



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



BILANCIO DI PREVISIONE 2025

Sommario

Relazione del Presidente al bilancio di previsione 2025

Filiera dell’Abitare (ERP - ERS - alloggi per studenti - altre tipologie di alloggi - contributi)	6
Osservatorio regionale sistema abitativo (ORSA). Elementi per la costruzione di un sistema integrato di valutazione e gestione delle Politiche per la Casa.....	6
La filiera dell’abitare	7
La gestione degli alloggi.....	8
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	14
Alloggi a canone calmierato (ERS)	16
Alloggi ERS a canone calmierato in locazione permanente e/o proprietà pubblica	17
Alloggi ERS in locazione temporanea di proprietà pubblica e privata	17
Agenzia per l’Affitto	18
Alloggi gestiti nell’ambito della convenzione per l’Emergenza Abitativa e soluzioni in co-housing	18
Altre soluzioni abitative ad alta innovazione sociale.....	19
Programma di Social Housing	20
Altri alloggi a locazione temporanea e breve	20
Fondo Regionale per l’accesso all’abitazione in locazione.....	21
Alloggi per studenti.....	21
Servizi per le persone (Progettazione e gestione sociale - rispetto delle regole e applicazione delle linee guida sulla morosità - gestioni condominiali e autogestioni)	23
Composizione sociale assegnatari ERP	23
Innovazione sociale	24
Sostenibilità sociale	25
Progettazione e Gestione sociale	25
Mediazione ordinaria e straordinaria	26
Cambio alloggi per emergenze	40
Prevenzione della Morosità.....	40
Accompagnamento all’abitare.....	41
Servizi ad alto livello di innovazione sociale	41
Morosità	41
Ufficio legale per la gestione della morosità e del contenzioso nel rispetto delle regole	46

Assistenza alle autogestioni, ai condomini e attività a favore delle gestioni dirette, servizi ai fabbricati	48
Attività di comunicazione interna ed esterna - portale Internet e Social media	50
Rilascio certificazione idoneità alloggi.....	53
Servizi Tecnici (Ricerca – Pianificazione – Progettazione – Manutenzione).....	55
Aree di intervento.....	55
Attività di progettazione, studi di fattibilità e programmi d'intervento	56
Tecnologia informatica B.I.M.....	56
Progettazione interventi programma Legge 80/2014.....	57
Programma POR-FESR 2014/2020	58
Progetto di riqualificazione energetica patrimonio ERP nell'ambito del programma LEMON	60
Interventi post sisma 2012.....	61
Programma per la riqualificazione dell'ex Centro sociale del Foscolo in Reggio Emilia - lavori conclusi	61
Piano Integrato di Edilizia Residenziale Sociale - Abitare Solidale Isolato 902 (PIERS) e Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare (PinQua)	62
Programma Sicuro Verde e Sociale - Fondo Complementare PNC.....	62
Programma di riserva	64
Nuovi programmi di riqualificazione	64
Interventi confermati con i Comuni.....	65
Direzioni lavori	66
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	67
Piano particolareggiato PP10 - Bibbiano	68
Attività di ripristino alloggi e piani straordinari	68
Programmi straordinari del Comune di Reggio Emilia	68
Programma straordinario del Comune di Correggio - lavori in corso	69
Programma straordinario del Comune di Novellara - lavori in corso.....	69
Programma straordinario del Comune di Brescello - lavori in corso	69
Programma straordinario ripristino alloggi - finanziamento regionale	69
Programma straordinario "Scambio ERP-ERS"	69
Programma straordinario PNRR Anziani.....	69
Programma straordinario Disabili Bassa Reggiana	70
Manutenzione del patrimonio gestito	70
Attività di collaudo delle opere di urbanizzazione	70
Servizio energia impianti, efficienza energetica degli edifici, riqualificazione energetica degli edifici	70
Attività di certificazione energetica degli edifici	71

Impianti fotovoltaici	71
Programma individualizzazione delle utenze, termoregolazione e controllo	72
Attività di ricerca e sperimentazione	72
Life Super Herotile - in corso	72
Climate-up	73
Progetto pilota BE-WOODDEN - supporto ad ART-ER Emilia-Romagna	73
Partecipazione al programma AMELIA (dAta platforM for the transfEr of knowLedge and statistIcal Analysis) – collaborazione con l’Università degli Studi di Padova	73
Progetto per l’analisi e la valutazione energetica dei fabbricati	73
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	77
Valorizzazione del patrimonio immobiliare di proprietà di ACER	78
Bilancio di previsione Esercizio 2025	79
Equilibri di bilancio	79
Flussi di cassa 2024 e previsione 2025	80
Risultato economico e Bilancio di Previsione	80
Programma triennale delle opere pubbliche 2025/2027 di ACER Reggio Emilia	82



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



RELAZIONE DEL PRESIDENTE AL BILANCIO DI PREVISIONE

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

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

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

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

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

Nel corso del 2025 questi indicatori saranno condivisi l’assessorato per le Politiche abitative della Regione Emilia-Romagna, per mettere in campo azioni adeguate ai bisogni comunali e regionali.

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

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

Un quadro che sottolinea l’urgenza e la necessità, per le istituzioni e per i diversi attori economici e sociali, di costruire e condividere una Agenda Strategica dell’Housing sociale a Reggio Emilia che individui una serie di azioni sistemiche in grado di rispondere al bisogno abitativo delle differenti tipologie di persone - giovani, studenti, lavoratori, famiglie

numerose, famiglie mononucleari, anziani - che vivono a Reggio Emilia o hanno scelto il Comune capoluogo per sviluppare il loro progetto di studio, di lavoro e di vita.

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

La ricerca, nelle sue conclusioni, ha evidenziato la necessità di integrare costantemente le attività dei soggetti pubblici che si occupano di Politiche abitative: Comune e Unioni (Ufficio Casa e Servizi sociali) e ACER. Questo allo scopo di offrire un servizio puntuale nell'offerta delle Politiche abitative e di dare sempre più attuazione ad uno degli obiettivi della Legge regionale n.24 relativa alla complementarietà tra Politiche abitative e Politiche sociali. Nel corso del 2025, con la nuova Amministrazione regionale, verrà affrontato il tema della governance per favorire l'integrazione tra Politiche abitative e Politiche sociali.

La filiera dell'abitare

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

Di seguito l'elenco delle iniziative in corso di attuazione insieme ai Comuni:

- 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, e per lavoratori da fuori provincia. Ne fanno parte gli alloggi in locazione permanente pubblici e privati convenzionati, gli alloggi di proprietà privata intercettati con lo strumento dell'Agenzia per l'Affitto, alloggi di proprietà di enti pubblici e alloggi per studenti sia pubblici che privati;
- alloggi per l'emergenza abitativa (per sfrattati, senzatetto, vittime di violenza, profughi, ecc.);
- alloggi a sostegno delle Politiche di innovazione sociale (appartamenti protetti per anziani, disabili, co-housing...);
- incentivi, contributi, fondi e altre iniziative dedicate all'abitare sostenibile.

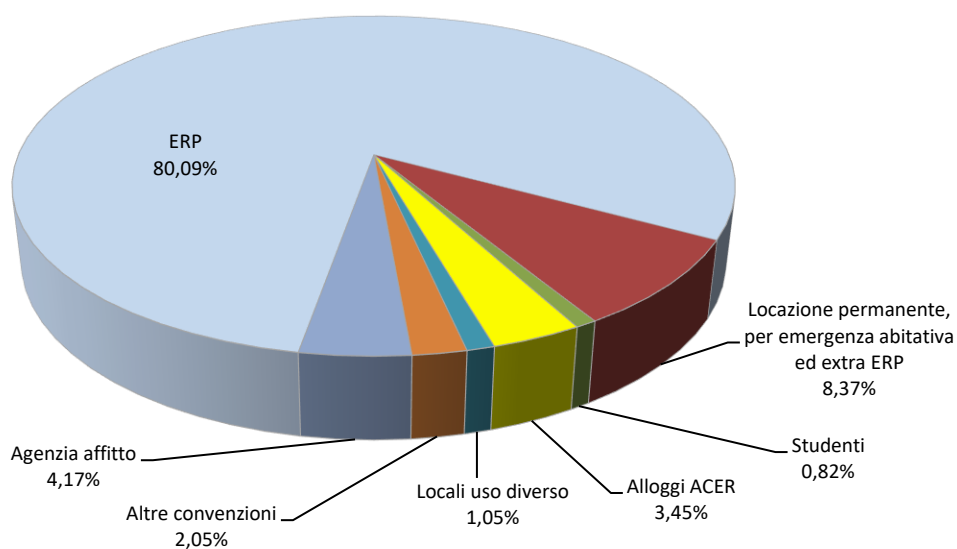
La gestione degli alloggi

ACER è impegnata ad incrementare l'offerta abitativa attraverso il recupero del patrimonio edilizio pubblico esistente e l'utilizzo di patrimonio privato sfitto, tramite lo strumento della Agenzia per l'Affitto, sostenuto oggi anche dal programma regionale Patto per la Casa.

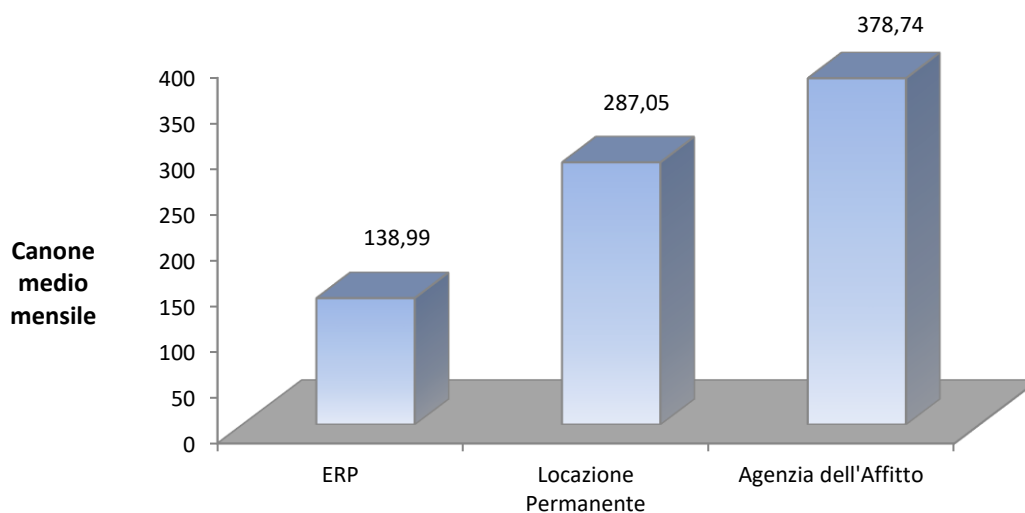
Le unità immobiliari residenziali gestite, a ottobre 2024, sono 5.224. Prevediamo che nel 2025 il patrimonio gestito aumenterà di circa altri 100 alloggi ERS, a seguito dell'assunzione in gestione da parte di altri soggetti pubblici e privati che hanno in programma la realizzazione di alloggi ERS e del potenziamento dell'Agenzia per l'Affitto.

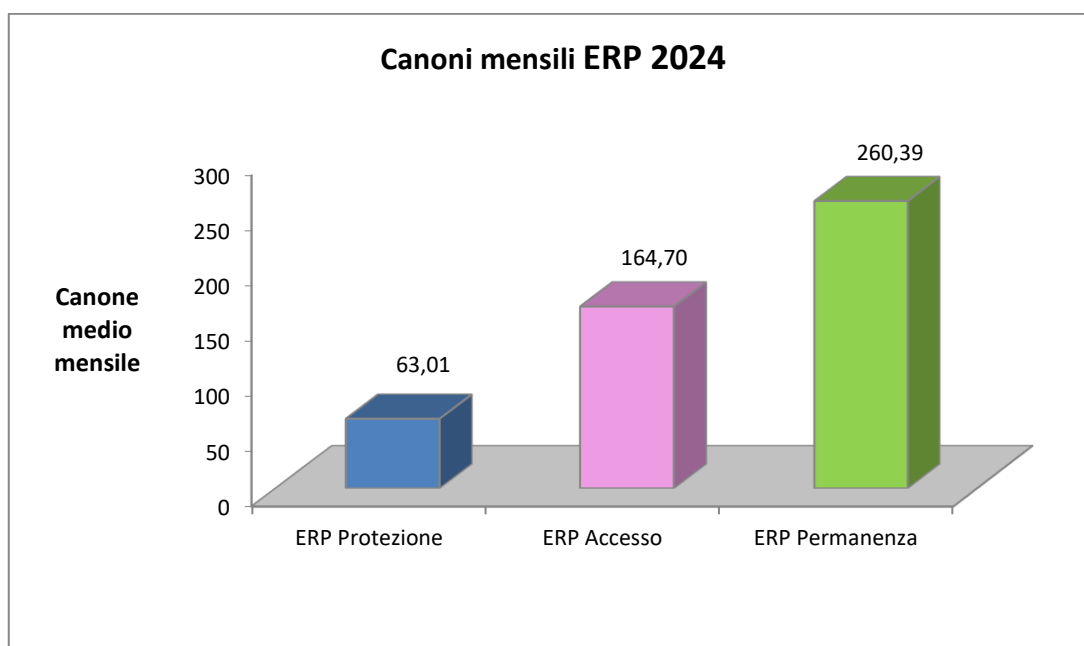
Canone	Proprietà	Anno 2024
ERP	Comunale	4.184
	ACER	114
	Privati (Landini)	8
	TOTALE	4.306
Canone calmierato	Comunale o altri soggetti pubblici	437
	ACER	66
	Proprietà privata	218
	Altre convenzioni (Investire + LCC)	99
	TOTALE	820
Alloggi per studenti		43
Uso diverso		55
	TOTALE ALLOGGI GESTITI	5.224

Patrimonio gestito in locazione 2024



Canoni mensili degli alloggi 2024





Alloggi a canone sociale (ERP)

Nel corso del 2025 sono previsti 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 con il naturale turn over consente si liberano circa 60/70 alloggi, il cui costo di ripristino medio è calcolato in circa 14mila euro ciascuno, corrispondente a un investimento annuo di 1 milioni 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 67mila a livello nazionale. Alla luce di questi dati, è urgente il rifinanziamento del programma nazionale "Nessun alloggio sfitto".

Negli ultimi anni la Regione Emilia-Romagna ha messo a disposizione risorse – 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 per conto dei Comuni. Sono in corso di realizzazione nuovi alloggi ERP:

- da programmi in corso 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

Il 2025 vedrà impegnata l'Azienda nell'attuazione della Legge regionale di riforma dei canoni e dei limiti di permanenza negli alloggi ERP. L'attività sarà dedicata in particolare al rapporto con l'utenza, sia relativamente ai nuovi canoni sia per accompagnare le famiglie in decadenza verso una soluzione di ERS.

