



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



# **BILANCIO DI PREVISIONE 2022**

## Sommario

Servizi alla persona.....	7
Soluzioni per l’abitare sostenibile - la filiera dell’abitare .....	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 .....	16
Alloggi a canone calmierato (ERS) .....	17
Alloggi in locazione permanente e/o proprietà pubblica .....	18
Agenzia per l’Affitto .....	19
Analisi dei dati (dicembre 2021) .....	20
Programma di Social Housing .....	20
Alloggi a locazione temporanea .....	20
Fondo Regionale per l’accesso all’abitazione in locazione.....	21
Fondo morosità incolpevole.....	21
Alloggi per studenti.....	22
Morosità .....	24
Ufficio legale per la gestione della morosità e del contenzioso nel rispetto delle regole .....	25
Progettazione e Gestione sociale .....	27
Assistenza alle autogestioni, ai condomini e attività a favore delle gestioni dirette, servizi ai fabbricati .....	38
Attività di comunicazione interna ed esterna - portale Internet e Social media.....	40
Rilascio certificazione idoneità alloggi.....	42
Servizi Tecnici (Ricerca - Pianificazione – Progettazione – Manutenzione) .....	43
Aree di intervento.....	43
Attività di progettazione, studi di fattibilità e programmi d’intervento .....	44
Tecnologia informatica B.I.M.....	45
Progettazione interventi programma Legge 80/2014.....	45
Programma POR-FESR.....	46
Progetto di riqualificazione energetica patrimonio ERP nell’ambito del programma LEMON .....	48
Interventi post sisma 2012.....	49
Programmi per la rigenerazione urbana .....	50

Programma per la riqualificazione dell'ex Centro sociale del Foscatò a Reggio Emilia .....	51
Efficientamento energetico di edifici mediante "SUPERBONUS 110%" .....	51
Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) .....	53
Interventi in edifici misti pubblico/privato .....	54
Direzione lavori .....	56
Intervento di riqualificazione energetica su edificio di Viale Magenta n. 18.1 - 18.2 - 18.4 - 18.5 - 20.....	57
Attività di ripristino alloggi e piani straordinari .....	57
Programma straordinario del Comune di Reggio Emilia .....	58
Programma straordinario del Comune di Correggio .....	58
Programma straordinario del Comune di Novellara .....	58
Programma straordinario del Comune di Brescello .....	58
Manutenzione del patrimonio gestito e ripristino alloggi .....	59
Attività di collaudo delle opere di urbanizzazione .....	59
Servizio energia impianti, efficienza energetica degli edifici, riqualificazione energetica degli edifici .....	60
Attività di certificazione energetica degli edifici .....	60
Impianti fotovoltaici .....	61
Programma individualizzazione delle utenze, termoregolazione e controllo .....	61
Attività di ricerca e sperimentazione .....	61
Pro-GET-OnE.....	61
HEART .....	62
Self User - Comunità Energetiche .....	62
Life Super Herotile.....	63
Gestione risorse umane e strumentali.....	64
Il Personale e l'organizzazione aziendale .....	64
Formazione .....	65
Sistema informativo .....	65
Patrimonio immobiliare di proprietà di ACER.....	66
Equilibri di bilancio.....	68
Flussi di cassa 2021 e previsione 2022.....	69
Risultato economico e Bilancio di Previsione .....	69
Programma triennale dei lavori pubblici 2022/2022 di ACER Reggio Emilia.....	71
Scheda A – quadro delle risorse necessarie alla realizzazione del programma .....	71
Scheda B - elenco degli interventi del programma .....	71
Scheda F – elenco degli interventi presenti nell'elenco annuale del precedente programma triennale e non riproposti o non avviati .....	71

Programma biennale degli acquisti di forniture e servizi 2022/2023 di ACER Reggio Emilia.....	72
Scheda A - quadro delle risorse necessarie alla realizzazione del programma.....	72
Scheda B - elenco degli acquisti del programma .....	72
Scheda C - elenco degli acquisti presenti nella prima annualità del precedente programma e non riproposti e non avviati.....	72



## 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, verificata 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 e/o posto letto a canone calmierato per studenti e lavoratori con contratti a breve termine;
- 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 e di analizzare in modo sistemico le esigenze della cittadinanza nonché generare azioni equamente proporzionate alla domanda di intervento proveniente dal territorio.

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 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.

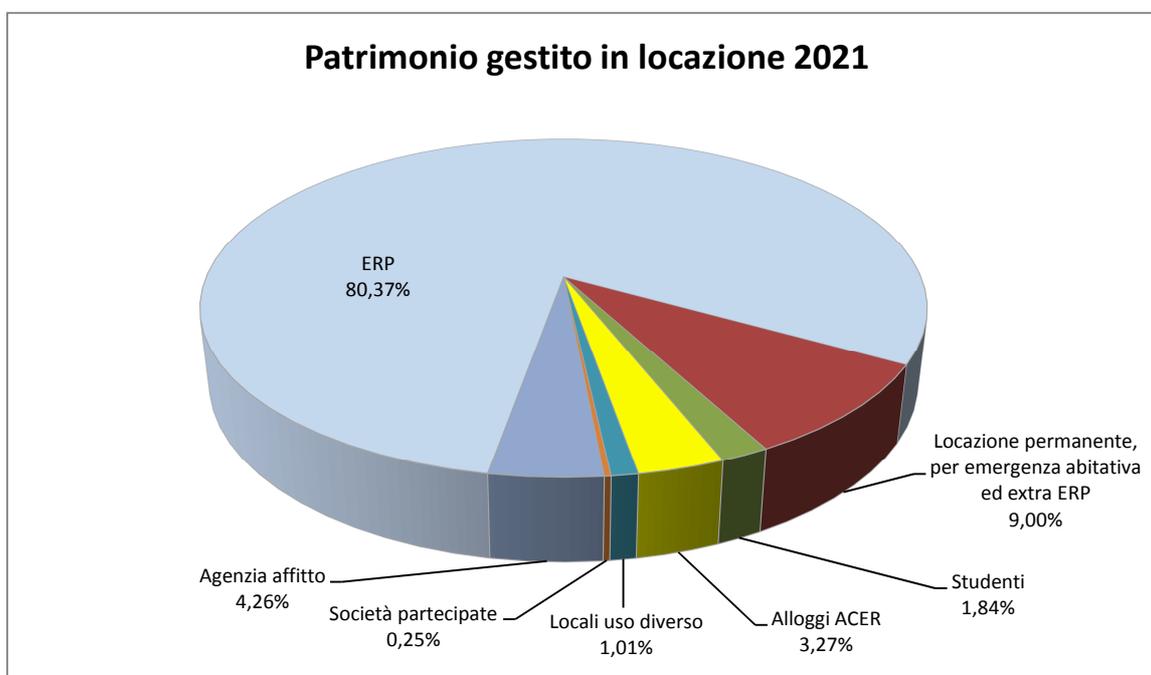
La ricerca, ormai conclusa, sarà presentata nel 2022 e consentirà di avviare nuove e sostenibili modalità operative in risposta ai bisogni crescenti dei cittadini.

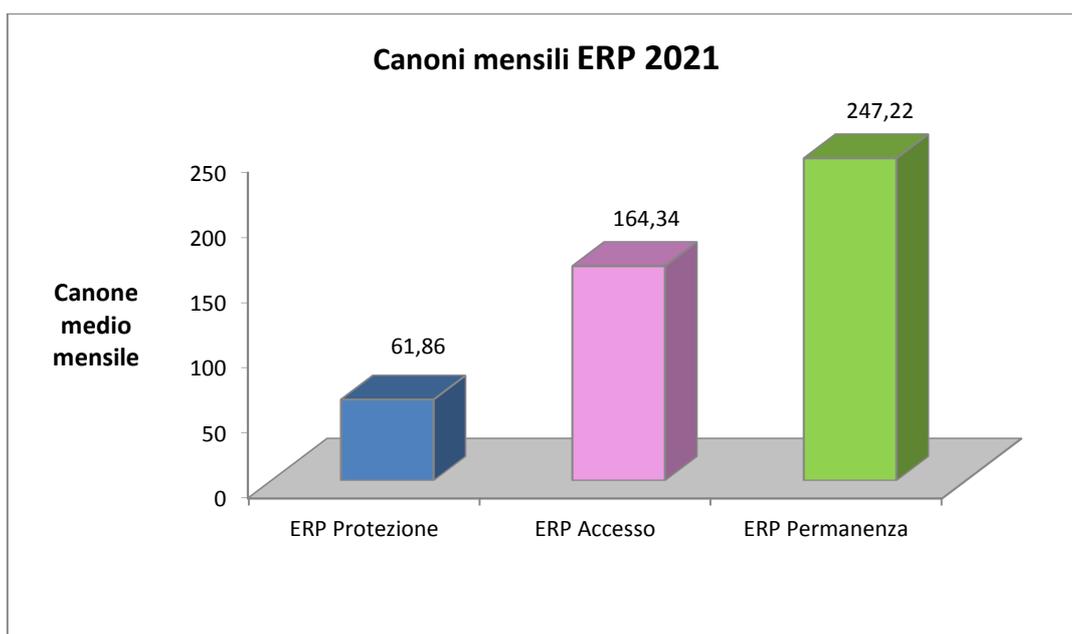
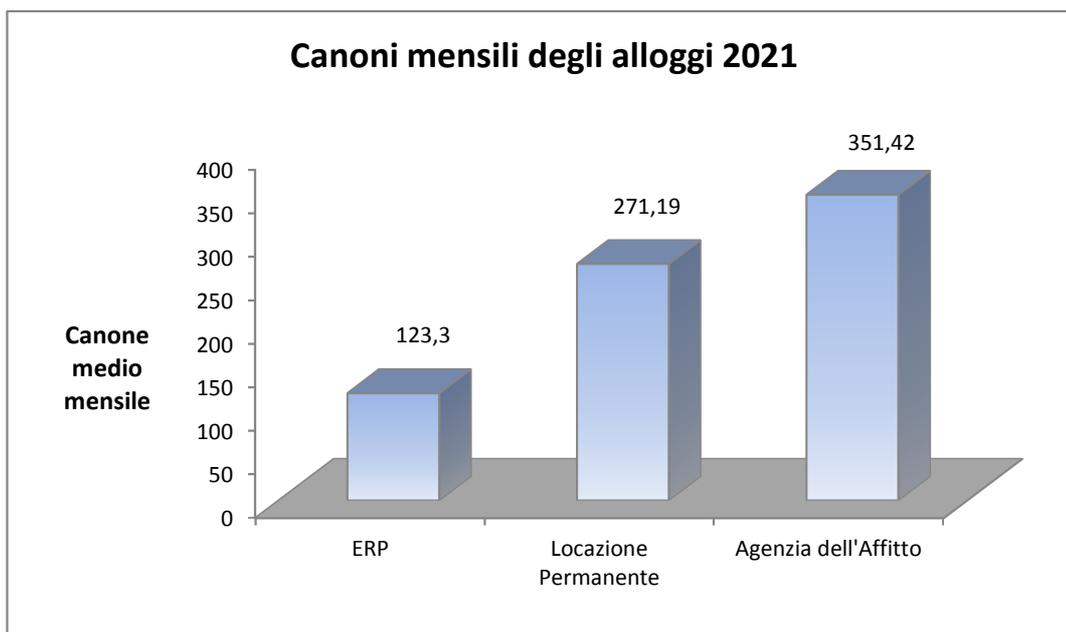
### **La gestione degli alloggi**

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 dicembre 2021, sono 5.113. Prevediamo che nel 2022 il patrimonio gestito aumenterà, a seguito dell'assunzione in gestione da parte di altri soggetti pubblici e privati che hanno in programma la realizzazione di alloggi ERS e del potenziamento dell'Agenzia per l'Affitto (n. 52 alloggi ERS con il Fondo InvestiRe Sgr - Cassa Depositi e Prestiti Immobiliare Sgr e FIA - e con altre iniziative delle ASP o con patrimonio proprio).

