

BILANCIO CONSUNTIVO 2007

Elenco documenti:

Relazione sulla gestione

Stato patrimoniale e conto economico al 31.12.2007

Nota Integrativa

Relazione del Collegio dei Revisori dei conti

ATTIVITÀ DI COMUNICAZIONE INTERNA ED ESTERNA

Nel 2006 ACER ha istituito un nuovo servizio di informazioni al pubblico ed ai Comuni (URP), per migliorare il livello qualitativo dei rapporti con l'utenza e con i committenti.

Nel corso dell'anno 2007 Infocasa, ossia l'Ufficio per le Relazioni con il Pubblico, è stato un importante punto di riferimento per rilasciare informazioni su tutte le problematiche dell'abitare, non limitatamente al settore dell'edilizia residenziale pubblica, ma in generale sulle opportunità offerte dal territorio sul settore abitativo. Infocasa è parte di una rete informativa distribuita capillarmente sul territorio in collaborazione con i servizi analoghi istituiti dai Comuni e da altri Enti.

Nel 2007 il gruppo di lavoro è stato potenziato attraverso l'assunzione di una nuova unità con compiti di coordinazione del gruppo di lavoro, supporto al responsabile del Servizio di Comunicazione Interna ed Esterna, capo redattore web ed operatore URP. Il potenziamento del gruppo ha permesso di sollevare gli uffici dal ricevimento diretto del pubblico, in particolare per quanto riguarda il servizio di Manutenzione. Oggi, gli operatori Infocasa, possono avvalersi di un sofisticato sistema per l'acquisizione delle segnalazioni di interventi manutentivi che permette l'immediata trasmissione della richiesta all'ufficio competente e l'assegnazione di un codice di riconoscimento della pratica che permette di controllare lo stato d'avanzamento della richiesta in tempo reale.

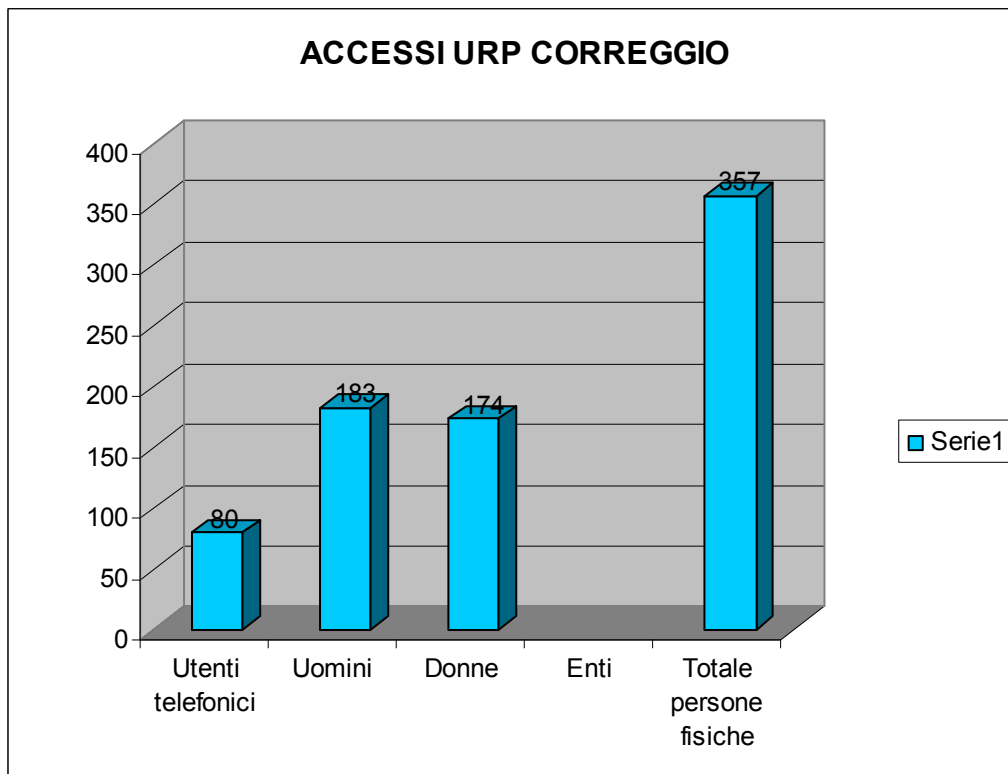
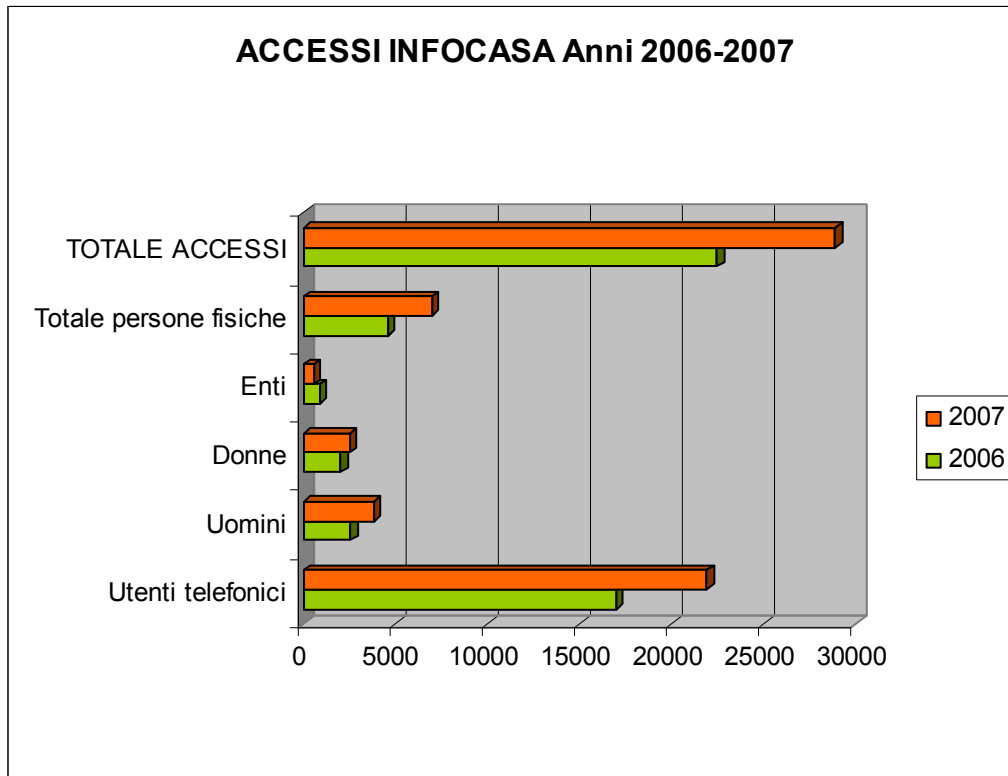
A gennaio 2007 è stato anche avviato un progetto sperimentale con il Comune di Correggio. Presso l'URP del Comune è prevista la presenza di un operatore Infocasa una volta alla settimana per il ricevimento degli utenti ACER residenti nei comuni appartenenti al comune capo distretto di Correggio.