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

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

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

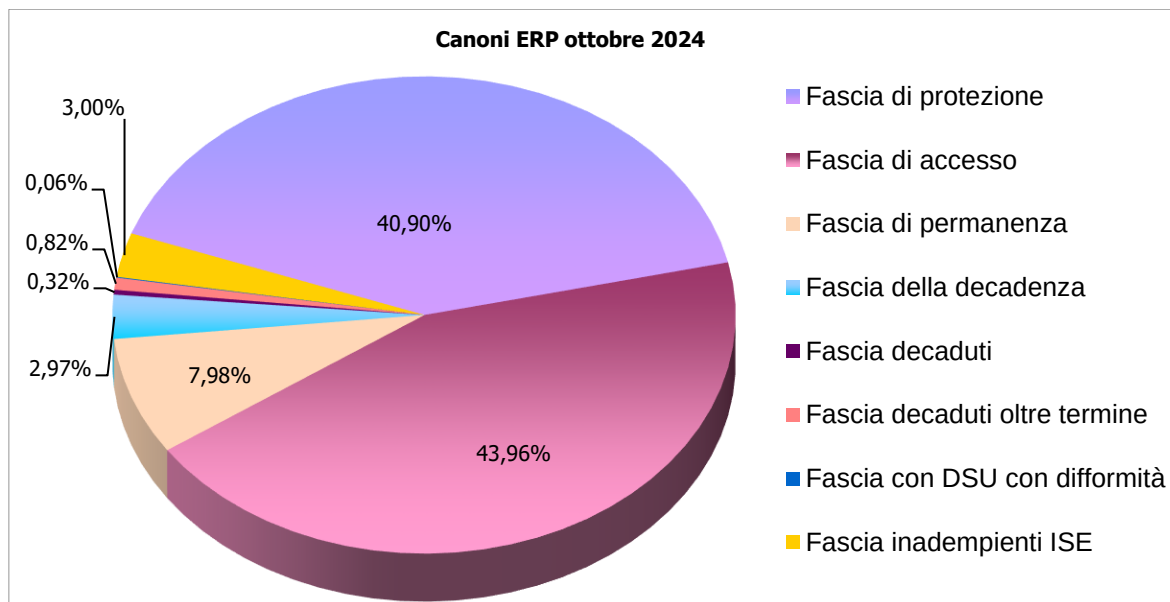
Le fasce stabilite ai fini del calcolo del canone di locazione diventano quindi le seguenti:

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

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

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

Fasce di reddito degli inquilini di edilizia residenziale pubblica



Fasce di canone ERP	Utenti	Totale canoni Ottobre 2024	Canone medio
Fascia di protezione	1405	88.526,90	63,01
Fascia di accesso	1510	248.693,01	164,70
Fascia di permanenza	274	71.346,77	260,39
Fascia della decadenza	102	29.022,32	284,53
Fascia decaduti	11	3.141,23	285,57
Fascia decaduti oltre termine	28	8.834,98	315,54
Fascia con DSU con difformità	2	759,00	379,50
Fascia inadempienti ISE	103	27.099,50	263,10
Totale	3435	477.423,71	138,99

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, dato percentuale in calo del 7% rispetto alla rilevazione del 2023.

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 e prevediamo che il dato sarà confermato per il 2025.

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. È stato previsto che già dal mese successivo alla riconsegna delle chiavi da parte dell'ex inquilino possano avere inizio i lavori di sistemazione dell'appartamento, la cui durata sarà rapportata all'entità degli stessi, ma notevolmente inferiore rispetto al precedente sistema.

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

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

Cambio alloggi ERP

Le domande di cambio alloggio presentate nel 2024 sono state 25 nel Comune capoluogo e 17 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 sono stati effettuati pochissimi cambi per carenza di alloggi disponibili; auspichiamo un aumento della disponibilità a partire dal prossimo anno quando sarà aggiornata la graduatoria cambi, sia per dare risposte adeguate a coloro che sono in graduatoria sia per risolvere situazioni di grave disagio socio-abitativo.

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 2024 si sono consolidate le attività di supporto ai Comuni della provincia.

E' proseguita l'attività affidata ad ACER dall'Unione Tresinaro Secchia per la gestione del bando pubblico per l'assegnazione degli alloggi Erp dei Comuni di Baiso, Casalgrande, Castellarano, Rubiera e Scandiano che ha riguardato la raccolta delle domande presso l'Ufficio Casa e l'attività istruttoria finalizzata all'approvazione delle graduatorie pubblicate il 29/08/2024.

Nel corso del 2025 è prevista analoga attività di supporto all'Unione Tresinaro Secchia.

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

Ancora nel 2025 è prevista l'apertura del bando di assegnazione degli alloggi ERP nel Comune di Montecchio Emilia.

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 finalizzata 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. È stato altresì impostato il programma per il controllo delle scadenze delle ospitalità, che consente di controllare in modo ancora più capillare le ospitalità in essere, valutando se alla scadenza vi sia la possibilità di rinnovo o di trasformazione in altro titolo di permanenza. Ad esito di questo controllo tra la fine del 2024 e l'inizio dell'anno successivo verranno inviate circa quaranta contestazioni del superamento del limite massimo di durata consentito per le dichiarazioni di ospitalità, con assegnazione di un termine utile anche per l'eventuale sanatoria delle posizioni irregolari. Oltre un

centinaio anche i ricorsi per il ricalcolo del canone che possono essere richiesti in base alla 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. Nel corso del 2024, inoltre, è stato rinnovato l'accordo tra ANCI, ACER e Guardia di Finanza Regionale per il controllo puntuale delle difformità sulla base delle segnalazioni di Acer e dei Comuni.

Alloggi a canone calmierato (ERS)

ACER e i Comuni offrono 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 o che si trova collocata negli ultimi posti della graduatoria per le assegnazioni di case popolari.

Gli alloggi a canone calmierato possono essere:

1. in locazione permanente, derivanti da incentivi e finanziamenti pubblici e quindi a prevalenza di proprietà pubblica.
In particolare, si tratta di alloggi in locazione permanente, costruiti negli ultimi dieci anni sulla base di specifici contributi regionali che, essendo in parte autofinanziati tramite credito bancario, si caratterizzano per canoni più elevati rispetto all'ERP, 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 medio è di 380 euro.

Per rispondere alle famiglie in cerca di una casa in affitto a canone calmierato, sono a disposizione alloggi ERS di proprietà pubblica, alloggi di proprietà di piccoli proprietari e alloggi di fondi immobiliari e imprese private.

L'utenza che si rivolge ad ACER per cercare una casa in affitto è costituita da nuclei familiari fragile e vulnerabili, ma anche da nuclei familiari che non trovano alloggi in affitto a canone concordato pur presentando sufficienti garanzie per accedere al mercato libero, alla luce della forte contrazione di immobili privati destinati all'affitto concordato.

Attualmente il mercato della locazione sull'intero territorio della provincia di Reggio Emilia subisce una forte contrazione a causa della propensione alla vendita da parte dei proprietari, alla diffidenza all'affitto e a soluzioni locative più vantaggiose (locazione per studenti o per contratti di locazione breve di tipo turistico o lavorativo).

La mancanza di alloggi a locazione sostenibile si ripercuote anche sugli operatori dei servizi pubblici con inevitabili conseguenze sulla qualità dei servizi del nostro territorio. Per questa ragione, la Regione Emilia-Romagna ha avviato il programma denominato "Patto per la Casa" che, con appositi fondi pubblici, andrà ad introdurre nuove modalità operative per incentivare con maggiori garanzie i proprietari affinché mettano a disposizione gli immobili residenziali inutilizzati; lo stesso programma prevede anche il sostegno economico delle famiglie in difficoltà per il pagamento del canone di affitto.

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.

Alloggi ERS a canone calmierato in locazione permanente e/o proprietà pubblica

Attualmente il patrimonio in locazione permanente è costituito da 503 alloggi, con un canone medio mensile di circa € 287 al 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.

Nel corso del 2024 è stato portato a conclusione l'acquisto della nuova palazzina, costituita da 4 alloggi, acquistata da ACER a Reggiolo. L'assegnazione degli alloggi si completerà nel 2025

Alloggi ERS in locazione temporanea di proprietà pubblica e privata

Gli alloggi ERS in locazione temporanea sono gestiti da ACER e sono:

- prevalentemente di piccoli proprietari privati gestiti attraverso lo strumento dell'Agenzia per l'Affitto

- derivanti da programmi di Social Housing
- di proprietà pubblica di ACER o dei Comuni derivanti dal programma scambio ERP-ERS

Agenzia per l’Affitto

L’Agenzia per l’Affitto, attiva dal 2008, è nata per intercettare appartamenti privati disponibili per l’affitto da locare a prezzi calmierati, in cambio di incentivi e strumenti di garanzia.

Grazie anche al Patto per la Casa, appena avviato, ACER per il 2025 ha l’obiettivo di aumentare il numero degli alloggi di proprietà privata attualmente sfitti, in particolare nei Comuni che hanno già recepito il programma (Reggio Emilia, i Comuni dell’Unione Tresinaro Secchia, il Comune di San Polo).

Grazie alle risorse messe a disposizione dal Patto per la Casa, in accordo con i Comuni ACER nel 2025 svilupperà una campagna di comunicazione dedicata e metterà a disposizione del personale per la ricerca degli alloggi sfitti.

Contratti stipulati dal 2008	N.	711
Contratti attivi	N.	247

Alloggi gestiti nell’ambito della convenzione per l’Emergenza Abitativa e soluzioni in co-housing

ACER, nell’ambito delle opportunità offerte dall’Agenzia per l’affitto, ha proseguito le attività in collaborazione 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 consolidato e classico servizio dell’Agenzia per l’Affitto, si continueranno a svolgere attività necessarie per le situazioni di emergenza abitativa, attraverso le quali le famiglie particolarmente fragili potranno usufruire di una casa con costi totalmente a carico dei Servizi sociali. In questi casi si tratta sostanzialmente di progetti mirati e finanziati in modo specifico per ogni nucleo familiare, che non ricadono sul fondo di garanzia dell’Agenzia per l’Affitto, ma sono finanziati a livello locale.

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

Nell'ambito delle attività riconducibili alle gestioni in Emergenza Abitativa, un'altra modalità operativa che ha ottenuto risultati positivi e che è aumentata nel corso 2023 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.

ACER proseguirà anche per il 2025 la gestione della palazzina di via Menotti 4 a Montecchio i cui appartamenti sono messi a disposizione di emergenze abitative e famiglie in difficoltà seguite dal Servizio sociale territoriale dell'Unione Val d'Enza.

Nell'ambito del suddetto immobile un appartamento è stato destinato ad un progetto finanziato dal PNRR "Housing First e stazioni di posta" di cui il capofila è l'Unione Tresinaro Secchia che ha demandato all'Unione Val d'Enza la gestione diretta del progetto. L'appartamento è utilizzato per un co-housing con 3 posti letto maschili. ACER è stata incaricata di provvedere all'arredo completo dell'unità abitativa e alla gestione della contrattualistica e all'incasso degli affitti dagli assegnatari.

Attualmente nei Comuni della provincia di Reggio Emilia ci sono n.14 alloggi destinati al co-housing.

Alloggi gestiti in Emergenza abitativa	N.	36
Contratti stipulati in Emergenza abitativa	N.	63

Altre soluzioni abitative ad alta 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 alloggi protetti per:

- disabili con servizio comune di assistenza (Durante e Dopo di Noi),
- anziani con servizio comune di assistenza ("Gerra" nel Comune di Reggio Emilia, "Villa Adele" nel Comune di Fabbrico)
- donne vittime di violenza,
- profughi, rifugiati politici, detenuti in semi-libertà o a fine pena che rientrano nei programmi speciali di reinserimento.

Nel 2025 ACER proseguirà a lavorare per rendere accessibili circa un centinaio di alloggi in tutta la provincia abitati da persone anziane con disabilità, finanziato da un programma PNRR.

Programma di Social Housing

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

ACER proseguirà anche per il 2025 la collaborazione con il Fondo Investire SGR nella gestione delle palazzine di via Reggiani e comprendenti n. 54 alloggi in affitto.

Un altro intervento di edilizia convenzionata, con il quale sono stati assegnati n. 16 alloggi nel corso del 2023/2024, è la palazzina di via Compagnoni n. 25 (ex LCC), la cui gestione continuerà per l'incasso degli affitti, le manutenzioni, la gestione condominiale e la gestione sociale del quartiere.

Altri alloggi a locazione temporanea e breve

Nel corso del 2024 ACER ha dato attuazione ad una nuova collaborazione con la locale azienda di trasporti Seta per la locazione di due appartamenti in viale Montegrappa che Seta utilizzerà a posto letto per il proprio personale che proviene da altre regioni e che deve trovare sistemazione abitativa in modo rapido e provvisorio.

Vista la necessità di alloggi in locazione temporanea, anche per brevi periodi, principalmente per motivi di lavoro, nel 2025 ACER sarà impegnata a riqualificare n.60 alloggi, per un investimento complessivo di oltre 1,5 milioni di euro a carico di ACER e dei Comuni. ACER contrarrà un mutuo con Cassa Depositi e Prestiti attraverso un accordo con la Regione che si assumerà l'onore della quota interessi.

Questi alloggi saranno inseriti nel programma "Scambio ERP-ERS" da destinare alle locazioni brevi, in particolare a Reggio Emilia, Brescello, Guastalla, Correggio, Cavriago, Castelnovo Monti, Sant'Ilario d'Enza.

Fondo Regionale per l'accesso all'abitazione in locazione

A fronte della cancellazione dei fondi nazionali per l'accesso alla locazione e la morosità incolpevole, come il Fondo Affitti e il contributo per la morosità incolpevole, la Regione Emilia-Romagna ha messo a disposizione risorse per il 2025 per la rinegoziazione dei canoni e il fondo affitti a sostegno delle famiglie fragili che vivono in alloggi non più sostenibili sia di proprietà pubblica che di proprietà privata.

Alloggi per studenti

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

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

Con l'anno accademico 2024/2025 è stato attivato un nuovo appartamento di proprietà dell'Azienda nella residenza di Piazza Fiume, con 4 posti letto a disposizione degli studenti fuori sede.

ACER conta oggi sulla disponibilità totale 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 103 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).

	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
Totale complessivo		271	di cui:	
		131	a canone sociale	
		140	a canone concertato	

Al fine di mantenere l'attrattività di UniMoRe, nel territorio reggiano si dovrebbe raggiungere un'offerta di almeno n.600 posti letto attraverso un sistema strutturato. Attualmente, il servizio è garantito da Er.Go, da ACER, Cassa Edile e Oratorio Don Bosco per un totale di 407 posti letto. Si pone quindi la necessità di colmare questa differenza con la realizzazione di altri 193 posti letto.

Un numero cospicuo di posti letto sono previsti nella Palazzina Uffici delle ex Officine Reggiane (la cosiddetta Palazzina M), prospiciente via Agosti, attraverso un progetto che vede coinvolti ACER, STU Reggiane, Comune di Reggio Emilia e Regione Emilia-Romagna. 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.

L'intervento, del 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. Di recente è stata pubblicata la graduatoria; il progetto presentato è stato ammesso ed è in attesa di finanziamento che non verrà assegnato prima del 2026.

ACER sta partecipando al programma del MUR, attivato nel corso del 2024, per la realizzazione di oltre 60mila posti letto a livello nazionale, che dovranno essere pronti entro marzo 2026. ACER ha candidato alloggi propri situati in Centro storico a Reggio Emilia per 34 posti letto.

L'Azienda sta continuando a lavorare per intercettare ulteriori risorse di investitori istituzionali per colmare il fabbisogno di ulteriori posti letto per gli studenti fuorisede.

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

ACER, per conto dei Comuni della provincia di Reggio Emilia, attualmente gestisce alloggi ERP e ERS di proprietà dei Comuni e di ACER in 629 fabbricati, ove sono presenti anche 2.695 alloggi di proprietà privata, così specificati:

- 318 condomini di proprietà mista pubblica e privata
- 140 autogestioni di intera proprietà pubblica
- 77 gestioni dirette interamente di proprietà pubblica.