Tipologia	Anno 2022 previsione
Alloggi ERP	4.151
Alloggi in locazione permanente, per emergenza abitativa ed altri contratti extra ERP	465
Alloggi di proprietà di privati gestiti dall'Agenzia per l'affitto	220
Alloggi destinati a studenti	95
Alloggi di proprietà delle società partecipate dai comuni destinati alla locazione a canone calmierato	13
Alloggi di proprietà di Acer	169
Locali uso Diverso	52
<b>Totale unità immobiliari gestite da Acer</b>	<b>5.165</b>





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

L'impegno principale nel 2022 consisterà nel ripristino degli alloggi sfitti, attraverso interventi finanziari straordinari provenienti dai Comuni e dalla Regione.

Nel corso del 2022 sono previsti programmi speciali di ripristino alloggi, grazie ai finanziamenti della Regione Emilia Romagna e del Comune capoluogo.

## **Canoni di locazione**

Il 2022 vedrà impegnata l'Azienda nell'attuazione della Legge regionale di riforma dei canoni e dei limiti di permanenza negli alloggi ERP. L'attività sarà dedicata in particolare al rapporto con l'utenza, sia relativamente ai nuovi canoni sia per accompagnare le famiglie in decadenza verso una soluzione di ERS.

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

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

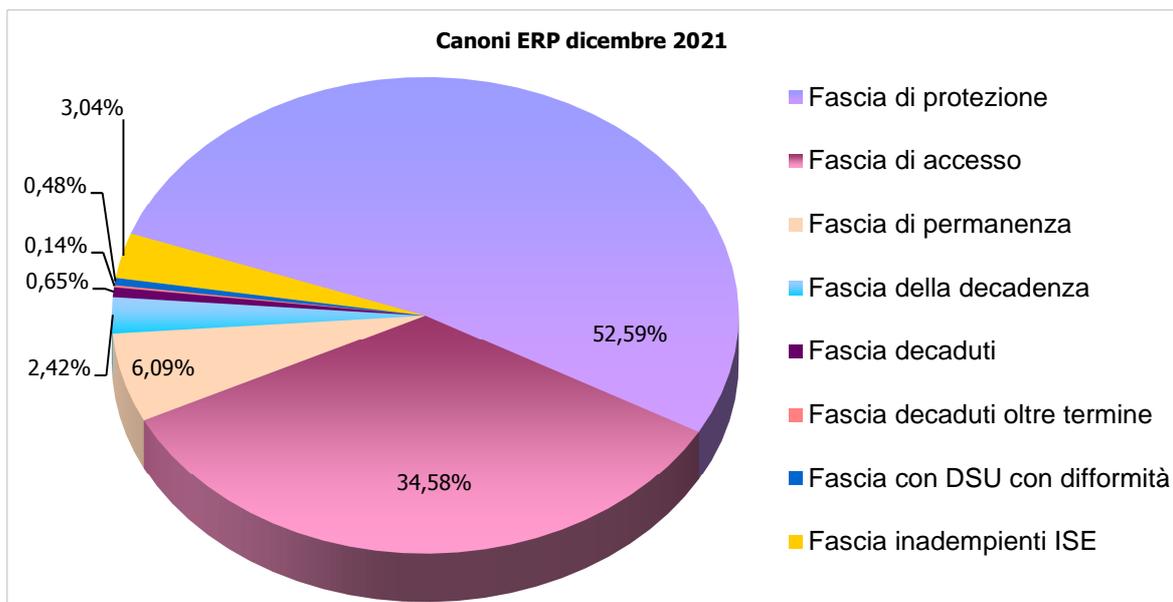
Da luglio 2021 la Regione Emilia Romagna, dato l'aggiornamento Istat avvenuto nel triennio maggio 2018/maggio 2021 pari al 1,6%, ha incrementato sia i valori di ISEE e di patrimonio mobiliare attualmente applicati per l'accesso e per la permanenza negli alloggi di edilizia residenziale pubblica, sia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

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

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

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

Di seguito la ripartizione per fascia di canone degli assegnatari ERP aggiornata al mese di dicembre 2021:



Fasce di canone ERP	Utenti	Totale canoni Dicembre 2021	Canone medio
Fascia di protezione	1.849	114.384,22	61,86
Fascia di accesso	1.216	199.838,66	164,34
Fascia di permanenza	214	52.904,80	247,22
Fascia della decadenza	85	24.504,74	288,29
Fascia decaduti	23	7.078,36	307,75
Fascia decaduti oltre termine	5	1.776,50	355,30
Fascia con DSU con difformità	17	4.994,27	293,78
Fascia inadempienti ISE	107	28.028,59	261,95
<b>Totale</b>	<b>3.516</b>	<b>433.510,14</b>	<b>123,30</b>

**Legenda:**

FASCIA Protezione:	ISEE fino a € 7.620 e patrimonio mobiliare fino a € 49.784
FASCIA Accesso:	ISEE da € 7.621 a € 17.428,46 e patrimonio mobiliare fino a € 49.784
FASCIA Permanenza:	ISEE da € 17.428,46 a € 24.400,26 e patrimonio mobiliare fino a € 49.784
FASCIA della decadenza:	ISEE oltre € 24.400,26 o patrimonio mobiliare > € 49.784
FASCIA decaduti:	Provvedimento comunale di decadenza
FASCIA con DSU difformi/omissioni:	Hanno presentato la DSU ma Ag. Entrate segnala incongruenze
Fascia inadempienti DSU:	Non hanno presentato la DSU

Si nota, dalla tabella sopra esposta, che circa il 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 351 € al mese ed il canone medio degli alloggi ERP gestiti da ACER, che è pari a circa € 123 al mese, emerge che la differenza di € 208 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. È stato previsto che già dal mese successivo alla riconsegna delle chiavi da parte dell'ex inquilino possano avere inizio i lavori di sistemazione dell'appartamento, la cui durata sarà rapportata all'entità degli stessi, ma notevolmente inferiore rispetto al precedente sistema. Poiché per l'inizio di questi lavori è quasi sempre necessaria un'autorizzazione degli Uffici Tecnici comunali, ai quali viene tempestivamente inviato un preventivo dei costi relativi al ripristino, risulta fondamentale la collaborazione delle Amministrazioni comunali affinché le valutazioni di loro competenza abbiano luogo in tempi brevi.

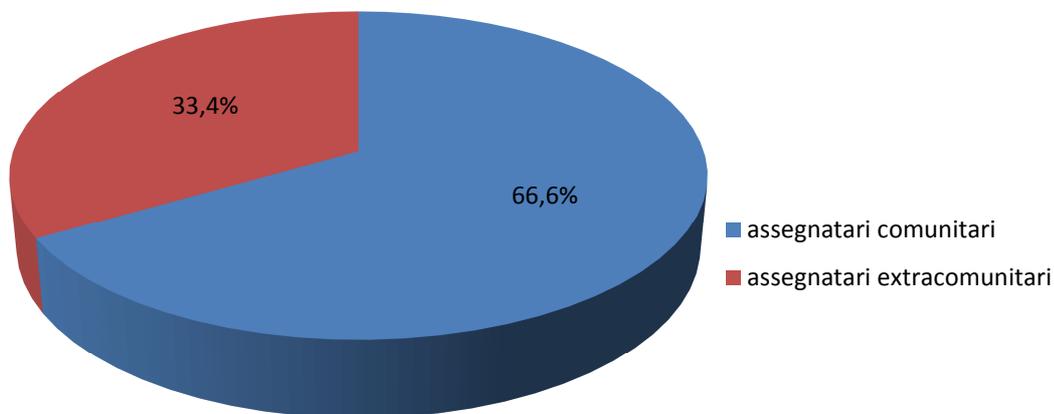
A tal fine, e in un'ottica di trasparenza e controllo, il sistema informativo viene continuamente aggiornato sull'andamento delle procedure di ripristino degli alloggi per permettere ai Comuni un'azione di monitoraggio in tempo reale.

### **Composizione sociale assegnatari ERP**

La composizione media del nucleo familiare degli alloggi ERP gestiti da ACER è di 2,67 persone. Quella delle famiglie mononucleari invece è pari al 31,4%.

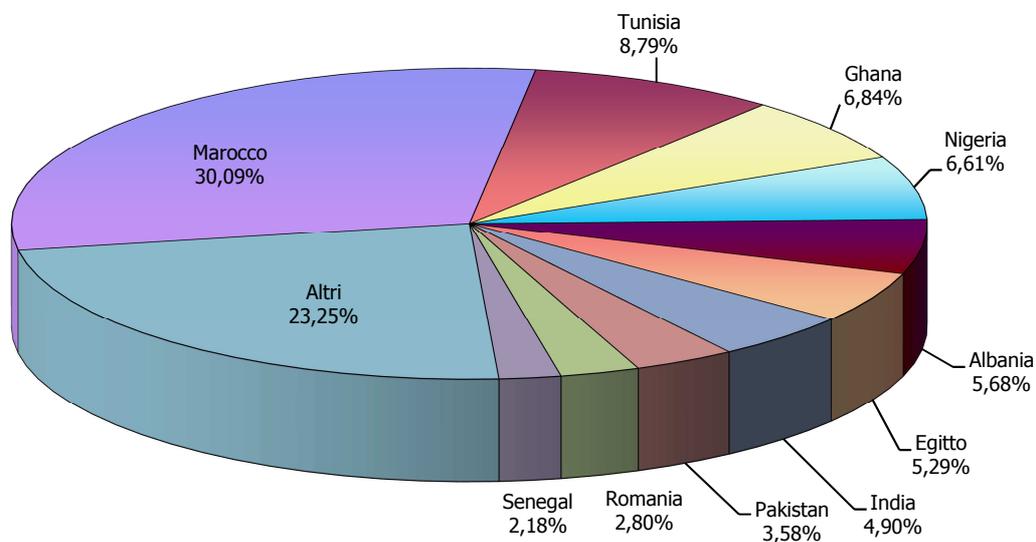
Analizzando la composizione degli assegnatari ERP sulla base della nazionalità di nascita, si rileva che attualmente 1.191 sono di origine extracomunitaria, pari al 33,41%.

## 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 2021 sono state 27 nel Comune capoluogo e 28 nei Comuni della provincia. Le domande sono motivate prevalentemente da situazioni di sovraffollamento o perché l'alloggio viene ritenuto inadeguato per problemi di salute e, a seguire, per inadeguatezza come numero di ambienti e da situazioni di sotto-affollamento.

Nel corso del 2021 si è intervenuto su situazioni di forte criticità ed emergenza abitativa, anche in considerazione del limitato numero degli alloggi disponibili per cambio, effettuando 11 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. E' in corso di implementazione l'attività di gestione dei cambi alloggio per i Comuni dell'Unione Tresinaro Secchia, recentemente acquisita.

### **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 2021 si sono consolidate le attività di supporto ai Comuni della provincia.

E' proseguita l'attività affidata ad Acer dall'Unione Tresinaro Secchia per la gestione del bando pubblico per l'assegnazione degli alloggi Erp dei Comuni di Baiso, Casalgrande, Castellarano, Rubiera e Scandiano con la pubblicazione delle graduatorie aggiornate al 30/04/2021 e la conseguente attività di pre-verifica in sede di assegnazione degli alloggi.

Per il Comune di Montecchio Emilia, Acer ha svolto l'istruttoria delle domande raccolte sulla base del bando aperto fino al 30/11/2020, con conseguente predisposizione della graduatoria provvisoria approvata il 28/01/2021. L'attività di Acer è poi proseguita con i lavori preparatori finalizzata all'approvazione della graduatoria definitiva.

