



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



BILANCIO DI PREVISIONE 2021

Sommario

Servizi alla persona.....	7
Soluzioni per l'abitare sostenibile - la filiera dell'abitare	7
Osservatorio regionale sistema abitativo (ORSA). Elementi per la costruzione di un sistema integrato di valutazione e gestione delle Politiche per la Casa.....	7
La gestione degli alloggi.....	8
Alloggi a canone sociale (ERP)	10
Canoni di locazione.....	11
Utilizzo degli alloggi	13
Composizione sociale assegnatari ERP	13
Cambio alloggi ERP.....	14
Ufficio casa per i Comuni	15
Controllo dichiarazioni ISE e verifica delle regolarità (controllo degli Assegnatari per il calcolo annuale dei canoni e verifica dei requisiti di permanenza nell'ERP)	16
Alloggi a canone calmierato (ERS)	16
Alloggi in locazione permanente e/o proprietà pubblica	17
Agenzia per l'affitto	18
Analisi dei dati (novembre 2020)	19
Programma di Social Housing	19
Alloggi a locazione temporanea	19
Fondo Regionale per l'accesso all'abitazione in locazione.....	19
Fondo morosità incolpevole.....	20
Alloggi per studenti universitari	21
Morosità	22
Ufficio legale per la gestione della morosità.....	24
Progettazione e Gestione sociale	26
Attività di Mediazione.....	26
Attività di Progettazione sociale.....	27
Nuovi progetti in fase di realizzazione nel 2021. Proseguimento di alcuni in corso nel 2020.....	31
Cambio alloggi per emergenze	32
Morosità incolpevole	32
Accompagnamento all'abitare.....	32
Servizi ad alto livello di innovazione sociale	33
Assistenza alle autogestioni, ai condomini e attività a favore delle gestioni dirette, servizi ai fabbricati	33
Capitolato prestazionale amministrazioni condominiali - Accordo con ANACI.....	35
Rispetto delle regole - Codice delle sanzioni	35
Attività di comunicazione interna ed esterna - portale Internet e Urp	36

<i>Sito internet</i>	36
<i>Portale della Casa</i>	37
<i>Newsletter</i>	37
<i>Facebook</i>	37
<i>Ufficio per le relazioni con il pubblico</i>	37
<i>Carta dei servizi</i>	38
<i>Manuale dell'inquilino</i>	38
Rilascio certificazione idoneità alloggi.....	38
Servizi Tecnici (Ricerca - Pianificazione – Progettazione – Manutenzione)	39
Aree di intervento.....	39
Attività di progettazione, studi di fattibilità e programmi d'intervento	40
Tecnologia informatica B.I.M.....	40
Progettazione interventi programma Legge 80/2014.....	41
Programma POR-FESR.....	42
Progetto di riqualificazione energetica patrimonio ERP nell'ambito del programma LEMON	44
Interventi post sisma 2012.....	45
Programmi per la rigenerazione urbana	46
Programma per la riqualificazione e valorizzazione delle aree commerciali (L.R.41/97)	47
Programma per la riqualificazione dell'ex Centro sociale del Foscatò in Reggio Emilia.....	47
Piano Integrato Edilizia Residenziale Sociale - Abitare Solidale Isolato 902 (PIERS).....	47
Direzione lavori	48
Intervento di riqualificazione energetica su edificio di Viale Magenta n. 18.1 - 18.2 - 18.4 - 18.5 - 20.....	48
P.R.U. Compagnoni 2°, 3° e 4° stralcio 40 alloggi ERP	49
Piano particolareggiato PP10 - Bibbiano	49
Attività di ripristino alloggi e piani straordinari	49
Programma straordinario del Comune di Reggio Emilia	50
Programma straordinario del Comune di Correggio	50
Programma straordinario del Comune di Novellara	50
Programma straordinario del Comune di Brescello	50
Manutenzione del patrimonio gestito e ripristino alloggi	51
Attività di collaudo delle opere di urbanizzazione	51
Servizio energia impianti, efficienza energetica degli edifici, riqualificazione energetica degli edifici	52
Supporto ai Comuni per le attività relative al Patto dei Sindaci.....	52
Attività di certificazione energetica degli edifici	53
Impianti fotovoltaici.....	53
Programma individualizzazione delle utenze, termoregolazione e controllo	54
ATTIVITA' DI RICERCA E SPERIMENTAZIONE	54

Pro-GET-OnE.....	54
HEART	54
Self User	55
Life Super Herotile.....	56
IN_CHARGE	56
SUNBRERO	57
DESCLUSE	57
Gestione risorse umane e strumentali.....	59
Il Personale e l'organizzazione aziendale	59
Sistema informativo.....	60
Piattaforma digitale	61
Patrimonio immobiliare di proprietà di ACER.....	62
Equilibri di bilancio.....	64
Flussi di cassa 2020 e previsione 2021	65
Risultato economico e Bilancio di Previsione	65
Programma triennale dei lavori pubblici 2020/2022 di ACER Reggio Emilia.....	67
Scheda A – quadro delle risorse necessarie alla realizzazione del programma	67
Scheda B - elenco degli interventi del programma	67
Scheda F – elenco degli interventi presenti nell'elenco annuale del precedente programma triennale e non riproposti o non avviati	67
Programma biennale degli acquisti di forniture e servizi 2020/2021 di ACER Reggio Emilia.....	68
Scheda A - quadro delle risorse necessarie alla realizzazione del programma.....	68
Scheda B - elenco degli acquisti del programma	68
Scheda C - elenco degli acquisti presenti nella prima annualità del precedente programma e non riproposti e non avviati.....	68

Servizi alla persona

Soluzioni per l'abitare sostenibile - la filiera dell'abitare

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

- alloggi pubblici a canone sociale (ERP) calcolato in base alla situazione economica, verificato annualmente, per le famiglie meno abbienti;
- alloggi a canone calmierato (ERS) di proprietà pubblica e privata per le famiglie a reddito medio-basso, che non hanno i requisiti per l'accesso agli alloggi a canone sociale e che non riescono a sostenere i costi di affitto del libero mercato; ne fanno parte gli alloggi in locazione permanente, gli alloggi per studenti e l'Agenzia per l'Affitto;
- 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.

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

Il progetto ha l'obiettivo di monitorare e anticipare situazioni socio-demografiche e politico-economiche riguardanti il disagio abitativo, capace quindi di analizzare in modo sistemico le esigenze della cittadinanza e generare azioni equamente proporzionate alla domanda di intervento proveniente dal territorio della città e della sua cintura.

Propone una visione della condizione abitativa più ampia e articolata dell'attuale, che rischia di limitarsi a registrare in modo aprioristico le domande valide pervenute tramite bando, come alloggi da assegnare o da costruire/recuperare/acquisire ma che, assumendo le richieste e il patrimonio informativo in esse contenute, si ponga il problema della classificazione e segmentazione, per poi seguirne l'evoluzione sotto i profili di variabili quali la composizione familiare, l'età, il reddito, l'ottenimento o meno di altri benefici pubblici.

Inoltre definisce le relazioni tra le politiche abitative e le politiche di welfare con la prospettiva di indire un unico bando di accesso ai servizi abitativi o di sostegno ad altre problematiche.

I risultati attesi sono:

- un quadro sistemico dei dati raccolti tramite domande a bandi pubblici e una base di informazioni ritenute fondamentali per il suo mantenimento tramite modulistica integrata;
- una analisi dello stato di fatto e la costruzione di scenari demografici delle famiglie per le variabili principali con cruscotti di monitoraggio rispetto a specifiche criticità;
- un report di valutazione di alcuni impatti rilevanti rispetto alle strategie in essere attorno alle quali produrre aggiornamenti e integrazioni coerenti e con priorità responsabilmente ponderate;
- un'analisi delle possibili correlazioni tra politiche di welfare e politiche abitative utile a razionalizzare l'offerta di servizi, i bandi e le sinergie territoriali con tutti i soggetti del territorio (Comuni ed Acer Reggio Emilia).

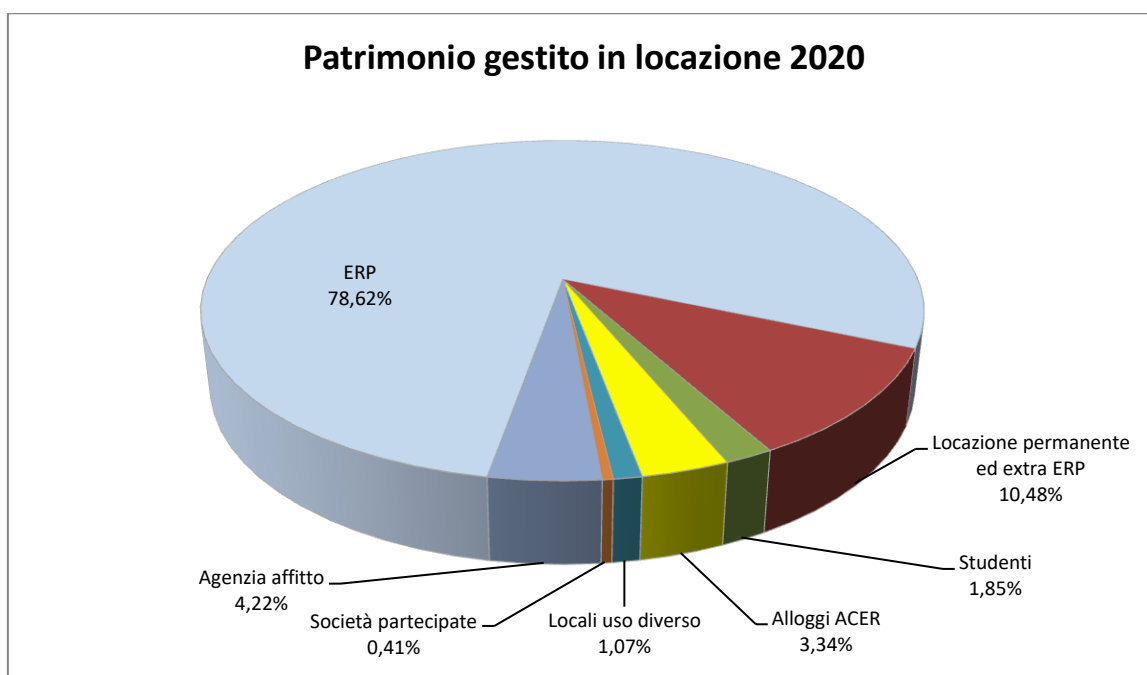
In sostanza, l'obiettivo è di ottenere un quadro unificato ed integrato dei bisogni abitativi al fine di utilizzare in modo integrato ed efficiente tutti gli strumenti a disposizione della filiera dell'abitare.

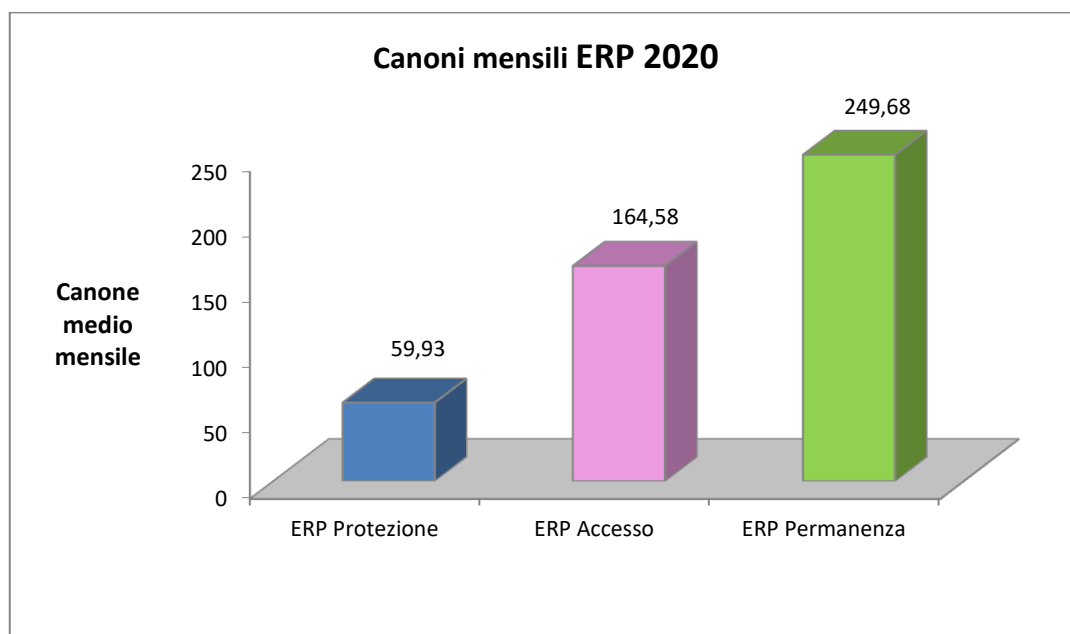
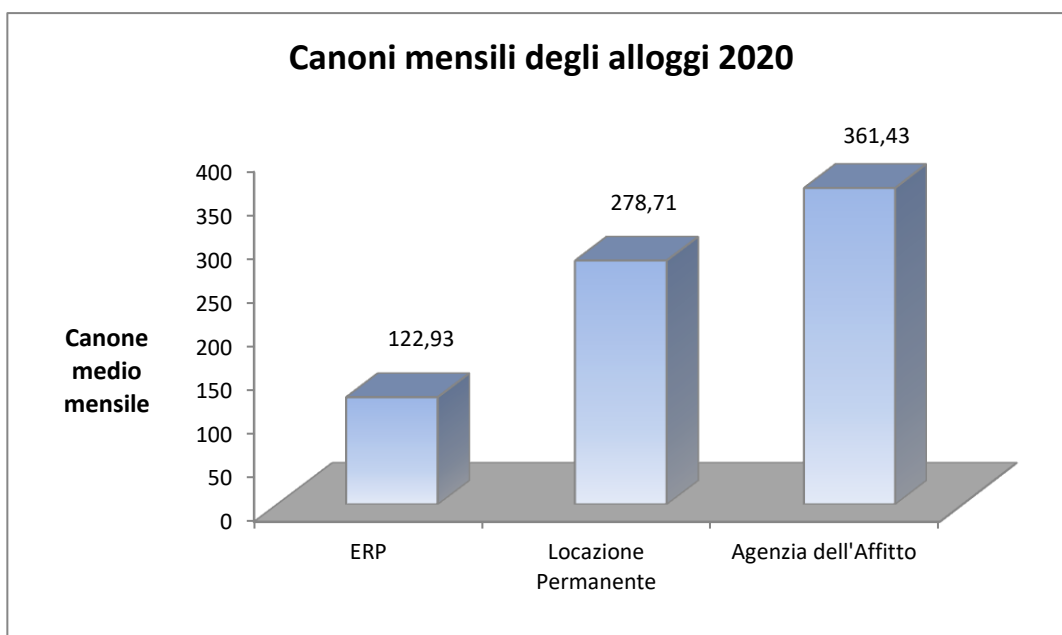
La gestione degli alloggi

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

Le unità immobiliari residenziali gestite, a novembre 2020, sono 5.106. Prevediamo che nel 2021 il patrimonio gestito aumenterà, a seguito della costruzione di n. 40 alloggi nel Quartiere Compagnoni a Reggio Emilia e del conferimento, 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. A tal fine, sono in corso di attuazione alcune iniziative per la realizzazione di alloggi ERS con il Fondo InvestiRe Sgr (Cassa Depositi e Prestiti Immobiliare Sgr e FIA), con altri soggetti attuatori di ERS, tramite investimenti sul patrimonio di ACER o derivanti da provvedimenti regionali previsti per il sisma 2012.