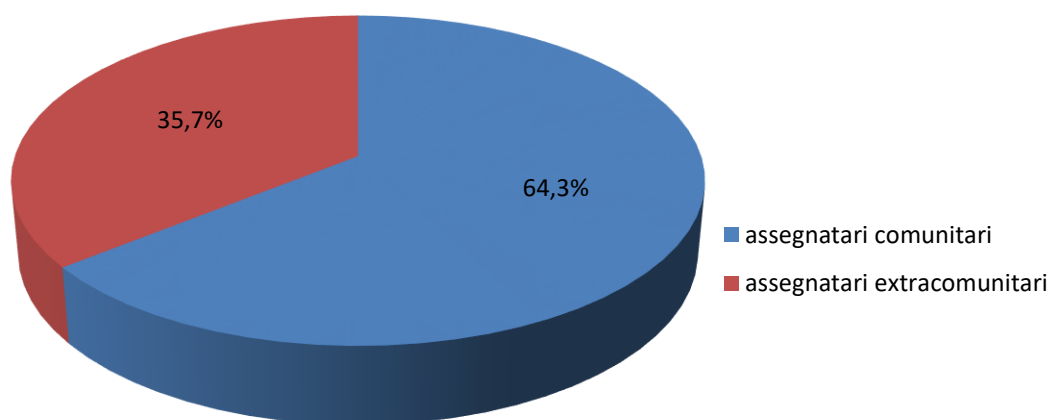
Negli alloggi di edilizia residenziale pubblica ERP ed ERS di questi 629 fabbricati vive una popolazione complessiva di circa 14mila persone, di cui oltre 9.300 sono inquilini di alloggi pubblici.

Composizione sociale assegnatari ERP

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

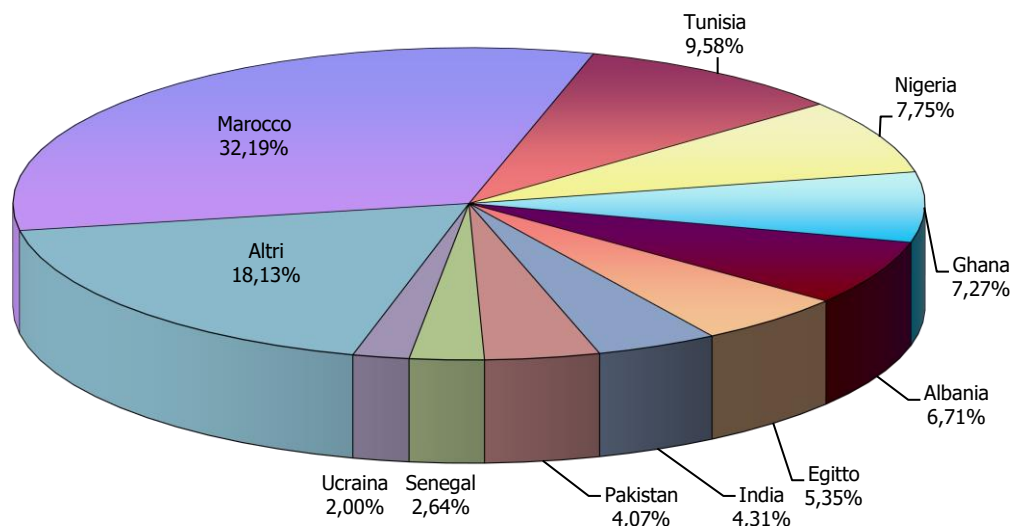
Analizzando la composizione degli assegnatari ERP sulla base della nazionalità di nascita, si rileva che attualmente 1.252 sono di origine extracomunitaria, pari al 35,7%.

Nazionalità assegnatari alloggi ERP



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

Nazionalità assegnatari non comunitari



Innovazione sociale

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

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

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

Sostenibilità sociale

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

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

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

Per raggiungere questo obiettivo è necessario un solido Patto tra Cittadini in grado di attivare azioni e comportamenti virtuosi, il cui riverbero positivo avrà un effetto moltiplicatore sulla buona conduzione degli alloggi, degli spazi di uso comune e delle aree esterne. Nuovi modelli di smart community orientati, quindi, alla progettazione di beni e servizi in comune tra i residenti, pubblici e privati finalizzati alla riduzione dei costi e all'attivazione dei principi dell'economia circolare in un'ottica di risparmio energetico ed economico.

Progettazione e Gestione sociale

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

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

Nel corso del 2020, grazie anche alle risorse messe a disposizione dal Comune capoluogo con il rinnovo della convenzione, ACER ha potenziato l'Ufficio Gestione sociale, portato a tre

unità operative, assegnato nuovi obiettivi, quali la progettazione sociale nei quartieri, e ha trasformato il nome in "Ufficio Progettazione e Gestione Sociale".

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

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

Mediazione ordinaria e straordinaria

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

Nell'attività ordinaria rientrano le seguenti attività:

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

- supporto agli amministratori condominiali durante le assemblee ordinarie di esercizio dove sono presenti gravi conflittualità.

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

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

Attività di Mediazione

L'attività di mediazione dei conflitti è una pratica che ACER ha attiva dal 2007 e continuerà a proseguire nel 2025 in quanto le richieste di intervento sono in notevole aumento rispetto agli anni precedenti a causa di una notevole crescita del disagio sociale che ci porta a riflettere sulla necessità di aumentare presidi (sportelli di portierato sociale) nonché progetti di solidarietà, coesione ed educazione civica. Le segnalazioni vengono raccolte mediante richieste dirette telefoniche dagli uffici di ACER Condomini, Manutenzione, ERS e ERP, dagli Amministratori di condomini esterni, dai Servizi sociali nonché da Assessorati alle Politiche abitative e del welfare dei diversi Comuni.

La maggior parte delle segnalazioni pervengono da parte di inquilini residenti in tutti i quartieri del Comune di Reggio Emilia in cui ci sono alloggi gestiti da ACER nonché richieste da parte di alcuni Comuni della provincia.

Tra le problematiche segnalate, alcune si riferiscono a comportamenti non rispettosi dei regolamenti condominiali, quali ad esempio il mancato rispetto degli orari adibiti al riposo,

la gestione di animali domestici, l'uso improprio degli spazi comuni e il carente rispetto delle regole di civile convivenza all'interno dei condomini.

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

Attività di Progettazione sociale

ACER, in alcuni quartieri della città capoluogo e in alcuni comuni della provincia, lavora in collaborazione con associazioni presenti sul territorio, quali ad esempio, l'associazione Dimora d'Abramo (progetto Casp-ER), Papa Giovanni XXIII, FILEF, Galline Volanti, Cinque Minuti APS, Comitato Territoriale IREN, Liceo artistico statale "Gaetano Chierici", Consorzio Care Expert, Uisp, l'Arca in movimento, Fondazione famiglia Sarzi, AUSER, Associazione Culturale Picnic, cooperativa sociale Accento, Società Cooperativa Sociale Progetto Crescere, ARCI Reggio Emilia, Circolabile, 5T, Natiscazi DT, Teatro dell'Orsa, Circo Dinamico, l'Ovile, nonché con circoli sociali e molti altri, al fine di realizzare nuovi servizi e attività con caratteristiche di innovazione sociale, volte ad offrire soluzioni abitative differenziate, avviare nuovi progetti di riqualificazione urbana e sociale, di prevenzione del disagio, di coesione sociale, di valorizzazione del portierato sociale e di rafforzamento dei legami e del senso di appartenenza alla comunità.

Nel corso del 2024 sono stati avviati o sono proseguiti diversi progetti che hanno coinvolto i principali quartieri della città capoluogo e alcuni Comuni della provincia, quali, Cavriago, Bibbiano, Boretto, Sant'Illario d'Enza e Scandiano e alcuni di questi continueranno nel corso dell'anno 2025. Rafforzando i legami sociali si incentiva, infatti, un nuovo tipo di benessere, basato sull'equilibrio dell'individuo; nel rapporto con gli altri, con l'ambiente e le risorse naturali e si contrastano l'isolamento, le discriminazioni e la solitudine.

Di seguito i progetti realizzati, in corso e in fase avvio nel 2025:

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 160 iniziative socio-educative, culturali, ludico-ricreative, formative gratuite per le famiglie in condizioni di disagio e fragilità sociale, finalizzate al benessere delle persone, al miglioramento degli stili di vita, alla qualità dell'abitare, alla cura degli spazi comuni e delle aree condominiali, alla prevenzione dei conflitti e della micro-criminalità, al miglioramento dei rapporti di vicinato, al confronto interculturale, intergenerazionale e alla partecipazione in 14 quartieri di edilizia residenziale pubblica di Reggio Emilia.

Il progetto è sviluppato in collaborazione con numerose associazioni del territorio e con i Poli sociali territoriali e vengono realizzate attività laboratoriali e di spettacolo attraverso un contributo economico straordinario del Comune Capoluogo e una sponsorizzazione da parte di IREN. Le attività educative, formative e culturali avviate nei quartieri, saranno riviste ed eventualmente ripensate alla luce di nuove esigenze emerse dai cittadini per riproporle a partire dal 2025.

2. Progetto "Partecipazione e creatività per il benessere delle Comunità - Progetti per migliorare la qualità di vita nei quartieri" in via Magenta e quartiere ex Catellani. Nel corso del 2021, grazie al contributo del Comitato Territoriale IREN e a un'importante opera di riqualificazione dei fabbricati, è proseguito il progetto avviato nel 2019 che ha coinvolto alcune associazioni e istituzioni, quali l'associazione di promozione sociale Galline Volanti, la cooperativa sociale Lo Stradello, FILEF, il Liceo Artistico Chierici, i Poli sociali territoriali Nord e Sud e i residenti. Le attività ludiche e formative promosse hanno coinvolto bambini e adolescenti che, attraverso il gioco, hanno appreso regole condominiali e di civile convivenza, compreso l'utilità della raccolta differenziata, rafforzato lo spirito di collaborazione e l'importanza delle relazioni sociali. Coinvolte anche le famiglie per favorire la conoscenza reciproca e la collaborazione tra i residenti, la migliore gestione degli spazi comuni, la cura del verde, la promozione della formazione dei comitati di quartiere, del senso di appartenenza, la creazione di comunità solidali ed empatiche, migliorare il benessere e la qualità di vita delle persone, monitorare situazioni di degrado e abusivismo, prevenire attività illecite e conflitti condominiali, educare alle regole di civile

convivenza. Inoltre, verrà curato l'abbellimento dell'arredo urbano, con la collaborazione degli studenti del Liceo Artistico "Gaetano Chierici" di Reggio Emilia. Il progetto ha visto la sua conclusione nell'anno 2023 attraverso l'allestimento di una sala condominiale, risultato di una progettazione partecipata con i residenti che durante l'anno 2024 ha iniziato a funzionare come un luogo per nuove opportunità ed iniziative in ambito ludico-ricreativo ma anche culturale e di educazione all'abitare volte alla coesione sociale. Ad ottobre 2024 è stata avviata una nuova collaborazione con l'Associazione Volontari per l'assistenza domiciliare (A.V.D.), per realizzare un laboratorio creativo. Lo scopo dell'iniziativa è dar vita ad uno spazio in cui ognuno possa esprimere liberamente la propria creatività e al tempo stesso vivere momenti di socialità e di mutuo aiuto, per contrastare il senso di isolamento e di sofferenza che spesso si genera nei momenti più difficili della vita, anche attraverso corsi gratuiti di attività manuali, creative ed artistiche. Il progetto proseguirà per l'anno 2025.

3. Progetto "Portierato sociale nel quartiere Foscato". Il progetto è partito in aprile 2022 e ha visto la presenza del mediatore di ACER tutti i martedì mattina presso la saletta del numero civico 35 e tutti i giovedì pomeriggio presso la sede del centro sociale Foscato. Nasce dall'esigenza di creare all'interno del quartiere un luogo che sia punto di riferimento per gli abitanti della zona, rafforzando opportunità d'incontro, ascolto e miglioramento della qualità delle relazioni dei residenti, attraverso la cura degli spazi comuni e la promozione di servizi collaborativi. L'obiettivo del progetto è creare uno sportello a disposizione degli abitanti a cui richiedere informazioni o rappresentare bisogni relativi alla dimensione abitativa, finalizzato alla creazione di comunità. Vedrà la presenza in loco di personale dell'Ufficio di Progettazione e Gestione sociale di ACER, attivi sul territorio sia tramite lo sportello sia tramite sopralluoghi e incontri con gli abitanti del quartiere, al fine di individuare future figure di portierato sociale. Il progetto rivisita il concetto di "portierato" in una accezione sociale con azioni di prossimità a supporto delle vulnerabilità silenziose. Il progetto viene svolto in collaborazione con il Polo sociale territoriale ovest, l'Associazione progetto Crescere, il Centro sociale Foscato, Filef, AUSER, Parrocchia e gruppo di residenti referenti. Il progetto ha visto un momento di arresto in alcuni periodi del 2024 ma proseguirà anche per l'anno 2025.

4. Progetto "Portierato sociale nel quartiere Fenulli/Compagnoni". Il progetto, realizzato nell'ambito del bando ESC della Fondazione Manodori, ha visto nel corso del 2022 l'inserimento di 40 nuovi nuclei famigliari e ha avuto inizio nell'anno 2022. Il Progetto ha previsto un percorso di accompagnamento dei nuovi residenti all'interno della vita sociale del quartiere. A tale scopo, attraverso una manifestazione di interesse, sono iniziate una serie attività nonché il portierato sociale gestito direttamente da operatori della gestione sociale di ACER. Tra le finalità del progetto, anche quella di far sentire i "nuovi nuclei" parte integrante del quartiere e i "residenti storici" coinvolti nella conoscenza e nel processo di accoglienza. Le attività sono state scelte su presentazione di progetti valutati insieme al Polo sociale territoriale sud, e vengono svolte dal Circolo Arci Fenulli, il centro d'ascolto Caritas, l'Associazione Papa Giovanni, l'associazione 5 Minuti, AUSER, Passaparola, Natiscazzi, ed altre associazioni presenti ed operanti sul territorio. ACER, in sinergia con i servizi sociali territoriali, ha sviluppato attività all'interno del quartiere Compagnoni/Fenulli, attraverso il progetto di portierato sociale nei condomini destinato ai residenti del quartiere alla ricerca di reti sociali e di relazioni. Il progetto rivisita il concetto di "portierato" in una accezione sociale con azioni di prossimità a supporto delle vulnerabilità silenziose. Sono state avviate una serie di attività ludico, ricreative, formative, sportive e di doposcuola, nonché momenti di convivialità. Inoltre, ogni martedì pomeriggio un mediatore di ACER è presente presso la sala Ambra, inaugurata nel corso del 2024 per raccogliere esigenze e dare supporto ai residenti dei quartieri. L'attività è molto partecipata da, bambini e adolescenti residenti in tutto il quartiere, e proseguirà per tutto l'anno 2025.

5. Progetto Portierato sociale quartiere Villaggio Stranieri.
ACER, intende sviluppare nel corso del 2025 una manifestazione di interesse per raccogliere idee al fine di avviare un nuovo progetto che punterà al protagonismo dei ragazzi e delle ragazze sostenendo il loro benessere psicologico. Si vuol incrementare la partecipazione alla vita della comunità attraverso attività di supporto, accompagnamento, orientamento ed ascolto dei bisogni e delle aspettative dei ragazzi e delle ragazze, accompagnamento e ascolto delle famiglie, attività culturali, opportunità educative ed eventuali percorsi di inserimento lavorativo, incubazione di impresa per la nascita di una bottega di quartiere,

recupero di forno, di proprietà di ACER, in zona Stranieri. Il progetto rappresenta un'opportunità a servizio della comunità.

6. Progetto Sport e inclusione sociale.

Lo sport riveste un ruolo fondamentale nell'inclusione sociale, poiché offre nuove opportunità per interagire e superare le barriere sociali, culturali ed economiche. Lo sport inclusivo accoglie e valorizza le diverse abilità, sfidando gli stereotipi e aprendo le porte a individui di tutte le età, origini etniche, orientamenti sessuali, capacità fisiche e sfide personali. Attraverso lo sport viene favorita l'equità e la coesione sociale. In particolare, si intende creare convenzioni con strutture e impianti sportivi per accogliere le diverse esigenze delle giovani consentendo loro di partecipare pienamente alle attività sportive. È stato dimostrato che i ragazzi che praticano regolarmente attività sportive siano meno aggressivi e violenti in quanto le tensioni vengono scaricate attraverso la performance fisica. Molti giovani residenti nei nostri quartieri hanno dimostrato interesse e voglia di partecipare ad attività sportive: dalla boxe alle arti marziali, dalla pallacanestro al ballo ecc. Il progetto, in fase di sviluppo, sarà realizzato nel corso del 2025, in via sperimentale nei quartieri Compagnoni/Fenulli e Villaggio Stranieri, anche attraverso un contributo della Fondazione Manodori, previsto per il bando Welfare 24-25.