Per il Comune di Vezzano sul Crostolo, la cui graduatoria è stata approvata il 26/01/2021, l'attività di Acer ha avuto per oggetto principalmente le verifiche previste da regolamento, prima di procedere all'assegnazione degli alloggi disponibili.

Per il Comune di Gattatico, il cui bando ERP è stato aperto dal 22/03/2021 fino al 07/05/2021, Acer ha raccolto le domande e predisposto la graduatoria provvisoria, seguendo il procedimento fino alla pubblicazione della graduatoria definitiva, in data 30/09/2021.

Nel corso del 2022 proseguirà l'attività di aggiornamento delle graduatorie ERP dei Comuni dell'Unione Tresinaro Secchia.

Oltre a ciò, è prevista la pubblicazione del nuovo bando ERP del Comune di S.Ilario d'Enza, essendo decorso il periodo di validità del precedente bando.

Sempre nel 2022 arriverà a scadenza il biennio di emanazione del bando ERP del Comune di Montecchio Emilia.

In sintesi, questa attività consente ai Comuni da un lato di ottimizzare le risorse umane e, dall'altro, di avere la garanzia di una gestione professionale delle procedure relative all'assegnazione degli alloggi ERP.

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

### **Controllo dichiarazioni ISE e verifica delle regolarità**

*(controllo degli Assegnatari per il calcolo annuale dei canoni e verifica dei requisiti di permanenza nell'ERP)*

Con la nuova modalità di rilascio delle dichiarazioni ISEE, i controlli reddituali sono effettuati a priori dall'Agenzia delle Entrate. L'attività di ACER 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.

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

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

Oggetto del protocollo è l'attivazione di procedure di controllo mirato sulle posizioni sostanziali reddituali e patrimoniali dei nuclei assegnatari di alloggi di edilizia residenziale pubblica, al fine di assicurare la destinazione del patrimonio di alloggi ERP a soggetti in reale stato di bisogno.

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

apposita comunicazione da parte del CAF stesso circa la veridicità di quanto dichiarato dall'utente.

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

Un controllo dei requisiti richiesti per la permanenza nell'ERP viene inoltre effettuato in modo sistematico in sede di verifica delle richieste di ospitalità, ampliamento, subentro nel contratto di locazione. In media sono circa un centinaio all'anno le richieste evase di ospitalità, coabitazione per assistenza e ampliamento del nucleo familiare, tra il Comune capoluogo e i Comuni della provincia. E' stato altresì impostato il programma per il controllo delle scadenze delle ospitalità, che consente di controllare in modo ancora più capillare le ospitalità in essere.

Da ultimo, si conferma anche per il 2022 l'importanza del ruolo dell'Agente Accertatore per il controllo del rispetto del regolamento d'uso degli alloggi ERP, nonché l'accertamento di eventuali occupazioni abusive e/o senza titolo.

### **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 proprietari preferiscono vendere il proprio immobile piuttosto che metterlo in disponibilità per la locazione e purtroppo sempre più inquilini richiedono sistemazioni abitative a prezzi calmierati. Si rende quindi necessario offrire una risposta efficace per affrontare e risolvere le problematiche abitative di quella fascia sociale che non riesce ad accedere all'ERP, ma neppure al libero mercato privato.

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

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

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 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.

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

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

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

### **Alloggi in locazione permanente e/o proprietà pubblica**

Attualmente il patrimonio in locazione permanente è costituito da 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 2022 si prevede la realizzazione dei seguenti 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;
- altri attraverso nuove convenzione con le ASP.

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

### **Agenzia per l’Affitto**

L’Agenzia per l’Affitto, che ormai annovera 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.

ACER, anche per il 2022, nonostante la contrazione del mercato delle locazioni e la difficoltà a reperire alloggi privati, conserva fra le sue priorità l’obiettivo di sostenere il servizio dell’Agenzia per l’Affitto con un’azione di incentivazione verso i proprietari per aumentare la disponibilità di immobili.

Nel 2022, la Regione Emilia Romagna prevede di rilanciare le Agenzie per l’Affitto con nuove risorse.

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

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

In un periodo in cui il mercato delle locazioni registra disponibilità immobiliari ai minimi storici per affitti a canone concordato e calmierato, a fronte dell’aumento del numero delle famiglie sempre più fragili ed economicamente instabili, si pone l’esigenza di aumentare le

risorse economiche e le tutele a favore dei proprietari degli alloggi affinché siano incentivati a mettere il patrimonio privato a disposizione dell’Agenzia per l’Affitto.

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

Nell’ambito dell’Agenzia per l’Affitto, un’altra modalità operativa che ha già ottenuto risultati positivi e che proseguirà nel corso 2022 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 (dicembre 2021)**

Contratti stipulati tot.	N.	565
Contratti attivi	N.	220

### **Programma di Social Housing**

Nel 2022 Acer sarà impegnata nell’assegnazione degli appartamenti di proprietà del Fondo Investire SGR, realizzati a Reggio Emilia e ricomprendenti n. 3 palazzine poste in via Reggiani, già oggetto di un bando pubblicato nel 2021 e con appartamenti destinati alla locazione e alla locazione con patto di futura vendita (ret-to-buy). 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 l'impegno dell'Azienda sarà di mantenere anche per il 2022 alcuni alloggi del proprio patrimonio per questa questa finalità.

### **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, che ha incrementato con nuovi fondi per cercare di colmare le difficoltà economiche che la pandemia da Covid-19 ha creato per molte famiglie.

Sono pertanto stati individuati 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 nel corso del 2021 le modalità e i criteri di distribuzione dei Fondi attraverso la pubblicazione di appositi bandi, coinvolgendo ACER nella loro gestione.

Si prevede che anche nel corso del 2022 la Regione Emilia Romagna avvierà nuovi finanziamenti e saranno pubblicati nuovi bandi per la redistribuzione di altri contributi finalizzati ad agevolare l'accesso e il mantenimento delle locazioni.

### **Fondo morosità incolpevole**

La Giunta Regionale, con proprio atto n. 2031 del 28/12/2020 a oggetto "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 dell'anno 2021" 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) e garantisce loro il rinvio della procedura, nel tentativo di un superamento delle difficoltà contingenti.

La finalità di questo strumento è di contrastare la crisi economica e di aiutare le famiglie, che si trovano in una momentanea situazione di contrazione reddituale e 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 del bando per tutto l'anno 2021 e si può ipotizzare che nuovi fondi verranno stanziati anche per il 2022 e che ACER sarà nuovamente ente operativo per la pubblicazione del bando, l'istruttoria delle domande, la nomina della Commissione e la redazione dei relativi verbali.

### **Alloggi per studenti**

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

In questi anni ACER ha operato con l'obiettivo di migliorare i servizi e contribuire a favorire la costante presenza di giovani in Centro storico.

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

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

L'esperienza acquisita e i risultati gestionali raggiunti, testimoniano la capacità di ACER di rispondere in modo adeguato ai bisogni degli studenti nella gestione degli appartamenti a loro destinati, con competenze qualificate amministrative-contrattuali, di conduzione e di gestione (accompagnamento, controllo, manutenzione tecnica e degli arredi, pulizia e sanificazione).

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

Se l'emergenza Covid ha causato nel corso dell'anno 2020/2021 una contrazione nella presenza di studenti nelle nostre residenze, conseguenti allo svolgimento delle lezioni universitarie in modalità online, fortunamente la ripresa delle normali attività scolastiche ha registrato un "tutto esaurito" in questi ultimi mesi del 2021 e una conferma delle presenze anche per il prossimo anno 2022.

	<b>TIPOLOGIA</b>	<b>NUM. POSTI LETTO</b>	<b>TIPOLOGIA CANONE</b>	<b>ANNO REALIZZAZIONE</b>
<b>Palazzo Ancini</b>	pubblico	21	Canone sociale	Già esistente
<b>Via Zandonai</b>	pubblico	64	Canone sociale	Già esistente
<b>Via Mascagni</b>	pubblico	22	Canone concertato	Già esistente
<b>Piazza Vallisneri</b>	pubblico (ACER)	13	Canone concertato	Già esistente
<b>Piazzale Fiume</b>	pubblico (ACER)	12	Canone concertato	Già esistente
<b>Viale Montegrappa</b>	pubblico (ACER)	18	Canone concertato	Già esistente
<b>Galleria Parmeggiani</b>	pubblico	15	Canone concertato	Già esistente
<b>San Lazzaro</b>	pubblico	46	Canone sociale	Già esistente
<b>Palazzo del Carbone</b>	privato	56	Canone concertato	Già esistente
<b>Totale complessivo</b>		<b>267</b>	di cui:	
		<b>131</b>	<b>a canone sociale</b>	
		<b>136</b>	<b>a canone concertato</b>	

## **Morosità**

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

Ad oggi, fatto 100 la morosità, il 30% deriva da canoni non pagati, mentre il 70% è rappresentato da spese condominiali non pagate e, principalmente, da spese di riscaldamento in condomini con impianti centralizzati, dato che testimonia la presenza di fenomeni di povertà energetica; oltre il 52% delle famiglie di edilizia residenziale pubblica presenta, infatti, dichiarazione ISEE non superiore a 7.620 euro.

Il monitoraggio di questo fenomeno è motivato, 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 8,3%.

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.

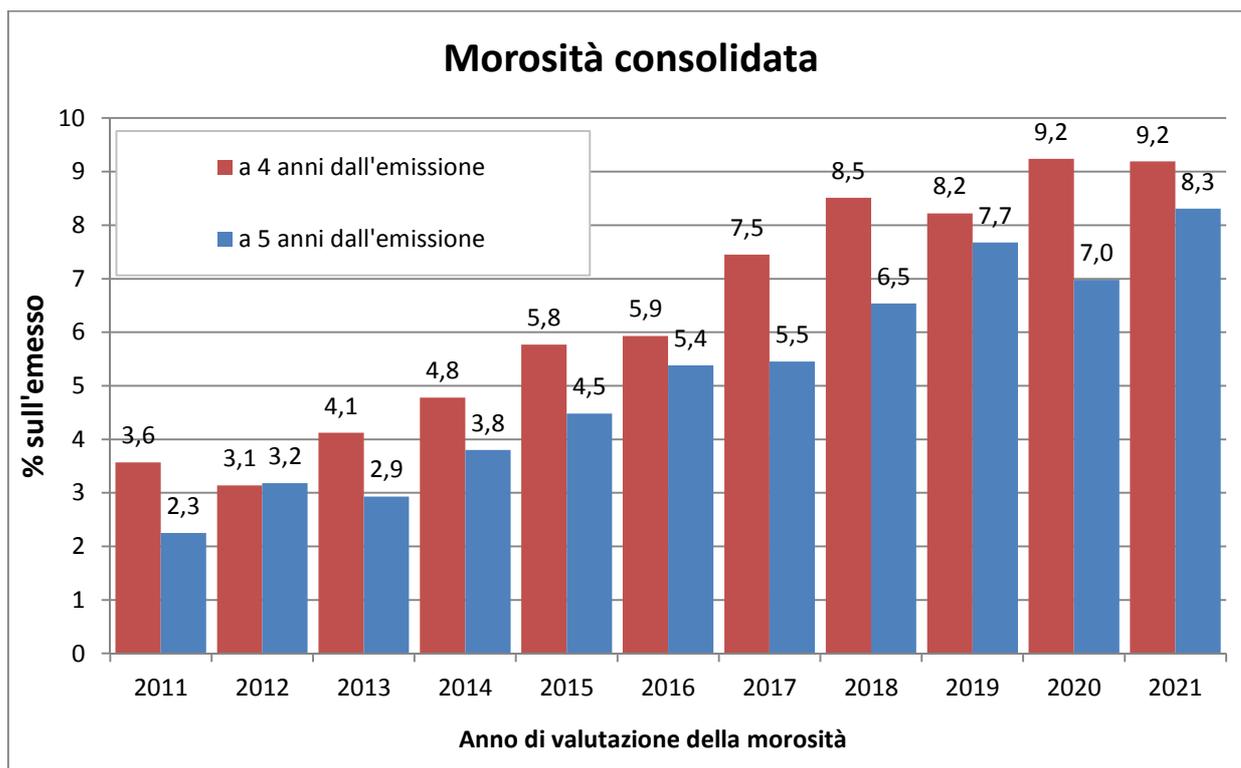
Per quanto riguarda le spese accessorie, che rappresentano un aspetto altrettanto rilevante delle morosità che si accumulano, la normativa in materia di condomini obbliga la proprietà dell'immobile a far fronte alle spese a carico dell'inquilino e da questi non pagate. Pertanto ACER, gestore degli alloggi 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 e del contenzioso nel rispetto delle regole

### *Gestione della Morosità e recupero dei crediti*

A seguito dell’approvazione delle “linee guida sulla morosità”, da parte della Conferenza degli Enti il 26/06/2020, ACER è impegnata a contemperare l’esigenza di non gravare sulle famiglie con morosità incolpevole con l’esigenza altrettanto rilevante di operare quel controllo della morosità dei propri assegnatari che ha sempre caratterizzato l’attività quotidiana dell’Ufficio legale.