Tipologia	Anno 2021 previsione
Alloggi ERP	4.027
Alloggi in locazione permanente ed altri contratti extra ERP	635
Alloggi di proprietà di privati gestiti dall'Agenzia per l'affitto	216
Alloggi destinati a studenti	95
Alloggi di proprietà delle società partecipate dai comuni destinati alla locazione a canone calmierato	21
Alloggi di proprietà di Acer	171
Locali uso Diverso	55
Totale unità immobiliari gestite da Acer	5.220





Alloggi a canone sociale (ERP)

L'impegno principale nel 2021 consisterà nel ripristino degli alloggi sfitti, attraverso interventi finanziari straordinari provenienti dai Comuni e dalla Regione.

Nel corso del 2021 sono previsti programmi speciali di ripristino alloggi grazie ai finanziamenti della Regione Emilia Romagna e del Comune capoluogo.

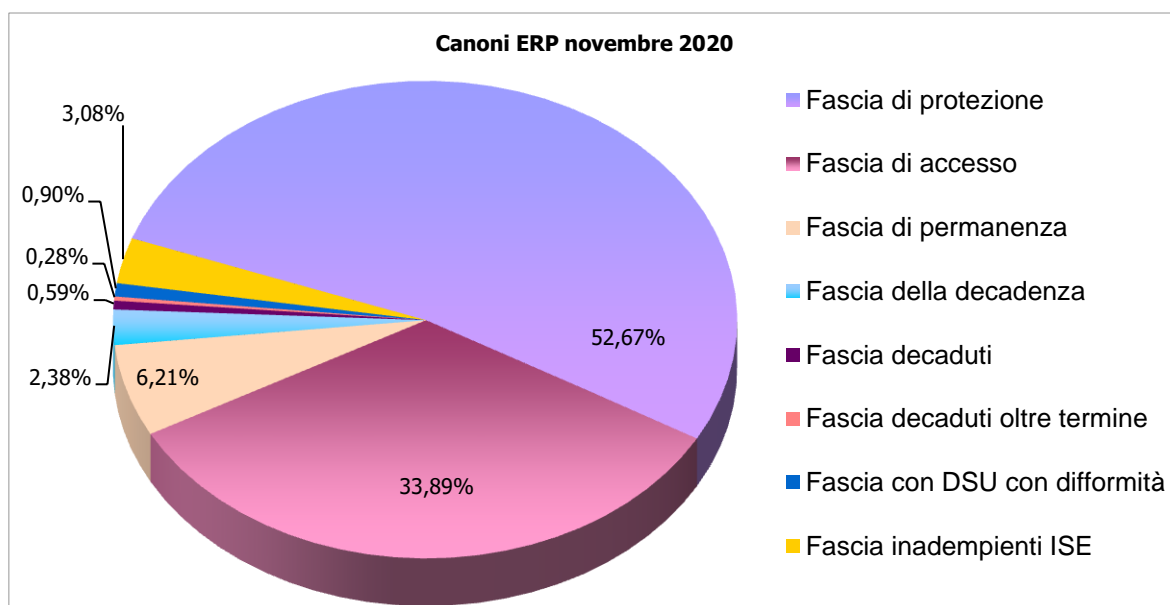
Canoni di locazione

Il 2021 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. Il gettito complessivo del monte canoni si prevede in diminuzione.

Quindi vediamo la ripartizione per fascia di canone degli assegnatari ERP aggiornata al mese di novembre 2020:



Fasce di canone ERP	Utenti	Totale canoni Novembre 2019	Canone medio
Fascia di protezione	1.882	112.779,18	59,93
Fascia di accesso	1.211	199.309,42	164,58
Fascia di permanenza	222	55.429,73	249,68
Fascia della decadenza	85	24.495,48	288,18
Fascia decaduti	21	6.294,56	299,74
Fascia decaduti oltre termine	10	3.569,50	356,95
Fascia con DSU con difformità	32	8.847,12	276,47
Fascia inadempienti ISE	110	28.495,82	259,05
Totale	3.573	439.220,81	122,93

Legenda:

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

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

Nell'applicazione dei canoni sono rilevanti le dichiarazioni reddituali presentate dagli utenti (DSU). Altrettanto importanti sono le verifiche su tali dichiarazioni e quelle prescritte dalla normativa vigente per appurare il permanere dei requisiti e mantenere il godimento dell'alloggio. Calcolando la differenza di canone medio fra un ipotetico alloggio privato, stimato in via cautelativa, ed applicando i criteri del canone concertato in 330 € al mese ed il canone medio degli alloggi ERP gestiti da ACER, che è pari a circa € 122,93 al mese, emerge che la differenza di € 207,07 mensili rispecchia la quota di canone potenziale degli alloggi ACER. Considerando infine questo differenziale su base annua e moltiplicandolo per il numero degli alloggi ERP assegnati si ottiene un'indicazione del "valore sociale" delle Politiche abitative nell'ERP, che è di circa 9 milioni di euro e che corrisponde a quanto annualmente il settore pubblico dovrebbe spendere nella provincia di Reggio Emilia per dare agli assegnatari un contributo economico per l'affitto se fossero inquilini di alloggi privati a canone concertato.

Utilizzo degli alloggi

Al fine di accelerare il riutilizzo degli appartamenti disdettati dagli assegnatari, sono state ottimizzate le procedure relative al loro ripristino e alla messa a disposizione dei Comuni per nuove assegnazioni e, conseguentemente, sono state apportate modifiche per snellire le procedure. Ciò dovrebbe comportare una riduzione del periodo in cui gli alloggi rimangono sfitti ed un migliore utilizzo del patrimonio di edilizia residenziale sociale. E' stato previsto che già dal mese successivo alla riconsegna delle chiavi da parte dell'ex inquilino possano avere inizio i lavori di sistemazione dell'appartamento, la cui durata sarà rapportata all'entità degli stessi, ma notevolmente inferiore rispetto al precedente sistema. Poiché per l'inizio di questi lavori è quasi sempre necessaria un'autorizzazione degli Uffici Tecnici comunali, ai quali viene tempestivamente inviato un preventivo dei costi relativi al ripristino, risulta fondamentale la collaborazione delle Amministrazioni comunali affinché le valutazioni di loro competenza abbiano luogo in tempi brevi.

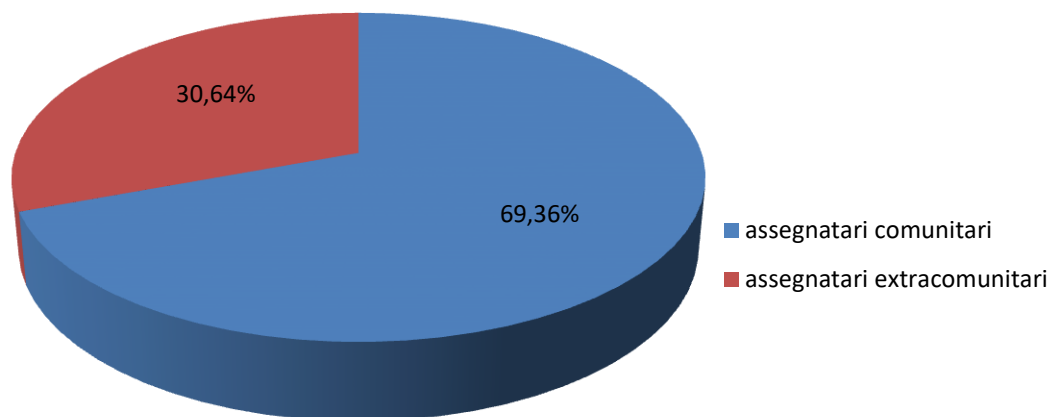
A tal fine, e in un'ottica di trasparenza e controllo, il sistema informativo viene continuamente aggiornato sull'andamento delle procedure di ripristino degli alloggi per permettere ai Comuni un'azione di monitoraggio in tempo reale.

Composizione sociale assegnatari ERP

La composizione media del nucleo familiare degli alloggi ERP gestiti da ACER è di 2,65 persone. Quella delle famiglie mononucleari invece è pari al 31,5%.

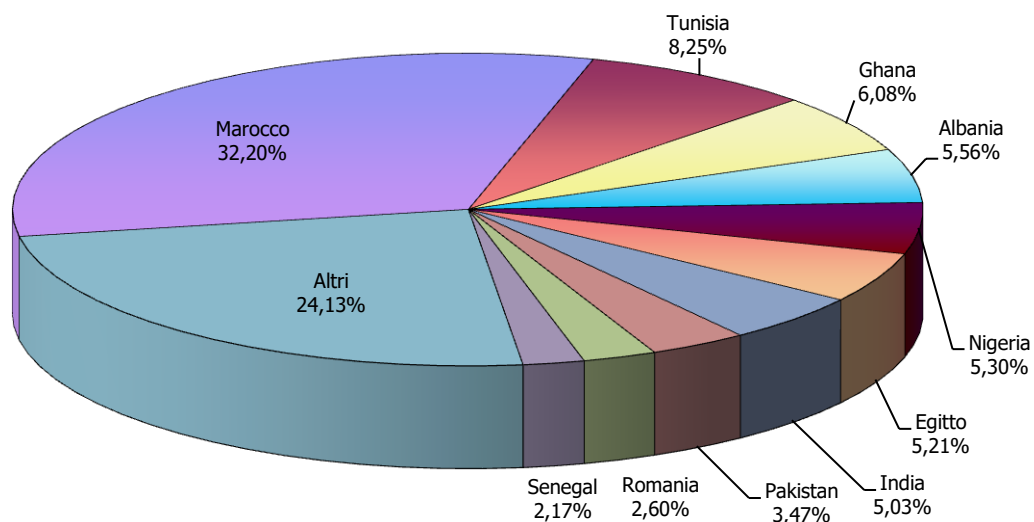
Analizzando la composizione degli assegnatari ERP sulla base della nazionalità di nascita, si rileva che attualmente 1067 sono di origine extracomunitaria, pari al 30,64%.

Nazionalità assegnatari alloggi ERP



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

Nazionalità assegnatari non comunitari



Cambio alloggi ERP

Le domande di cambio alloggio presentate nel 2020 sono state 40 nel Comune capoluogo e 24 nei Comuni della provincia. Le domande sono motivate prevalentemente da situazioni di sovraffollamento o di alloggio inadeguato come numero di ambienti e, a seguire, da problemi di salute degli inquilini e da situazioni di sotto-affollamento.

Nel corso del 2020 si è intervenuto su situazioni di forte criticità ed emergenza abitativa, effettuando 13 cambi d'ufficio nell'ambito del Comune di Reggio. I cambi d'ufficio sono stati effettuati per dare risposta a gravi situazioni di disagio socio-abitativo, per problemi di salute dell'assegnatario o di componenti del nucleo familiare o per esigenze di ristrutturazione e/o manutenzione, ai sensi del Regolamento comunale sulla mobilità negli alloggi ERP.

Ufficio casa per i Comuni

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

Nel corso del 2020 si sono consolidate le attività di supporto ai Comuni della provincia.

E' proseguita l'attività affidata ad Acer dall'Unione Tresinaro Secchia per la gestione del bando pubblico per l'assegnazione degli alloggi Erp dei Comuni di Baiso, Casalgrande, Castellarano, Rubiera e Scandiano con la pubblicazione delle graduatorie aggiornate al 30/05/2020 e la conseguente attività di verifica in sede di assegnazione degli alloggi.

ACER ha assunto l'incarico di ufficio casa per conto del Comune di Montecchio Emilia con la predisposizione del bando per l'assegnazione degli alloggi Erp aperto dal 15/10/2020 fino al 30/11/2020 e la raccolta delle domande presso la sede comunale. Seguirà la fase istruttoria delle domande anch'essa affidata ad Acer.

Anche il Comune di Vezzano Sul Crostolo ha stipulato apposita convenzione per l'affidamento ad Acer della predisposizione del bando per l'assegnazione degli alloggi Erp e la successiva istruttoria delle domande. Il bando è aperto dal 15/10/2020 al 30/11/2020.

Nel corso del 2021 è prevista l'acquisizione di ulteriori incarichi da parte di altri Comuni. Questa attività consente ai Comuni da un lato di ottimizzare le loro risorse di personale ad altre attività e, dall'altro, di avere la garanzia di una gestione professionale delle procedure relative all'assegnazione degli alloggi Erp.