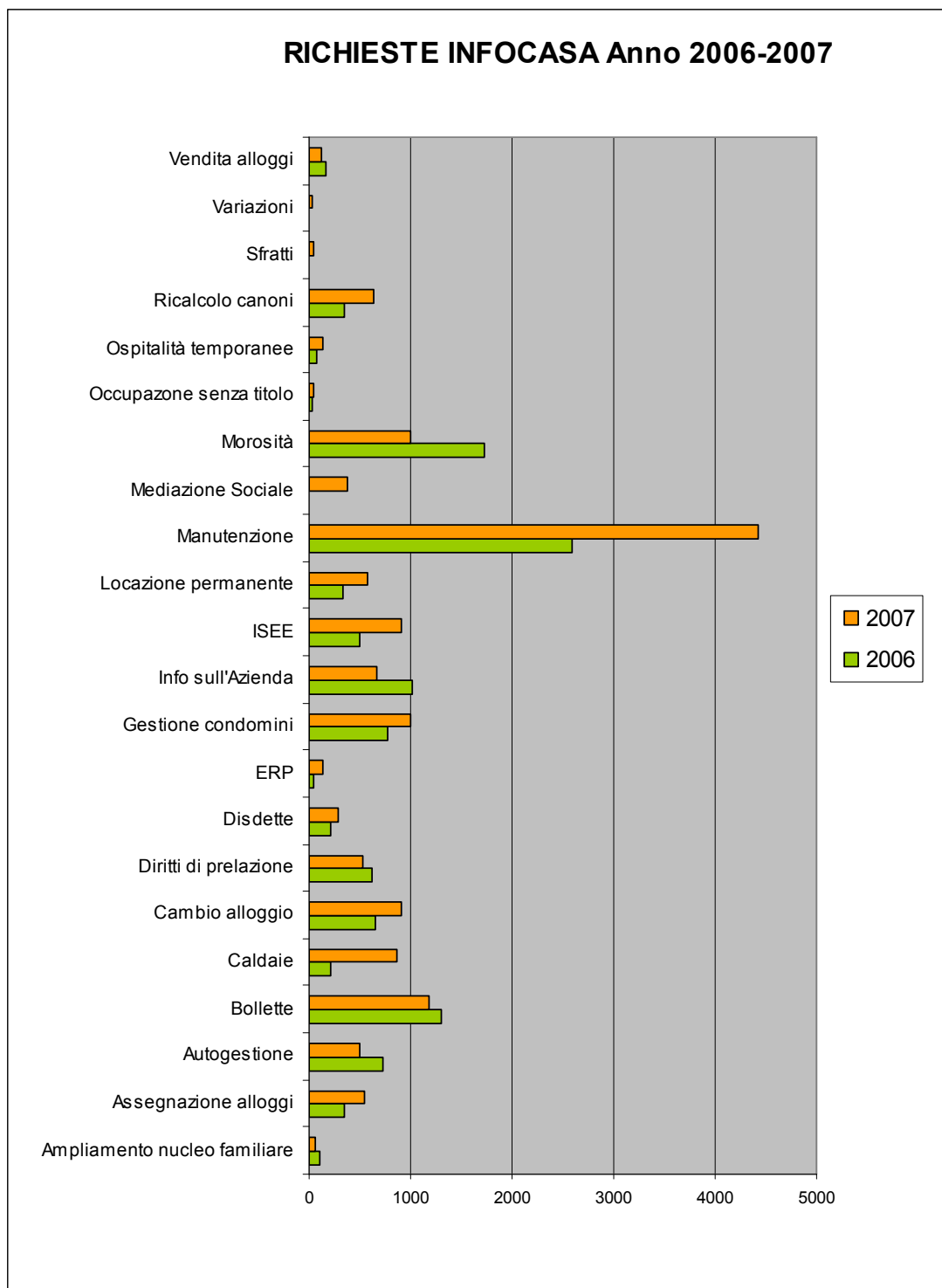
Di seguito il monitoraggio degli accessi a Infocasa durante il 2007 e il trend relativo agli anni 2006-2007.