ACER proseguirà anche nel 2022 l'ordinaria attività di invio di solleciti 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, lasciando pur sempre alla valutazione dei Comuni proprietari l'avvio e/o l'esecuzione delle procedure di sfratto per morosità.

Continueranno inoltre le attività finalizzate al monitoraggio costante, tempestivo ed approfondito delle posizioni debitorie degli inquilini di alloggi pubblici in stretto rapporto con le Amministrazioni comunali, nello specifico i Servizi sociali, con i quali proseguirà la collaborazione finalizzata alla gestione della morosità e alla definizione di piani di rientro concordati, nel rispetto delle Linee guida.

In particolare, proseguirà l'invio di report dettagliati ai Comuni che ne faranno richiesta; grazie a tali report, i Comuni potranno infatti avere una fotografia delle attività di gestione morosità svolte dall'Ufficio, l'analisi delle attività lavorative dei diversi componenti dei nuclei assegnatari, nonché la probabile recuperabilità dei crediti vantati dalla proprietà. Proprio relativamente alla recuperabilità dei crediti, l'Ufficio legale svolgerà analisi e valutazioni sulla base delle Linee guida, volte alla possibile dichiarazione di inesigibilità dei crediti stessi da parte dei Comuni per tutti i casi in cui il recupero stesso sia concretamente irrealizzabile (ad esempio, per decesso dell'unico debitore) oppure nei casi specifici dettati dalle Linee guida.

Proseguirà altresì l'analisi sia delle procedure di sfratto che delle procedure di recupero credito, tramite pignoramento presso terzi, al fine di tenere sotto controllo possibili aumenti della morosità derivanti anche, ma non solo, dalla perdita di lavoro causata dalla pandemia.

Nel 2022 l'attività dell'Ufficio legale risentirà ancora, con ogni probabilità, del blocco delle esecuzioni degli sfratti per morosità colpevole imposto dal legislatore durante la pandemia, in quanto le fragilità che hanno originariamente determinato tale blocco impongono ad ACER la necessità di proseguire ancora oggi con l'attività di riesame delle quasi 300 procedure in corso.

La collaborazione ormai consolidata con i Comuni in sede di esecuzione dei provvedimenti di decadenza determinerà anche per l'anno 2022 l'impegno dell'Ufficio legale, che continuerà ad affiancare la proprietà nelle relative attività di sgombero.

L'Ufficio sarà inoltre impegnato, in collaborazione con l'Ufficio Progettazione e Gestione sociale, nonché in sinergia con l'Organismo di Composizione della Crisi da sovraindebitamento (OCC) istituito presso il Tribunale di Reggio Emilia, nell'individuazione

di casi la cui morosità potrebbe trovare particolari soluzioni e/o essere definita attraverso provvedimenti di c.d. sovraindebitamento.

Proseguirà altresì l'attività di consulenza e collaborazione con gli altri uffici aziendali che sempre più spesso si trovano a dover affrontare problematiche aventi risvolti legali: nel corso degli anni, infatti, è emersa l'esigenza degli uffici di supportare la propria attività o le proprie comunicazioni da veri e propri pareri legali che hanno impegnato ed impegneranno nell'anno 2022 l'Ufficio legale con ricerche ed analisi giurisprudenziali.

Nell'anno 2022 l'Ufficio legale sarà infine impegnato nell'analisi della morosità degli ex assegnatari, nella redazione di report specifici, nonché nella gestione delle pratiche di recupero dei crediti nei confronti degli stessi, eventualmente tramite conferimento di incarico professionale a legali esterni.

#### ***Codice delle sanzioni - Rispetto delle regole***

L'Azienda ha aderito al programma di formazione lanciato da ANCI Emilia Romagna, in collaborazione con la Regione Emilia Romagna, volta a promuovere lo sviluppo delle competenze di figure specializzate che possano ricoprire il ruolo di Agenti Accertatori. Tale ruolo è pensato per applicare il "Codice delle Sanzioni regolamento d'uso degli alloggi e delle parti comuni" e, quindi, per accertare e contestare le violazioni per conto delle ACER, dei Comuni e delle Unioni dei Comuni dell'Emilia Romagna. A seguito della quiescenza dell'Agente accertatore dell'Azienda, ACER si avvale del servizio di accertatori dell'Azienda ACER di Parma.

L'attività si svolge sulla base di segnalazioni pervenute da inquilini, capiscala, amministratori condominiali per accertare eventuali infrazioni e avvertire quindi gli uffici di competenza affinché si occupino della risoluzione dei problemi.

#### **Progettazione e Gestione sociale**

ACER Reggio Emilia nel novembre 2016, in un'ottica innovativa, ha trasformato il servizio di Mediazione sociale in "Ufficio Gestione Sociale", al fine di ampliare i servizi offerti agli inquilini, sia da un punto di vista economico che sotto il profilo 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 degli inquilini, 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 l'Ufficio Gestione Sociale portandolo da due a tre unità operative e assegnando nuovi obiettivi, quali la progettazione sociale nei quartieri, trasformando il nome in "Ufficio Progettazione e Gestione Sociale".

L'ufficio Progettazione e Gestione Sociale, nell'ambito delle sue funzioni, segue una serie di attività, quali: cambi alloggio d'ufficio con carattere emergenziale, gestione della morosità incolpevole, progetti di prevenzione delle conflittualità, di coesione sociale.

Inoltre si relaziona quotidianamente, attraverso l'attività dei mediatori sociali, con i residenti per le situazioni di criticità tra inquilini e tra gli inquilini e l'Azienda. Collabora con l'Ufficio ERP per l'attività di accompagnamento all'abitare e supporta l'Ufficio Manutenzione nei casi in cui si presentino complessità sociali collegate a interventi tecnici.

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

#### ***Attività di Mediazione***

Nel corso del 2021 sono state vagliate circa 350 richieste di intervento da parte dell'Ufficio Progettazione e Gestione sociale di Acer.

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

La maggior parte delle segnalazioni è pervenuta da parte di inquilini residenti in tutti i quartieri del Comune di Reggio Emilia in cui vi sono alloggi gestiti da ACER e, in particolare dai seguenti quartieri: Villaggio Stranieri, via Monte San Michele, Compagnoni/Fenulli, via Mascagni, via Vittorangeli, via Vico (Cella), Villaggio Foscatò, via Maramotti, quartiere Gardenia. Diverse segnalazioni sono pervenute anche da Comuni della provincia, in particolare da Boretto, Luzzara, Reggiolo e Novellara.

Altre problematiche di minor entità rilevate si riferiscono a comportamenti non rispettosi dei regolamenti condominiali, quali ad esempio il mancato rispetto degli orari previsti per

il riposo, la mancata gestione di animali domestici, l'uso improprio degli spazi comuni, il non rispetto delle regole di civile convivenza.

A questo proposito, si continua a promuovere il corretto utilizzo del "capitolato prestazionale" presso tutti gli amministratori condominiali, al fine di sensibilizzarli al disagio sociale delle persone residenti nei fabbricati da loro gestiti, per ridimensionare e prevenire, anche attraverso l'invio di diffide, le eventuali conflittualità condominiali derivanti dal mancato rispetto delle regole.

Per quanto concerne i casi di maggior criticità, spesso riconducibili a soggetti con particolari problematiche sociali o psichiatriche, sono state condivise strategie di intervento con i Servizi sociali territoriali del Comune e dell'AUSL 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 le associazioni presenti sul territorio, quali ad esempio, l'associazione Dimora d'Abramo (progetto Casp-ER), Papa Giovanni XXIII, FILEF, Galline Volanti, Cinque Minuti APS, Comitato Territoriale IREN, Liceo artistico statale "Gaetano Chierici", Consorzio Care Expert, Uisp, l'Arca in movimento, Fondazione Famiglia Sarzi, AUSER, Associazione Culturale Picnic e molte altre, al fine di realizzare nuovi servizi e attività con caratteristiche di innovazione sociale, volte ad offrire servizi differenziati, nonché avviare nuovi progetti di riqualificazione 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 del Comune capoluogo e in alcuni comuni della provincia.

Nel corso del 2021 sono stati avviati diversi progetti che hanno coinvolto i principali quartieri del Comune capoluogo e alcuni comuni della provincia, quali Rubiera, Sant'Ilario, Cavriago e Boretto. Rafforzando i legami sociali si incentiva, infatti, un nuovo tipo di benessere, basato sull'equilibrio dell'individuo nel rapporto con gli altri e con l'ambiente e si contrastano l'isolamento, le discriminazioni e la solitudine.

Di seguito i progetti realizzati e in corso nel 2022:

1. Il progetto "Estate Popolare", riproposto nell'anno 2021, è nato da uno studio sul territorio effettuato da ACER durante il periodo di "lockdown", nella primavera del

2020, e dalla conoscenza delle criticità e dei bisogni presenti nei quartieri. ACER ha promosso, in 10 quartieri di edilizia residenziale pubblica del Comune capoluogo, una serie di iniziative gratuite socio-educative, culturali, ludico-ricreative e formative 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.

I quartieri coinvolti nel 2021 sono stati: ex Catellani (via Fontana, via Portella delle Ginestre) Don Pasquino Borghi, Compagnoni/Fenucci, 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, Santa Croce (via Cassala), viale Monte S. Michele, via San Girolamo e via Borgogna.

Il progetto è stato sviluppato in collaborazione con 32 associazioni del territorio e con i Poli sociali territoriali; sono state realizzate 157 attività sia laboratoriali che di spettacolo, grazie anche a un contributo economico straordinario dell'Assessorato alla Casa e alla Partecipazione, del Comitato Territoriale IREN e con il supporto organizzativo dei volontari di AUSER, di R+ e Dar Voce. L'Azienda sta valutando con il Comune capoluogo le modalità di prosecuzione del progetto nel 2022.

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 un'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 alla comprensione dell'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, il miglioramento del benessere e della qualità di vita delle persone, il monitoraggio di situazioni di degrado e abusivismo, la prevenzione di attività illecite e conflitti condominiali, l'educazione alle regole di civile convivenza. Altre attività partecipate con i residenti, avviate nel 2019 e proseguite nel 2020 e 2021, 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 terminerà a settembre 2022 con l'inaugurazione del cortile e della sala comune per i ragazzi del quartiere.

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 2022 solo per il quartiere Catellani.
  
4. 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 sviluppato 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 nel 2021. 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 proseguirà per tutto l'anno 2022.

5. 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.
  
