **1.720.162 €**
- Investimenti per il ripristino di alloggi disdettati: **1.151.602 €**
- VALORE COMPLESSIVO DEL DIVIDENDO SOCIALE GENERATO: **oltre 7,5mln**