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

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

Con la nuova modalità di rilascio delle dichiarazioni ISEE, i controlli reddituali sono effettuati a priori dall'Agenzia delle Entrate. L'attività di ACER perciò si è concentrata sempre più nell'attuazione, insieme ai Comuni, dei controlli sui nuclei familiari, ospitalità e ampliamenti.

L'Azienda può attivare procedure di controllo sul nucleo residente, in collaborazione con l'Ufficio Anagrafe dei Comuni, per verificare la corrispondenza dei componenti dei nuclei, al fine della determinazione del reddito ISEE.

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

Oggetto del protocollo è l'attivazione di procedure di controllo 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.

Alloggi a canone calmierato (ERS)

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

L'attuale tendenza relativa alla domanda di affitti è in aumento a causa della crisi economica in corso aggravata dalla crisi da Covid-19. Sempre meno alloggi sono posti sul mercato degli affitti da parte dei proprietari, sempre più gli inquilini richiedono sistemazioni abitative a prezzi calmierati. Si rende quindi necessario offrire una risposta efficace per affrontare e risolvere le problematiche abitative di quella fascia sociale che non riesce ad accedere all'Erp ma neppure al libero mercato privato.

Si tratta di bisogni legati ad emergenza abitativa (rischio sfratto), ma anche alla necessità di disporre di un alloggio per progetti legati alla vita familiare, alla indipendenza abitativa, ad esigenze legate alla mobilità del lavoro.

E' quindi necessario reperire alloggi economicamente sostenibili per giovani, single o persone sole, con canoni ridotti e inferiori rispetto a quelli di mercato e con spese condominiali ed energetiche contenute.

Una risposta alla domanda di alloggi ERS può essere fornita attraverso l'utilizzo di alloggi pubblici extra ERP da assegnare tramite bandi e/o graduatorie e/o con l'impiego di alloggi privati, da assegnare attraverso il servizio dell'Agenzia per l'Affitto.

Gli alloggi a canone calmierato possono essere:

1. in locazione permanente, derivanti da incentivi e finanziamenti pubblici e quindi a prevalenza di proprietà pubblica;
2. in locazione temporanea, con vincoli limitati o senza vincoli. Attualmente il patrimonio in locazione temporanea deriva prevalentemente dall'Agenzia per l'Affitto.

In particolare, si tratta di:

- alloggi in locazione permanente, costruiti negli ultimi dieci anni sulla base di specifici contributi regionali che, essendo in parte autofinanziati tramite credito bancario, si caratterizzano per canoni più elevati rispetto all'ERP, ma comunque inferiori ai prezzi del libero mercato. Questi alloggi vengono assegnati sulla base di specifici bandi indetti dall'Azienda o dai Comuni;
- alloggi di proprietà privata a canone calmierato (piccoli proprietari, cooperative, altri enti pubblici, fondi immobiliari), gestiti principalmente attraverso l'Agenzia per l'Affitto il cui canone mensile varia in media dai 300 ai 350 €.

Alloggi in locazione permanente e/o proprietà pubblica

Attualmente il patrimonio in locazione permanente è costituito da 250 alloggi, con un canone medio mensile di circa € 280/mese. Si tratta di alloggi di proprietà di Comuni e altri enti pubblici e privati.

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

Per il 2021 si prevede la realizzazione di alloggi a canone calmierato:

- alcuni derivanti da finanziamenti regionali per il Sisma 2012 a San Martino in Rio, Reggiolo e Luzzara;

- altri verranno ricavati dalla riqualificazione di alloggi in edifici di proprietà di ACER nel Comune di Reggio Emilia;
- altri si sono resi disponibili a Fabbrico in seguito a una convenzione con il Comune di Fabbrico e CMR Reggiolo.

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

Agenzia per l'affitto

L'Agenzia per l'Affitto, che ormai annovera già un decennio di attività, è nata per intercettare appartamenti privati disponibili per l'affitto che possono essere locati a prezzi inferiori di mercato, in cambio di incentivi e strumenti di garanzia.

Il fondo di garanzia provinciale, che nel 2008 ha permesso la nascita dell'Agenzia per l'affitto, è esaurito.

Ciò nonostante il Tavolo provinciale per le Politiche abitative ha sempre riconosciuto l'utilità di questo strumento che, grazie ai fondi messi a disposizione dalla Regione Emilia Romagna e dai Comuni, ha potuto proseguire l'attività fino ad oggi.

Pertanto, anche per il 2021 Acer ha, fra le sue priorità, l'obiettivo di incrementare il servizio dell'Agenzia per l'Affitto con un aumento delle disponibilità di appartamenti che si reperiscono sul mercato con sempre più difficoltà.

Per il nuovo anno, inoltre, proseguiranno le azioni mirate con i Comuni e le Unioni per risolvere il problema abitativo di molte famiglie seguite dai Servizi sociali, alle quali è stata trovata una sistemazione attraverso il servizio dell'emergenza abitativa.

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

Nell'ambito dell'Agenzia per l'Affitto, un'altra modalità operativa che ha già ottenuto risultati positivi e che proseguirà nel corso 2020 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.

Analisi dei dati (novembre 2020)

Contratti stipulati tot.	N.	551
Contratti attivi	N.	216

Programma di Social Housing

L'Azienda sta seguendo, per conto proprio e per operatori pubblici e privati, la realizzazione di alloggi a canone calmierato nel Comune di Reggio Emilia, nel Comune di Bibbiano, nel Comune di Reggiolo e nel Comune di Luzzara.

Nel 2021 Acer sarà impegnata a promuovere e gestire il nuovo investimento che il Fondo Investire SGR sta realizzando a Reggio Emilia con il completamento di alcune palazzine destinate alla locazione a canone concordato e con patto di futura vendita. Gli appartamenti in oggetto saranno destinati prevalentemente a giovani, giovani coppie e a quella fascia sociale che non ha i requisiti per accedere all'edilizia popolare, ma allo stesso tempo fatica a sostenere i costi del libero mercato.

Alloggi a locazione temporanea

Acer riceve continue richieste da parte di persone che hanno necessità di alloggi in locazione temporanea, anche per brevi periodi, principalmente per motivi di lavoro. Pertanto mantiene contatti con investitori privati e anche nel 2021 sarà impegnata per destinare alcuni alloggi del proprio patrimonio a questo bisogno.

Fondo Regionale per l'accesso all'abitazione in locazione

La Regione Emilia Romagna già da alcuni anni ha attivato un programma di finanziamento per l'accesso all'abitazione in locazione. Nel corso del 2020 ha poi incrementato questo finanziamento per cercare di colmare le difficoltà economiche che la pandemia da Covid-19 ha creato per molte famiglie italiane. Per ultimo la delibera della Giunta n. 602 del 03/06/2020 "Fondo regionale per l'accesso all'abitazione in locazione di cui agli artt. 38 e 39 della L.R. n. 24/2001 e SS.MM.II. – Criteri di gestione anno 2020 e riparto e

concessione delle risorse finanziarie a titolo di trasferimento per l'anno 2020", ha individuato alcuni strumenti per l'erogazione dei suddetti contributi:

1. fondo affitti,
2. ricontrattazione canoni,
3. fondi di garanzia per le Agenzie dell'Affitto.

I Comuni e le Unioni, destinatari delle risorse, hanno attivato negli ultimi mesi del 2020 e con prosecuzione per tutto il 2021, le modalità e i criteri di distribuzione dei Fondi attraverso la pubblicazione di appositi bandi.

ACER ha già seguito le procedure di diversi bandi (fondo affitto e ricontrattazione canoni) nel corso del 2020 e sarà protagonista nuovamente nella distribuzione di questi contributi anche per tutto il 2021.

Fondo morosità incolpevole

La Giunta Regionale, con proprio atto n. 317 del 08/04/2020 a oggetto "Fondo destinato agli inquilini morosi incolpevoli – Ripartizione e concessione risorse finanziarie a titolo di trasferimento per l'anno 2019", ha assegnato ai Comuni della provincia di Reggio Emilia le somme che dovranno essere erogate attraverso bandi specificatamente pubblicati.

Il Fondo in oggetto garantisce l'erogazione di contributi per sostenere le famiglie coinvolte in procedure di sfratto per morosità incolpevole in alloggi di proprietà privata e di proprietà pubblica (morosità legata ad una contrazione economica causata dalla crisi economica) e garantisce loro il rinvio della procedura nel tentativo di un superamento delle contingenti difficoltà.

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

Il Comune di Reggio Emilia ha affidato ad Acer la gestione tecnica del bando pubblico, curando nello specifico la raccolta delle domande, la relativa istruttoria, la nomina e la tenuta della Commissione, la redazione della successiva graduatoria.

Il bando pubblicato negli ultimi mesi del 2020 proseguirà fino al 28/2/2021 e tutte le attività connesse saranno seguite e gestite da Acer.

Alloggi per studenti universitari

Acer da anni è impegnata nell'erogare il servizio abitativo a favore degli studenti universitari fuori sede 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, con Istituto musicale Achille Peri 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.

Oltre ad aumentare gli alloggi destinati agli studenti, si è continuato a lavorare con l'obiettivo di migliorare i servizi e contribuire a favorire la costante presenza di giovani in Centro storico.

Acer ha all'attivo la gestione di n. 34 appartamenti, di cui 13 (di proprietà Acer) ubicati in piazza Vallisneri, viale Montegrappa e piazzale Fiume, 20 in via del Carbone e 1 in viale Timavo (proprietà privata), per un totale di 105 posti letto, con sistemazioni in camere singole e doppie e in appartamenti di diversa tipologia e metratura, con capienza ciascuno di un numero di studenti che varia da 2 a 5.

Per rispondere alle esigenze degli studenti, tutti i posti letto gestiti da Acer sono a canone calmierato, con un servizio di locazione flessibile, anche per brevi periodi a partire anche da una sola mensilità.

La gestione completa degli studenti universitari e degli appartamenti a loro destinati è molto complessa, non solo per la parte amministrativa-contrattuale, ma anche per la conduzione degli alloggi, per il loro controllo, manutenzione tecnica e degli arredi, pulizia e sanificazione.

Purtroppo l'emergenza Covid e la conseguente programmazione delle lezioni universitarie in modalità online ha ridotto nel corso del 2020 il numero delle presenze di studenti nelle residenze della città. Acer ha però cercato di affrontare questo difficile momento andando incontro alle esigenze dei ragazzi con sospensioni/riduzioni dei costi a carico delle famiglie per riuscire a mantenere in vigore i contratti già in essere e incentivare nuovi arrivi.

Nel 2021, con la ripresa delle normali attività scolastiche, la gestione delle residenze universitarie si auspica che possa riprendere a pieno ritmo e, alla luce delle recenti decisioni in merito alla destinazione del rinnovato Seminario, che si appresta ad ampliarsi come polo universitario specialistico, sarà necessario aggiornare l'impegno di ACER nel

fornire alloggi e posti letto a canone calmierato per ampliare l'offerta rispetto alla crescente domanda.

	TIPOLOGIA	NUM. POSTI LETTO	TIPOLOGIA CANONE	ANNO REALIZZAZIONE
Palazzo Ancini	pubblico	21	Canone sociale	Già esistente
Via Zandonai	pubblico	64	Canone sociale	Già esistente
Via Mascagni	pubblico	22	Canone concertato	Già esistente
Piazza Vallisneri	pubblico (ACER)	13	Canone concertato	Già esistente
Piazzale Fiume	pubblico (ACER)	12	Canone concertato	Già esistente
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
Viale Timavo	privato	6	Canone concertato	Già esistente
Totale complessivo		273	di cui:	
		131	a canone sociale	
		142	a canone concertato	

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 40% deriva da canoni non pagati, mentre il 60% è rappresentato da spese condominiali non pagate e, principalmente, da spese di riscaldamento.

Tale attenzione è motivata, da un lato, dai tempi ordinari di incasso dei crediti che, sempre più frequentemente, possono prevedere rateizzazioni pluriennali tali da considerare assestati gli insoluti dopo sei anni dall'emissione delle bollette, dall'altro dalle gravi ripercussioni sui bilanci familiari in seguito alla crisi economica.

L'insoluto consolidato, a cinque anni dall'emissione delle bollette, attualmente si attesta al 7.0%.

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.

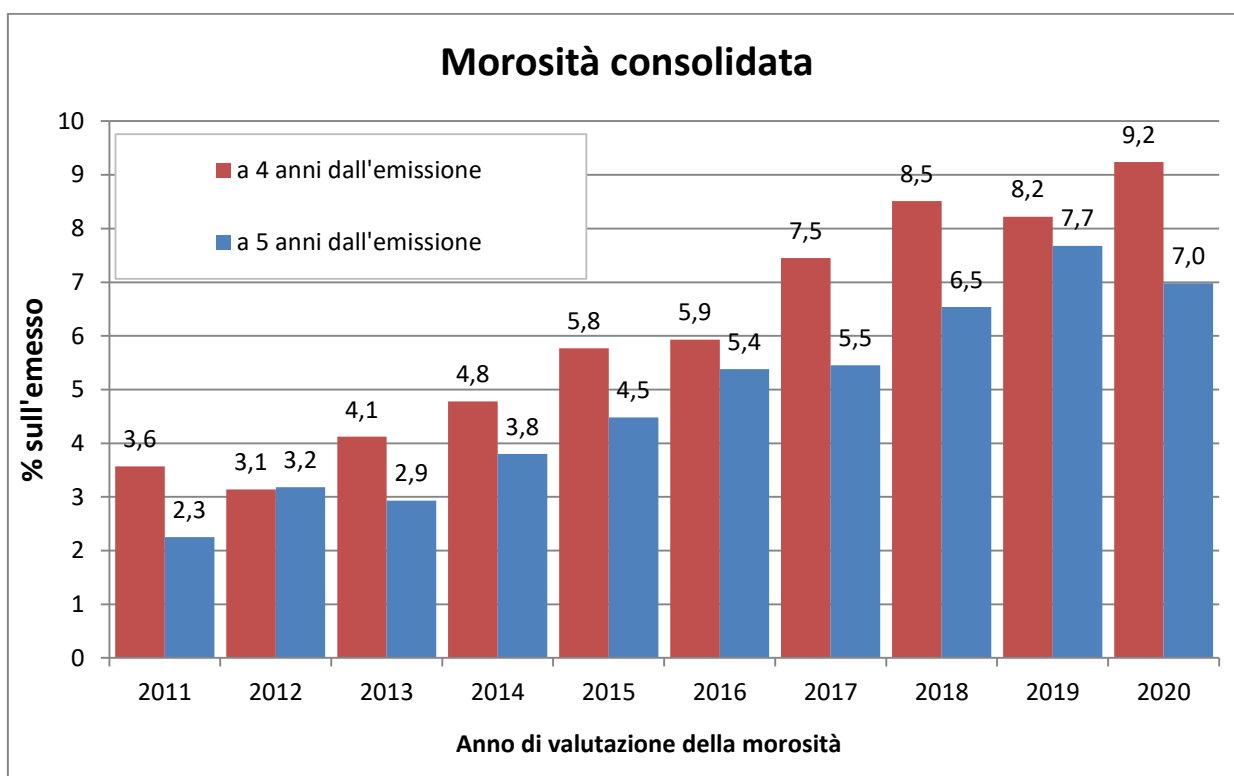
Inoltre negli ultimi anni è stata rivista e potenziata la struttura organizzativa aziendale preposta al recupero della morosità.