6. Progetto "Concentrica": nasce dal percorso laboratoriale di Welcom 2020, partendo da uno spunto progettuale proposto dalla Fondazione Manodori, nel tentativo di creare azioni volte a sviluppare una comunità accogliente, inclusiva, prossima. Un progetto che parte dalla provincia per arrivare alla città, pensando a una serie di iniziative rivolte ad un'ampia platea di destinatari che "riportino dentro" le vulnerabilità in una dimensione di *Comunità* che include e non segmenta. Attraverso cinque linee di azione principali, il progetto mira a intercettare le cosiddette "nuove solitudini" e, in particolare, tutti coloro che non hanno reti o riferimenti stabili nella propria quotidianità e non sentono di appartenere a una comunità in cui trovare supporto e accoglienza, proponendo un

sistema di relazioni resiliente, che porti alla creazione di nuovi legami. In qualità di partecipante al progetto, ACER ha individuato il quartiere di via Picasso, nel Comune di Sant'Ilario d'Enza, come luogo in cui sperimentare la linea di azione della "Social Street". L'obiettivo del progetto è di favorire le pratiche di buon vicinato: socializzare con i vicini della propria strada di residenza al fine di instaurare un legame, condividere necessità, scambiarsi professionalità, conoscenze, portare avanti progetti collettivi di interesse comune e trarre quindi tutti i benefici derivanti da una maggiore interazione sociale, in cui socialità, gratuità e inclusione si fondono in comunità. L'iniziativa ha previsto tre appuntamenti di socialità, di cui due in modalità online, in cui si è affrontato il tema delle pratiche nate in un condominio, in una via, in un quartiere per ridurre la distanza sociale tra le persone e creare relazioni, più un terzo appuntamento in presenza a Sant'Ilario: la "Comunità in gioco", in collaborazione con l'associazione l'Arca in Movimento, Unione Val d'Enza, e altri partner del progetto. L'iniziativa proseguirà nell'anno 2022.

7. Progetto "Centraline di pronto intervento per anziani e disabili": è un'iniziativa promossa dalla Fondazione no profit *Easy Care* che, attraverso un finanziamento, porterebbe all'installazione di circa 30 centraline collegate a un bracciale di teleassistenza da collocare all'interno degli appartamenti individuati da ACER in cui risiedono anziani e/o disabili che potrebbero avere necessità di assistenza nella propria abitazione in caso si verificano situazioni di pericolo (come fughe di gas, allagamenti, incendi) o anche malori improvvisi e cadute. Il servizio è stato pensato per coloro che vivono soli, per persone con disabilità o coloro che si trovano in condizioni di difficoltà, al fine di apportare una maggiore sicurezza all'interno del proprio ambiente domestico e supportare l'autonomia della persona. Il progetto è in corso di valutazione per l'anno 2022.
  
8. Centenario di ACER: l'anno 2021 ha visto la celebrazione del centenario di ACER Reggio Emilia, l'anno 2021 ha visto la celebrazione del centenario di ACER Reggio Emilia, in occasione del quale sono stati organizzati una serie di eventi e attività che coinvolgeranno in parte anche il 2022.  
Giovedì 2 dicembre 2021 si è svolto un convegno sui temi sociali al quale hanno partecipato diverse figure istituzionali con contributi di esperti internazionali con

interventi relativi a esperienze inerenti al tema casa e al concetto di comunità. L'Ufficio Progettazione e Gestione sociale ha collaborato alla realizzazione dell'evento e ha portato in condivisione le esperienze relative al lavoro diretto sul campo che hanno permesso di costruire e rafforzare l'idea di comunità e di coesione sociale all'interno degli alloggi e dei quartieri di edilizia sociale. Un'occasione per fare il punto sui servizi innovativi di gestione sociale.

Le iniziative celebrative del centenario aziendale prevedono l'avvio di nuove attività ludiche, ricreative, formative ed educative rivolte ai residenti dei quartieri di edilizia residenziale pubblica, con il coinvolgimento di abitanti, artisti e personaggi legati al mondo dell'edilizia sociale a Reggio Emilia.

9. Progetto "Storie nell'aria": promosso dall'associazione *Galline Volanti*, in collaborazione con diverse associazioni ed enti territoriali, fra cui anche ACER, è un'iniziativa che si propone di offrire momenti di incontro e socializzazione tra le persone, i libri e le storie, creando un dialogo intergenerazionale e interculturale, occasioni di incontro, attivazione di risorse di comunità, contrastando l'isolamento e la marginalità. Il progetto prevede incontri educativi e di socializzazione, nonché attività laboratoriali con i bambini e i ragazzi del quartiere Catellani, incontri con mamme e bambini, raccolta di memorie di vita di anziani e storie legate al mondo degli animali domestici, da svolgersi tra gennaio e giugno 2022.
  
10. Progetto "Portierato Sociale Foscatò": nasce dall'esigenza di creare all'interno del quartiere un luogo che sia punto di riferimento per gli abitanti della zona, rafforzando opportunità d'incontro, ascolto e miglioramento della qualità delle relazioni dei residenti, attraverso la cura degli spazi comuni e la promozione di servizi collaborativi. Il luogo scelto per la sperimentazione è il quartiere Foscatò, al civico 35. L'obiettivo del progetto è creare uno sportello a disposizione degli abitanti a cui richiedere informazioni o rappresentare bisogni relativi alla dimensione abitativa, finalizzato alla creazione di comunità. Il periodo di sperimentazione durerà 12 mesi e vedrà la presenza in loco di personale dell'Ufficio di Progettazione e Gestione sociale di ACER, attivi sul territorio sia tramite lo sportello sia tramite sopralluoghi e incontri con gli abitanti del quartiere, al fine di individuare future figure di portierato sociale. E' allo studio l'attivazione di un servizio di car sharing e altri servizi di prossimità.

11. Progetto "Perpetua": in collaborazione con il Comune di Cavriago e l'associazione OVILE. Vedrà i mediatori impegnati in attività per sviluppare il senso di comunità nei fabbricati di edilizia sociale del Comune e realizzare un condominio sostenibile e solidale.
12. Progetto "Partecipazione e Creatività per il benessere della Comunità di Sant'Ilario", in collaborazione con il Comune di Sant'Ilario d'Enza. Il progetto avrà inizio a gennaio 2022 e avrà la durata di un anno. È rivolto agli abitanti di via Matteotti, i cui fabbricati saranno oggetto di riqualificazione edilizia. L'Ufficio Progettazione e Gestione Sociale sarà impegnato con i residenti in attività di coesione sociale, educazione civica e cura degli spazi comuni.
13. Progetto per il Compagnoni. Il progetto sarà realizzato nell'ambito del bando ESC della Fondazione Manodori che vedrà l'inserimento di 40 nuovi nuclei familiari e avrà inizio nell'anno 2022. Il Progetto prevederà un percorso di accompagnamento dei nuovi residenti all'interno della vita sociale del quartiere. L'obiettivo sarà di creare attività e servizi di prossimità, nonché un gruppo di portierato sociale che possa far sentire i "nuovi nuclei" parte integrante del quartiere e i "residenti storici" coinvolti nella conoscenza e nel processo di accoglienza.
14. Il Progetto "Case Arcobaleno": è in fase di elaborazione per conto del Comune capoluogo e vedrà lo sviluppo nell'anno 2022. Sarà rivolto ai giovani, vittime di "omofobia", che necessitano di un alloggio condiviso e che possono diventare risorsa nei contesti abitativi in cui verranno inseriti.
15. Il Progetto "Servizi di prossimità, Gruppi di acquisto solidale, Condivisione di beni e servizi": è in fase di elaborazione e vedrà il suo sviluppo nell'anno 2022. Sarà rivolto in via sperimentale ai residenti di due quartieri del Comune capoluogo, al fine di realizzare economie di scala tali da produrre, anche attraverso gruppi di acquisto solidale, un risparmio che sarà trasformato in erogazione di servizi.
16. Progetto "Circular Mobility". Il progetto nasce in collaborazione con il Comune di Scandiano. L'Ufficio Progettazione e Gestione Sociale si occuperà di creare servizi di prossimità e avviare l'attività di Car-sharing.

17. Progetto "Community Dryer". Nell'anno 2022 partirà il progetto sperimentale nel quartiere Gardenia, nei fabbricati di via Galliano, in cui verranno installate asciugatrici industriali. Il progetto nasce dall'esigenza dei residenti di avere a disposizione uno spazio in comune dedicato all'asciugatura del bucato, che gestito attualmente all'interno degli alloggi, crea un eccesso di umidità.
18. Progetto "Educazione alla Casa nelle scuole". L'obiettivo del progetto sarà di condividere con gli studenti delle scuole primarie del Comune di Reggio Emilia un percorso di educazione ai regolamenti del vivere civile e al corretto utilizzo dell'alloggio in condominio. La finalità sarà supportare le famiglie nell'educazione dei bambini portatori di buone pratiche.
19. Progetto "Giovani". Il progetto intende realizzare iniziative e attività di aggregazione per i giovani di Villaggio Stranieri, i quali saranno coinvolti e sollecitati a partecipare a un concorso di idee.
20. Progetto "Gioco in Arte" educare insieme\_in gioco con arte: si tratta di un progetto per il contrasto della povertà educativa e il sostegno delle opportunità culturali ed educative delle persone di minore età. Gestito da "Progetto crescere", finanziato dal Dipartimento delle Politiche della Famiglia-Presidenza del Consiglio dei Ministri, con il sostegno da ACER Reggio Emilia, è iniziato nel 2021 e proseguirà nel 2022 al Villaggio Foscatò.

#### ***Altre attività dell'Ufficio Progettazione e Gestione sociale***

##### **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 2021, sono state valutate circa 30 richieste di cambio alloggio urgenti, di cui 6 hanno visto la conclusione nel corso dello stesso anno. L'attività proseguirà nell'anno 2022.

##### **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 2021 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. L'attività proseguirà, a cura dell'Ufficio, nel 2022.

#### **Accompagnamento all'abitare**

L'Ufficio si occupa di accompagnare nelle abitazioni assegnate i nuovi inquilini che necessitano di una formazione specifica di carattere sociale, in particolare sulle regole e la convivenza.

#### **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). Dal 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 e nei condomini pubblici nel Comune capoluogo.

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

### **Capitolato prestazionale amministrazioni condominiali**

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

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

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

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

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

- riduzione dei costi,
- trasparenza degli affidamenti,
- rispetto delle regole,
- applicazione del capitolato per gli amministratori di condominio,
- promozione delle buone pratiche che favoriscano la convivenza tra i condomini,
- riqualificazione energetica dei fabbricati per ridurre al minimo i costi e garantire un maggior comfort agli utenti,
- adozione di misure di sicurezze quali l'installazione di telecamere di sorveglianza nei quartieri più problematici per garantire una maggiore serenità ai residenti.

ACER si occupa della verifica dell'operato degli Amministratori professionisti nei condomini e nelle autogestioni, supportando gli studi esterni nel controllo dei bilanci; nei fabbricati in cui ACER è amministratore mantiene costantemente un contatto diretto con gli assegnatari per ciò che riguarda le necessità manutentive sulle parti comuni e le problematiche di tipo sociale ed economico.

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

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

L'Ufficio Servizi ai Fabbricati continua il lavoro di inserimento e aggiornamento sulla intranet aziendale dei dati che riguardano i bilanci condominiali, le spese annuali di ogni singolo alloggio e i vari servizi che sono presenti nei fabbricati (condomini, autogestioni e gestioni dirette) e l'inserimento dei vari interventi di riqualificazione. 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 549 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;
- 167 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;
- 72 sono gestioni dirette, di proprietà pubblica al 100%, nelle quali ACER ricopre il ruolo di amministratore del fabbricato e ne assume la legale rappresentanza.

Ultimati i lavori delle nuove palazzine sita in via Compagnoni 33-35-37-39 a Reggio Emilia, denominata "TURCHESE", l'Ufficio gestione Fabbricati si occuperà della loro amministrazione condominiale, come da accordi con il Comune di Reggio Emilia.