7. Progetto "Matrice". Si tratta della revisione ed aggiornamento del metodo matrice, strumento per la valutazione di sostenibilità sociale dei condomini elaborato da ACER nel 2010 per le assegnazioni in un'ottica di mix sociale. Il percorso di revisione è iniziato nel 2022 e prevede un aggiornamento di tutti i parametri di riferimento, che in questi ultimi 14 anni sono cambiati radicalmente rispetto all'epoca in cui la "Matrice" è stata ideata. Tale aggiornamento prevede inoltre l'introduzione di due ulteriori elementi di valutazione, riferiti ai servizi e alla qualità di vita dei quartieri dentro ai quali i condomini sono inseriti, oltre che ad una diversa pianificazione dei lavori di ripristino degli alloggi. Tale aggiornamento terminerà nel 2025 e sarà accompagnato durante tutto il prossimo anno anche da un capillare lavoro di ricerca e verifica, tramite sopralluoghi mirati, dei risultati ottenuti a partire da queste nuove modalità di assegnazione degli alloggi.

8. 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.
9. Progetto PNRR "Anziani". Attualmente in fase di attuazione, proseguirà nei prossimi anni ed è rivolto alla popolazione anziana non autosufficiente, che necessita di vivere in abitazioni adeguate e protette per prevenire le problematiche legate all'avanzare dell'età. Sono stati avviati nel corso 2023 una serie di sopralluoghi presso le abitazioni degli anziani in tutti i Comuni della Provincia Di Reggio Emilia nonché nel Comune Capoluogo e vedrà il suo compimento nell'anno 2025.
10. Progetto "Geppetto". In collaborazione con il Comune di Cavriago e l'associazione Ovile, il progetto iniziato a settembre 2021 è terminato nel corso del 2024. ACER sarà ancora impegnata per il 2025 a dare supporto al Comune per le attività di mediazione sociale volte a sviluppare il senso di comunità e a realizzare un condominio sostenibile e solidale tramite incontri semestrali.
11. Progetto "Partecipazione e Creatività per il benessere della Comunità di Sant'Ilario", in collaborazione con il Comune di Sant'Ilario d'Enza è iniziato a fine 2021 e proseguirà nel 2025. È rivolto agli abitanti di via Matteotti, i cui fabbricati saranno oggetto di riqualificazione edilizia. ACER propone ai residenti attività di coesione sociale, educazione civica e cura degli spazi comuni.
12. Il Progetto "Servizi di prossimità, Gruppi di acquisto solidale, Condivisione di beni servizi": è in fase di elaborazione e vedrà il suo sviluppo nell'anno 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.
13. Progetto "Circular Mobility". Il progetto nasce in collaborazione con il Comune di Scandiano. L'Ufficio Progettazione e Gestione Sociale si occuperà di creare servizi di prossimità e avviare l'attività di Car-sharing.

14. Progetto "Community Dryer". Il progetto è stato elaborato nel corso del 2023 e vedrà il suo sviluppo nel 2025 in via sperimentale nel quartiere Gardenia, nei fabbricati di via Galliano, in cui verranno installate asciugatrici industriali. Il progetto nasce dall'esigenza dei residenti di avere a disposizione uno spazio in comune dedicato all'asciugatura del bucato, che gestito attualmente all'interno degli alloggi, crea un eccesso di umidità.
15. Progetto "Educazione alla Casa nelle Scuole". L'obiettivo del progetto sarà di condividere con gli studenti delle scuole primarie del Comune di Reggio Emilia un percorso di educazione ai regolamenti del vivere civile e al corretto utilizzo dell'alloggio in condominio. La finalità sarà supportare le famiglie nell'educazione dei bambini portatori di buone pratiche.
16. Progetto "Educazione alla raccolta differenziata". Progetto avviato nel 2022 in via sperimentale nel quartiere Compagnoni con l'obiettivo di estenderlo a tutti i quartieri di edilizia sociale del Comune capoluogo in collaborazione con IREN.
17. Progetto Don Borghi e Villaggio Stranieri e Via Paradisi. progetto in collaborazione con l'Associazione Accento, Papa Giovanni e 5 Minuti. Il progetto, finanziato dalla Fondazione Manodori, è stato avviato nel 2022 per realizzare iniziative e attività di aggregazione per i giovani, coinvolti e sollecitati a partecipare attivamente alla progettazione. Già nel 2022 erano state realizzate interviste ad alcuni giovani residenti dei tre quartieri ed è stato prodotto un video in cui vengono manifestate e idee e proposte e che sarà la base per la progettazione futura. Nel 2025 l'Azienda sarà impegnata a dare ulteriore attuazione al progetto.
18. Progetto Housing Sociale in Via Reggiani e Compagnoni. Il progetto avviato nel 2022 ha visto il suo compimento nel 2024. Il progetto aveva la finalità di promuovere comunità solidali e sostenibili in edifici di nuova costruzione e con alloggi ad affitti calmierati. ACER ha selezionato le famiglie occupanti gli alloggi per formare un gruppo di persone che insieme possano costruire la loro comunità di housing sociale. Sono state inseriti 54 nuclei familiari; a tal fine l'Ufficio gestione sociale e l'Ufficio ERS hanno incontrato oltre 100 persone al fine della selezione dei nuclei idonei all'abitare solidale. Il progetto si è concluso nel 2024 anche se ACER, sarà impegnata

nella gestione sociale degli assegnatari per favorire la coesione sociale tra le famiglie anche per il 2025.

19. Progetto "Povertà". Il progetto elaborato nel 2023 per il Comune capoluogo proseguirà per l'anno 2025 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. L'Azienda e Comune di Reggio Emilia hanno sottoscritto il "Patto per le povertà". ACER, insieme agli Uffici Comunali, effettuerà una valutazione delle situazioni sociali ed economiche degli inquilini al fine di creare opportunità di crescita sociale ed economiche degli individui più fragili, anche attraverso l'attuazione di percorsi di formazione mirati per l'accesso al lavoro. Questa esperienza potrà essere replicata anche negli altri Comuni della provincia.

20. Progetto "Pop Up". Interventi di welfare culturale nei quartieri popolari di Reggio Emilia.

Il progetto, finanziato dalla Fondazione Manodori, ha coinvolto le associazioni culturali di Estate popolare insieme ad ACER per contribuire a dare continuità durante tutto l'anno alla programmazione estiva. Il progetto ha visto la realizzazione di 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. La finalità è 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.

Il percorso conclusosi nel 2024, si protrarrà anche nel 2025 con la riprogettazione di alcune attività.

21. Progetto riqualificazione urbana e sociale di Via Doberdò. L'Ufficio progettazione e gestione sociale, dal 2023 e fino alla fine del 2025, collaborerà con il Servizio tecnico di ACER per il trasferimento dei residenti di Via Doberdò ai fini della riqualificazione sismica ed energetica prevista all'esterno e all'interno degli alloggi. Inoltre si sta lavorando per la risistemazione delle aree verdi dei quartieri Doberdò e Don Borghi attraverso un'attività di progettazione partecipata con il coinvolgimento dei residenti.
22. Progetto infermieri a domicilio. Il progetto, che si svilupperà nel corso del 2025 in via sperimentale al quartiere Foscatto e Compagnoni/Fenucci, vedrà la presenza di infermieri volontari che si recheranno presso gli alloggi di edilizia residenziale pubblica con l'obiettivo di intercettare la fascia grigia e prevenire situazioni di solitudine e marginalità socio-sanitaria.
23. 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 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 iniziato nel febbraio 2023 ha coinvolto 14

organizzazioni culturali del territorio oltre alle partnership con Fondazione Palazzo Magnani, Comune di Reggio Emilia, Università degli studi Modena e Reggio, Digital Freaks, Open Box, supportati dalla piattaforma Hamlet.

24. Piano ripristino alloggi vuoti.

Il progetto è nato come prosecuzione ed evoluzione del progetto “Matrice”, ed è finalizzato ad una diversa pianificazione dei lavori di ripristino degli alloggi vuoti sul comune di Reggio Emilia. È stato infatti valutato che la scelta degli alloggi da ripristinare determini in modo fondamentale il sistema di assegnazione degli alloggi, e debba quindi essere portata avanti da un tavolo di attori in grado di valutare non solo gli aspetti economici, ma anche quelli sociali, umani e di valorizzazione del mix sociale da perpetrare nei quartieri. È stato quindi costituito un gruppo di lavoro formato dai mediatori sociali di ACER, dagli uffici tecnici di ACER e del Comune di Reggio Emilia, nonché l'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 tavolo rappresenta un elemento di dialogo importantissimo fra ACER e Comune di Reggio Emilia e ha evidenziato fin dal 2023 un netto miglioramento nella gestione della graduatoria ERP. Tale progetto è proseguito con esiti positivi anche nel 2024 e proseguirà per tutto il 2025.

25. Progetto “Sottoponte” - Prove generali di trasformazione -.

Sottoponte è un progetto di rigenerazione urbana a base culturale per ripensare le funzioni dello spazio pubblico sotto il cavalcavia di via Turri, liberandolo dalle auto e restituendolo al quartiere. Primo classificato in Italia nella selezione pubblica Creative Living Lab della Direzione Generale Creatività Contemporanea del Ministero della Cultura, il progetto “Sottoponte – Prove generali di trasformazione” è promosso da Cinqueminuti Associazione Culturale e Binario49, in collaborazione con Comune di Reggio Emilia, ACER Reggio Emilia e Università degli studi di Modena e Reggio Emilia, in rete con Supercultura.

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.

Questo progetto nasce in 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, il PIERS Isolato 902, di cui ACER Reggio Emilia è partner e pivot fondamentale sia per la parte progettuale e tecnica, sia per la gestione sociale di tutto il processo pluriennale. 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. Gli esiti del progetto “Sottoponte” serviranno quindi a fornire informazioni e a garantire valutazioni importanti all’intero progetto di riqualificazione sopra citato.

26. Progetto “morosità e gestione sociale per le Unioni dei Comuni”.

Con questo progetto, gli Uffici progettazione e gestione sociale e ufficio legale di ACER saranno impegnati a sviluppare nuove metodologie di lavoro al fine del recupero della morosità e l’avvio di una serie di progetti di educazione civica e del rispetto delle regole di convivenza per tutti i Comuni della provincia di Reggio Emilia. Il progetto è in fase di sviluppo e vedrà il suo avvio nel corso del 2025.

27. Progetto CER ESSeRE.

Il Progetto per la comunità energetica ESSeRE, “Energia Solare per Energia Sociale a Reggio Emilia”, è stato frutto della partecipazione al bando Regionale, finanziato per € 50.000,00. Il progetto si pone 3 obiettivi principali: ridurre sensibilmente i consumi e le spese condominiali degli inquilini di un grosso quartiere di edilizia residenziale pubblica di Reggio Emilia; ottimizzare l’autoconsumo e la condivisione dell’energia al fine di massimizzare gli incentivi che saranno reinvestiti in progetti e servizi di utilità sociale per il quartiere ERP di riferimento; creare una rete di

quartiere, composta da residenti, centri sociali, biblioteca, servizi sanitari, supermercati, impianti sportivi capace di portare avanti una progettualità integrata di quartiere finalizzata alla riduzione dei consumi, all'ottimizzazione dei trasporti, alla pianificazione della cura degli spazi comuni e alla riduzione dell'impronta ecologica del quartiere stesso. La fonte energetica adottata sarà quella fornita dai pannelli fotovoltaici che saranno installati principalmente sui tetti piani di tutti gli edifici ERP del quartiere Compagnoni/Fenucci e che potranno poi aumentare a seguito di nuovi impianti che verranno realizzati sui tetti piani degli altri componenti della CER. Una delle modalità individuate per migliorare il benessere e la qualità di vita dei residenti degli alloggi di edilizia residenziale pubblica - oltre ad incentivare servizi di prossimità e sviluppare attività culturali, formative, educative e ludico ricreative - è la CARD del Welfare Condominiale. Si tratta di una scheda a disposizione dell'intero nucleo familiare riservata agli inquilini che hanno messo in campo comportamenti virtuosi. I servizi inclusi nella carta, possono prevedere convenzioni con studi dentistici, tariffe convenzionate con cliniche e centri medici, consulti medici telefonici h 24, tariffe convenzionate e scontistiche in supermercati, strutture sportive e di benessere, prestazioni infermieristiche e assistenziali domiciliari, consegna farmaci e spesa alimentare, abbonamenti al servizio di trasporto pubblico, cinema e biblioteche, rimborsi per asilo nido, spese scolastiche, test scolastici, campus estivi, baby-sitting, nonché per viaggi, corsi di formazione, attività di doposcuola, assistenza ad anziani e disabili, prevenzione alimentare e consulti con dietisti e psicologi, rimborsi su bollette di luce e gas ed erogazioni di buoni acquisto. Tutto questo nel breve periodo porta beneficio immediato alle famiglie in difficoltà e aumenta il livello di benessere e la qualità di vita di persone con forti fragilità e disagio sociale, ma nel lungo periodo porta ad una diminuzione della spesa sociale a carico degli enti locali. Nel 2024 la CER ESSeRE è stata formalmente costituita come Fondazione di Partecipazione da ACER Reggio Emilia e dalla Casa di Cura Villa Verde. Sono quindi stati elaborati uno statuto ed un regolamento in grado di determinare la vita delle CER e soprattutto la partecipazione all'interno di essa dei partner coinvolti nel progetto presentato per il bando regionale. Fra la fine del 2024 e durante tutto il 2025, la CER lavorerà quindi su due strade parallele. Da un lato, si dovranno realizzare i primi impianti fotovoltaici sui tetti dei condomini del Canalina-Motti. Dall'altro lato si dovrà invece fortificare la rete dei partner aderenti, fra i quali figureranno: Piscina e palestra Onde Chiare, Centro Sociale Fenucci, 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.

28. 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. Nel corso del 2024, sono state valutate circa 30 richieste di cambio alloggio urgenti. L'attività proseguirà nell'anno 2025.

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. Inoltre, valuta preventivamente situazioni che potrebbero essere sottoposte all'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, anche accompagnando fisicamente le persone con particolari fragilità agli sportelli.