**MONITORAGGIO UTENZE URP
RIEPILOGO ANNO 2007**

Utenti telefonici	21955	Riconsegna chiavi	139
Uomini	3855	Sfratti	42
Donne	2526	Uffici	4290
Enti	609	Variazioni	23
Totale persone fisiche	6990	Vendita alloggi	115
		Eventi straordinari	62
Totale accessi	28945		
Ampliamento Nucleo Familiare	57		
Assegnazione alloggi	538		
Assistenza cantieri	1141	Totale richieste	23236
Autogestione	507		
Banche	243	Accessi orari in percentuale	
Bollette	1177	8.00 - 9.00	8,26
Caldaie	861	9.00 - 10.00	21,10
Cambio alloggi	906	10.00 - 11.00	19,77
Dirigenti	1741	11.00 - 12.00	26,36
Diritti prelazione	527	12.00 - 13.00	14,51
Disdette	294	13.00 - 14.00	2,42
ERP	130	14.00 - 15.00	1,58
Gestione condomini	996	15.00 - 16.00	3,42
Info sull'Ente	660	16.00 - 17.00	2,09
ISEE	911	17.00 - 18.00	0,50
Locazione permanente	570		
Manutenzione	4418		
Mediazione sociale	378		
Morosità	999		
Occupazione senza titolo	43		
Ospitalità temporanee	130		
Planimetrie	63		
Ragioneria	639		
Ricalcolo canoni	636		

Note:





Nel 2007 sono stati confermati e potenziati gli strumenti classici di comunicazione verso l'esterno rendendo così possibile una diffusione capillare delle informazioni presso tutti i portatori d'interesse:

- periodico ABITARE: le quattro uscite del 2007 hanno veicolato informazioni relative agli organi amministrativi, resoconti dei bilanci di gestione, riportato programmazioni ed eventi che hanno coinvolto l'Azienda e di interesse sia

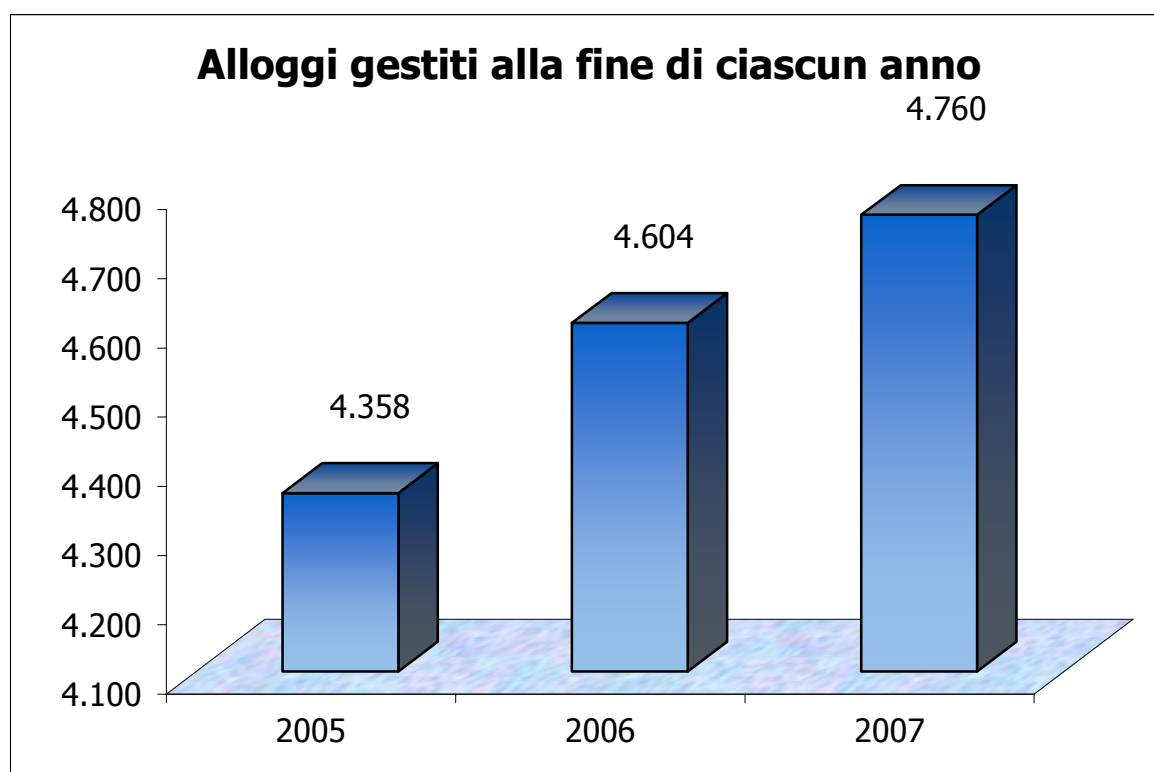
per le Pubbliche Amministrazioni che per i cittadini, trattato di risparmio energetico e dato precise indicazioni sulle procedure interne. Un intero numero monografico è stato dedicato alla "giornata europea del vicinato": questo numero è stato particolarmente apprezzato dagli assegnatari e dagli organizzatori delle feste svoltesi nel 2007 ed è stato anche un utile strumento di promozione per le feste organizzate nel 2008.