L'Ufficio, dopo una accurata analisi dei fabbricati privi di gestione condominiale, sta incontrando, tramite assemblee regolarmente convocate, tutti gli assegnatari, fabbricato

per fabbricato, per spiegare loro come meglio gestire i servizi e le spese comuni tramite l'autogestione o l'affidamento di un incarico a uno studio amministrativo esterno.

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

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

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

L'Ufficio collabora con tutti i servizi di ACER per una migliore gestione delle problematiche collegate alla vita in condominio: con l'Ufficio Legale per questioni legate alle morosità, liti e controversie in condominio, con l'Ufficio Manutenzione per problemi manutentivi all'interno degli alloggi, con l'Ufficio di progettazione e gestione sociale, ecc...

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

ACER Reggio Emilia, tramite l'Ufficio Comunicazione, garantisce l'informazione ai cittadini, agli assegnatari, alle Amministrazioni pubbliche e a tutti i soggetti che a diverso titolo si relazionano con l'Azienda, nell'ottica di rendere maggiormente fruibili i servizi, sia attraverso i consueti strumenti di comunicazione che i social network.

Tra i diversi servizi, rientrano le azioni di accompagnamento all'abitare - che consistono nella promozione della conoscenza delle regole di convivenza e delle buone pratiche per la corretta gestione e conduzione dell'alloggio – che si confermano uno strumento efficace per il concreto miglioramento della qualità della vita degli abitanti delle case di edilizia sociale. Per questo, anche nel corso del 2022, si lavorerà di potenziare e migliorare questa attività con adeguati strumenti di comunicazione.

### **Sito internet**

Il 2022 porterà la pubblicazione del nuovo sito Internert, strumento indispensabile per una chiara e immediata comunicazione tra l'Azienda e i Comuni, gli utenti e le diverse realtà del territorio. La nuova veste grafica avrà una più fluida ed intuitiva navigazione, ottimizzata anche per l'uso da devices. L'ulteriore semplificazione del linguaggio amministrativo favorirà i fruitori dei servizi.

Saranno poste in evidenza le sezioni dedicate ai Servizi abitativi, ai Servizi per gli studenti, ai Servizi per i Comuni e ai Servizi per le aziende e i fornitori.

Resteranno attive le aree riservate a ogni Comune all'interno delle quali, tramite richiesta di una password di accesso, sarà possibile reperire informazioni riguardanti gli alloggi e gli inquilini.

### **Portale della Casa**

Il Portale della Casa, che già da diversi anni, in modo semplice e rapido, offre la possibilità di accedere alle informazioni sui diversi servizi dell'Abitare sostenibile, sarà funzionalmente integrato al nuovo sito internet che diventerà unico riferimento dell'Azienda.

### **Facebook**

ACER utilizza il proprio profilo social per fornire ai numerosi utenti che quotidianamente utilizzano questo strumento, tutte le informazioni rispetto alle opportunità abitative nella nostra provincia. Il suo potenziamento permetterà di fornire aggiornamenti anche in merito alle offerte dell'Agenzia per l'Affitto, agli alloggi per gli studenti universitari fuori sede, agli assegnatari o aspiranti tali, e a tutti coloro che necessitano di una soluzione abitativa sostenibile.

### **Ricevimento del pubblico**

Dalla diffusione della pandemia la gestione del ricevimento del pubblico avviene solo su prenotazione. Questa nuova modalità ha permesso di sviluppare, in modo vantaggioso sia per l'utenza che per gli addetti al front office, un sistema più snello di accesso alle prestazioni attraverso il potenziamento dei servizi on-line.

### **Carta dei servizi**

La Carta dei servizi è uno strumento di informazione rivolto ad utenti e committenti che illustra gli impegni assunti dall'Azienda. La Carta è consultabile on-line sul sito di ACER ed è consegnata, insieme ad altro materiale informativo, alla stipulazione di ogni nuovo contratto. Nel 2022 sarà aggiornata e rivista graficamente.

### **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). Ad oggi sono state inoltrate all’ufficio 840 richieste ed è possibile ipotizzare che si arrivi a poco meno di 900 richieste a fine 2021.

## **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;
- completamento degli ultimi interventi inseriti nel 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);
- completamento 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;
- prosecuzione delle attività connesse ai progetti di efficienza energetica e miglioramento sismico finanziati dai fondi POR-FESR e finanziabili dai nuovi incentivi fiscali nazionali (Ecobonus/"110") e dal Fondo complementare "Sicuro Verde e Sociale: riqualificazione dell'Edilizia Residenziale Pubblica";
- 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;
- completamento dell'attuazione di programmi di rigenerazione urbana per conto dei Comuni di Bibbiano, Boretto e Reggio Emilia;
- attuazione dei programmi di rigenerazione urbana Piers e Pinqua del Comune di Reggio Emilia;
- 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:

- Incentivi fiscali e altri strumenti nazionali (Conto termico, PNRR) per l'efficienza energetica degli edifici;
- Fondi per la rigenerazione urbana;
- Fondi strutturali europei 2014-2020 e 2021-2027 per il finanziamento di programmi energetici;
- Uso del risparmio energetico come fonte di finanziamento degli interventi, così come prevede la Legge Regionale 24/2001 e riformata nel 2013;
- Programmi Horizon 2020 e MED nell'ambito di innovazione e ricerca e per lo sviluppo urbano sostenibile;
- 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, 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 di efficientamento energetico (PNRR - Superbonus);
- 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 2022 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
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 2022.

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
<b>TOTALE</b>		<b>406.762,25</b>	

## 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
<b>TOTALE</b>		<b>285.817,96</b>	

## 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
	<b>TOTALE</b>		<b>1.682.633,69</b>	<b>673.053,47</b>

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

Scopo del progetto 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, termineranno nel 2022.

- **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.

Avendo il Comune approvato il progetto a dicembre 2021, inserendolo di conseguenza nel novero delle opere pubbliche, nel 2022 si procederà all'appalto e all'inizio 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.

Nel 2022 si procederà alla conclusione dei lavori.

- **Attuazione intervento di demolizione e ricostruzione nel 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 di 4 alloggi, che sarà realizzato dall'impresa Tamagni a Reggiolo, mediante un importante contributo della Regione, stanziato con ordinanza 32/2013. Nel 2018 è stato demolito il fabbricato esistente gravemente danneggiato dal sisma. ACER si è impegnata ad acquistare il fabbricato a fine lavori, sostanzialmente conclusi, nel 2022, per la parte di valore non finanziata dalla Regione Emilia Romagna.

### **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 la 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 completato nel 2022.

- **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 su immobili ERP, di recente aggiudicazione, e verrà completato nel 2022.

- **Comune di Reggio Emilia – Programmi Piers e Pinqua**

Il Comune di Reggio Emilia ha presentato alla Regione Emilia Romagna e al Ministero delle Infrastrutture due progetti integrati di edilizia residenziale sociale PIERS e PINQUA, denominati Piano Integrato Edilizia Residenziale Sociale “902/Abitare Solidale” e “Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell’Abitare”, da realizzarsi nel quadrante sud-est dell’isolato 902 e accessibile da Via Turri e Via Paradisi, che hanno ottenuto entrambi un finanziamento complessivo di 20 milioni di euro.

Il piano integrato prevede la realizzazione di interventi di recupero edilizio integrale e demolizione e ricostruzione degli organismi edilizi esistenti in via Paradisi.

Nell’ambito del partenariato tra Comune ed ACER, per la realizzazione del programma l’Azienda si impegna a realizzare la progettazione ingegneristica, sociale e a gestire i futuri edifici di edilizia residenziale sociale.

### **Programma per la riqualificazione dell’ex Centro sociale del Foscatò a Reggio Emilia**

Il vecchio Centro sociale del Quartiere Foscatò, 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 in € 1.000.000,00, prevede oltre al contributo regionale, anche il co-finanziamento da parte del Comune di Reggio Emilia, di ACER e della Fondazione. Oltre a quanto sopra esposto, l’intervento accederà anche agli incentivi Superbonus. I lavori hanno avuto inizio nel 2021 e verranno conclusi nel 2022.

### **Efficientamento energetico di edifici mediante “SUPERBONUS 110%”**

Il Superbonus è un’agevolazione introdotta dal Decreto Rilancio che eleva al 110% l’aliquota di detrazione delle spese sostenute per specifici interventi in ambito di efficienza energetica, di interventi antisismici, di installazione di impianti fotovoltaici o delle

infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici.

Il Superbonus spetta in caso di:

- interventi di isolamento termico sugli involucri,
- sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale sulle parti comuni,
- sostituzione di impianti di climatizzazione invernale sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari di edifici plurifamiliari funzionalmente indipendenti,
- interventi antisismici: la detrazione già prevista dal Sismabonus è elevata al 110% per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021.

Oltre agli interventi trainanti sopra elencati, rientrano nel Superbonus anche le spese per interventi eseguiti insieme ad almeno uno degli interventi principali di isolamento termico, di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale o di riduzione del rischio sismico.

Si tratta di

- interventi di efficientamento energetico,
- installazione di impianti solari fotovoltaici,
- infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici,
- interventi di eliminazione delle barriere.

ACER ha avviato un piano di attuazione di una serie di interventi connessi al Superbonus così riepilogabile:

<b>Comune</b>	<b>GRUPPO 1</b>	<b>GRUPPO 2</b>
Bibbiano		via Rasori 3-5
Boretto	via per Poviglio 36	
	via per Poviglio 40	
Brescello	via Papa Giovanni XXIII 1	p.zza Martiri Libertà 2 Lentigione
Campagnola Emilia		via Marconi 8
		via Marconi 10
Campegine	via Moro 24	via Moro 22
Casalgrande		via Marx 5-7-9-11
		strada del Canale 152 Villalunga strada S. Michele 7
Castellarano		
Castelnovo di Sotto	via Costa 37	
Castelnovo ne' Monti	via 1° Maggio 3	
Cavriago	via Fosse Ardeatine 2-4-6-8	
Correggio	via Moggi 49	
Guastalla	via Pieve 20	
Montecchio Emilia	via Rovacchi 1	via Montegrappa 31 Aiola
Novellara	via 1° Maggio 11	
	via Don Minzoni 6	
Quattro Castella		via Turati 3 Roncolo

Comune	GRUPPO 1	GRUPPO 2
Reggio Emilia	via Maramotti 25	
	via Grassi 7	
	piazza Grossi 16-18 (via Foscatò 16-18)	
		via Jacopo da Mandra 24-26-28-30-32
		via Ferri 49
Reggiolo		via Respighi 12
Rolo		via Volta 51-53
Rubiera	via Allende 2-4-6	via della Costituzione 5
San Martino in Rio		via Cottafavi 3-5
San Polo d'Enza	via Salvo d'Acquisto 1	
Sant'Ilario d'Enza	via Matteotti 16-18	
	via Matteotti 20-22	
Ventasso		fraz. Talada 25
Vezzano sul Crostolo	p.zza Vittoria 1	
Villa Minozzo	via La Malfa 2	
	via La Malfa 4	

La divisione in gruppi rappresenta la definizione di due diversi piani di Partenariato Pubblico Privato (PPP), avviati nel corso del 2021 e che vedranno compimento nel 2022.

### **Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR)**

Il PNRR è parte di una più ampia e ambiziosa strategia per l'ammodernamento del Paese. Il Governo intende aggiornare le strategie nazionali in tema di sviluppo e mobilità sostenibile, ambiente e clima, idrogeno, automotive, filiera della salute.