Accompagnamento all'abitare

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

Servizi ad alto livello di innovazione sociale

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

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

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

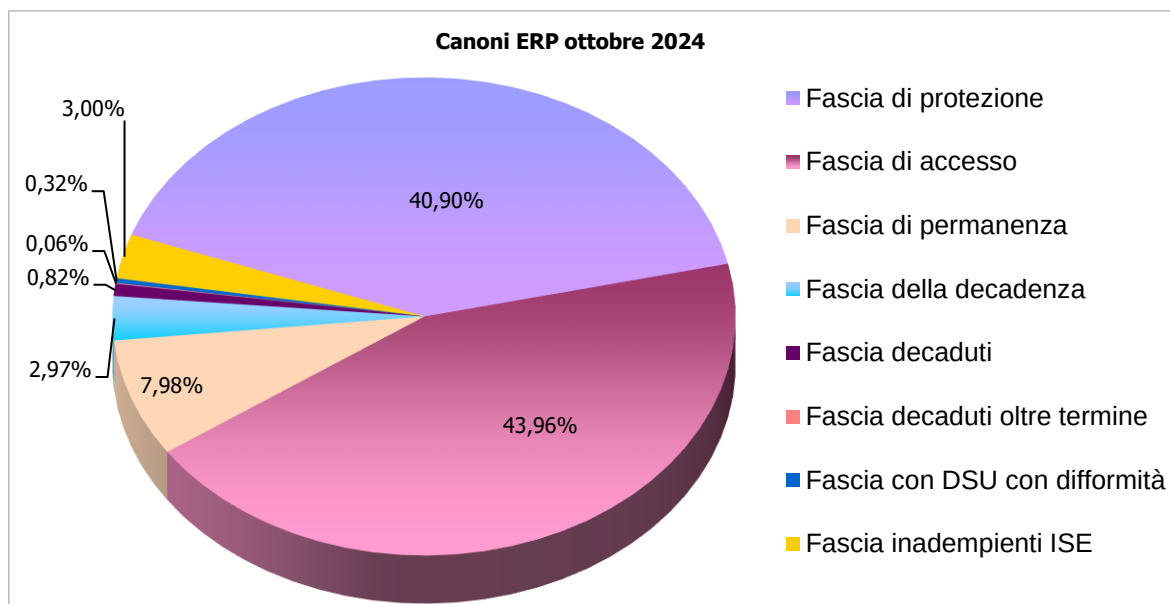
Morosità

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

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

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

Fasce di reddito degli inquilini di edilizia residenziale pubblica



Legenda:

FASCIA Protezione:

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

FASCIA Accesso:

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

FASCIA Permanenza:

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

FASCIA della decadenza:

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

FASCIA decaduti:

Provvedimento comunale di decadenza

FASCIA con DSU difformi/omissioni:

Hanno presentato la DSU ma Ag. Entrate segnala incongruenze

Fascia inadempienti DSU:

Non hanno presentato la DSU

Fasce di canone ERP	Utenti	Totale canoni Ottobre 2024	Canone medio
Fascia di protezione	1405	88.526,90	63,01
Fascia di accesso	1510	248.693,01	164,70
Fascia di permanenza	274	71.346,77	260,39
Fascia della decadenza	102	29.022,32	284,53
Fascia decaduti	28	8.834,98	315,54
Fascia decaduti oltre termine	2	759,00	379,50
Fascia con DSU con difformità	11	3.141,23	285,57
Fascia inadempienti ISE	103	27.099,50	263,10
Totale	3435	477.423,71	138,99

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	€ 756	€ 3.000	€ 3.756
Fascia di accesso	€ 1.976	€ 3.000	€ 4.976
Fascia di permanenza	€ 3.125	€ 3.000	€ 6.125
Locazione permanente	€ 3.445	€ 3.000	€ 6.445
Canone calmierato ERS	€ 4.536	€ 3.000	€ 7.536

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

Incidenza di canone e spese accessorie sul reddito ISE									
	A – Fascia di protezione	B – Fascia di accesso	C – Fascia di permanenza	D – Fascia della decadenza	E – Fascia decaduti	F – Fascia decaduti oltre termine rilascio	G – Fascia con DSU con difformità/omissioni	H – Fascia inadempienti ISE	Totale
1 - 10%-20%	92	135	40	14	6	1	0	0	288
2 - 20%-30%	213	241	37	2	4	1	2		500
3 - 30%-40%	179	162	24	0	1	0	0	1	367
4 - 40%-50%	156	72	1	0	0	0	1	0	230
5 - 50%-60%	125	29	0	0	0	1	1	0	156
6 - 60%-70%	73	9	0	0	0	0	1	0	83
7 - Superiore 70%	394	2	0	0	19	4	0	36	455
Totale	1.232	650	102	16	30	7	5	37	2.079

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

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

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

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

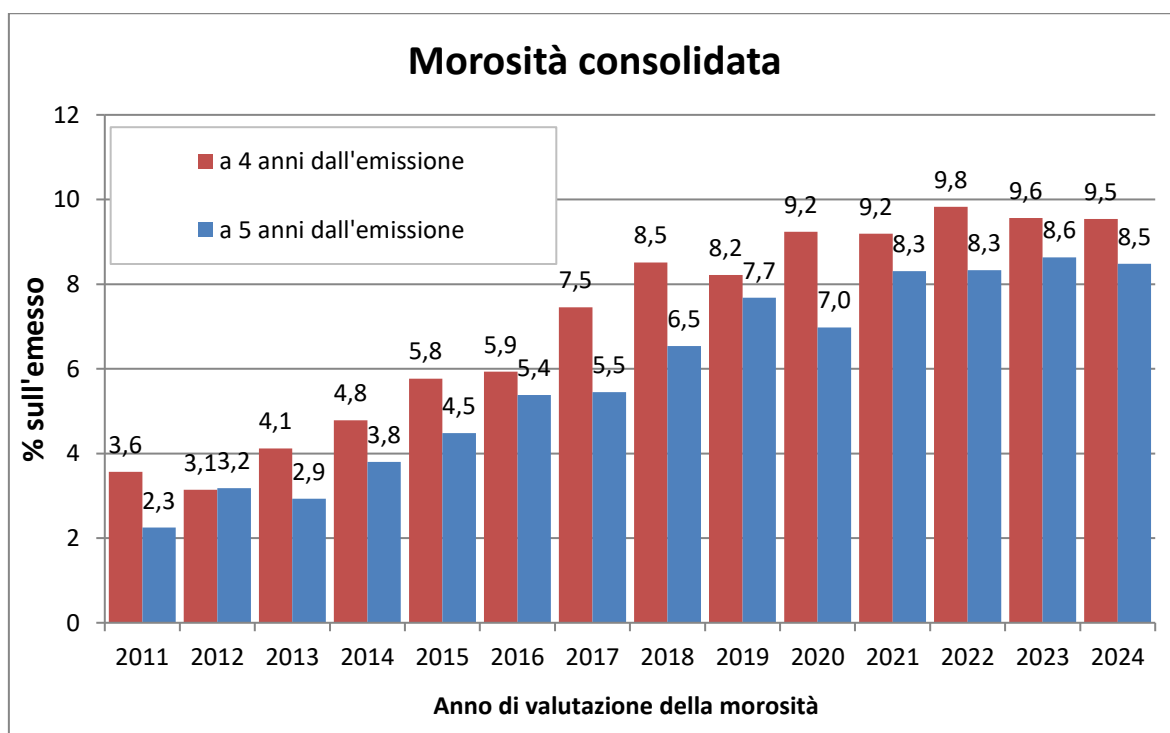
riqualificazione degli edifici, riduzione delle spese condominiali, recupero della morosità con rateizzazioni e progetti specifici sulle persone condivisi con i Servizi sociali.

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

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

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

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



L'insoluto consolidato, a cinque anni dall'emissione delle bollette, a fine 2024 si attestava al 8,5%. A fronte della crisi energetica in corso, si prevede che a fine 2025 la morosità annuale si attesterà al 18% a causa degli alti costi dell'energia, rispetto ai quali c'è un forte impegno dell'Azienda di anticipare risorse quando le famiglie sono in difficoltà al fine di evitare i "distacchi" del riscaldamento. A tal proposito, l'Azienda ha concordato con IREN la disponibilità a gestire insieme le situazioni più critiche, laddove vi siano forti morosità e sta contribuendo a far conoscere "le opportunità" per le famiglie bisognose di ottenere dei ristori, quali BONUS GAS e BONUS TELERISCALDAMENTO. Al fine di gestire meglio la contrattualistica, ACER si è dotata di un broker esperto in contratti energetici che fornirà assistenza anche per tutto il 2025 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 continuerà a diffondere il Manuale dell'Inquilino.

L'Azienda sta lavorando per adottare strumenti avanzati di regolazione e monitoraggio dei consumi energetici, così come prosegue l'enorme sforzo per la riqualificazione energetica del patrimonio edilizio.

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

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

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

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

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

Gestione della morosità, recupero dei crediti e tutela legale dell'Ente

L'ufficio sarà impegnato anche nel 2025 nell'ordinaria attività di gestione della morosità sia degli ex assegnatari che degli assegnatari con contratto di locazione ancora in corso che, a causa dell'aumento dei costi dei servizi essenziali e delle ripercussioni economiche e sociali su tutte le fasce della popolazione, diventa sempre più delicata ed impegnativa.

Verranno quindi inviati solleciti e diffide di pagamento e verranno mantenuti i contatti con gli assegnatari e/o con i Servizi sociali comunali finalizzati all'apertura di piani di rientro sostenibili nell'ottica ormai consolidata di un monitoraggio costante, tempestivo ed approfondito delle posizioni debitorie degli inquilini di alloggi pubblici. Tale puntuale monitoraggio è volto al contenimento della morosità e al recupero coattivo degli alloggi stessi ed è caratterizzato dallo stretto rapporto con le Amministrazioni comunali, nello specifico i Servizi sociali comunali, con i quali è ormai quotidiano il contatto ed il confronto per la gestione della morosità e la definizione di piani di rientro concordati.

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

Di conseguenza l'ufficio legale proseguirà anche nel 2025 la collaborazione con l'ufficio progettazione e gestione sociale, al fine di ottenere una valutazione della morosità che tenga conto di diverse fonti informative, competenze e punti di vista, permettendo di formare un giudizio finale completo ed equilibrato.

Approntando un percorso di partecipazione, collaborazione e condivisione, nel 2025 l'ufficio legale continuerà a supportare l'ufficio progettazione sociale nell'ambito del "Patto di contrasto alle nuove povertà" a sostegno delle famiglie più fragili e vulnerabili, con il coordinamento di un'attività preordinata all'orientamento ed accompagnamento degli assegnatari di alloggi pubblici alle politiche attive del lavoro, di concerto con il Comune di Reggio Emilia ed il Consorzio Oscar Romero.

Continuerà inoltre, congiuntamente all'ufficio progettazione sociale, la partecipazione al Tavolo per la gestione della morosità istituito dal Comune di Reggio Emilia, la cui finalità è quella di esaminare le singole ipotesi di morosità avvalendosi di una valutazione che non

solo tenga conto delle mutate condizioni reddituali del nucleo familiare degli assegnatari, bensì anche delle ipotesi di morosità generata da gravi situazioni personali o familiari.

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

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

Nel 2025 si prevede la piena ripresa delle attività legali volte all'esecuzione degli sfratti e/o al recupero coattivo della morosità: proseguirà quindi la stretta collaborazione tra l'ufficio legale di ACER e i referenti comunali per gli sfratti ed il recupero crediti. Tale collaborazione caratterizzerà anche le attività relative all'esecuzione dei provvedimenti di decadenza emanati dai Comuni.

Alle suddette attività si affiancheranno anche per l'anno 2025 le varie attività, giudiziali e stragiudiziali, volte alla tutela dell'Ente. A titolo esemplificativo e non esaustivo: negoziazione assistita, mediazione civile, procedure di composizione della crisi, procedure giudiziali presso gli Organi competenti.

Codice delle sanzioni - Rispetto delle regole

L'Azienda ha aderito al programma di formazione lanciato da ANCI Emilia-Romagna, in collaborazione con la Regione Emilia-Romagna, volta a promuovere lo sviluppo delle competenze di figure specializzate che possano ricoprire il ruolo di Agenti Accertatori. Tale ruolo è pensato per applicare il "Codice delle Sanzioni regolamento d'uso degli alloggi e delle parti comuni" e, quindi, per accertare e contestare le violazioni per conto delle ACER, dei Comuni e delle Unioni dei Comuni dell'Emilia-Romagna. Per l'anno 2025 è quindi in programma la formazione di due figure, una delle quali facente parte dell'organico dell'ufficio legale, deputate a rivestire il ruolo di Agente Accertatore.

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

o comportamenti non rispettosi dei Regolamenti. Di tali attività, l'ufficio legale sarà coordinatore favorendo il confluire delle informazioni interne ai vari uffici aziendali.

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

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

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

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

L'Amministratore diventa infatti un professionista innovativo, in grado di gestire non solo i fabbricati, attraverso economie di scala e ottimizzazione di risorse, ma anche gli inquilini e i proprietari, tramite la costruzione di rapporti di fiducia orientati al dialogo, alla condivisione di problemi e soluzioni e alla promozione di buone prassi e comportamenti corretti.

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

- riduzione dei costi,
- trasparenza degli affidamenti,
- rispetto delle regole,
- applicazione del capitolato per gli amministratori di condominio,
- promozione delle buone pratiche che favoriscano la convivenza tra i condomini,
- riqualificazione energetica dei fabbricati per ridurre al minimo i costi e garantire un maggior comfort agli utenti,

- adozione di misure di sicurezze, quali l'installazione di telecamere di sorveglianza nei quartieri più problematici per garantire una maggiore serenità ai residenti.

ACER si occupa della verifica dell'operato degli Amministratori professionisti nei condomini e nelle autogestioni, supportando gli studi esterni nel controllo dei bilanci.

Nei fabbricati in cui ACER è amministratore mantiene costantemente contatti diretti con gli assegnatari per ciò che riguarda le necessità manutentive sulle parti comuni e le problematiche di tipo sociale ed economico.

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

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

L'Ufficio Servizi ai Fabbricati continua il lavoro di inserimento e aggiornamento sulla intranet aziendale dei dati che riguardano i bilanci condominiali, le spese annuali di ogni singolo alloggio e i vari servizi che sono presenti nei fabbricati (condomini, autogestioni e gestioni dirette) e l'inserimento dei vari interventi di riqualificazione, oltre ai dati relativi agli interventi realizzati e in corso di realizzazione con il Super Bonus 110%. Dati fondamentali per una maggiore e 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 535 fabbricati:

- 318 sono condomini, di proprietà mista pubblica e privata, in cui è presente un Amministratore condominiale esterno, nei quali la presenza della proprietà pubblica è diversamente rappresentata in numero e quota millesimale;
- 140 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 2025 si prevede un ulteriore aumento del numero dei fabbricati in cui ACER sarà presente, il cui funzionamento sarà garantito da ulteriori amministrazioni condominiali e/o da autogestioni.

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

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

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

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

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

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

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

L'accompagnamento all'abitare – che consiste nella promozione della conoscenza delle regole di convivenza e delle buone pratiche per la corretta gestione e conduzione dell'alloggio – resta una priorità per ACER Reggio Emilia. Le azioni di accompagnamento attivo si confermano come le più efficaci per promuovere il miglioramento della qualità della

vita degli abitanti 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 Reggio Emilia, inaugurato a febbraio 2023, 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 Reggio Emilia, gli studenti, i lavoratori, le Aziende, le Associazioni e i professionisti che possono trovare nel nuovo portale un agile punto di consultazione.

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 Reggio Emilia 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.

Facebook, Instagram, LinkedIn, Youtube e bacheche digitali

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.

Oltre al canale Facebook, maggiormente utilizzato dai nostri referenti, continua la pubblicazione in parallelo del canale Instagram, utilizzato particolarmente da utenti giovani e giovanissimi. Per il 2025 si prevede di arricchire di contenuti il profilo aziendale LinkedIn. A fine 2024 sono state installate in 10 condomini di edilizia residenziale pubblica 18 bacheche digitali Laserwall.

Questo nuovo strumento comunicativo, che consiste nell'affissione di una bacheca digitale nell'androne dei palazzi che ne hanno deliberato l'installazione, prevede anche una App che permette di accedere agli stessi servizi della bacheca interattiva. La bacheca, oltre ad assicurare una maggiore sicurezza al condominio per la dotazione di una telecamera integrata, autorizza gli accessi al condominio di persone fisiche anche da remoto e permette di restare aggiornati su importanti comunicazioni relative alla vita del condominio (assemblee, interventi manutentivi, bilanci condominiali, regolamenti...) oltre ad informazioni utili per l'inquilino (manuali, guide, news di interesse pubblico...).

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. Potenziare questo aspetto sarà uno degli obiettivi del 2025.

Guide

Per il 2025 si intende ampliare il numero di guide e manuali disponibili per informare, formare ed educare gli assegnatari. Le guide, che vengono consegnate al momento della stipula di nuovi contratti, sono disponibili e scaricabili dal sito internet e a disposizione di chi ne faccia richiesta alla reception.