- nuovo sito internet: l'anno 2007 ha impegnato l'azienda in un profondo progetto di ammodernamento del sistema informativo, di cui il sito internet è una parte. Grazie alla nuova unità in forza da settembre 2007, con mansioni di coordinamento del gruppo di lavoro Infocasa e redattore capo per i contenuti web, il nuovo portale è stato completamente rivisto ed è stata data la stesura pressoché definitiva dell'albero del sito. Il portale è stato rivisto nella grafica e nei contenuti ed è un valido strumento per permettere un'immediata e chiara comunicazione tra l'Azienda, le Pubbliche Amministrazioni, le diverse realtà imprenditoriali e gli utenti.
- guide multilingua: sono disponibili diverse guide scritte in più lingue (italiano, inglese, francese ed arabo) che illustrano, con un linguaggio semplice ed immediato, diritti e doveri degli assegnatari e svolgeranno un'azione di informazione e sensibilizzazione. Sono al momento disponibili:
 - o guida alla lettura della bolletta
 - o regolamento condominiale semplificato
 - o ripartizione degli oneri di spesa
 - o guida al risparmio energetico
 - o guida al risparmio idrico
- Ecocasa 2007: dal 9 all'11 Febbraio si è svolta la prima manifestazione fieristica a Reggio Emilia interamente dedicata al risparmio energetico ed all'architettura sostenibile. L'azienda, unitamente a Regione Emilia Romagna, Provincia e Comune di Reggio Emilia, ha partecipato con un proprio stand all'iniziativa per promuovere il marchio ECOABITA per la certificazione energetica degli edifici.

AREA AMMINISTRATIVA - GESTIONALE

• LA GESTIONE DEGLI ALLOGGI

Nel corso del 2007 è ulteriormente aumentato il numero degli alloggi gestiti sia per il conferimento di unità immobiliari dei Comuni di Rolo e Castelnuovo di Sotto, prima gestite direttamente dai Comuni stessi, che per ultimazione di nuovi fabbricati. Al dicembre 2007 questi erano 4.760 con un aumento di 156 unità rispetto al dicembre 2006.



A questo dato si deve aggiungere, a partire dal primo di gennaio del 2008, l'affidamento in gestione di 36 alloggi di proprietà del Comune di Novellara.

Nonostante l'aumento del patrimonio abitativo gestito per conto dei Comuni (in prevalenza ERP), rimangono ancora diversi gli appartamenti gestiti direttamente dai Comuni. Il dato non è certo, ma si stima che possano essere di circa 150 unità abitative.

Nell'ambito dell'attività di gestione per conto terzi, a ottobre 2007 è stato pubblicato un bando per la formazione di una graduatoria aperta - aggiornata con cadenza periodica - per l'assegnazione di alloggi a canone concordato siti nel comune di Reggio Emilia. Si può fare un primo bilancio delle assegnazioni di alloggi effettuate attraverso la prima graduatoria pubblicata a febbraio 2008.

Sono pervenute n. 59 domande di cui 46 ammesse e 13 non ammesse.

Nell'ambito dei concorrenti in graduatoria sono state concluse 22 assegnazioni sul totale di 50 alloggi di nuova costruzione messi a concorso.

11 richiedenti in graduatoria che non hanno trovato soddisfazione attraverso l'assegnazione di un alloggio di proprietà pubblica sono stati trasmessi all'Agenzia per l'Affitto gestita sempre da ACER Reggio Emilia per un alloggio di proprietà privata a canone concordato.

La differenza è data dalle rinunce alle domande, dalle esclusioni d'ufficio a termini di bando.

Gli alloggi residui saranno proposti a coloro che hanno presentato domanda dopo il termine iniziale e fino alla scadenza del 30.04.08, con possibilità, salvaguardando la priorità del termine del primo aggiornamento della graduatoria, di far partecipare anche ulteriori richiedenti che abbiano presentato domanda successivamente all'emissione di un apposito avviso, che abbia la funzione di selezionare la domanda rispetto all'offerta degli alloggi, per come sono composti e per le caratteristiche che hanno.

Un bando per l'assegnazione di cinque alloggi a canone agevolato nel Comune di Campagnola Emilia (palazzo Baccarini) è stato pubblicato nei primi mesi del 2008, mentre un altro sarà pubblicato a breve relativo ad alloggi in località Calerno nel comune di Sant'Ilario d'Enza.

PATRIMONIO IMMOBILIARE DI PROPRIETA'

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

Categoria Catastale	Numero UI	Valore Patrimonio	Valore di mercato presunto €
Locali Q.re Canalina Motti	7	138.964	707.650
A10 Uffici	4	3.785.029	4.206.300
A2 Alloggi- Tipo Civile	8	53.557	658.000
A3 Alloggi- TipoEconomico	168	1.206.018	11.250.000
A4 Alloggi- Popolare	10	2.552	345.000
B1 Asilo (collegio- convitti)	1	879	350.000
C1 Negozi	25	134.540	1.350.000
C2 Magazzeni o locali deposito	12	21.342	131.000
C6 Autorimesse	110	932.740	1.700.000
D7 Cabine Enel	4	3.026	4.000
Totali	349	6.278.647	20.701.950

Il patrimonio abitativo di proprietà ACER è attualmente occupato in prevalenza da assegnatari ERP ai quali viene applicato il relativo canone poiché hanno ottenuto l'assegnazione prima della riforma regionale del 2001.