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.

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.



Ufficio legale per la gestione della morosità

Nel 2021 l'attività dell'Ufficio legale sarà fortemente influenzata dalle decisioni che verranno prese in ambito governativo e relative alla pandemia causata da Covid-19. I vari D.P.C.M. susseguiti nell'anno 2020, infatti, hanno previsto la sospensione delle esecuzioni degli sfratti per morosità: tale sospensione, alla luce anche delle nuove linee guida sulla gestione delle morosità, comporterà inevitabilmente, nel corso del 2021, la necessità di riesaminare insieme ai Comuni le diverse posizioni. Poiché, sempre nell'ottica di non gravare sulle famiglie in difficoltà, ACER ha sospeso altresì le nuove procedure di sfratto nonché le procedure volte al solo recupero coattivo della morosità, l'anno 2021 impegnerà l'Ufficio legale anche relativamente a tali procedure.

Proseguirà invece l'ordinaria attività di gestione della morosità tramite invio di solleciti di pagamento e di diffide di pagamento, nonché i vari contatti telefonici con gli assegnatari e/o con i Servizi sociali comunali finalizzati all'apertura di piani di rientro sostenibili.

Proseguirà anche nel 2021 la consulenza e la collaborazione con gli altri uffici aziendali.

L'attività dell'Ufficio continuerà a caratterizzarsi per il monitoraggio costante, tempestivo ed approfondito delle posizioni debitorie degli inquilini di alloggi pubblici, finalizzato al contenimento della morosità e al recupero coattivo degli alloggi stessi, in stretto rapporto con le Amministrazioni comunali, nello specifico i Servizi sociali comunali, con i quali è

stata avviata e proseguirà la sinergia finalizzata alla gestione della morosità e alla definizione di piani di rientro concordati, anche sulla base delle nuove linee guida per la gestione della morosità approvate dalla Conferenza degli Enti.

Continuerà inoltre l'ormai costante affiancamento ai Comuni in attività relative ai provvedimenti di decadenza. Nell'anno 2021 l'Ufficio legale sarà infine impegnato nell'analisi della morosità degli ex assegnatari e nella gestione delle pratiche di recupero dei crediti nei confronti di assegnatari cessati, anche tramite professionisti esterni.

Progettazione e Gestione sociale

L'Azienda ACER nel novembre 2016 ha trasformato, in un'ottica innovativa, il servizio di Mediazione sociale in Ufficio Gestione sociale per ampliare i servizi offerti agli inquilini, sia da un punto di vista economico che sociale.

L'Ufficio Gestione sociale ha l'obiettivo di migliorare il senso di comunità e di appartenenza, favorire la relazione tra i residenti, creare nuovi modelli dell'abitare, recuperare la morosità incolpevole, attraverso una serie di azioni che tengano conto delle difficoltà economiche e sociali dei nuclei.

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

Nel corso del 2020, ACER ha riorganizzato nuovamente l'Ufficio Gestione sociale portandolo da due a tre unità operative, assegnando nuovi obiettivi, quali la progettazione sociale nei quartieri, e ha trasformato il nome in "Progettazione e Gestione sociale".

L'ufficio Progettazione e Gestione sociale, nell'ambito delle sue funzioni, segue una serie di attività quali i cambi alloggi d'ufficio d'emergenza e la gestione della morosità incolpevole; segue progetti di prevenzione delle conflittualità e di coesione sociale; si relaziona quotidianamente, attraverso l'attività dei mediatori sociali, con gli inquilini residenti per le controversie tra gli inquilini stessi o nei confronti di ACER; collabora con l'ufficio ERP per l'attività di accompagnamento all'abitare e supporta l'Ufficio Manutenzione nei casi in cui si presentano complessità sociali collegati a interventi tecnici.

Attività di Mediazione

Nel corso del 2020 sono state vagliate circa 300 richieste di intervento da parte dell'Ufficio Progettazione e Gestione sociale di Acer.

Le segnalazioni sono state raccolte mediante richieste dirette telefoniche dagli uffici di ACER Condomini, Manutenzione, ERS e ERP, dagli amministratori di condomini esterni, dai Servizi sociali nonché da assessorati alle Politiche abitative e del welfare dei diversi Comuni.

La maggior parte delle segnalazioni sono pervenute da parte di inquilini residenti in tutti i quartieri del Comune di Reggio Emilia in cui ci sono alloggi gestiti da ACER, e in particolare dai seguenti quartieri: Villaggio Stranieri, via Monte San Michele,

Compagnoni/Fenulli, via Zambonini, via Venturi, Don Pasquino Borghi, Villaggio Foscatò, Gardenia, via Jacopo da Mandra.

Altre problematiche di minor entità rilevate si riferiscono a comportamenti non rispettosi dei regolamenti condominiali, quali ad esempio il non rispetto degli orari adibiti al riposo, la mancata gestione degli animali domestici, l'uso improprio degli spazi comuni. Dal momento che tali problematiche possono essere risolte attraverso una buona gestione da parte degli amministratori condominiali, è nata una collaborazione, sancita da un "capitolato", con tutti gli amministratori di Reggio Emilia per sensibilizzarli al disagio sociale delle persone residenti nei fabbricati da loro gestiti, in modo da ridimensionare e prevenire, anche attraverso l'invio di diffide, le conflittualità condominiali che nascono dal mancato rispetto delle regole.

Per quanto concerne invece i casi ritenuti più gravi, che rimangono comunque riconducibili a soggetti con particolari problematiche sociali o psichiatriche, sono state condivise strategie di intervento con i Servizi sociali territoriali sia del Comune che dell'AUSL, nonché con altre realtà presenti nel contesto sociale e con le Forze dell'Ordine, al fine di offrire risposte efficaci e complete alle situazioni di fragilità, disagio sociale e microcriminalità.

Attività di Progettazione sociale

L'ufficio Progettazione e Gestione sociale di Acer sta lavorando in collaborazione con associazioni presenti sul territorio, quali ad esempio, l'associazione Dimora d'Abramo (progetto Casp-ER), Papa Giovanni XXIII, FILEF, Galline Volanti, CEIS, IREN, PerDiQua, Liceo artistico statale "Gaetano Chierici", Consorzio Care Expert, Uisp, Cooperativa Sociale "Lo Stradello" e altri, al fine di realizzare nuovi servizi e attività con caratteristiche di innovazione sociale, volti ad offrire soluzioni abitative differenziate, nonché per 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 in alcuni quartieri della città capoluogo e in alcuni comuni della provincia.

Nel corso del 2020 è stata attivata una serie di progetti che hanno visto coinvolti diversi quartieri della città capoluogo e alcuni comuni della provincia quali Cadelbosco, Correggio, Sant'Ilario, Cavriago, Bibbiano e Boretto. Rafforzando i legami sociali si incentiva, infatti, un nuovo tipo di benessere, basato sull'equilibrio dell'individuo nel rapporto con gli altri, con l'ambiente e le risorse naturali e si contrastano l'isolamento, le discriminazioni e la solitudine.

Di seguito i progetti realizzati:

1. Il progetto "Estate Popolare" è nato da uno studio sul territorio, effettuato da ACER durante il periodo di "lockdown", nonché dalle segnalazioni puntuali rispetto alle problematiche dei quartieri. Il progetto ha promosso una serie di 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.

I quartieri coinvolti sono stati: ex Catellani (via Fontana, via Portella delle Ginestre) Don Pasquino Borghi, Compagnoni/Fenulli, Foscatò, Pieve (via Piani, via Zambonini, via Folloni, via Plauto), Gardenia (via Fogliani, via Galliano, via Piccinini, via Trento e Trieste e via Dall'Aglio) Villaggio Stranieri, Cella (via Caleri, via Boldini), Santa Croce (via Jacopo da Mandra, via Accursio da Reggio), San Prospero (via Bari, via Cagliari), viale Magenta, via Ariosto, Sesso (via Galeotti).

Il progetto è stato sviluppato in collaborazione con diverse associazioni del territorio e con i Poli sociali territoriali attraverso un contributo economico straordinario dell'Assessorato alla Casa e alla Partecipazione e del Comitato Territoriale IREN. Il progetto sarà riproposto per l'anno 2021.

2. Proseguimento del progetto "Partecipazione e creatività per il benessere delle Comunità - Progetti per migliorare la qualità di vita nei quartieri": in via Magenta e quartiere ex Catellani. Nel corso del 2020, grazie ad un nuovo contributo del Comitato Territoriale IREN e a una importante opera di riqualificazione dei fabbricati, è stato possibile proseguire il progetto avviato nel 2019 in via Magenta e quartiere ex Catellani, che ha visto coinvolte 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, si sono avvicinati alla conoscenza delle regole condominiali e della civile convivenza, all'utilità della raccolta differenziata, allo spirito di collaborazione e all'importanza delle relazioni sociali. Successivamente

sono state coinvolte 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, la promozione del senso di appartenenza, la creazione di comunità solidali ed empatiche, migliorare il benessere e la qualità di vita delle persone, monitorare situazioni di degrado e abusivismo, prevenire attività illecite e conflitti condominiali, educare alle regole di civile convivenza. Altre attività partecipate con i residenti, avviate nel 2019 e proseguite nel 2020, sono relative alla cura del verde e la messa a dimora di piante aromatiche a cura della Cooperativa Lo Stradello e, tramite i mediatori sociali di Acer, si è curato l'abbellimento dell'arredo urbano con la collaborazione degli studenti del Liceo Artistico "Gaetano Chierici" di Reggio Emilia. Per lo svolgimento delle attività sono state individuate due educatrici professionali ed una figura di coordinatrice pedagogica, in collaborazione e sinergia con l'Associazione di Volontariato "Perdiqua". Il progetto sarà riproposto per l'anno 2021.

3. Proseguimento del progetto "Vicini di Storie": avviato nel 2019 e realizzato in vari quartieri della città, ha avuto come obiettivo il consolidamento delle relazioni fra i bambini e i ragazzi e il vicinato, sollecitando esperienze di inclusione, di scambio e di partecipazione, veicolate e caratterizzate dalla proposta di storie, libri, letture e attività creative e laboratori manuali. Il progetto sarà riproposto per l'anno 2021.

4. Il progetto "Welfare on the road": realizzato, in collaborazione con Consorzio Care Expert, ha visto il suo inizio negli ultimi mesi del 2019 ed è proseguito nel 2020, riadattato al periodo di lockdown. Inizialmente volto a raccogliere, tramite uno sportello mobile allestito in un camper, esigenze e bisogni dei residenti dei quartieri popolari, quali il Foscatto, Villaggio Stranieri e Compagnoni, durante il 2020 è stato riadattato a fronte dell'emergenza improvvisa ed imprevedibile data dalla diffusione del Coronavirus. Acer e CCE hanno rimodulato e adeguato il progetto preesistente per offrire assistenza e dare risposta ai bisogni emersi a causa della nuova situazione, con particolare attenzione alla popolazione più anziana. Le disposizioni previste dal DPCM hanno costretto le persone a restare nelle proprie abitazioni acuendo il senso di solitudine ed isolamento, le fragilità e il senso di preoccupazione. Le principali necessità degli inquilini erano relative alla difficoltà di recarsi presso gli uffici postali al fine di provvedere al pagamento delle utenze e fare la spesa. Nonostante fosse comunque consentita la possibilità di

uscire, gli anziani – in particolare quelli soli – hanno mostrato titubanze e preoccupazioni di fronte alla possibilità di uscire e provvedere ai propri bisogni primari.

L'obiettivo principale del progetto ha riguardato la riduzione dello stato di disagio e di preoccupazione e offrire un sostegno concreto alle persone che si trovavano in difficoltà nello svolgimento delle attività quotidiane, per l'approvvigionamento di beni di prima necessità e il pagamento di bollettini d'affitto e utenze domestiche. Il camper, come ufficio mobile, ha rappresentato un punto di riferimento importante per i residenti ed ha fornito agli inquilini i servizi di spesa a domicilio, il pagamento dei bollettini, la diffusione di materiale informativo ufficiale Covid-19, la distribuzione di mascherine, nonché un servizio telefonico di ascolto. Il progetto ha coinvolto tutti i quartieri di edilizia sociale pubblica dell'intera città. Il progetto sarà riproposto per l'anno 2021.

5. Progetto "PORTAGIREVOLE": nasce dal percorso laboratoriale di Welcom 2019 che si è tenuto fra i mesi di maggio e giugno 2019, partendo da uno spunto progettuale individuato dalla Fondazione Manodori, cioè contrastare le nuove forme di solitudine, di chi non ha reti di riferimento, di chi non si sente parte di un gruppo, di un quartiere, di chi non sa chiedere, di chi è appena arrivato, attraverso azioni concrete che abbiano la capacità di intercettare la "domanda timida" per entrare in relazione con gli "invisibili". Il progetto vuole individuare contesti informali e non stigmatizzanti da trasformare in occasioni di incontro per promuovere la conoscenza, il dialogo, le relazioni tra generazioni differenti e culture diverse, per creare occasioni informali, di conoscenza reciproca che possano essere strumento per innescare processi di solidarietà spontanei e duraturi.