La Regione Emilia Romagna, in attuazione del D.P.C.M. del 16 settembre 2021 "Sicuro Verde e sociale: riqualificazione dell'Edilizia Residenziale Pubblica", ha individuato gli indicatori di riparto su base regionale delle risorse assegnate, stabilito le modalità e i termini di ammissione a finanziamento degli interventi e le modalità di erogazione degli stessi, sulla base delle risorse disponibili pari a complessivi € 123.813.471,53.

Sulla scorta della pubblicazione della DGR 1851 del 08/11/2021, volta ad attuare la raccolta di di manifestazioni di interesse alla partecipazione al suddetto programma, ACER ha raccolto le proposte dei Comuni che, a seguito della presentazione al Tavolo Provinciale di concertazione per le politiche abitative ed alla successiva ratificazione dello stesso, hanno dato origine al seguente elenco di interventi candidati ad accedere ai fondi PNRR per la provincia di Reggio Emilia:

ID	COMUNE	INDIRIZZO	SOGGETTO ATTUATORE	QTE
1	QUATTRO CASTELLA	Via Bianello 2	COMUNE DI QUATTRO CASTELLA	2`300`000.00
2	GUASTALLA	Via Andrea Costa 4-6	ACER REGGIO EMILIA	1`627`800.00
3	CASTELLARANO	Telarolo - via Montebabbio 7	ACER REGGIO EMILIA	1`050`600.00
4	VEZZANO SUL CROSTOLO	P.zza Vittoria 3	ACER REGGIO EMILIA	906`300.00
5	BORETTO	Viale Umberto I 27	ACER REGGIO EMILIA	1`050`600.00
6	CASTELNOVO DI SOTTO	Cogruzzo - via San Leonardo 15	ACER REGGIO EMILIA	1`050`600.00
7	REGGIO NELL'EMILIA	Codemondo - Via Teggi 32	ACER REGGIO EMILIA	1`169`142.45
8	CORREGGIO	Viale Vittorio Veneto 11-13-15	ACER REGGIO EMILIA	1`194`900.00
9	REGGIO NELL'EMILIA	Via Doberdò - 12 edifici - 2 4 6 8 10 12 14 16 18 20 22 24	ACER REGGIO EMILIA	7`042`222.00
10	REGGIO NELL'EMILIA	Via Ferri 49	ACER REGGIO EMILIA	1`610`628.30
11	GUASTALLA	Via Dalla Chiesa 2-4-6-8	ACER REGGIO EMILIA	2`053`196.40
12	RIO SALICETO	Via della Libertà 3 - via Carlo Marx Marx 7	COMUNE DI RIO SALICETO	1`139`271.83
13	SANT'ILARIO D'ENZA	Via Picasso 2-4-6	ACER REGGIO EMILIA	2`023`232.51
14	CASALGRANDE	Via Marx 31/A 31/B 31/C	ACER REGGIO EMILIA	1`850`382.75
15	POVIGLIO	Via Cremona 10-11-12-13	ACER REGGIO EMILIA	1`168`182.86
16	GUALTIERI	Via Dante Alighieri 19-21	ACER REGGIO EMILIA	906`300.00
17	RUBIERA	Via Garofalo 21	ACER REGGIO EMILIA	906`300.00
18	REGGIO NELL'EMILIA	Via Piani 14	ACER REGGIO EMILIA	2`513`675.02
19	REGGIO NELL'EMILIA	Via Zambonini 1	ACER REGGIO EMILIA	2`444`411.02
20	REGGIO NELL'EMILIA	Via Monte San Michele - 5 edifici - 15-17 19-21 23-25 27-29 31-35	ACER REGGIO EMILIA	4`659`557.43
21	GUASTALLA	Via Fornasari 2-4-6-8	ACER REGGIO EMILIA	1`746`861.93
22	REGGIO NELL'EMILIA	P.zza S.Zenone 2-3-4	ACER REGGIO EMILIA	1`789`127.40
23	CAVRIAGO	Comparto Via Repubblica	ACER REGGIO EMILIA	1`627`800.00
24	BIBBIANO	Via Venturi 16-18-20	ACER REGGIO EMILIA	1`627`800.00
25	REGGIO NELL'EMILIA	Via Caleri 24-26-28	ACER REGGIO EMILIA	1`048`074.75
26	FABBRICO	Via De Amicis 40	ACER REGGIO EMILIA	1`037`281.11
27	SANT'ILARIO D'ENZA	Calerno - via Patrioti 22	ACER REGGIO EMILIA	906`300.00
			SOMMANO	48`450`547.76

### **Interventi in edifici misti pubblico/privato**

Oltre a quanto sopra esposto, ACER è anche impegnata in una serie di interventi in edifici condominiali a proprietà mista che, a vario titolo, stanno o sono in procinto di eseguire interventi connessi all'efficientamento energetico dell'edificio o al ripristino del decoro dello stesso.

Gli edifici interessati sono i seguenti:

COMUNE	CONDOMINIO	110% CONDOMINI LAVORI DELIBERATI	110% CONDOMINI STUDI FATTIBILITA' DELIBERATI	90% BONUS FACCIAE
Bibbiano	Via Matteotti 31		X	
Casalgrande	Strada Provinciale Radici 25		X	
Casalgrande	Via Marx 1-3		X	
Cavriago	Via Allende 1/A-1/B	X		
Correggio	Via Donnini 1-9			X solo civ. 6-7
Gattatico	Via Manzoni 27-33		X	
Guastalla	Strada Bonazza 38		X	
Reggio Emilia	Via Magenta 18/3		X	
Reggio Emilia	Due Canali 9		X	
Reggio Emilia	Via Pastrengo 12-14		X	
Reggio Emilia	Via J. Da Mandra 24-50-Via Accursio da Reggio 17-23		X	
Reggio Emilia	Via Fenulli 67-69		X	
Reggio Emilia	Due Canali 11		X	
Reggio Emilia	Via De Gasperi 2-30		X	
Reggio Emilia	Via Venturi 98-100		X	
Reggio Emilia	Viale Risorgimento 24		X	
Reggio Emilia	Via D. P. Borghi 5		X	
Reggio Emilia	Via Due Canali 7		X	
Reggio Emilia	Via Cascino 8	X		
Reggio Emilia	Via Manara 14-16		X	
Reggio Emilia	Via Fogliani 59-61-63		X	
Reggio Emilia	Via Maria del Rio 5		X	
Reggio Emilia	Via Venturi 2-4-6-8	X		X
Reggio Emilia	Via Pellico 8	X		
Reggio Emilia	Via Cascino 10	X		X
Reggio Emilia	Via Cassala 4-6-8	X		
Reggio Emilia	Via Mutilati del Lavoro 8			X
Reggio Emilia	Via Mutilati del Lavoro 4/1			X
Reggio Emilia	Via Mutilati del Lavoro 14			X
Reggio Emilia	Via Mutilati del Lavoro 12			X
Reggio Emilia	Via Papa Giovanni XXIII 12-38	X		
Reggio Emilia	Via Pellico 9	X		
Reggio Emilia	Via Monte Prampa 17-23			X
Reggio Emilia	Via Folloni 11	X		
Reggio Emilia	Via Melato 11			X
Reggio Emilia	Via Lombroso 7/1			X
Reggio Emilia	Via Vittorangeli 18-20			X
Reggio Emilia	Via Mutilati del Lavoro 4/P			X
Reggio Emilia	Via Mutilati del Lavoro 4/2			X
Reggio Emilia	Via Balletti 6-7			X

COMUNE	CONDOMINIO	110% CONDOMINI LAVORI DELIBERATI	110% CONDOMINI STUDI FATTIBILITA' DELIBERATI	90% BONUS FACCIAE
Reggio Emilia	Via Tonale 2-2/1			X
Reggio Emilia	Via Peschiera 2	X		
Reggio Emilia	Via Cipriani 12			X
Reggio Emilia	Via Corti 11	X		
Reggio Emilia	Via Ferri 19	X		
Rolo	Via Volta 49	X		
Rubiera	Via Cesare Battisti 27		X	
San Polo d'Enza	Via Bonetti 24			X
San Polo d'Enza	Via Don. P. Borghi 26-28		X	
Vezzano sul Crostolo	Via Vendina 8		X	

### 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 partecipata con il contributo dell'Istituto Chierici di Reggio Emilia sulle aree esterne.

L'intervento, che prevede un investimento complessivo di circa € 1.600.000, è iniziato nel 2019 e, a causa di numerosi ritardi legati al COVID ed alla difficoltà di approvvigionamento materiali legato al Superbonus, si concluderà nel 2022.

### **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 2022 si prevede di intervenire sul parco alloggi vuoti procedendo al ripristino di circa 100 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 oltre € 1.400.000,00. 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	2021 (al 15/12)
N° richieste manutenzione ordinaria	3.028	2.731	2.616	2618	2`344	2`025
N° interventi manutenzione ordinaria	1.837	1.602	1.241	1.524	1`344	1`482
Tempi medi esecuzione interventi (gg)	8	10	9	9	10	12
N° reclami formali da utenza	2 (fondati)	1 (fondato)	0			
N° interventi attività ripristino alloggi	214	170	169	127	102	123
Tempi medi esecuzione interventi (gg)	53,9	46,0	39	54	73	63

## 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:

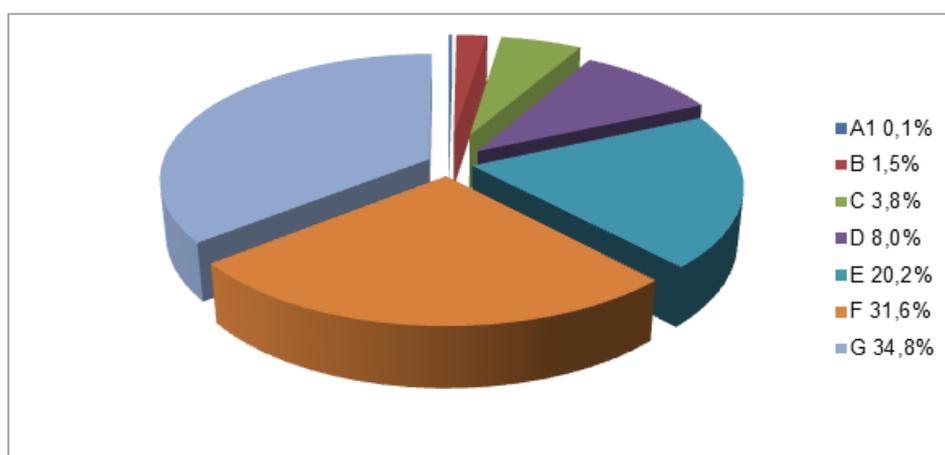
- nell'attività di gestione degli impianti;
- nell'attività di progettazione e direzione lavori degli interventi di riqualificazione energetica degli edifici;
- nella partecipazione all'attività di ricerca per la progettazione europea;
- nella certificazione energetica degli edifici.

### **Attività di certificazione energetica degli edifici**

Dal 2013 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 2021 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. Questo impianto è attualmente non funzionante a causa di lavori di efficientamento sismico della palestra.

## **Programma individualizzazione delle utenze, termoregolazione e controllo**

Nel 2021 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. Allo stesso tempo si procederà all'implementazione di sistemi di contabilizzazione dei consumi individuali con contemporanea implementazione di sistemi di gestione e controllo della regolazione degli impianti termici. Obiettivo finale del programma sarà consentire il monitoraggio dei consumi in essere con la possibilità di riconoscere e segnalare situazioni di anomalia in termini di consumi e/o di comportamenti.

## **Attività di ricerca e sperimentazione**

### **Pro-GET-OnE**

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 2022.

## **Self User - Comunità Energetiche**

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 ART-ER, ENEA e UniBo, 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.

L'attuazione dell'intervento è stata avviata mediante l'istituzione di un PPP (Partnership Pubblico Privato) con ENEL-X.

### **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 è in corso di realizzazione, in collaborazione con Confindustria Ceramiche-ANDIL, Politecnico delle Marche, nel Comune di Reggio Emilia, in via Maramotti n. 23/25.