Quelli che si renderanno liberi, invece, saranno concessi in locazione con contratti di natura privatistica, applicando di norma come canone di riferimento quello previsto dagli accordi territoriali per i canoni concordati.

A questo proposito, proprio lo scorso mese di Novembre, è stata firmata una Convenzione con ARESTUD di Modena e Reggio Emilia (attualmente incorporata nella nuova azienda regionale per il diritto allo studio denominata Er.Go) per utilizzare 13 alloggi di proprietà ACER - siti in piazzale Fiume e viale Monte Grappa a Reggio Emilia - per la locazione di posti letto a studenti universitari.

Per tutto il patrimonio non di proprietà comunale - e quindi anche per quello di ACER - destinato all'edilizia sociale si pone il problema di ottenere l'esenzione dall'ICI in considerazione delle finalità pubbliche alle quali tale patrimonio è destinato, tenuto conto del fatto che ACER nell'anno 2007 ha pagato 57.434 € di

ICI. Una analoga esenzione o riduzione sarebbe opportuna anche per gli alloggi privati che verranno affidati alla Agenzia per l’Affitto.

Il patrimonio non abitativo - con l’esclusione di quello utilizzato direttamente dall’Azienda - è invece locato sulla base delle disposizioni della legge n. 392/1998. In prossimità delle scadenze contrattuali, l’azienda disdeterà i contratti proponendo al conduttore il rinnovo a nuove condizioni economiche.

Questa gestione del proprio patrimonio dovrebbe consentire, nel tempo, un miglioramento della redditività.

Per gli alloggi di grandi dimensioni, difficili da locare con contratti tradizionali, si sta pensando, nell’ambito della nuova attività di Agenzia per l’Affitto, ad una formula di affitto a posti letto per studenti, insegnanti o altre categorie che possono essere interessati a questo tipo di soluzione.

CANONI DI LOCAZIONE

I criteri di calcolo dei canoni di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica sono stati rivisti dal mese di ottobre 2003 sulla base delle disposizioni previste dalle deliberazioni del Consiglio Regionale n° 395/2002 e n° 485/2003 e del conseguente Accordo provinciale.

L’incremento del canone di locazione è avvenuto gradualmente nell’arco di un anno; ad ottobre 2004 avrebbe dovuto raggiungere la percentuale d’aumento del 20%. A settembre 2003, mese antecedente la applicazione della riforma dei canoni, il canone medio era di € 110 circa contro i € 132 che si sarebbero dovuti raggiungere.

In realtà i canoni applicati sono oscillati fortemente in questi anni arrivando anche oltre i 132 €, ma il dato del mese di dicembre 2007 indica un loro assestamento ad € 121,700, comunque sotto l’obiettivo prefissato e con una diminuzione rispetto all’anno precedente di oltre il 6%.

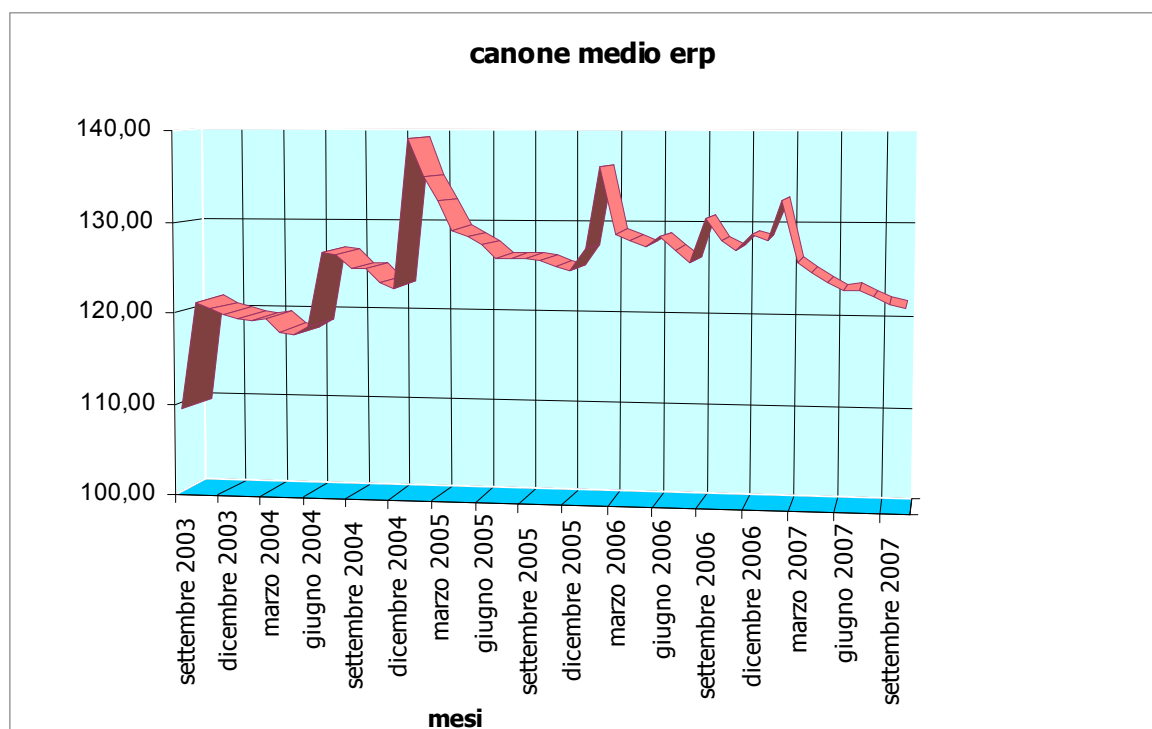
Pertanto non si può non esprimere preoccupazione per la sopra indicata tendenza alla diminuzione dei canoni che è insita nel nuovo sistema di calcolo, dovuta anche alla mancanza di sistemi di indicizzazione degli stessi.