ACER, in qualità di partecipante al progetto, ha pensato di sviluppare una parte delle attività all'interno del quartiere Foscatò, attraverso un progetto di portierato sociale nei condomini. I destinatari sono i residenti del quartiere, dai giovani agli anziani, alla ricerca di reti sociali e di relazioni. Il progetto, anche sulla scia di sperimentazioni già condotte a livello nazionale ed europeo, rivisita il concetto di "portierato", in una accezione sociale, con azioni di prossimità a supporto delle vulnerabilità silenziose. PORTAGIREVOLE, ha vissuto un rallentamento a causa del lockdown, ma a partire dal mese di settembre 2020 le iniziative sono entrate nel vivo. I territori coinvolti sono Polveriera, Foscatò e zona stazione. Il coordinamento

del progetto nel suo insieme è a cura della Cooperativa Sociale Progetto Crescere e coinvolge diverse realtà: Consorzio di solidarietà sociale Oscar Romero, Centro sociale Papa Giovanni XXIII, Associazione culturale Cinque minuti, Fondazione Mondinsieme, Nuovamente Reggio Emilia, Rigenera, Asp Città delle persone, Impact hub e Legacoop Emilia Ovest. Il progetto durerà per tutto l'anno 2021.

6. PIERS Isolato 902 zona stazione: l'Ufficio è impegnato a sviluppare la progettazione sociale dell'intervento, in collaborazione con il Comune di Reggio Emilia. Il progetto di riqualificazione urbana e sociale avrà una durata pluriennale e l'Ufficio gestione sociale sta contribuendo alla stesura del progetto sociale, che è parte integrante del piano di riqualificazione, e successivamente attiverà un percorso di progettazione partecipata per tutta la durata del cantiere con i residenti dei fabbricati coinvolti dall'intervento.

Nuovi progetti in fase di realizzazione nel 2021. Proseguimento di alcuni in corso nel 2020

1. Progetto "Comunità Socievoli": nell'ambito del progetto WelCom 2020 della Fondazione Manodori, ha l'obiettivo di ricreare comunità in alcune zone del centro storico di Reggio Emilia. Il progetto è in fase di elaborazione e vedrà l'inizio delle attività nel 2021.
2. Il Progetto "Anziani": il progetto sarà realizzato in via sperimentale nel quartiere Compagnoni e in via Settembrini. È in fase di elaborazione e vedrà l'inizio nell'anno 2021. Sarà rivolto alla popolazione anziana autosufficiente che necessita di continuare a vivere in abitazioni adeguate e protette per prevenire le problematiche legate all'avanzare dell'età.
3. Il Progetto "Case Arcobaleno": è in fase di elaborazione e vedrà lo sviluppo nell'anno 2021. Sarà rivolto ai giovani che necessitano di un alloggio condiviso, vittime di "omofobia", che possono diventare risorsa nei contesti abitativi in cui verranno inseriti.
4. Il Progetto "100 attività ACER": è in fase di elaborazione e vedrà lo sviluppo nell'anno 2021 in occasione del centenario dell'Azienda ACER. Il progetto prevede l'avvio di attività ludiche, ricreative, formative ed educative rivolte ai

residenti dei quartieri di edilizia residenziale pubblica, al fine del rafforzamento dei legami sociali e della coesione.

5. Il Progetto "Block Chain": è in fase di elaborazione e vedrà il suo sviluppo nell'anno 2021. Sarà rivolto in via sperimentale ai residenti di due quartieri, 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.
6. Progetto di ricerca sugli "elementi per la costruzione di un sistema integrato di valutazione delle Politiche per la Casa". Il progetto è in fase di elaborazione e l'Ufficio Gestione sociale, in collaborazione di Art-ER, finalizzata ad una analisi complessiva dei fabbisogni abitativi delle persone per offrire risposte adeguate.

Cambio alloggi per emergenze

L'Ufficio Gestione sociale dal 2017 è attivo anche sui cambi alloggi d'ufficio per i nuclei con maggiori fragilità o disabilità, in collaborazione con Criba, CAAD e i Servizi sociali territoriali, al fine di individuare, tramite scrupolose visite domiciliari, la soluzione abitativa migliore e le relative priorità di intervento. Nel corso del 2020, sono state valutate circa 30 richieste di cambio alloggio urgenti, di cui 10 hanno visto la conclusione nel corso dello stesso anno. L'attività proseguirà nell'anno 2021.

Morosità incolpevole

L'Ufficio Gestione sociale gestisce dal 2014 il disagio economico delle famiglie alle quali, una volta verificata la situazione socio-economica, effettua piani di rientro agevolati per evitare l'avvio di procedure legali che aggraverebbero la condizione di disagio e fragilità. Nel corso del 2020 sono stati intercettati e valutati circa 300 casi di cosiddetta "morosità incolpevole", a cui è seguito un piano di rientro o un accordo diverso in collaborazione con i Poli sociali di riferimento.

Accompagnamento all'abitare

L'Ufficio 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 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 2019 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 nel Comune capoluogo.

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

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

Obiettivo di ACER è il perseguimento di alcuni criteri di qualità come:

- la riduzione dei costi,
- la trasparenza degli affidamenti,
- la collaborazione finalizzata al miglior rispetto delle regole,
- l'applicazione del capitolato per gli amministratori di condominio,
- il maggior coinvolgimento e integrazione con l'attività degli amministratori condominiali, al fine della riduzione dei costi di gestione e della promozione delle buone pratiche che favoriscano la convivenza tra i condomini.

ACER si occupa della verifica dell'operato degli Amministratori professionisti nei condomini e nelle autogestioni, controllando i bilanci, supportando gli studi esterni e mantenendo costantemente un contatto diretto con gli assegnatari per ciò che riguarda le necessità manutentive sulle parti comuni e le problematiche di tipo sociale ed economico, accompagnandoli nella verifica delle spese a loro carico e nelle possibilità di pagamento e/o dilazioni garantite da ACER.

L'Ufficio Servizi ai Fabbricati sta inoltre lavorando nell'inserimento 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). 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 547 fabbricati:

- 310 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;
- 166 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;
- 71 sono gestioni dirette, di proprietà pubblica al 100%, nelle quali ACER ricopre il ruolo di amministratore del fabbricato e ne assume la legale rappresentanza.

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

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

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

L'ufficio collabora a 360 gradi con tutti i servizi di ACER per una migliore gestione delle problematiche collegate alla vita in condominio: Ufficio Legale per questioni legate alle morosità, liti e controversie in condominio, Ufficio Manutenzione per i problemi all'interno degli alloggi o le manutenzioni di competenza della proprietà, ecc...

Capitolato prestazionale amministrazioni condominiali - Accordo con ANACI

ACER Reggio Emilia ha presentato nel 2020 alle Associazioni degli Amministratori condominiali e dei Proprietari e al Sindacato degli Inquilini il "Capitolato Prestazionale" per le amministrazioni condominiali, finalizzato a migliorare la qualità dei servizi prestati nei fabbricati di edilizia residenziale pubblica.

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

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

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

Rispetto delle regole - Codice delle sanzioni

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. In Acer è presente una figura che ha partecipato al ciclo formativo e ha conseguito la qualifica di Agente Accertatore. Nel corso del 2020 sono state fatti oltre 250 sopralluoghi da parte dell'Agente Accertatore attivato dagli uffici ACER di Gestione sociale, ERP e condomini sulla base di segnalazioni pervenute da inquilini, capiscala, amministratori condominiali per verificare segnalazioni di diverso tipo, accertare eventuali infrazioni e segnalare quindi agli uffici di competenza affinché possano risolvere i problemi.

Attività di comunicazione interna ed esterna - portale Internet e Urp

Acer Reggio Emilia, grazie all'Ufficio Comunicazione, garantisce un'informazione costante e puntuale ai cittadini, agli assegnatari, alle Amministrazioni pubbliche e a tutti i soggetti che a diverso titolo si relazionano con l'Azienda.

Le azioni comunicative rappresentano un ulteriore strumento per avvicinare l'Azienda alla cittadinanza, nell'ottica di rendere maggiormente fruibili i servizi resi, attraverso i classici strumenti di comunicazione e i più moderni social network, oggi utilizzati per lo scambio di informazioni e la divulgazione esterna dell'offerta di servizi.

Parimenti si incentiva l'accompagnamento all'abitare attraverso la revisione degli strumenti di informazione e comunicazione sulle regole condominiali e le regole di buona condotta, tradotti in diverse lingue. Attività che nel loro insieme troveranno ampio spazio e miglioramento nel corso del 2021.

Sito internet

Il sito di ACER continua ad essere uno strumento per permettere una chiara ed immediata comunicazione tra l'Azienda e i Comuni, gli utenti e le diverse realtà del territorio. Tutto questo grazie alle sezioni dedicate ai servizi offerti dall'Azienda e alle attività legate al risparmio energetico, all'Agenzia per l'Affitto, alla gestione degli alloggi per gli studenti universitari, oltre alle sezioni che interessano più da vicino le aziende con informazioni relative a bandi e gare o alla contrattualistica in genere.

Da alcuni anni è stata positivamente sperimentata l'utilità delle aree riservate ad ogni Comune all'interno delle quali, tramite richiesta di una password di accesso all'Ufficio per le Relazioni con il pubblico, è possibile reperire informazioni relative agli alloggi ed agli inquilini.

Consapevoli dell'importanza di questo strumento di comunicazione e della necessità di renderlo sempre più veloce, versatile e di facile consultazione, è in programma per l'anno 2021 un suo rifacimento generale.

Portale della Casa

In parallelo al sito internet è attivo anche il Portale della Casa che già da diversi anni offre la possibilità di accedere alle informazioni dell'Azienda in modo semplice e rapido. Il Portale si presenta al pubblico con un'immagine grafica fresca, colorata, facilmente accessibile, consultabile su smartphone e tablet, immediato nei contenuti e nelle informazioni. Il pubblico cerca sul portale soprattutto informazioni relative agli alloggi per studenti, bandi pubblici e informazioni sui servizi erogati.

Newsletter

Il Portale della Casa prevede la possibilità di iscriversi alla newsletter aziendale. Nella home page del Portale è possibile comunicare nome, cognome, indirizzo mail per ricevere tutti gli aggiornamenti e le news che vengono pubblicate sul sito in tempo reale. Anche in questo caso nel corso del 2021 si lavorerà per migliorare la fruibilità e l'immediatezza delle informazioni da diffondere.

Facebook

Acer continua a curare il profilo social che permette di fornire ai numerosi utenti che quotidianamente utilizzano questo strumento tutte le informazioni rispetto alle opportunità abitative nella nostra provincia. In particolar modo fornisce aggiornamenti in merito alle offerte dell'Agenzia per l'Affitto, agli alloggi per gli studenti universitari fuori sede e, più in generale, informazioni utili agli assegnatari o aspiranti tali.

Ufficio per le relazioni con il pubblico

La gestione del pubblico nel corso del 2020 ha subito un cambiamento non tanto nella gestione diretta del disbrigo di pratiche da parte dei servizi principali di ACER (Erp - Ers - Condomini - Manutenzione), quanto nella sua organizzazione, perché l'emergenza da Covid-19 ha imposto l'accesso agli uffici solo previo appuntamento. Questa modalità dovrà proseguire almeno per il primo semestre del 2021.

E' stata avviata invece nell'ultimo bimestre del 2020 una collaborazione con il Comune di Correggio e l'Unione Terre di Mezzo che proseguirà per tutta la durata della nuova convenzione, quindi anche per l'anno 2021, che prevede l'apertura, a cadenza settimanale, di uno sportello ACER presso il Comune di Correggio.

Carta dei servizi

La carta dei servizi è uno strumento di informazione per utenti e committenti che chiarisce gli impegni che l'Azienda ha assunto, al fine di migliorare la qualità dei servizi erogati. La carta è consultabile on-line sul sito di ACER, si può ritirare presso l'Urp e viene consegnata insieme ad altro materiale informativo alla stipula di ogni nuovo contratto.

Manuale dell'inquilino

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

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). Nel 2020, causa la pandemia in corso e il blocco degli accessi in Italia, nella prima parte dell'anno sono state rilasciate circa 400 certificazioni. E' possibile ipotizzare che una volta ristabilita la normale circolazione delle persone il numero vada ristabilendosi sulle 600/650 richieste annuali.

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

Aree di intervento

Queste le aree di intervento per l'anno 2021:

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

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

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

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

- Legge 80 del 2014;

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

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

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

L'attività del 2020, in particolare, si è caratterizzata per le progettazioni che alla data di redazione del presente bilancio risultano già acquisite, mediante atti deliberativi o convenzioni con soggetti pubblici e privati o che dovranno essere quanto prima formalizzate, quali ad esempio:

- progettazione e direzione lavori per interventi di manutenzione straordinaria del patrimonio edilizio dei Comuni, in particolare gli interventi di cui alla Legge 80/2014;
- attività di diagnosi e progettazione di interventi di riqualificazione energetica di edifici e di certificazione nel settore dell'energia, anche per conto terzi;
- progettazione di interventi previsti nei programmi POR-FESR e LEMON;
- partecipazione ai progetti europei;
- progettazione di interventi inseriti nei piani straordinari comunali;
- progettazione e direzione lavori per interventi post sisma del 20 e 29 maggio 2012, interventi di miglioramento sismico e manutenzione straordinaria con riqualificazione energetica.

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

Proseguirà nel 2021 l'attuazione di un piano di riqualificazione energetica del patrimonio ERP in gestione, anche al fine di contenere il costo delle spese accessorie che sono lievitate ulteriormente negli ultimi anni e in molti casi hanno provocato problemi agli utenti i quali, a fronte di canoni contenuti, debbono sostenere spese condominiali elevate. 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, da realizzarsi entro 60 giorni e, in un secondo momento, quelle per l'attuazione degli interventi di tipo B.