## Gestione risorse umane e strumentali

### Il Personale e l'organizzazione aziendale

Nel 2021 si è confermata e consolidata la struttura organica, in linea con gli obiettivi fissati dall'Azienda per poter affrontare al meglio gli importanti impegni già assunti e quelli di prossimi avvio nell'ambito delle Politiche abitative stabilite dai Comuni, nonché per la realizzazione dei diversi progetti di riqualificazione del patrimonio di edilizia residenziale sociale e di Gestione sociale.

Gli interventi sulla struttura organica hanno riguardato:

- conferma di tutte le figure apicali;
- stabilizzazione di una figura presso l'Ufficio Appalti, Economato e Segreteria;
- assunzione a tempo determinato di 5 unità di personale, con utilizzo di una graduatoria di selezione pubblica in corso di validità, nonché nuove graduatorie di selezioni a rilevanza pubblica espletate nell'anno:

- n.1 figura tecnica presso Ufficio Energia;
- n.2 figure tecniche presso Ufficio Manutenzione;
- n.1 figura amministrativa presso Ufficio Erp;
- n.1 figura amministrativa presso Ufficio Ers;

le suddette assunzioni sono state disposte a copertura di posti vacanti per dimissione di personale nell'anno in corso e nel precedente e per potenziare l'organico dei vari uffici;

- Utilizzo di due risorse, una di profilo amministrativo e l'altra di profilo tecnico, mediante contratti di lavoro somministrato con Agenzie del Lavoro

	Unità al 31.12.2019	Unità al 31.12.2020	Unità al 31.12.2021
Unità di Personale in servizio	45	45	48
di cui a tempo determinato	1	2	6
Contratto in somministrazione	//	2	2

A dicembre 2021 i dipendenti in servizio sono 48, di cui 6 unità con contratto a tempo determinato e tutte assunte con selezioni a rilevanza pubblica; nell'anno è stata stabilizzata n.1 unità.

Nel corso dell'anno 2021 sono cessate dal servizio per dimissioni volontarie n. 2 unità, di cui 1 con diritto al pensionamento.

## **Formazione**

Anche nell'anno 2021 è stato dato ampio spazio all'aggiornamento professionale e alla formazione dei dipendenti attraverso percorsi di gruppo di empowerment e motivazionali già avviati nel corso del 2020 ed anche ad una importante attività di formazione per utilizzo di Excel che ha riguardato la quasi totalità del personale.

## **Sistema informativo**

Nel 2021 ha avuto corso il bando di gara per l'affidamento ad un unico fornitore del software gestionale, patrimoniale e contabile di ACER Parma, ACER Piacenza ed ACER Reggio Emilia. Il dialogo competitivo, espletato da ACER Parma, ha visto terminare il lavoro della Commissione di gara nel mese di novembre 2021; è oggi in aggiudicazione e vedrà presumibilmente la firma dei contratti relativi nel mese di gennaio 2022.

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

Come è facile intuire, l'operazione richiederà un'attenta pianificazione, incontri serrati tra il fornitore aggiudicatario ed i Responsabili di funzione di ACER, in modo da esplicitare nel dettaglio i requisiti richiesti e verificare la completa congruenza agli stessi della soluzione informatica proposta. Il processo di analisi e migrazione dei dati si ipotizza che richieda cinque mesi ma, tenuto conto delle necessarie verifiche in doppio, auspichiamo che la messa a regime del nuovo sistema avverrà all'inizio del 2023.

A inizio 2022 è prevista la pubblicazione di una nuova veste grafica per il sito web istituzionale di ACER ([www.acer.re.it](http://www.acer.re.it)), che incorporerà anche i contenuti del Portale della Casa ([casa.acer.re.it](http://casa.acer.re.it)). Il progetto sviluppato con risorse interne, implementato con tecnologie responsive, permetterà una fruizione ottimale del sito anche su dispositivi di piccole dimensioni, come i cellulari, ormai prevalenti nella navigazione su Internet.

Nel 2022 a seguito del perfezionamento dell'adesione a Lepida di ACER Reggio Emilia troverà compimento la relativa fornitura di un'infrastruttura in fibra a 2GB che permetterà all'Azienda di connettersi 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.

### **Patrimonio immobiliare di proprietà di ACER**

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

<b>CATEGORIA CATASTALE</b>		<b>NUMERO UI</b>
A10	Uffici e sede ACER	2
A2	Alloggi di tipo civile	30
A3	Alloggi di tipo economico	159
A4	Alloggi di tipo popolare	4
C1	Negozi e locali ad uso servizi	25
C2	Magazzini e locali di deposito	13
C4	Locali per esercizi sportivi	1
C6	Autorimesse	126
D7	Cabine Enel	4
F1	Area Urbana	1
	Altre Unità Immobiliari	7
<b>TOTALI</b>		<b>372</b>

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.

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

E' 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**

Per il patrimonio immobiliare di ACER nel 2022 si prevede di:

- riqualificare alloggi di proprietà di ACER nel Comune di Reggio Emilia, in centro storico, destinati agli studenti universitari;
- riqualificare l'ex Centro sociale nel Villaggio Foscatò, grazie agli accordi di ACER 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, a seguito di un contributo regionale grazie a un bando POR-FESR;
- destinare gli alloggi situati nei Comuni dell'Appennino al turismo sostenibile;

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

## BILANCIO DI PREVISIONE ESERCIZIO 2022

### 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 2022 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;

- E' confermata la tendenza al peggioramento della posizione finanziaria netta, a seguito delle anticipazioni finanziarie per morosità, a fronte della quale Acer potrà essere chiamata a fare ricorso all'anticipazione di cassa accordata dall'Istituto di credito convenzionato con la conseguente corresponsione di interessi passivi.

### **Flussi di cassa 2021 e previsione 2022**

Anche nel 2021 la gestione finanziaria ha continuato a risentire delle sfavorevoli condizioni già manifestate in precedenti esercizi legate a anticipazioni su attività costruttive e di manutenzione straordinaria 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 anticipo il pagamento di lavori per alcuni Comuni con ripercussione sulla giacenza di cassa, nonostante la stipula in alcuni casi di mutui passivi.

Nel corso del 2021 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 2022 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 per conto dei Comuni della provincia, nell'ambito di programmi straordinari di manutenzione e riqualificazione ivi compresi ad esempio "Superbonus 110%, PNRR, Piers-PINQuA", potrebbero produrre per l'Azienda ulteriore crescita dei ricavi.

BILANCIO DI PREVISIONE	Previsione 2022	Previsione 2021
<b>A VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	<b>9.088.848</b>	<b>8.897.594</b>
A 1) RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI	8.546.755	8.370.398
1a Ricavi delle vendite	30.000	29.300
1b Ricavi delle prestazioni	8.516.755	8.341.098
A Canoni di locazione	6.882.755	6.738.098
B Corrispettivi rimborso amministrazione degli stabili	307.000	303.000
D Corrispettivi per servizi a rimborso	1.020.000	990.000
E Corrispettivi tecnici per interventi edilizi	307.000	310.000
A 2) VARIAZIONI DELLE RIMANENZE	0	-
A 5) ALTRI RICAVI E PROVENTI	542.093	527.196
a Proventi e ricavi diversi	513.988	465.425
b Contributi in conto esercizio	28.105	61.771
<b>B COSTI DELLA PRODUZIONE</b>	<b>-8.973.630</b>	<b>-8.775.501</b>
B 6) PER MATERIE PRIME SUSS. DI CONSUMO E MERCI	30.200	36.800
B 7) PER SERVIZI	5.598.064	5.480.911
1 Spese generali	691.400	620.034
2 Spese amm.ne degli stabili	2.327.703	2.195.781
3 Spese manutenz. degli stabili	1.396.961	1.465.096
4 Spese per servizi a rimborso	1.020.000	990.000
5 Spese per interventi edilizi	162.000	210.000
B 8) PER GODIMENTO BENI DI TERZI	95.500	97.000
1 Canoni passivi	95.500	97.000
B 9) PER PERSONALE	2.379.500	2.188.000
a Salari e stipendi	1.700.000	1.563.000
b Oneri Sociali	444.500	412.000
c Trattamento di fine rapporto	140.000	138.000
d Trattamento di quiescenza e simili	-	-
e Altri costi	95.000	75.000
B 10) AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	410.324	391.737
a Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	264.970	255.236
b Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	145.354	136.501
B 12) ACCANTONAMENTO PER RISCHI	25.022	123.254
a Al Fondo rischi su crediti	25.022	123.254
B 13) ALTRI ACCANTONAMENTI	0	20.000
a Accantonamenti diversi	0	20.000
B 14) ONERI DIVERSI DI GESTIONE	435.020	437.800
1 Imposte indirette tasse	405.000	385.600
2 Altri oneri	30.020	52.200
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	115.218	122.093
<b>C PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>	<b>-105.218</b>	<b>-114.093</b>
C 16) PROVENTI E ONERI FINANZIARI	1.100	3.500
3 Proventi diversi dai precedenti	1.100	3.500
C 17) INTERESSI E ALTRI ONERI FINANZIARI	106.318	117.593
<b>D RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE</b>	<b>0</b>	<b>-</b>
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE( A-B+/-C+/-D)</b>	<b>10.000</b>	<b>8.000</b>
IMPOSTE sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate;	10.000	8.000
<b>UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

### Scheda A – quadro delle risorse necessarie alla realizzazione del programma

TIPOLOGIA RISORSE	ARCO TEMPORALE DI VALIDITA' DEL PROGRAMMA			
	Disponibilità finanziaria 2022	Disponibilità finanziaria 2023	Disponibilità finanziaria 2024	TOTALE
Entrate aventi destinazione vincolata per legge	417.500,00	835.000,00	417.500,00	1.670.000,00
Entrate acquisite mediante contrazione di mutuo				
Entrate acquisite mediante apporti di capitali privati				
Trasferimenti di immobili ex art. 19 legge				
Stanziamiento di bilancio				
Altro (1)				
<b>TOTALI</b>	<b>417.500,00</b>	<b>835.000,00</b>	<b>417.500,00</b>	<b>1.670.000,00</b>

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

### Scheda B - elenco degli interventi del programma

INTERVENTI	CUP	Priorità	2022 (Elenco Annuale)	2022	2023	2024	TOTALE TRIENNIO
RIPARAZIONE E MIGLIORAMENTO SISMICO EX CASA DELL'ANZIANO "BURIS LODIGIANI" - CORPO B C	H12C20000630002	1	NO	417.500,00	835.000,00	417.500,00	1.670.000,00
<b>Totale Finanziamenti</b>				<b>417.500,00</b>	<b>835.000,00</b>	<b>417.500,00</b>	<b>1.670.000,00</b>

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

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

**Programma biennale degli acquisti  
di forniture e servizi 2022/2023  
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
	2022	2023	
Entrate aventi destinazione vincolata per legge			-
Entrate acquisite mediante contrazione di mutuo			-
Entrate acquisite mediante apporti di capitali privati			-
Stanziamento di bilancio	//	//	//
Risorse acquisibili ai sensi dell'art. 3 del decreto-legge 31 ottobre 1990, n.310, convertito con modificazioni dalla legge 22 dicembre 1990, n. 403			-
Trasferimenti di immobili ex art. 19 legge			-
Altro			-
<b>TOTALE</b>			

**Scheda B - elenco degli acquisti del programma**

Annualità di avvio della procedura di affidamento	DESCRIZIONE DELL'ACQUISTO	STIMA DEI COSTI DELL'ACQUISTO					Apporto di capitale privato	
		2022	2023	Costi su annualità successiva	TOTALE	Importo	Tipologia	
2022	Servizio sostitutivo di mensa	//	//		//			
2022	Servizio di pulizie	//	//		//			

**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.