Anche se i valori dei canoni di locazione non hanno un effetto rilevante sul bilancio ACER, proprio in virtù del ridottissimo numero di alloggi che restano di proprietà

dell'Azienda, un adeguamento dei criteri di calcolo andrebbe a favore dei bilanci dei Comuni e, conseguentemente, dei programmi di manutenzione e di investimento nell'edilizia pubblica abitativa di cui ACER sarebbe il naturale strumento di attuazione.

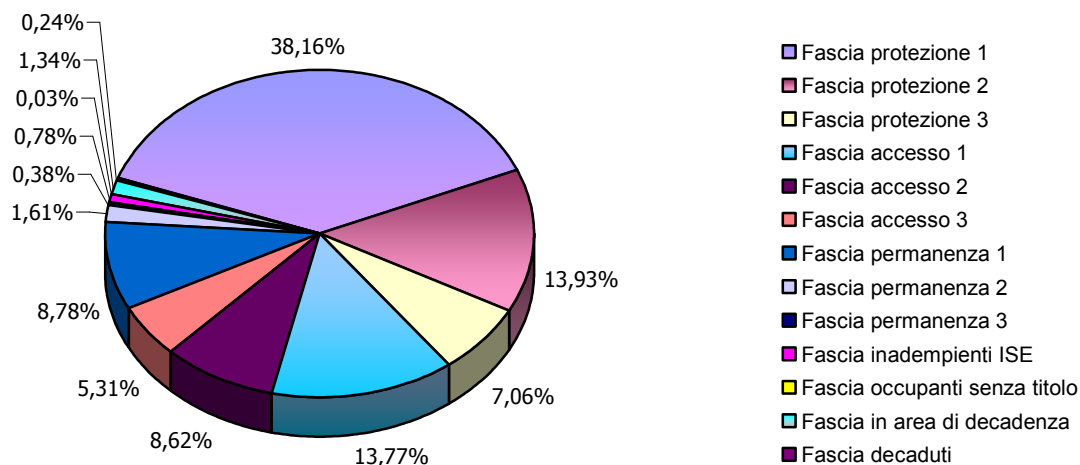
Questo tema dovrà essere necessariamente ripreso ed affrontato nei prossimi mesi anche alla luce della decisione della Conferenza degli Enti nella seduta del 26 maggio 2008 di costituire un gruppo di lavoro sulla materia, non solo per le maggiori entrate che ciò assicurerebbe, ma anche per perseguire l'obiettivo di una maggiore perequazione fra canoni privati e pubblici.

Riportiamo nel grafico che segue l'andamento del canone mensile degli alloggi ERP gestiti da ACER dall'ultimo mese di applicazione dei vecchi criteri di calcolo (settembre 2003) al dicembre 2007:



Quindi vediamo la ripartizione per fascia di canone dei canoni ERP del mese di dicembre 2007:

Canoni erp dicembre 2007



fasce	utenti	totale canoni	canone medio
Fascia protezione 1	1.422	83.016,42	58,38
Fascia protezione 2	519	53.575,24	103,23
Fascia protezione 3	263	30.789,05	117,07
Fascia accesso 1	513	70.446,50	137,32
Fascia accesso 2	321	49.462,17	154,09
Fascia accesso 3	198	35.385,80	178,72
Fascia permanenza 1	327	78.154,59	239,00
Fascia permanenza 2	60	16.720,53	278,68
Fascia permanenza 3	14	4.331,63	309,40
Fascia inadempienti ISE	29	7.122,89	245,62
Fascia occupanti senza titolo	1	344,24	344,24
Fascia in area di decadenza	50	20.306,07	406,12
Fascia decaduti	9	3.797,35	421,93
Totale	3.726	453.452,48	121,70