Il programma degli interventi di tipo B ammissibili, approvato con DGR 1297/2015, 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 (RE)	VIALE MAGENTA CIV 18-18/1-18/2-18/4- 18/5-20. Reggio Emilia	35	897.503,00	19,64
CASTELNOVO DI SOTTO (RE)	VIA MONTESSORI CIV 5. Castelnovo di Sotto	4	16.993,00	50.412,24
CASALGRANDE (RE)	VIA EUROPA CIV 3. Casalgrande	6	43.483,00	85.917,00
RUBIERA (RE)	VIA ALLENDE CIV 6. Rubiera	9	39.984,00	41.612,26
BIBBIANO (RE)	VIA VENTURI CIV 16-18-20. Bibbiano	18	34.986,00	364.440,20
CASTELNOVO NE' MONTI (RE)	VIA RUBERTELLI CIV 10. Castelnovo ne' Monti	6	12.495,00	114.205,60
BAGNOLO IN PIANO (RE)	VIA LABRIOLA CIV 65-67. Bagnolo in Piano	12	23.991,00	48.169,00
REGGIO NELL'EMILIA (RE)	VIA DON PBORGHI CIV 8-9. Reggio nell'Emilia	16	80.000,00	2.172,38
REGGIO NELL'EMILIA (RE)	VIA J DA MANDRA CIV 24-26-28-30-32 RE	24	100.000,00	884,14

Comune	Località	N.ro alloggi	Contributo regionale	Contributo comunale
REGGIO NELL'EMILIA (RE)	COMPARTO CANALINA-MOTTI	176	3.373.756,00	0,00
MONTECCHIO EMILIA (RE)	VIA AL FORTE CIV 3. Montecchio Emilia	6	18.493,00	1.507,00
SCANDIANO (RE)	VIA MATTEOTTI CIV 43-45-47-49-51-53. Scandiano	28	27.989,00	238.590,26
GUASTALLA (RE)	VIA DELLA CHIESA CIV 2-4-6. Guastalla	22	20.000,00	0,00
NOVELLARA (RE)	VIA I MAGGIO CIV 14. Novellara	5	15.400,00	67.717,07
CADELBOSCO DI SOPRA (RE)	VIA PRAMPOLINI CIV 14 -16. Cadelbosco di Sopra	8	13.994,00	31.035,79
CASTELLARANO (RE)	VIA PUCCINI CIV 31-33-35. Castellarano	12	7.997,00	0,24
QUATTRO CASTELLA (RE)	VIA PELLICO CIV 3/1. Quattro Castella	8	3.499,00	4.249,19
BORETTO (RE)	VIA PER POVIGLIO CIV 36-38-40. Boretto	12	27.489,00	41.243,12
BRESCELLO (RE)	VIA CHIESA CIV11. Brescello	6	26.490,00	134.310,00
CAMPAGNOLA EMILIA (RE)	VIA MARCONI CIV 8. Campagnola Emilia	5	6.497,00	88.871,27
FABBRICO (RE)	VIA MELATO CIV 6/A - 6/B. Fabbrico	3	39.984,00	6.384,76
LUZZARA (RE)	VIA TERRACINI CIV 2. Luzzara	10	27.989,00	54.550,00
REGGIOLO (RE)	VIA RESPIGHI CIV12. Reggiolo	6	2.999,00	53.330,36
ROLO (RE)	VIA VOLTA CIV51-53. Rolo	10	9.496,00	0,00
SAN MARTINO IN RIO (RE)	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

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 proseguirà nel 2021.

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	concluso
S. Ilario d'Enza	Via Matteotti 20-22	16.722,73	concluso
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	in avvio
Reggio Emilia	Via Pastrengo 18	21.831,47	in avvio
Reggio Emilia	Via Don Pasquino Borghi 8-9	52.456,17	in attuazione
Correggio	Via Chiesa 6-8	29.280,67	concluso
Campegine	Via Traccole 3	31.510,14	da definire
Castelnovo di Sotto	Via Costa 37	18.334,31	da definire
Guastalla	Via Pieve 20	30.618,21	da definire
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	

La Regione, con delibera n. 1386 del 05/08/2019, ha approvato un nuovo bando per il l'assegnazione di contributi per la realizzazione di interventi di riqualificazione energetica degli edifici pubblici e di edilizia residenziale pubblica; ACER, in collaborazione con i Comuni interessati, ha presentato domanda ed ottenuto i seguenti contributi:

Quarto bando

	Comune	Località	costo ammesso	contributo
1	Reggio Emilia	via Grassi 7	227.383.97	90.953.59
2	Reggio Emilia	via Ferri 49	116.302.37	46.520.95
3	Reggio Emilia	via Maramotti 23	115.172.74	46.069.10
4	Reggio Emilia	via Maramotti 25	218.717.86	87.487.14
5	Rubiera	via Allende 2-4-6	250.022.98	100.009.19
6	Vezzano sul Crostolo	piazza della Vittoria 1	105.188.16	42.075.26
7	Brescello	via Papa Giovanni XXIII 1	128.909.76	51.563.90
8	Montecchio Emilia	via Rovacchi 1	184.293.82	73.717.53
9	Rio Saliceto	via Marx 7	132.167.62	52.867.05
10	Novellara	via Nenni 9A-9B	204.474.41	81.789.76
	TOTALE		1.682.633.69	673.053.47

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

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

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

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

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

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

Sono interessati alla riqualificazione energetica i seguenti edifici:

COMUNE	EDIFICIO	GARA EPC	FINANZIAMENTI				
			L. 80	POR-FESR	CONTO TERMICO STIMA	RIGENERAZ. URBANA	ANTICIPO ATI
1 CASALGRANDE	Europa 3	121.000,00	43.483,00		15.000,00		67.734,96
2 S.MARTINO IN RIO	Dell'Acqua 2	111.000,00	15.994,00	21.786,44	18.500,00		59.253,21
3 REGGIO EMILIA	Canalina Motti	3.373.756,00	3.373.756,00		185.000,00		526.890,48
4 REGGIO EMILIA	Don. P. Borghi	404.407,36	80.000,00	52.456,17	60.500,00		227.345,93
5 CAVRIAGO	Fosse Ardeatine	203.000,00		23.553,35	24.000,00		158.273,05
6 CASTELNOVO MONTI	Rubertelli 10	116.994,35	12.495,00	19.743,60	20.000,00		68.624,38
7 BORETTO	Via Povioglio per	742.345,72	27.489,00	101.749,97	93.464,74	519.642,01	15.505,69
8 BIBBIANO	Piazza Caduti	1.000.000,00			120.000,00	700.000,00	180.000,00
		6.072.503,43	3.887,065,69	219.289,53	536.464,74	1.219.642,01	1.303.630,70

Interventi post sisma 2012

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

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, proseguiranno nel 2021.

- **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**

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 alloggi di Housing sociale. Nel 2021 si procederà all'appalto dei lavori.

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

Si tratta di un intervento post sisma del 20 e 29 maggio 2012 legato al piano di ricostruzione attuato come da ultima Ordinanza del Commissario delegato alla ricostruzione della Regione Emilia Romagna (n. 26 del 7 novembre 2018) che ha modificato e aggiornato la precedente ordinanza n. 24/2017). Con i fondi programmati nel 2020 si è completata la progettazione esecutiva per il miglioramento sismico e la riqualificazione energetica dell'edificio sito in piazza Tassoni n. 1 e 2 di San Martino in Rio, di proprietà di ACER e del Comune di San Martino in Rio. Nel 2021 si procederà alla realizzazione dei lavori.

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

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

ACER si è impegnata ad acquistare dall'impresa Tamagni il fabbricato a fine lavori.

Programmi per la rigenerazione urbana

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

- **Comune di Boretto**

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

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

L'intervento è stato inserito nel bando per la fornitura del Servizio Energia ed Energia Plus su immobili ERP, di recente aggiudicazione e verrà realizzato nel 2021.

- **Comune di Bibbiano**

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

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

L'intervento è stato inserito nel bando per la fornitura del Servizio Energia ed Energia Plus per edifici residenziali sociali, di recente aggiudicazione e verrà realizzato nel 2021.

Programma per la riqualificazione e valorizzazione delle aree commerciali (L.R.41/97)

- **Comune di Bibbiano**

ACER, su incarico del Comune di Bibbiano, ha effettuato la progettazione di un intervento per la riqualificazione e la valorizzazione dell'area commerciale di piazza Caduti e piazza XXV Aprile nella frazione di Barco, per la cui realizzazione il Comune ha ottenuto un contributo regionale.

L'intervento, il cui costo di realizzazione è stimato € 253.000,00, prevede oltre al contributo regionale, anche una quota di co-finanziamento del Comune di Bibbiano.

L'intervento verrà completato nel 2021.

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

Il vecchio Centro sociale del Quartiere Foscatto, da tempo dismesso, sarà 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, saranno realizzati 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 € 718.000,00, prevede oltre al contributo regionale, anche il co-finanziamento da parte del Comune di Reggio Emilia, di ACER e della Fondazione.

Si è conclusa la progettazione esecutiva (inserita nel contratto LEMON) ed i lavori avranno termine nel 2021.

Piano Integrato Edilizia Residenziale Sociale - Abitare Solidale Isolato 902 (PIERS)

Il Comune di Reggio Emilia ha presentato alla Regione un progetto integrato di edilizia residenziale Sociale (PIERS), denominato "Abitare solidale" da realizzarsi nel quadrante sud-est dell'isolato 902 e accessibile da Via Turri e Via Paradisi, ammesso a contributo.

Il piano prevede la realizzazione di un intervento di recupero edilizio integrale degli organismi edilizi esistenti ai civici 6, 8 e 10 di Via Paradisi, attraverso un intervento di

ristrutturazione edilizia funzionale alla riconfigurazione e ibridazione delle funzioni residenziali e di interesse collettivo. La superficie fondiaria dello stralcio è 2770 mq.

Nell'ambito del partenariato tra Comune ed ACER, per la realizzazione del programma quest'ultima ha inviato una dichiarazione di atto unilaterale d'obbligo, a fronte dell'assegnazione della gestione immobiliare e sociale, con conseguente attribuzione dei relativi proventi dei canoni di locazione e concessione d'uso delle unità abitative ERP ed ERS e degli spazi di interesse collettivo, realizzati nell'ambito dello stralcio attuativo.

ACER è impegnata nelle attività di progettazione e direzione lavori.

Direzione lavori

L'attività di direzione lavori prevede:

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

Intervento di riqualificazione energetica su edificio di Viale Magenta n. 18.1 - 18.2 - 18.4 - 18.5 - 20

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. E' 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 e si concluderà nel 2021.

P.R.U. Compagnoni 2°, 3° e 4° stralcio 40 alloggi ERP

Il Comune di Reggio Emilia ha espletato le procedure per un nuovo affidamento dei lavori finalizzati alla realizzazione di due fabbricati, per un totale di 40 alloggi ERP e un investimento complessivo di oltre 4.500.000 €. ACER, in base alla convenzione con il Comune, svolge la direzione lavori. L'intervento avviato all'inizio del 2019, si concluderà a metà del 2021.

Piano particolareggiato PP10 - Bibbiano

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

Attività di ripristino alloggi e piani straordinari

A fronte di accordi con i Comuni, regolati da convenzione, ACER anticipa risorse ai Comuni per realizzare piani straordinari di riqualificazione del patrimonio e ripristino di alloggi vuoti di edilizia residenziale sociale

ACER garantisce sempre l'impegno ad individuare e intercettare le migliori opportunità di finanziamento al fine di limitare il co-finanziamento comunale.

Programma straordinario del Comune di Reggio Emilia

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

- 1 - Ripristino di alloggi vuoti. Nel 2021 si prevede di intervenire sul parco alloggi vuoti procedendo al ripristino di 125 alloggi nelle varie zone cittadine;
- 2 - Edifici vari - sostituzione contatore con contabilizzatori di calore. Il programma prevede di intervenire in una serie di edifici in cui, a tutt'oggi, risultano installati sistemi di contabilizzazione del calore mediante contatore.
- 3 - Via Freddi 33-35 - sostituzione serramenti esterni dell'edificio. Efficientamento energetico del fabbricato mediante installazione di nuovi serramenti, regolazione termica e contabilizzazione calore.
- 4 - Via Pastrengo 19 - accorpamento alloggi, efficientamento energetico fabbricato e sistemazioni esterne. 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.

Programma straordinario del Comune di Correggio

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,
- 2) via Vittorio Veneto 11-13-15.

Il piano complessivo ammonta a € 900.000,00.

Programma straordinario del Comune di Novellara

Di concerto con il Comune di Novellara è in corso di definizione un programma straordinario di interventi su vari edifici per un costo complessivo stimato di circa € 468.000,00.

Programma straordinario del Comune di Brescello

Di concerto con il Comune di Brescello è in corso di definizione un programma straordinario di interventi su vari edifici per un costo complessivo stimato di circa € 626.000,00.

Manutenzione del patrimonio gestito e ripristino alloggi

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

I programmi di intervento di manutenzione che ACER ha predisposto e predispone per conto dei Comuni sono rivolti a criteri di miglioramento della condizione abitativa degli alloggi (adeguamento e installazione impianti, superamento barriere architettoniche, sostituzione serramenti, isolamenti termici, domotica) e della qualità dei fabbricati (risanamento e rinnovo esterno, adeguamento sismico, sistemazione delle coperture, sistemazione aree cortilive e verdi, superamento barriere architettoniche, adeguamento ascensori), di sicurezza degli impianti, di risparmio energetico e innovazione tecnologica, con l'obiettivo di ridurre le spese di gestione dei servizi sostenute dall'utenza.

L'impegno è sempre rivolto ad aumentare l'efficienza del servizio, anche in un'ottica di contenimento dei costi. Le somme spese per manutenzione ordinaria, fornitura materiali, ripristino alloggi e manutenzione straordinaria sono pari a € 1.465.096,00. L'Azienda continua nell'implementazione degli strumenti di comunicazione con gli utenti per la verifica degli interventi di manutenzione eseguiti.