- *Sono un nuovo inquilino:* la guida, che riporta informazioni utili per tutti i nuovi assegnatari, sarà tradotta in inglese e francese;
- *Ripartizione degli oneri:* regolamento relativo alla suddivisione delle spese in caso di guasti ed interventi di manutenzione;
- *Il manuale dell'inquilino:* la guida, che riporta consigli per la gestione oculata dell'energia, dell'acqua e consigli per il benessere abitativo, è stata redatta da Aster in seno al progetto europeo Lemon;
- *Il manuale dell'inquilino in pillole:* il manuale dell'inquilino in pillole, seguendo la guida più generale de "Il manuale dell'Inquilino", tramite una comunicazione più

“social” ed immediata, viene proiettata quotidianamente nella reception di ACER Reggio Emilia e riproposta periodicamente sui canali social;

- *Guida alla lettura della bolletta*: la guida, che chiarisce importanti informazioni rispetto al calcolo del canone e le voci riportare in bolletta, nel 2025 sarà disponibile anche in lingua inglese e francese;
- *Guida per la gestione e la prevenzione della morosità*: si intende procedere alla stesura della guida per orientare le famiglie a rischio morosità e quelle con già in tale condizione rispetto alle opportunità disponibili per arginare questo problema (fondi, contributi, rateizzazione del debito...) e gestirlo al meglio;
- *Come fare per...*: la guida, ricalcando le schede di procedimento già disponibili sul sito aziendale, verrà redatta nel 2025 e raccoglierà tutte le procedure e le istanze che l’assegnatario potrebbe avanzare durante la vita contrattuale. La guida ha l’obiettivo di facilitare il rapporto tra inquilino ed Azienda rendendo il primo informato sulle procedure, la documentazione necessaria e le modalità di presentazione delle richieste in modo da ottimizzarne il processo.

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. Non si prevedono modifiche per l’anno 2025.

Rilascio certificazione idoneità alloggi

L’Ufficio Manutenzione di ACER svolge l’attività di rilascio dei Certificati di Idoneità degli alloggi per conto del Comune di Reggio Emilia. Si tratta di documenti che devono essere rilasciati dal Comune a coloro che necessitano del permesso di soggiorno e che devono dimostrare di avere una dimora in cui abitare, o a coloro che devono completare la pratica di ricongiungimento familiare e attestare che l’abitazione in cui ospiteranno i familiari è idonea a contenere più persone. Per ACER è sicuramente un’attività molto impegnativa, perché sono diverse le competenze coinvolte: da una mansione amministrativa (ritirare le domande e rilasciare il certificato completo in tutte le sue parti) ad una tecnica (sopralluoghi per verificare gli alloggi). Ad oggi sono state inoltrate all’ufficio 760 richieste ed è possibile ipotizzare che a fine 2024 si arrivi a superare le 900 richieste.

Nell'anno 2024, in collaborazione con uffici interni ed esterni, partendo da una serie di incontri tenutisi in prefettura sul progetto Poster, è stata integrata la documentazione informativa con nuovo fascicolo in lingua inglese e francese in modo da facilitare la gestione della numerosa documentazione che l'utente è tenuto a fornire per il rilascio del certificato. Tale documentazione è disponibile in cartaceo e sul sito.

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

Aree di intervento

Queste le aree di intervento previste per l'anno 2025:

- 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 rivolge 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;
- collaborazione con AESS per la redazione di studi di fattibilità per l'efficientamento di n. 40 fabbricati sul territorio provinciale;
- 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 per la rigenerazione urbana;
- Fondi strutturali europei 2021-2027 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;
- Fondi BEI
- Fondi immobiliari dedicati al Social Housing
- 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 2025, in particolare, si caratterizzerà per attività quali ad esempio:

- collaborazione con AESS per la redazione di studi di fattibilità per l'efficientamento energetico e la riqualificazione dei fabbricati;
- 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 degli ultimi residui 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
BAGNOLO IN PIANO	VIA LABRIOLA CIV 65-67. Bagnolo in Piano	12	23.991,00	48.169,00
REGGIO NELL'EMILIA	VIA DON PBORGHI CIV 8-9. Reggio nell'Emilia	16	80.000,00	2.172,38
REGGIO NELL'EMILIA	VIA J DA MANDRA CIV 24-26-28-30-32 RE	24	100.000,00	884,14
REGGIO NELL'EMILIA	COMPARTO CANALINA-MOTTI	176	3.373.756,00	0,00
MONTECCHIO EMILIA	VIA AL FORTE CIV 3. Montecchio Emilia	6	18.493,00	1.507,00
SCANDIANO	VIA MATTEOTTI CIV 43-45-47-49-51-53. Scandiano	28	27.989,00	238.590,26

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

Programma POR-FESR 2014/2020

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

Per gli interventi oggetto di contributo negli anni precedenti, l'attività è proseguita nel 2023 ed è in fase di ultimazione.

Tali interventi riguardano:

Secondo bando

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

Terzo bando

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

Quarto bando

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

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

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

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

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

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

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

Sono stati interessati dalla riqualificazione energetica i seguenti edifici:

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. E' stata trasmessa una richiesta di adeguamento prezzi alla Regione Emilia Romagna. La conclusione dei lavori è prevista nei primi mesi del 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 in corso**

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.

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

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

L'intervento, il cui costo di realizzazione è stimato in oltre 1 milione di euro, prevede oltre

al contributo regionale, anche il co-finanziamento da parte del Comune di Reggio Emilia, di ACER e della Fondazione.

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

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

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

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

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

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 Bilancio di previsione 2025

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

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

Nell'ambito del Programma "Sicuro, Verde e Sociale" – che ha messo a disposizione della Regione Emilia-Romagna 123 milioni di euro complessivi, finalizzati a favorire l'incremento del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e la riqualificazione di edifici residenziali di proprietà dei Comuni – il Tavolo territoriale di concertazione delle Politiche abitative ha presentato 27 progetti di riqualificazione in diversi Comuni della provincia di Reggio Emilia.

I Comuni di Boretto, Castellarano, Castelnovo Sotto, Correggio (edificio in via Vittorio Veneto), Guastalla, Quattro Castella, Reggio Emilia e Vezzano hanno ottenuto i finanziamenti del Fondo Complementare - PNC per trasformare fabbricati di proprietà pubblica in edifici di edilizia residenziale pubblica e riqualificare edifici residenziali esistenti per un importo complessivo di oltre 17 milioni di euro. I rimanenti progetti, in attesa dei finanziamenti, sono entrati a far parte di un programma di riserva che è stato recentemente aggiornato.

Programma di riserva

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

Nuovi programmi di riqualificazione

ACER in accordo con i Comuni sta predisponendo un elenco aggiornato di fabbricati da proporre per futuri programmi di finanziamento per contrastare la povertà energetica, tra i quali:

- il programma RePowerEU, fondo europeo per il PNRR, di 1.381 milioni di euro che verrà lanciato nel 2025 e i cui lavori saranno realizzati tramite Esco, su patrimonio in proprietà o gestito dalle Aziende Casa, e dovranno essere contrattualizzati entro marzo 2026;
- il Fondo Sociale per il Clima, disponibile dal 2025, prevede altri 7 miliardi di euro.

ACER 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.

Interventi confermati con i Comuni

N.	Indirizzo	Comune
1	Via Moro 24	Campegine
2	Via Traccole 3 *	Campegine
3	Via Marx 31/A/B/C	Casalgrande
4	Via I° Maggio 3	Castelnovo ne' Monti
5	Via Repubblica 48-50	Cavriago
6	Via Repubblica 52-54	Cavriago
7	Via Repubblica 56-58	Cavriago
8	Via Repubblica 60-62	Cavriago
9	Via Dossetti 22	Correggio
10	Via Dossetti 24	Correggio
11	Via Melato 26	Fabbrico
12	Via Melato 30	Fabbrico
13	Via Dante Alighieri 19-21	Gualtieri
14	Via Pieve 20	Guastalla
15	Via Rovacchi 1	Montecchio Emilia
16	Via Turati 3*	Quattro Castella
17	Via Monte San Michele 13-15	Reggio Emilia
18	Via Monte San Michele 17-19	Reggio Emilia
19	Via Monte San Michele 21-23	Reggio Emilia
20	Via Monte San Michele 25-27	Reggio Emilia
21	Via Monte San Michele 29-31	Reggio Emilia
22	Via Respighi 12	Reggiolo
23	Via Allende 6	Rubiera
24	Via Matteotti 16-18	Sant'Ilario D'Enza
25	Via Matteotti 20-22	Sant'Ilario D'Enza
26	Via Matteotti 43-45-47-49-51-53	Scandiano
27	Piazza Vittoria 1	Vezzano sul Crostolo

**edifici di proprietà di ACER*

Interventi da definire con i Comuni (programma principale e/o programma di riserva)

1	Via Labriola 69-71	Bagnolo in Piano
2	Via XXV Aprile 1	Baiso
3	Via Venturi 16-18-20	Bibbiano
4	Via Martiri della Libertà 2	Brescello
5	Via Prampolini 14-16	Cadelbosco di Sopra
6	Via Dante Alighieri 10	Cadelbosco di Sopra
7	Via Radici in Monte 103*	Castellarano
8	Via Costa 37	Castelnovo di Sotto
9	Via Giuseppe di Vittorio	Carpineti
10	Via Pirandello 3	Correggio
11	Via Aldo Moro 108-110	Fabbrico
12	Via De Amicis 40	Fabbrico
13	Via Preti 3	Gattatico
14	Via Dalla Chiesa 2-4-6-8	Guastalla
15	Via Nazionale 16	Luzzara
16	Via Nazionale 18	Luzzara
17	Via Don Minzoni 6	Novellara
18	Via Cremona 11-12-13	Poviglio
19	Via Pellico 3/1	Quattro Castella
20	Via I Maggio 22	Reggio Emilia
21	Via I Maggio 24	Reggio Emilia
22	Via Ferri 49	Reggio Emilia
23	Via Foscatto 9-11	Reggio Emilia
24	Via Piani 14	Reggio Emilia
25	Via Zamboni 1	Reggio Emilia
26	Piazza San Zenone 2-3-4	Reggio Emilia
27	Via Volta 1	Rolo
28	Via Picasso 2-4-6	Sant'Ilario d'Enza
29	Via Kennedy 43	Scandiano
30	Via Azzura 7	Ventasso
31	Frazione Talada 25	Ventasso
32	Via La Malfa 2	Villa Minozzo

**edifici di proprietà di ACER*

Direzione lavori

L'attività di direzione lavori prevede:

- esecuzione dei lavori relativi agli interventi finanziati dalla Legge 80/2014 e POR FERS;
- completamento degli interventi relativi al Programma regionale per il miglioramento dell'accessibilità degli edifici e degli alloggi;

- intervento per il completamento di due edifici ERP nel Quartiere Compagnoni;
- intervento privato per 16 alloggi nel Quartiere Compagnoni (chiusura amministrativa);
- completamento del programma di utilizzo delle economie della Legge 457/78;
- supervisione alla direzione lavori e collaudo in corso d'opera di piani urbanistici attuativi di iniziativa privata nel Comune di Reggio Emilia;
- esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria e adeguamento impianti e riqualificazione energetica nel patrimonio edilizio pubblico per conto dei Comuni;
- Direzione dei lavori ed alta sorveglianza negli interventi di cui al Il 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 nei primi mesi del 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 55% dei lavori programmati.

Attività di ripristino alloggi e piani straordinari

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

Programmi straordinari del Comune di Reggio Emilia

Il piano straordinario di manutenzione straordinaria del Comune di Reggio Emilia in corso di completamento 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. Per il 2025, il Comune di Reggio Emilia metterà a disposizione ulteriori risorse (circa 450mila euro) per interventi di ripristino alloggi e altri interventi straordinari sul patrimonio di edilizia residenziale pubblica.

Programma straordinario del Comune di Correggio - lavori in corso

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

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

Il piano complessivo ammonta a € 900.000,00. I lavori hanno avuto inizio nel 2023.

Programma straordinario del Comune di Novellara - lavori in corso

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

Programma straordinario del Comune di Brescello - lavori in corso

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

Programma straordinario ripristino alloggi - finanziamento regionale

Si tratta della riqualificazione di 84 alloggi, per un importo lavori di circa 1 milione di euro, in diversi Comuni della provincia, la cui conclusione lavori dovrà avvenire entro ottobre 2025.

Programma straordinario "Scambio ERP-ERS"

Nei primi mesi del 2025 l'Azienda sarà impegnata a riqualificare 60 alloggi ERP (Cambio alloggi ERP-ERS) per un valore complessivo di circa 1,5 milioni di euro.

Programma straordinario PNRR Anziani

Il programma prevede l'adeguamento funzionale e tecnologico per migliorare l'autonomia degli anziani non autosufficienti. L'intervento riguarderà 100 alloggi nell'intera provincia per un importo complessivo di 2,5 milioni di euro.

Programma straordinario Disabili Bassa Reggiana

ACER ha sottoscritto due convenzioni con l'Unione Bassa Reggiana per la riqualificazione di due alloggi a Guastalla e Novellara e con l'Unione Comuni Pianura Reggiana per l'adattamento di n.3 alloggi a Villa Adele, nel Comune di Fabbrico. Il programma prevede l'implementazione di dotazione impiantistica e tecnologica al fine di migliorare il benessere abitativo degli inquilini.

Manutenzione del patrimonio gestito

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.

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:

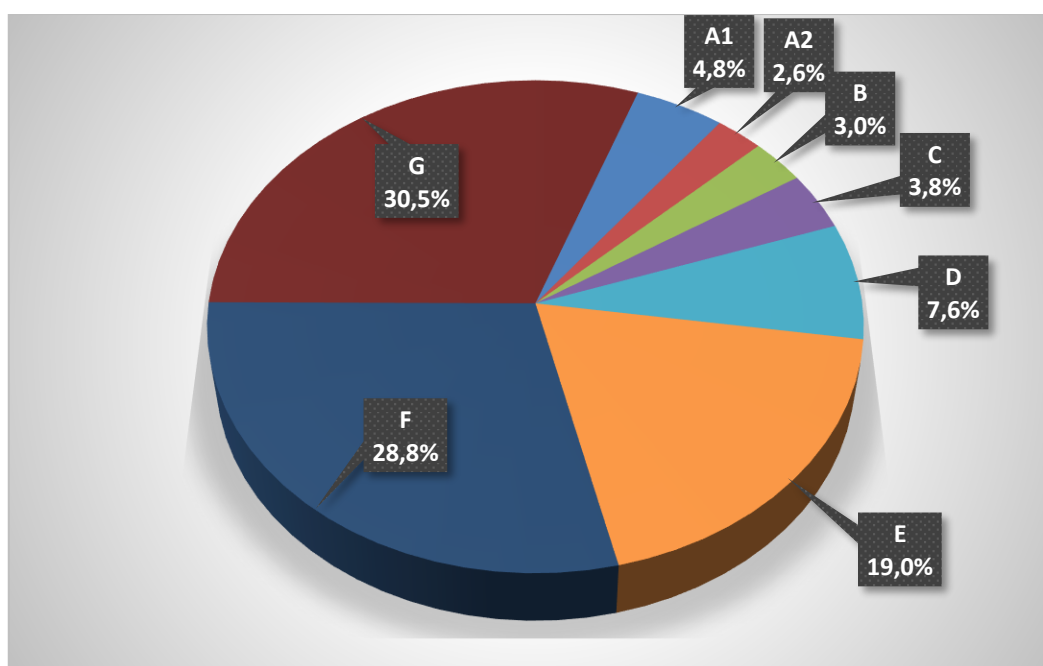
- nell'attività di gestione degli impianti;
- nell'attività di progettazione e direzione lavori degli interventi di riqualificazione energetica degli edifici;

- 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 1.600 certificati emessi.