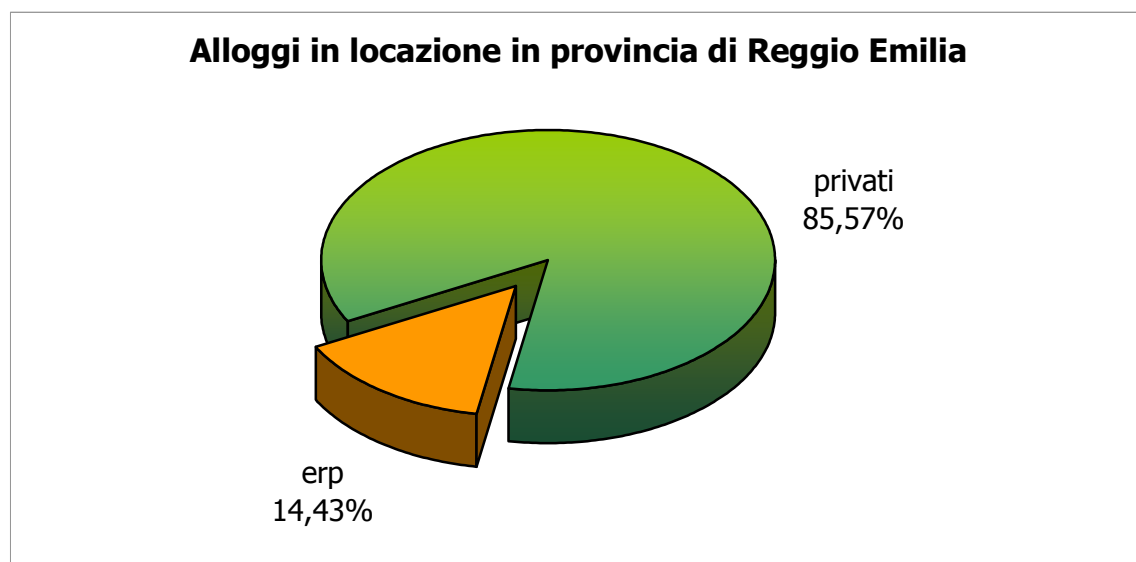
Legenda:

FASCIA Protezione 1:	ISE < 30.000 € e ISEE < 5.000 €
FASCIA Protezione 2:	ISE < 30.000 € e ISEE < 6.500 €
FASCIA Protezione 3:	ISE < 30.000 € e ISEE < 7.500 €
FASCIA Accesso 1:	ISE < 30.000 € e ISEE < 10.000 €
FASCIA Accesso 2:	ISE < 30.000 € e ISEE < 12.500 €
FASCIA Accesso 3:	ISE < 30.000 € e ISEE < 15.000 €
FASCIA Permanenza 1:	ISE < 45.000 € e ISEE < 20.000 €
FASCIA Permanenza 2:	ISE < 45.000 € e ISEE < 25.000 €
FASCIA Permanenza 3:	ISE < 45.000 € e ISEE < 30.000 €
FASCIA inadempienti ISE:	utenti senza dichiarazione ISE
FASCIA occupanti senza titolo:	utenti senza titolo per occupare l'alloggio
FASCIA Area di Decadenza:	ISE > 45.000 € o ISEE > 30.000 €
FASCIA Decaduti:	utenti dichiarati decaduti dai Comuni

Si nota, dalla tabella sopra esposta, che oltre il 59% degli utenti si trova collocato nelle fasce di protezione, mentre solo 50 unità, ossia l'1,3% del totale, risultano avere reddito superiore a quello previsto per la permanenza negli alloggi di edilizia residenziale pubblica (il limite è attualmente di € 48.780,00 per l'ISE e 32.520,00 per l'ISEE in base ad un recente atto della Regione che ha elevato questi importi). Nell'applicazione dei canoni sono ovviamente rilevanti le dichiarazioni reddituali presentate dagli utenti, così come altrettanto importanti sono le loro verifiche su tali dichiarazioni e quelle prescritte dalla normativa vigente per appurare la permanenza dei requisiti e mantenere il godimento dell'alloggio.

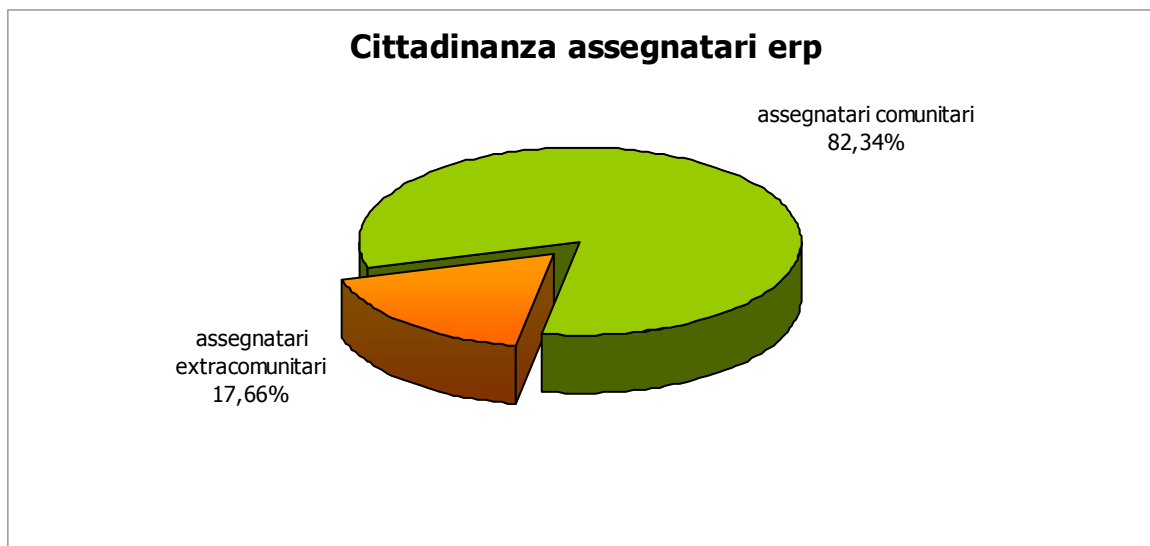
ACER ha effettuato e sta effettuando questi accertamenti che richiedono, però, per la loro efficacia, l'accesso a banche dati quali l'Anagrafe Tributaria - di cui non abbiamo la disponibilità - e la collaborazione delle Amministrazioni Comunali, come previsto peraltro nell'Accordo per l'applicazione dei nuovi canoni ERP.