Indicatori manutenzione	2016	2017	2018	2019	2020 (al 31/10)
N° richieste manutenzione ordinaria	3.028	2.731	2.616	2618	1920
N° interventi manutenzione ordinaria	1.837	1.602	1.241	1.524	1228
Tempi medi esecuzione interventi (gg)	8	10	9	9	10
N° reclami formali da utenza	2 (fondati)	1 (fondato)	0		15 (2 accolti)
N° interventi attività ripristino alloggi	214	170	169	127	93
Tempi medi esecuzione interventi (gg)	53,9	46,0	39	54	74

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.

Supporto ai Comuni per le attività relative al Patto dei Sindaci

Nel 2020 è proseguito il rapporto di sinergia tra ACER e le Amministrazioni pubbliche. L'Ufficio Energia metterà a disposizione le competenze acquisite negli anni nell'ambito dello sviluppo di interventi di efficienza energetica e di finanziabilità, con l'obiettivo di promuovere e valorizzare gli interventi a costo zero per le amministrazioni, utilizzando come primario fondo di investimento il risparmio economico derivato dagli interventi di efficienza energetica.

Importante attività che ACER continuerà a svolgere per l'Unione dei Comuni della Val d'Enza, finalizzata al monitoraggio del Paes (Piano d'Azione per l'Energia Sostenibile) nell'ambito del Patto dei Sindaci.

Tra le attività che ACER potrà mettere a supporto delle Amministrazioni si ricordano:

- diagnosi energetica degli edifici con analisi delle criticità esistenti e possibili interventi;
- studi dettagliati di funzionamento degli impianti termici ed elettrici e controllo delle conformità impiantistiche;
- valutazioni puntuali delle condizioni di comfort termo igrometrico;
- progettazione energetica degli interventi di riqualificazione;
- monitoraggio dei funzionamenti ante e post intervento;
- valutazioni complessive del patrimonio edilizio e pianificazione territoriale degli

interventi secondo le criticità e le necessità delle amministrazioni;

- studi e progettazione sulle opere di pubblica illuminazione.

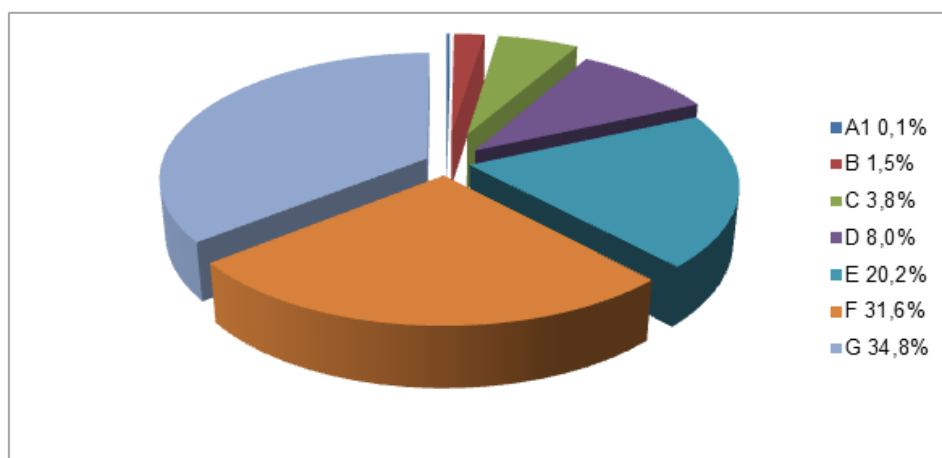
Attività di certificazione energetica degli edifici

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 del patrimonio pubblico certificato

Impianti fotovoltaici

Nel 2020 è proseguita l'attività di monitoraggio sugli impianti fotovoltaici valutando i dati relativi agli interventi già realizzati e monitorando la reale produzione di energia rispetto ai valori teorici.

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

- impianto denominato "Sede ACER" installato presso la sede dell'Azienda;
- impianto denominato "Casa Protetta Cavriago" installato nel Comune di Cavriago

presso una struttura a servizio degli anziani in via Aspromonte 2;

- impianto denominato "F.lli Cervi" installato presso il Comune di Castelnovo né Monti in via F.lli Cervi nella copertura di una scuola elementare;
- impianto denominato "Felina" installato nel Comune di Castelnovo né Monti, in località Felina presso una palestra di una Scuola media inferiore.

Programma individualizzazione delle utenze, termoregolazione e controllo

Nel 2020 è proseguito il piano di individualizzazione delle utenze di teleriscaldamento che prevede l'identificazione di una serie di edifici in cui procedere alla collocazione in opera di sistemi di contabilizzazione e fatturazione individuali. Contemporaneamente si procederà all'implementazione di sistemi di contabilizzazione dei consumi individuali con contemporanea implementazione di sistemi di gestione e controllo della regolazione degli impianti termici. Obiettivo finale del programma sarà consentire il monitoraggio dei consumi in essere con la possibilità di riconoscere e segnalare situazioni di anomalia in termini di consumi e/o di comportamenti.

ATTIVITA' DI RICERCA E SPERIMENTAZIONE

Pro-GET-OnE

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

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

HEART

ACER è impegnata nel progetto Horizon 2020, coordinato dal Politecnico di Milano, per trasformare un edificio ERP di proprietà del Comune di Bagnolo in Piano in uno *smart building* ad alta efficienza, che sfrutta sinergicamente le tecnologie impiantistiche e tecnologico-costruttive di cui è composto, attraverso un intervento di industrializzazione dei processi, delle tecnologie e dei materiali per la riqualificazione dell'edificio, grazie a un sistema di gestione intelligente. Al progetto europeo HEART, del valore complessivo di

€ 6.638.000, di cui € 5.670.000 finanziati dal programma Horizon 2020, oltre al Comune di Bagnolo e ACER, partecipano altri quattordici partner di dieci Stati europei (Francia, Slovenia, Gran Bretagna, Austria, Lussemburgo, Croazia, Belgio, Svizzera, Spagna, Italia). L'investimento complessivo sull'edificio del Comune di Bagnolo in Piano ammonta ad oltre € 400mila. I lavori di riqualificazione si concluderanno nel 2021.

Self User

La Regione Emilia-Romagna è impegnata nel dare attuazione, a livello regionale, alla "Strategia Energetica Nazionale" (di seguito "SEN") adottata con D.M. 10 Novembre 2017 del Ministero dello Sviluppo Economico e del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare.

L'impegno regionale si esplica anche attraverso la promozione di progetti dedicati all'efficienza e al risparmio energetico in edifici pubblici e privati.

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

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

- promuovere l'uso efficiente dell'energia e della produzione da fonti rinnovabili in realtà condominiali, attraverso interventi di qualificazione energetica;
- sfruttare le fonti rinnovabili indagando il potenziale dell'autoproduzione e dell'autoconsumo in realtà condominiali con l'obiettivo di individuare le configurazioni ottimali di impianti fotovoltaici e micro-cogenerativi;
- promuovere la riduzione delle emissioni dei gas serra, favorendo l'autoconsumo in realtà condominiali e la potenziale mobilità sostenibile.

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

Life Super Herotile

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 aumentare la 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 verrà realizzata, in collaborazione con Confindustria Ceramiche-ANDIL, Politecnico delle Marche, nel Comune di Reggio Emilia, in via Maramotti n. 23/25.

IN_CHARGE

La povertà energetica è una questione complessa e multidimensionale e si trova all'intersezione tra il reddito familiare, il comportamento dei consumatori/domestici, i costi energetici e l'efficienza energetica degli elettrodomestici.

In media, il consumo di energia delle famiglie in Europa sembra essere debolmente sensibile alle variazioni dei prezzi (e anche ai cambiamenti del reddito familiare), sottolineando così il suo ruolo di bene necessario.

Nell'edilizia residenziale sociale, l'efficienza energetica – cioè il processo che porta ad utilizzare meno energia per svolgere lo stesso compito, eliminando gli sprechi energetici – è la misura di contrasto alla povertà energetica.

L'efficienza energetica porta una varietà di benefici intrecciati: riduzione delle emissioni di gas serra, diminuzione della domanda di importazioni di energia e riduzione dei costi di consumo. Per le famiglie, le bollette energetiche più basse riducono il rischio di povertà energetica e aumentano il potere d'acquisto. Per i Comuni rappresenta una misura di contrasto alla morosità incolpevole. IN_CHARGE si concentrerà a fornire a tutti gli attori coinvolti nel settore dell'edilizia sociale conoscenze e strumenti per aiutarli a superare le barriere tecniche, finanziarie, sociali e comportamentali che sono ancora presenti per combattere la povertà energetica.

Al progetto, presentato alla Commissione Europea per l'ottenimento del finanziamento, partecipano diversi partner europei e dell'Osservatorio Italiano per la Povertà Energetica (OIPE), di cui ACER Reggio Emilia è socio insieme a Banca d'Italia e diversi Istituti Universitari.

SUNBRERO

Il progetto propone lo sviluppo di una piattaforma sicura per il monitoraggio e il controllo dell'energia per edifici multi-tenant, multi-affittuari che:

- fornisce interfacce sia ai gestori dell'edificio che agli affittuari/utenti;
- utilizza dispositivi IoT plug-and-play e AI per interagire con gli apparecchi esistenti;
- può integrare senza soluzione di continuità applicazioni gestite da diversi soggetti;
- gestisce l'efficienza energetica e la flessibilità (Peak shaving. Bilanciamento, previsioni);
- consente ai proprietari/gestori di edifici o agli utenti di far rispettare le norme sulla privacy in relazione all'accesso a qualsiasi punto di misurazione o di controllo;
- la piattaforma raccoglierà dati da sensori a due livelli, elettrodomestici e ambiente, e incorporerà sia dati di mercato in tempo reale che dati storici.

L'edificio, gli occupanti e l'interazione con la rete energetica sono i punti focali del progetto e la tecnologia che proponiamo si orienta verso edifici ad alte prestazioni, caratterizzati da una bassa domanda di energia, alti livelli di qualità ambientale interna, alta flessibilità, uso di fonti di energia rinnovabili e un alto grado di integrazione con la rete.

Al progetto, presentato alla Commissione Europea per l'ottenimento del finanziamento, partecipano l'Istituto per l'istruzione professionale dei lavoratori edili della provincia di Bologna, Istituti scientifici europei e Società di Social housing.

DESCLUSE

I Servizi Energetici Intelligenti (SES) nell'Unione Europea sono ben lungi dall'essere pienamente sfruttati a causa di molteplici barriere, come la diffidenza da parte del cliente, mancanza di conoscenza e consapevolezza, inesperienza degli attori e ambiguità del quadro legislativo.

DESCLUSE intende superare queste barriere e si baserà sulle opportunità esistenti ed emergenti nel mercato del SES sviluppando un quadro di riferimento basato sul nuovo concetto di gestione coordinata e guidata dai dati degli asset di energia distribuita e di flessibilità, considerando gli edifici come partner del SES.

DESCLUSE fornirà una tabella di marcia, gli strumenti necessari e il supporto misure per trasformare gli aggregatori, i servizi pubblici, le cooperative energetiche e i singoli edifici in dati, energia e flessibilità fornitori di servizi come "ESCO 5.0" incentrato sull'utente.

Al progetto, presentato alla Commissione Europea per l'ottenimento del finanziamento, partecipano Politecnico di Torino, Accademia Europea di Bolzano, Royal Melbourne Institute of Technology Spain e altri Enti e Istituzioni italiane e spagnole.

Gestione risorse umane e strumentali

Il Personale e l'organizzazione aziendale

Nel 2020 si è ulteriormente rafforzato l'assetto della struttura organica, in modo che l'Azienda potesse affrontare nuovi e importanti impegni nell'ambito delle Politiche abitative stabilite dai Comuni, la realizzazione di progetti di riqualificazione del patrimonio di edilizia residenziale sociale e progetti di Gestione sociale.

Gli interventi hanno riguardato:

- il trasferimento definitivo a tempo pieno da ACER Parma dell'ing. Finocchietti dal 1/09/2020, in luogo del Comando parziale iniziato il 1 settembre 2016;
- l'avvio di selezione interna per il conferimento di incarico di Assistente di Direzione;
- l'avvio di selezione interna per il conferimento di incarico di Responsabile dell'Ufficio Programmazione e Gestione Sociale;
- l'assunzione di una nuova risorsa all'Ufficio di Gestione sociale;
- la contrattualizzazione di diverse risorse di carattere tecnico e gestionale.

	Unità al 31.12.2018	Unità al 31.12.2019	Unità al 31.12.2020
Unità di Personale in servizio	49	45	45
di cui a tempo determinato	7	1	2

A dicembre 2020 i Dipendenti in servizio sono 45, di cui 2 unità con contratto a tempo determinato e assunte con due selezioni a rilevanza pubblica per l'assunzione di altrettante figure con contratti a tempo determinato della durata di un anno; una unità presso la Funzione Appalti, Economato e Segreterie e un'altra unità presso l'Ufficio Programmazione e Gestione sociale.

Dal mese di novembre, un dipendente con contratto a tempo determinato è stato stabilizzato.

Nel corso dell'anno 2020 sono cessate dal servizio per dimissioni volontarie n. 2 unità, di cui 1 con diritto al pensionamento.

Nei primi mesi del 2021 si darà avvio alle procedure di selezioni, a rilevanza pubblica, per la copertura di posti vacanti.

Formazione

La formazione e l'aggiornamento professionale mirato dei propri Dipendenti, anche nell'anno 2020 rientra nelle priorità aziendali. Nel corso del 2020, sono stati realizzati percorsi di gruppo di empowerment e motivazionali che proseguiranno anche nel corso del 2021.