Impianti fotovoltaici

Nel 2025 proseguirà 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 2025 proseguirà 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 corso

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

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

Climate-up

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

ACER Reggio Emilia ha stipulato un contratto con ART-ER per la realizzazione del 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

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 socio-economiche 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

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 è strutturata in modo adeguato 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:

- la conferma di tutte le figure apicali;
- la stabilizzazione di una figura presso l'Ufficio Appalti, economato e segreteria;
- nuove assunzioni a tempo determinato e indeterminato di:
 - n.1 figura di responsabile dell'Ufficio Personale;
 - n.1 figura amministrativa presso l'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.

Si è utilizzata, inoltre, una risorsa mediante contratto di lavoro somministrato con Agenzie del Lavoro; n.1 figura di profilo tecnico.

	Unità al 31.12.2021	Unità al 31.12.2022	Unità al 31.12.2023	Unità al 31.12.2024
Unità di Personale in servizio	48	45	46	48
di cui a tempo determinato	6	5	6	5
Contratto in somministrazione	2	4	1	1

A dicembre 2024 i dipendenti in servizio sono 49, di cui 5 unità con contratto a tempo determinato e n.1 unità con contratto in somministrazione.

Nel corso dell'anno 2024 sono cessate dal servizio n. 2 unità per dimissioni volontarie con diritto al pensionamento.

È in corso una selezione pubblica per ricercare idonea figura per la copertura del posto vacante all'Ufficio Manutenzione.

Formazione

L'aggiornamento professionale e la formazione dei dipendenti coinvolgono tutte le aree aziendali. Nel corso dell'anno 2024 sono stati realizzati interventi sia individuali che di settore per un totale di una ventina di corsi diversi riguardanti l'area tecnica e sicurezza, l'area amministrativa e giuridica e le amministrazioni condominiali per circa 200 ore di formazione e aggiornamento. Anche nel 2025 proseguirà l'attività che coinvolgerà il personale dei diversi uffici dell'Azienda.

Sistema informativo

Continuerà nel 2025 l'attività di migrazione del software gestionale, patrimoniale e contabile di ACER Reggio Emilia su una nuova soluzione software integrata che verrà fornita da S&S Sistemi e Soluzioni Srl di Taranto.

La trasformazione del sistema informatico coinvolge tutti gli uffici di ACER nell'implementazione di nuove procedure. I servizi informatici rivolti all'esterno, di cui usufruiscono gli assegnatari di ERP/ERS, i Comuni, i proprietari di immobili dell'Agenzia per l'Affitto ed i fornitori, evolveranno verso nuovi modelli di servizio, sempre nell'ottica di una maggior integrazione tra l'uno e l'altro e con la base dati gestionale aziendale. Quest'ultima migrerà su nuovi RDMS Microsoft od Oracle nelle versioni di più recente rilascio, presumibilmente collocati su cloud, e con schemi progettuali completamente nuovi.

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

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

Patrimonio immobiliare di proprietà di ACER

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

CATEGORIA CATASTALE		NUMERO UI
A10	Uffici e sede ACER	2
A2	Alloggi di tipo civile	36
A3	Alloggi di tipo economico	159
A4	Alloggi di tipo popolare	2
C1	Negozi e locali ad uso servizi	26
C2	Magazzini e locali di deposito	13
C4	Locali per esercizi sportivi	1
C6	Autorimesse	129
D7	Cabine Enel	4
F1	Area Urbana	1
	Altre Unità Immobiliari	7
TOTALI		380

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

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

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

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

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

Valorizzazione del patrimonio immobiliare di proprietà di ACER

Riguardo al patrimonio immobiliare di ACER anche nel 2025 si prevede di riqualificare gli alloggi di proprietà di ACER per renderli disponibili alla locazione e locare quelli già pronti a tal fine.

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



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



BILANCIO DI PREVISIONE 2025

Bilancio di previsione Esercizio 2025

Equilibri di bilancio

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

- **CANONI DI LOCAZIONE:** i ricavi per canoni di locazione sono riferiti sia agli alloggi propri sia ad altre unità immobiliari ad uso diverso dall'abitazione, oltre a quelli trasferiti ai Comuni, che costituiscono la parte più rilevante. La previsione del monte canoni per il 2025 è stata stimata tenendo conto della modalità di calcolo del canone ERP adottata dal 1° ottobre 2017 a seguito della recente attuazione della riforma della LR 24/2001.
- **SPESE GESTIONE STABILI:** la somma delle voci che riguardano la gestione degli alloggi determina il canone concessorio annuale quale risultato algebrico delle seguenti voci:
 1. Per quanto riguarda le entrate, dall'ammontare complessivo di tutti canoni di locazione maturati nell'anno da ACER nei confronti dei locatari e assegnatari degli immobili;
 2. Per quanto riguarda i costi, da un valore convenzionale così determinato, con riferimento agli immobili oggetto di concessione:
 - a) dalla somma delle spese di manutenzione (ordinaria, straordinaria, ripristini di alloggi vuoti);
 - b) dalla somma delle spese di amministrazione degli stabili (spese a carico della proprietà);
 - c) dall'accantonamento al fondo di riserva;
 - d) dai costi di gestione.

Relativamente alle restanti voci si segnala quanto segue:

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

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

Flussi di cassa 2024 e previsione 2025

Anche nel 2024 la gestione finanziaria ha continuato a risentire delle sfavorevoli condizioni già manifestate in precedenti esercizi legate a anticipazioni su attività costruttive e di manutenzione straordinaria.

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

Nel corso del 2024 è proseguito l'impegno finalizzato al recupero delle risorse finanziarie da tempo immobilizzate e che determinano pesanti ricadute sul conto economico dell'Ente, con l'obiettivo di arrivare a definire tutte le posizioni ancora aperte.

Risultato economico e Bilancio di Previsione

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

Il risultato previsto per il 2025 è prudenziale rispetto ai valori della gestione caratteristica. L'aumento di attività di carattere gestionale e l'acquisizione di ulteriori incarichi per attività tecniche per conto dei Comuni della provincia, nell'ambito di programmi straordinari di manutenzione e riqualificazione ivi compresi ad esempio "PNC, Piers-PINQuA", potrebbero produrre per l'Azienda ulteriore crescita dei ricavi.

BILANCIO DI PREVISIONE	Previsione 2025	Previsione 2024
A VALORE DELLA PRODUZIONE	9.330.752	9.364.364
A 1) RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI	8.666.623	8.807.104
1a Ricavi delle vendite	40.000	43.000
1b Ricavi delle prestazioni	8.626.623	8.764.104
A Canoni di locazione	6.938.853	7.061.334
B Corripettivi rimborso amministrazione degli stabili	317.770	317.770
D Corrispettivi per servizi a rimborso	1.020.000	1.020.000
E Corrispettivi tecnici per interventi edilizi	350.000	365.000
A 2) VARIAZIONI DELLE RIMANENZE	-	0
A 5) ALTRI RICAVI E PROVENTI	664.129	557.260
a Proventi e ricavi diversi	613.550	531.542
b Contributi in conto esercizio	50.579	25.718
B COSTI DELLA PRODUZIONE	-9.203.767	-9.239.270
B 6) PER MATERIE PRIME SUSSIDI DI CONSUMO E MERCI	24.500	27.800
B 7) PER SERVIZI	5.599.936	5.725.129
1 Spese generali	639.674	638.320
2 Spese amm.ne degli stabili	2.821.964	2.796.521
3 Spese manutenz. degli stabili	1.024.298	1.149.288
4 Spese per servizi a rimborso	1.020.000	1.020.000
5 Spese per interventi edilizi	94.000	121.000
B 8) PER GODIMENTO BENI DI TERZI	105.000	97.000
1 Canoni passivi	105.000	97.000
B 9) PER PERSONALE	2.611.000	2.557.000
a Salari e stipendi	1.904.000	1.795.000
b Oneri Sociali	483.000	447.000
c Trattamento di fine rapporto	159.000	240.000
d Trattamento di quiescenza e simili	-	-
e Altri costi	65.000	75.000
B 10) AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	443.083	432.793
a Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	294.848	285.063
b Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	148.235	147.730
B 12) ACCANTONAMENTO PER RISCHI	-	0
a Al Fondo rischi su crediti	-	0
B 13) ALTRI ACCANTONAMENTI	-	0
a Accantonamenti diversi	-	0
B 14) ONERI DIVERSI DI GESTIONE	420.248	399.548
1 Imposte indirette tasse	405.248	384.548
2 Altri oneri	15.000	15.000
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	126.985	125.094
C PROVENTI E ONERI FINANZIARI	-46.985	-75.094
C 16) PROVENTI E ONERI FINANZIARI	20.000	0
C 17) INTERESSI E ALTRI ONERI FINANZIARI	66.985	75.094
D RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE	-	0
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE(A-B+/-C+/-D)	80.000	50.000
IMPOSTE sul reddito dell'esercizio	80.000	50.000
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	0	0



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



Programma triennale delle opere pubbliche e degli acquisti di forniture e servizi

Programma triennale delle opere pubbliche 2025/2027 di ACER Reggio Emilia

SCHEDA A: QUADRO DELLE RISORSE NECESSARIE ALLA REALIZZAZIONE DEL PROGRAMMA (1)

TIPOLOGIA RISORSE	Arco temporale di validità del programma			
	Disponibilità finanziaria			Importo Totale
	Primo anno	Secondo anno	Terzo anno	
risorse derivanti da entrate aventi destinazione vincolata per legge	0	0	0	0
risorse derivanti da entrate acquisite mediante contrazione di mutuo	0	0	0	0
risorse acquisite mediante apporti di capitali privati	0	0	0	0
stanziamenti di bilancio	0	0	0	0
finanziamenti acquisibili ai sensi dell'articolo 3 del decreto-legge 31 ottobre 1990, n. 310, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 1990, n. 403	0	0	0	0
risorse derivanti da trasferimento di immobili	0	0	0	0
altra tipologia	0	0	0	0
totale	0	0	0	0

Il referente del programma
(Ing. Pasquale Pettorruso)

Note

(1) I dati del quadro delle risorse sono calcolati come somma delle informazioni elementari relative a ciascun intervento di cui alla scheda E e alla scheda C. Dette informazioni sono acquisite dal sistema (software) e rese disponibili in banca dati ma non visualizzate nel programma.

SCHEDA B: PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE 2025/2027 DI ACER REGGIO EMILIA ELENCO DELLE OPERE INCOMPIUTE

Elenco delle opere incompiute																	
CUP (1)	Descrizione opera	Determinazioni dell'amministrazione	Ambito di interesse dell'opera	Anno ultimo quadro economico approvato	Importo complessivo dell'intervento (2)	Importo complessivo lavori (2)	Oneri necessari per l'ultimazione dei lavori	Importo ultimo SAL	Percentuale avanzamento lavori (3)	Causa per la quale l'opera è incompiuta	L'opera è attualmente fruibile, anche parzialmente, dalla collettività?	Stato di realizzazione ex comma 2 art. 1 DM 42/2013	Possibile utilizzo ridimensionato dell'Opera	Destinazione d'uso	Cessione a titolo di corrispettivo per la realizzazione di altra opera pubblica ai sensi dell'ar. 202 del codice	Vendita ovvero demolizione (4)	Parte di infrastruttura di rete
codice	testo	Tabella B.1	Tabella B.2	aaaa	valore	valore	valore	valore	percentuale	Tabella B.3	si/no	Tabella B.4	si/no	Tabella B.5	si/no	si/no	si/no
					somma	somma	somma	somma									

Il referente del programma
Ing. Pasquale Pettoruso

Note

- (1) Indica il CUP del progetto di investimento nel quale l'opera incompiuta rientra: è obbligatorio per tutti i progetti avviati dal 1° gennaio 2003
 (2) Importo riferito all'ultimo quadro economico approvato
 (3) Percentuale di avanzamento dei lavori rispetto all'ultimo progetto approvato
 (4) In caso di vendita l'immobile deve essere riportato nell'elenco di cui alla scheda C; in caso di demolizione l'intervento deve essere riportato fra gli interventi del programma di cui alla scheda D

Tabella B.1

- a) è stata dichiarata l'insussistenza dell'interesse pubblico al completamento e alla fruibilità dell'opera
 b) si intende riprendere l'esecuzione dell'opera per il cui completamento non sono necessari finanziamenti aggiuntivi
 c) si intende riprendere l'esecuzione dell'opera avendo già reperito i necessari finanziamenti aggiuntivi
 d) si intende riprendere l'esecuzione dell'opera una volta reperiti i necessari finanziamenti aggiuntivi

Tabella B.2

- a) nazionale
 b) regionale

Tabella B.3

- a) mancanza di fondi
 b1) cause tecniche: protrarsi di circostanze speciali che hanno determinato la sospensione dei lavori e/o l'esigenza di una variante progettuale b2) cause tecniche: presenza di contenzioso
 c) sopravvenute nuove norme tecniche o disposizioni di legge
 d) liquidazione giudiziale, liquidazione coatta e concordato preventivo dell'impresa appaltatrice, risoluzione del contratto, o recesso dal contratto ai sensi delle vigenti disposizioni in materia di antimafia
 e) mancato interesse al completamento da parte della stazione appaltante, dell'ente aggiudicatore o di altro soggetto aggiudicatore

Tabella B.4

- a) i lavori di realizzazione, avviati, risultano interrotti oltre il termine contrattualmente previsto per l'ultimazione (art 1, comma 2, lettera a), DM n. 42/2013)
 b) i lavori di realizzazione, avviati, risultano interrotti oltre il termine contrattualmente previsto per l'ultimazione non sussistendo allo stato, le condizioni di riavvio degli stessi (art. 1, comma 2, lettera b), DM 42/2013)
 c) i lavori di realizzazione, ultimati, non sono stati collaudati nel termine previsto in quanto l'opera non risulta rispondente a tutti i requisiti previsti dal capitolato e dal relativo progetto esecutivo come accertato nel corso delle operazioni di collaudo (art 1, comma 2. lettera c), DM 42/2013)

Tabella B.5

- a) prevista in progetto
 b) diversa da quella prevista in progetto

Ulteriori dati (campi da compilare resi disponibili in banca dati ma non visualizzati nel Programma triennale)

Descrizione dell'opera	
Dimensionamento dell'intervento (unità di misura)	unità di misura
Dimensionamento dell'intervento (valore)	valore (mq, mc...)
L'opera risulta rispondente a tutti i requisiti del capitolato	si/no
L'opera risulta rispondente a tutti i requisiti dell'ultimo progetto approvato	si/no
Fonti di finanziamento (se intervento di completamento non incluso in scheda D)	
Sponsorizzazione	si/no
Finanza di progetto	si/no
Costo progetto	importo
Finanziamento assegnato	importo
Tipologia copertura finanziaria	
Comunitaria Dell'Unione europea	si/no
Statale	si/no
Regionale	si/no
Provinciale	si/no
Comunale	si/no
Altra pubblica	si/no
Privata	si/no

SCHEDA C: PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE 2025/2027

DI ACER REGGIO EMILIA

ELENCO DEGLI IMMOBILI DISPONIBILI

Elenco degli immobili disponibili art. 202 del codice															
Codice univoco immobile (1)	Riferimento CUI intervento (2)	Riferimento CUP opera incompiuta (3)	Descrizione immobile	Codice ISTAT			Localizzazione CODICE NUTS	Trasferimento immobile a titolo di corrispettivo ex art. 202 comma 1, lett. a), del codice	Immobili disponibili	Già incluso in programma di dismissione di cui all'art. 27 del decreto-legge n. n. 201/2011, convertito dalla legge n. 214/2011	Tipo disponibilità se immobile derivante da opera incompiuta di cui si è dichiarata l'insussistenza dell'interesse	Valore Stimato			
				Reg	Prov	Com						Primo anno	Secondo anno	Terzo anno	Totale
codice	codice	codice	testo	cod	cod	cod	codice	Tabella C.I	Tabella C.2	Tabella C.3	Tabella C.4	valore	valore	valore	somma
												somma	somma	somma	somma