Sistema informativo

La pandemia da Covid-19 ha modificato in modo sostanziale gli interventi prioritari pianificati per il 2020. Durante l'anno si è lavorato in modalità smart, con l'acquisizione e la formazione su strumenti hardware e software, tramite videoconferenza, si sono approfondite le tematiche legate al disagio sociale, raccogliendo ed elaborando esigenze e desiderata dalle fasce più anziane della popolazione in Comune di Reggio Emilia e si è intrapresa una diversa modalità di gestione del rapporto con l'utenza, ricevendo il pubblico su appuntamento. Alcuni progetti pensati per il 2020 sono slittati di pochi mesi e saranno completati nel corso del 2021. Si sta inoltre procedendo al rinnovo del sito web istituzionale, per cui sono state identificate priorità e tecnologie. Nell'ambito del progetto, si potrà integrare l'autenticazione con credenziali SPID, ormai uno standard per l'accesso ai siti delle PA, per le pagine a consultazione ristretta e controllata.

Anche le pagine relative ad "Amministrazione trasparente" verranno rese più fruibili, abbandonando la piattaforma gratuita messa a suo tempo a disposizione dal Ministero dell'Interno, attraverso la fondazione GARI (Fondazione Istituzionale Gazzetta Amministrativa), e provvedendo ad una strutturazione più leggibile dei documenti esposti.

In seguito, saranno riviste le modalità di accesso delle Amministrazioni comunali ai dati messi a disposizione online da ACER ed attivate nuove sezioni ad accesso controllato utilizzabili da imprese/fornitori e dagli assegnatari di alloggi in locazione.

Queste aree saranno arricchite di informazioni che potranno agevolare il rapporto con l'utenza, accelerando lo svolgimento di alcune pratiche e consentendone anche, nei casi più semplici, il completamento online.

Il perfezionamento dell'adesione a Lepida e la relativa fornitura nel 2021 di un'infrastruttura in fibra a 2GB, connetterà l'Azienda ad una rete ad alta velocità, condivisa tra le Amministrazioni pubbliche emiliane. I servizi a valore aggiunto, normalmente disponibili nell'ambito della partecipazione alla società, forniranno la base per nuove implementazioni informatiche, dalle ormai "ordinarie" videoconferenze alla gestione dei backup su cloud, per consentire livelli di sicurezza dei "dati personali" sempre superiori.

Piattaforma digitale

Nel 2021 si procederà alla gara d'appalto per il nuovo sistema gestionale. La gara sarà espletata da ACER Parma per conto anche di ACER Reggio Emilia e Piacenza. L'obiettivo è di avere un nuovo strumento gestionale integrato di tutte le attività dell'azienda.

In particolare sarà anche occasione per:

- 1) completare il pannello di controllo dei fabbricati con il sistema degli indicatori relativi agli edifici ed alle tematiche sociali. L'obiettivo è la costruzione di un sistema di indicatori che costituirà fondamento per i livelli più alti della piramide del BIM, le dimensioni 6D e 7D, quelle a maggior valenza gestionale.
- 2) definire il sistema di monitoraggio e di comunicazione Azienda/fabbricato/inquilino.

In merito al sistema delle informazioni, nel 2021 si completerà la ricognizione sui costi condominiali delle unità immobiliari gestite e, parallelamente, si continueranno a raccogliere informazioni sul consumo energetico degli edifici e sul disagio sociale, organizzate a livello di singolo fabbricato. Si cercherà di anticipare la rilevazione del dato quanto più a monte possibile, dotando gli operatori ed i tecnici di ACER di app su tablet già in fase di sopralluogo.

Patrimonio immobiliare di proprietà di ACER

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

CATEGORIA CATASTALE		NUMERO UI	VALORE PATRIMONIO	VALORE DI MERCATO PRESUNTO €
A10	Uffici e sede ACER	2	3.782.054	3.813.000
A2	Alloggi di tipo civile	30	1.383.648	2.209.000
A3	Alloggi di tipo economico	159	2.967.613	11.836.000
A4	Alloggi di tipo popolare	4	129.862	415.000
C1	Negozi e locali ad uso servizi	25	152.975	1.554.000
C2	Magazzini e locali di deposito	13	21.342	135.000
C4	Locali per esercizi sportivi	1	0	0
C6	Autorimesse	126	1.026.777	1.661.000
D7	Cabine Enel	4	3.025	4.000
F1	Area Urbana	1	0	0
	Altre Unità Immobiliari	7	167.834	737.000
TOTALI		372	9.635.130	22.364.000

I valori presunti di mercato vengono qui riportati senza apportare alcuna revisione rispetto ai dati rappresentati nella precedente relazione; tuttavia l'attuale non prevedibilità delle dinamiche di domanda ed offerta del mercato immobiliare ci impone di considerare tali valori a titolo meramente indicativo.

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

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.

Continuerà nel 2021 una importante implementazione del servizio patrimonio, iniziata nel 2020, attraverso l'utilizzo di supporti informatici di ultima generazione, al fine di renderlo un servizio sempre più moderno e innovativo.

In stretta collaborazione con l'ufficio CED, si svilupperanno applicativi che permetteranno di aggiornare in tempo reale e direttamente in loco gli elementi patrimoniali più significativi, mediante l'utilizzo di device (ad es. tablet e smartphone) e misuratori laser collegati via bluetooth.

Inoltre è previsto il completamento della georeferenziazione ed identificazione di tutti i fabbricati di proprietà e gestiti mediante software apposito (QGIS).

Il tutto per ottenere nei prossimi anni un vero e proprio BIM gestionale consultabile, sempre e costantemente aggiornato.

Valorizzazione del patrimonio immobiliare di proprietà di ACER

Il patrimonio di ACER si implementa con l'intervento di Reggiolo, la riqualificazione dell'immobile di San Martino in Rio.

Per il 2021 si prevede di:

- riqualificare alloggi di proprietà di ACER nel Comune di Reggio Emilia, in centro storico, rivolti agli studenti universitari;
- riqualificare l'ex Centro sociale nel Villaggio Foscatò, grazie agli accordi su cui ACER si è impegnata con la Fondazione Durante e Dopo di Noi;
- riqualificare un immobile di proprietà di ACER nel centro storico di San Martino in Rio;
- acquisire il patrimonio di un nuovo fabbricato residenziale nel Comune di Reggiolo, grazie ai finanziamenti regionali per il sisma 2012;
- riqualificare una porzione di fabbricato in via Grassi a Reggio Emilia, avendo ottenuto un contributo regionale grazie a un bando POR-FESR;
- destinare gli alloggi collocati in Appennino, e sui quali non sono pervenute domande da anni, per il turismo sostenibile;
- per il resto dei fabbricati di proprietà di ACER verranno colte tutte le opportunità di incentivi per l'efficienza energetica.

BILANCIO DI PREVISIONE ESERCIZIO 2020

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 2021 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;
- 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;

- dal punto di vista della gestione finanziaria si conferma il dato di peggioramento della posizione, in termini di saldo a causa della drastica riduzione della giacenza di tesoreria e in termini reddituali, quale diretta conseguenza della riduzione dei tassi bancari; si conferma inoltre la tendenza al peggioramento della posizione finanziaria netta, a seguito delle anticipazioni finanziarie per morosità, a fronte della quale Acer verrà chiamata a fare ricorso all'anticipazione di cassa accordata dall'Istituto di credito convenzionato con la conseguente corresponsione di interessi passivi.

Flussi di cassa 2020 e previsione 2021

La gestione finanziaria del 2020 ha risentito delle sfavorevoli condizioni già manifestate in precedenti esercizi legate a anticipazioni su attività costruttive e di manutenzione straordinaria oltre che alla situazione pandemica dovuta al Covid-19.

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 significativo decremento della giacenza di cassa, nonostante la stipula in alcuni casi di mutui passivi.

Nel corso del 2020 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 2021 è prudenziale rispetto ai valori della gestione caratteristica, che manifesta segnali di miglioramento nei confronti degli anni precedenti dovuti all'attività di razionalizzazione e ottimizzazione dei costi a fronte di un aumento della capacità dell'Azienda di fornire servizi anche nuovi, in risposta ai bisogni degli utenti e dei Comuni.

L'aumento di attività di carattere gestionale e l'acquisizione di ulteriori incarichi per attività tecniche, nell'ambito di programmi straordinari di manutenzione e riqualificazione, potrebbero produrre per l'Azienda ulteriore crescita dei ricavi.

BILANCIO DI PREVISIONE	Previsione 2021	Previsione 2020
A VALORE DELLA PRODUZIONE	8.897.594	9.214.419
A 1) RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI	8.370.398	8.569.973
1a Ricavi delle vendite	29.300	29.300
1b Ricavi delle prestazioni	8.341.098	8.540.673
A Canoni di locazione	6.738.098	7.011.373
B Corrispettivi rimborso amministrazione degli stabili	303.000	305.500
D Corrispettivi per servizi a rimborso	990.000	995.000
E Corrispettivi tecnici per interventi edilizi	310.000	228.800
A 2) VARIAZIONI DELLE RIMANENZE	-	0
A 5) ALTRI RICAVI E PROVENTI	527.196	644.446
a Proventi e ricavi diversi	465.425	560.906
b Contributi in conto esercizio	61.771	83.540
B COSTI DELLA PRODUZIONE	-8.775.501	-9.069.336
B 6) PER MATERIE PRIME SUSS.DI CONSUMO E MERCI	36.800	31.800
B 7) PER SERVIZI	5.480.911	5.669.433
1 Spese generali	620.034	532.050
2 Spese amm.ne degli stabili	2.195.781	2.285.913
3 Spese manutenz. degli stabili	1.465.096	1.692.470
4 Spese per servizi a rimborso	990.000	995.000
5 Spese per interventi edilizi	210.000	164.000
B 8) PER GODIMENTO BENI DI TERZI	97.000	93.186
1 Canoni passivi	97.000	93.186
B 9) PER PERSONALE	2.188.000	2.251.000
a Salari e stipendi	1.563.000	1.600.000
b Oneri Sociali	412.000	436.000
c Trattamento di fine rapporto	138.000	140.000
d Trattamento di quiescenza e simili	-	-
e Altri costi	75.000	75.000
B 10) AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	391.737	381.308
a Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	255.236	246.237
b Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	136.501	135.071
B 12) ACCANTONAMENTO PER RISCHI	123.254	70.000
a Al Fondo rischi su crediti	123.254	70.000
B 13) ALTRI ACCANTONAMENTI	20.000	100.000
a Accantonamenti diversi	20.000	100.000
B 14) ONERI DIVERSI DI GESTIONE	437.800	472.609
1 Imposte indirette tasse	385.600	420.609
2 Altri oneri	52.200	52.000
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	122.093	145.083
C PROVENTI E ONERI FINANZIARI	-114.093	-120.083
C 16) PROVENTI E ONERI FINANZIARI	3.500	6.500
3 Proventi diversi dai precedenti	3.500	6.500
C 17) INTERESSI E ALTRI ONERI FINANZIARI	117.593	126.583
D RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE	-	0
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE(A-B+/-C+/-D)	8.000	25.000
IMPOSTE sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate;	8.000	25.000
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	0	0

Programma triennale dei lavori pubblici 2020/2022 di ACER Reggio Emilia

Scheda A – quadro delle risorse necessarie alla realizzazione del programma

TIPOLOGIA RISORSE	ARCO TEMPORALE DI VALIDITA' DEL PROGRAMMA			
	Disponibilità finanziaria 2020	Disponibilità finanziaria 2021	Disponibilità finanziaria 2022	TOTALE
Entrate aventi destinazione vincolata per legge	120.000,00	500.000,00	251.000,00	871.000,00
Entrate acquisite mediante contrazione di mutuo				
Entrate acquisite mediante apporti di capitali privati				
Trasferimenti di immobili ex art. 19 legge				
Stanziamiento di bilancio	116.000,00	97.700,00		213.700,00
Altro (1)			250.000,00	250.000,00
TOTALI	236.000,00	597.700,00	501.000,00	1.334.700,00

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

Scheda B - elenco degli interventi del programma

INTERVENTI	CUP	Priorità	2020 (Elenco Annuale)	2020	2021	2022	TOTALE TRIENNIO
<u>Rig.ne Energetica/Ristrutturazione</u> Reggio Emilia via Foscatò 19	H81E13000270002	2	NO	116.000,00	97.700,00	250.000,00	463.700,00
<u>Riparazione e consolidamento (danni sisma 2012)</u> San MARTINO IN RIO Piazza Tassoni 1-2	H36H17000010002	1	SI	120.000,00	500.000,00	251.000,00	871.000,00
Totale Finanziamenti				236.000,00	597.700,00	501.000,00	1.334.700,00

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

CUI	CUP	Descrizione dell'intervento	Importo intervento	Livello di priorità	Motivo per il quale l'intervento non è riproposto
	H94B17000170001	RIO SALICETO via Libertà 3	130.000,00	1	Intervento appaltato dall'amministrazione comunale di Rio Saliceto

Programma biennale degli acquisti di forniture e servizi 2020/2021 di ACER Reggio Emilia

Scheda A - quadro delle risorse necessarie alla realizzazione del programma

TIPOLOGIA RISORSE	ARCO TEMPORALE DI VALIDITA' DEL PROGRAMMA		
	Disponibilità finanziaria		Importo Totale
	2020	2021	
Entrate aventi destinazione vincolata per legge			-
Entrate acquisite mediante contrazione di mutuo			-
Entrate acquisite mediante apporti di capitali privati			-
Stanziamiento di bilancio	59.000,00	59.000,00	118.000,00
Risorse acquisibili ai sensi dell'art. 3 del decreto-legge 31 ottobre 1990, n.310, convertito con modificazioni dalla legge 22 dicembre 1990, n. 403			-
Trasferimenti di immobili ex art. 19 legge			-
Altro			-
TOTALE	59.000,00	59.000,00	118.000,00

Scheda B - elenco degli acquisti del programma

Annualità di avvio della procedura di affidamento	DESCRIZIONE DELL'ACQUISTO	STIMA DEI COSTI DELL'ACQUISTO					
		2020	2021	Costi su annualità successiva	TOTALE	Apporto di capitale privato	
						Importo	Tipologia
2020	Servizio sostitutivo di mensa	35.000,00	35.000,00		70.000,00		
2020	Servizio di pulizie	24.000,00	24.000,00		48.000,00		
		59.000,00	59.000,00		118.000,00		

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

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

Non sono presenti acquisti non riproposti e non avviati.