Il referente del programma
Ing. Pasquale Pettoruso

Note:

- (1) Codice obbligatorio: numero immobile = cf amministrazione + prima annualità del primo programma nel quale l'immobile è stato inserito + lettera "I" ad identificare l'oggetto immobile e distinguerlo dall'intervento di cui al codice CUI + progressivo di 5 cifre
- (2) Riportare il codice CUI dell'intervento (nel caso in cui il CUP non sia previsto obbligatoriamente) al quale la cessione dell'immobile è associata; non indicare alcun codice nel caso in cui si proponga la semplice alienazione
- (3) Se derivante da opera incompiuta riportare il relativo codice CUP

Tabella C.1

- no
- parziale
- totale

Tabella C.2

- no
- sì, cessione
- sì, in diritto di godimento, a titolo di contributo, la cui utilizzazione sia strumentale e tecnicamente connessa all'opera da affidare in concessione

Tabella C.3

- no
- sì come valorizzazione
- sì, come alienazione

Tabella C.4

- cessione della titolarità dell'opera ad altro ente pubblico
- cessione della titolarità dell'opera a soggetto esercente una funzione pubblica
- vendita al mercato privato

SCHEDA D: PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE 2025/2027
DI ACER REGGIO EMILIA
ELENCO DEGLI INTERVENTI DEL PROGRAMMA

Numero intervento CUI (1)	Cod. Int. Amm.ne (2)	Codice e CUP (3)	Annuale nella quale si prevede di dare avvio alla procedura di affidamento	Responsa bile unico del progetto (4)	Lotto funzio nale (5)	Lavoro comple sso (6)	Codice ISTAT			Localizzazio ne - codice NUTS	Tipologi a	Settore e sottose ttore intervento	Descrizio ne dell'interven to	Livello di priorità (7)	STIMA DEI COSTI DELL'INTERVENTO (8)								Intervento aggiunto o variato a seguito di modifica programma (12)	
							Reg	Prov	Com						Primo anno	Secondo anno	Terzo anno	Costi su annualità successive	Importo complessivo (9)	Valore degli eventuali immobili di cui alla scheda C collegati all'intervento (10)	Scadenza temporale ultima per l'utilizzo dell'eventuale finanziamento derivante da contrazione di mutuo	Apporto di capitale privato (11)		
																						Importo		Tipologia
numero intervento CUI		codice	data (anno)		si/no	si/no	cod	cod	cod	codice	Tabella D.1	Tabella D.2	testo	Tabella D.3	valore	valore	valore	valore	valore	valore	data	valore	Tabella D.4	Tabella D.5
															somma	somma	somma	somma	somma	somma		somma		

Il referente del programma
(Ing. Pasquale Pettorruso)

- Note:
- (1) Numero intervento = cf amministrazione + prima annualità del primo programma nel quale l'intervento è stato inserito + progressivo di cinque cifre della prima annualità del primo programma
- (2) Numero interno liberamente indicato dall'amministrazione in base a proprio sistema di codifica
- (3) Indica il CUP (cfr. articolo 3, comma 5)
- (4) Riportare nome e cognome del responsabile **unico del progetto**
- (5) Indica se lotto funzionale secondo la definizione di cui all'articolo 3, comma 1, lettera s), dell'allegato I.1 al codice
- (6) Indica se lavoro complesso di cui all'articolo 2, comma 1, lettera d), dell'allegato I.1 al codice
- (7) Indica il livello di priorità di cui all'articolo 3, commi 11, 12 e 13
- (8) Ai sensi dell'articolo 4, comma 6, in caso di demolizione di opera incompiuta l'importo comprende gli oneri per lo smantellamento dell'opera e per la rinaturalizzazione, riqualificazione ed eventuale bonifica del sito
- (9) Importo complessivo ai sensi dell'articolo 3, comma 6, ivi incluse le spese eventualmente sostenute precedentemente alla prima annualità
- (10) Riportare il valore dell'eventuale immobile trasferito di cui al corrispondente immobile indicato nella scheda C
- (11) Riportare l'importo del capitale privato come quota parte del costo totale
- (12) Indica se l'intervento è stato aggiunto o è stato modificato a seguito di modifica in corso d'anno ai sensi dell'articolo 5, commi 9 e 11. Tale campo, come la relativa nota e tabella, compaiono solo in caso di modifica del programma

Tabella D.1
Cfr. Classificazione Sistema CUP: codice tipologia intervento per natura intervento 03= realizzazione di lavori pubblici (opere e impiantistica)

Tabella D.2
Cfr. Classificazione Sistema CUP: codice settore e sottosettore intervento

Tabella D.3
1. priorità massima
2. priorità media
3. priorità minima

Tabella D.4
1. finanza di progetto
2. concessione di costruzione e gestione
3. sponsorizzazione
4. società partecipate o di scopo
5. locazione finanziaria
6. altro

Tabella D.5
1. modifica ex articolo 5, comma 9, lettera b)
2. modifica ex articolo 5, comma 9, lettera c)
3. modifica ex articolo 5, comma 9, lettera d)
4. modifica ex articolo 5, comma 9, lettera e)
5. modifica ex articolo 5, comma 11

Ulteriori dati (campi da compilare non visualizzati nel Programma triennale)				
Responsabile del procedimento unico del progetto				
Codice fiscale del responsabile del procedimento		formato d		
Quadro delle risorse necessarie per la realizzazione dell'intervento				
Tipologia di risorse	primo anno	secondo anno	terzo anno	annualità successive
Risorse derivanti da entrate aventi destinazione vincolata per legge	importo	importo	importo	importo
Risorse derivanti da entrate acquisite mediante contrazione di mutuo	importo	importo	importo	importo
Risorse acquisite mediante apporti di capitali privati	importo	importo	importo	importo
Stanziamenti di bilancio	importo	importo	importo	importo
Finanziamenti ai sensi dell'articolo 3 del decreto-legge n. 310 del 1990, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 403 del 1990	importo	importo	importo	importo
Risorse derivanti da trasferimento di immobili ex articolo 202 del codice a tipologia	importo	importo	importo	importo

SCHEDA E: PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE 2025/2027 DI ACER REGGIO EMILIA INTERVENTI RICOMPRESI NELL'ELENCO ANNUALE

CODICE UNICO INTERVENTO - CUI	CUP	DESCRIZIONE INTERVENTO	RESPONSABILE UNICO DEL PROGETTO	IMPORTO ANNUALITÀ	IMPORTO INTERVENTO	FINALITÀ	LIVELLO DI PRIORITÀ	CONFORMITÀ URBANISTICA	VERIFICA VINCOLI AMBIENTALI	LIVELLO DI PROGETTAZIONE	CENTRALE DI COMMITTENZA O SOGGETTO AGGREGATORE AL QUALE SI INTENDE DELEGARE LA PROCEDURA DI AFFIDAMENTO		INTERVENTO AGGIUNTO O VARIATO A SEGUITO DI MODIFICA PROGRAMMA (*)
											codice AUSA	denominazione	
Codice	Ereditato da scheda D	Ereditato da scheda D	Ereditato da scheda D	Ereditato da scheda D	Ereditato da scheda D	Tabella E.I	Ereditato da scheda D	sì/no	sì/no	Tabella E.2	codice	testo	Ereditato da scheda D

Il referente del programma
(Ing. Pasquale Pettorru)

Note:

(*) Tale campo compare solo in caso di modifica del programma

Tabella E.1

ADN - Adeguamento normativo AMB

- Qualità ambientale

COP - Completamento opera incompiuta

CPA - Conservazione del patrimonio

MIS - Miglioramento e incremento di servizio

URB - Qualità urbana

VAB - Valorizzazione beni vincolati DEM

- Demolizione opera incompiuta

DEOP - Demolizione opere preesistenti e non più utilizzabili

Tabella E.2

1. progetto di fattibilità tecnico-economica: "documento di fattibilità delle alternative progettuali"

2. progetto di fattibilità tecnico-economica: "documento finale"

3. progetto esecutivo

SCHEDA F: PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE 2025/2027
DI ACER REGGIO EMILIA
ELENCO DEGLI INTERVENTI PRESENTI NELL'ELENCO ANNUALE DEL PRECEDENTE PROGRAMMA
TRIENNALE E NON RIPROPOSTI E NON AVVIATI

CODICE UNICO INTERVENTO - CUI	CUP	DESCRIZIONE INTERVENTO	IMPORTO INTERVENTO	LIVELLO DI PRIORITÀ	MOTIVO PER IL QUALE L'INTERVENTO NON È RIPROPOSTO (1)
Codice	Ereditato da precedente programma	Ereditato da precedente programma	Ereditato da precedente programma	Ereditato da scheda D	Testo

Il referente del programma
 (Ing. Pasquale Pettoruso)

Note:

(1) Breve descrizione dei motivi

SCHEDA G: PROGRAMMA TRIENNALE DEGLI ACQUISTI DI FORNITURE E SERVIZI 2025/2027
DI ACER REGGIO EMILIA

QUADRO DELLE RISORSE NECESSARIE ALLA REALIZZAZIONE DEL PROGRAMMA (1)

TIPOLOGIA RISORSE	Arco temporale di validità del programma			
	Disponibilità finanziaria			Importo Totale
	Primo anno	Secondo anno	Terzo anno	
Risorse derivanti da entrate aventi destinazione vincolata per legge	0	0	0	0
Risorse derivanti da entrate acquisite mediante contrazione di mutuo	0	0	0	0
Risorse acquisite mediante apporti di capitali privati	0	0	0	0
Stanziamenti di bilancio	200.000,00	200.000,00	200.000,00	600.000,00
Finanziamenti acquisibili ai sensi dell'articolo 3 del decreto-legge 31 ottobre 1990, n. 310, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 1990, n. 403	0	0	0	0
Risorse derivanti da trasferimento di immobili	0	0	0	0
Altro	0	0	0	0
Totale	200.000,00	200.000,00	200.000,00	600.000,00

Il referente del programma
(Dott.ssa Emilia Iori)

Note
(1) I dati del quadro delle risorse sono calcolati come somma delle informazioni elementari relative a ciascun intervento di cui alla scheda B. Dette informazioni sono acquisite dal sistema (software) e rese disponibili in banca dati ma non visualizzate nel programma.

SCHEDA H: TRIENNALE DEGLI ACQUISTI DI FORNITURE E SERVIZI 2025/2027 DI ACER REGGIO EMILIA

ELENCO DEGLI ACQUISTI DEL PROGRAMMA

Numero intervento CUI (1)	Codice fiscale Amm.ne	Prima annualità del primo programma nel quale l'intervento è stato inserito	Annualità nella quale si prevede di dare avvio alla procedura di affidamento	Cod. CUP (2)	Acquisto ricompreso nell'importo complessivo di un lavoro o di altra acquisizione presente in programmi one di lavori, forniture e servizi	CUI lavoro o altra acquisizione nel cui importo complessivo l'acquisto è ricompreso (3)	Lotto funzionale (4)	Ambito geografico di esecuzione dell'acquisto (Regione/i)	Settore	CPV (5)	Descrizi one dell'acqu isto	Livello di priorità (6)	Responsabile unico del progetto (7)	Durata del contratto	L'acquisto è relativo a nuovo affidamento di contratto in essere	STIMA DEI COSTI DELL'ACQUISTO							CENTRALE DI COMMITTENZA O SOGGETTO AGGREGATORE AL QUALE SI FARÀ RICORSO PER L'ESPLETAMENTO DELLA PROCEDURA DI AFFIDAMENTO (10)		Acquisto aggiunto o variato a seguito di modifica programma (11)
																Primo anno	Secondo anno	Terzo anno	Costi su annualità successive	Totale (8)	Apporto di capitale privato (9)		codice AUSA	denominazione	
																					importo	tipologia			
codice	00141470351	2025	2025	codice	no	codice	no	Emilia Romagna	servizi	66510000	Polizze assicur.ve	2	Emilia Iori	n°.mesi	si	200.000	200.000	200.000	200.000	800.000	0	/	/	/	Tabella H.2
																Somma 200.000	Somma 200.000	Somma 200.000	Somma 200.000	Somma 200.000	Somma 200.000				

Il referente del programma
(Dott.ssa Emilia Iori)

Note

- (1) Codice CUI = cf amministrazione + prima annualità del primo programma nel quale l'intervento è stato inserito + progressivo di cinque cifre della prima annualità del primo programma
- (2) Indica il CUP (cfr. articolo 5, comma 4)
- (3) Compilare se nella colonna "Acquisto ricompreso nell'importo complessivo di un lavoro o di altra acquisizione presente in programmazione di lavori, forniture e servizi" si è risposto "Sì" e se nella colonna "Codice CUP" non è stato riportato il CUP in quanto non presente
- (4) Indica se lotto funzionale secondo la definizione di cui all'articolo 3, comma 1, lettera s), dell'allegato I.1
- (5) Relativa a CPV principale. Deve essere rispettata la coerenza, per le prime due cifre, con il settore: F = CPV<45 o 48, S: CPV> 48
- (6) Indica il livello di priorità di cui all'articolo 6, commi 10 e 11
- (7) Riportare nome e cognome del responsabile **unico del progetto**
- (8) Importo complessivo ai sensi dell'articolo 6, comma 5, ivi incluse le spese eventualmente sostenute antecedentemente alla prima annualità
- (9) Riportare l'importo del capitale privato come quota parte dell'importo complessivo
- (10) Dati obbligatori per i soli acquisti ricompresi nella prima annualità (cfr. articolo 8)
- (11) Indica se l'acquisto è stato aggiunto o è stato modificato a seguito di modifica in corso d'anno ai sensi dell'articolo 7, commi 8 e 9. Tale campo, come la relativa nota e tabella, compaiono solo in caso di modifica del programma
- La somma è calcolata al netto dell'importo degli acquisti ricompresi nell'importo complessivo di un lavoro o di altra acquisizione presente in programmazione di lavori, forniture e servizi

Tabella H.1

1. priorità massima
2. priorità media
3. priorità minima

Tabella H.2

1. modifica ex art. 7, comma 8, lettera b)
2. modifica ex art. 7, comma 8, lettera c)
3. modifica ex art. 7, comma 8, lettera d)
4. modifica ex art. 7, comma 8, lettera e)
5. modifica ex art. 7, comma 9

Ulteriori dati (campi da compilare non visualizzati nel Programma triennale)				
Responsabile del procedimento unico del progetto		codice fiscale		
Quadro delle risorse necessarie per la realizzazione dell'intervento				
Tipologia di risorse	primo anno	secondo anno	terzo anno	annualità successive
Risorse derivanti da entrate aventi destinazione vincolata per legge	importo	importo	importo	importo
Risorse acquisite mediante apporti di capitali privati	importo	importo	importo	importo
Stanziamenti di bilancio	importo	importo	importo	importo
Finanziamenti ai sensi dell'articolo 3 del decreto-legge n. 310 del 1990, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 403 del 1990	importo	importo	importo	importo
Risorse derivanti da trasferimento di immobili ex articolo 202 del codice	importo	importo	importo	importo
Altra tipologia	importo	importo	importo	importo

SCHEDA I: TRIENNALE DEGLI ACQUISTI DI FORNITURE E SERVIZI 2025/2027
DI ACER REGGIO EMILIA

ELENCO DEGLI INTERVENTI PRESENTI NELLA PRIMA ANNUALITA'
DEL PRECEDENTE PROGRAMMA TRIENNALE E NON RIPROPOSTI E NON AVVIATI

CODICE UNICO INTERVENTO - CUI	CUP	DESCRIZIONE ACQUISTO	IMPORTO INTERVENTO	Livello di priorità	Motivo per il quale l'intervento non è riproposto (1)
Codice	Ereditato da precedente programma	Ereditato da precedente programma	Ereditato da precedente programma	Ereditato da scheda H	Testo

Il referente del programma
(Dott.ssa Emilia Iori)

Note

(1) breve descrizione dei motivi