Incrociando i dati a disposizione di ACER con quelli dell'ultimo report provinciale dell'Osservatorio Regionale degli Scenari Abitativi, si vede che in provincia di Reggio Emilia gli alloggi gestiti da ACER (4.760) rappresentano appena l'14,43% degli alloggi complessivamente destinati all'affitto in provincia (32.986).

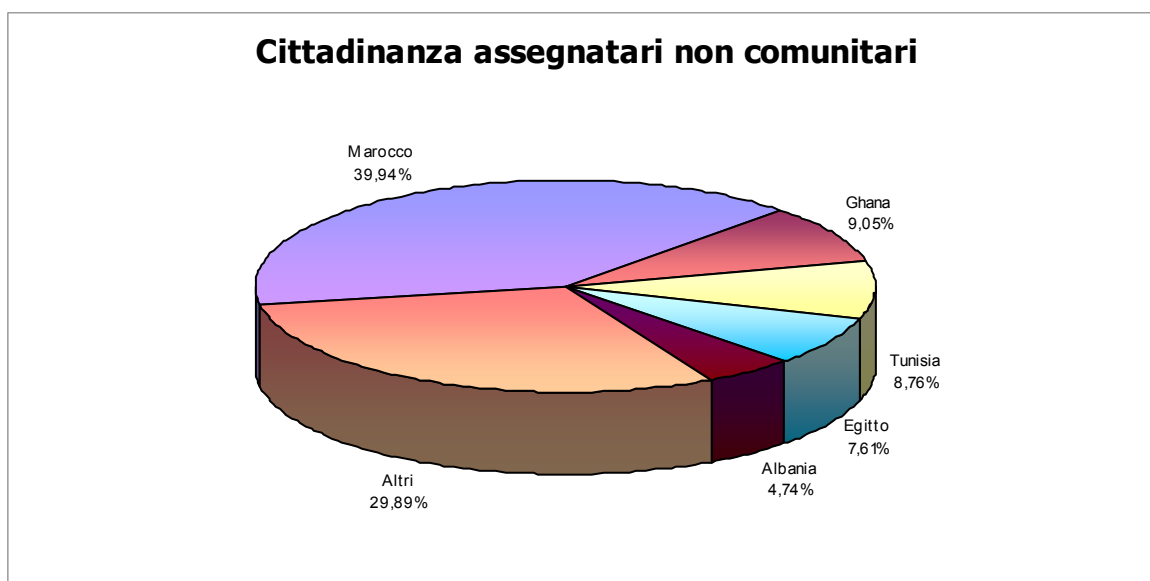


I nuclei familiari occupanti gli alloggi gestiti da ACER, sono attualmente 3.940 per un totale di 9.333 persone; pertanto la composizione media del nucleo familiare è di 2,368 persone. Le famiglie mononucleari sono invece 1.444, pari al 36,65%.

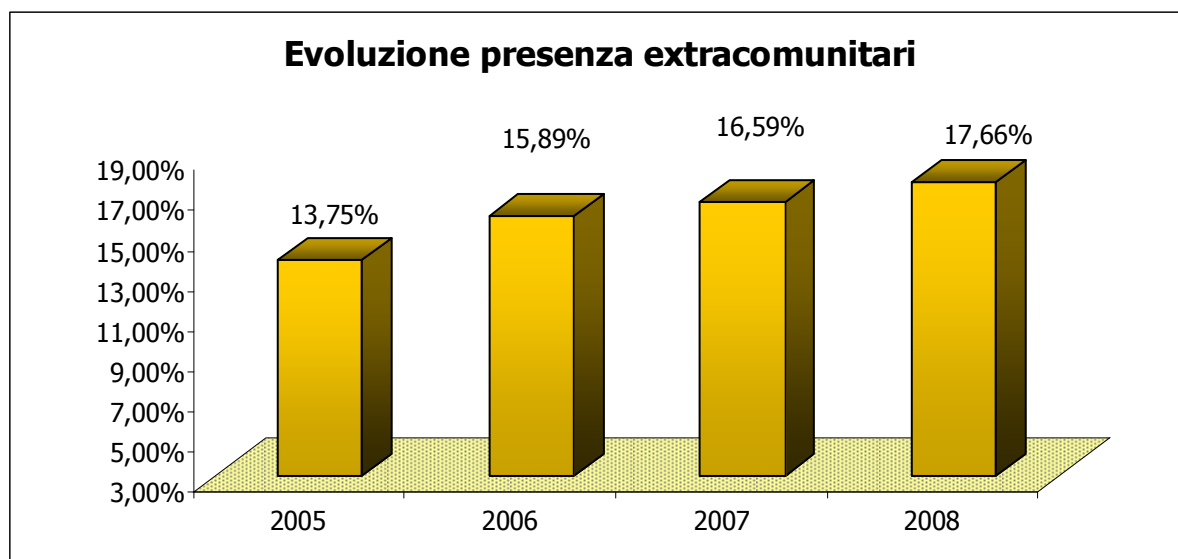
Se andiamo ad analizzare la composizione degli assegnatari ERP sulla base della cittadinanza, vediamo che attualmente 696 di loro sono cittadini extracomunitari, pari al 17,66%.



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



La presenza di cittadini extracomunitari negli alloggi in gestione è variata negli ultimi anni come indicato nel grafico seguente.

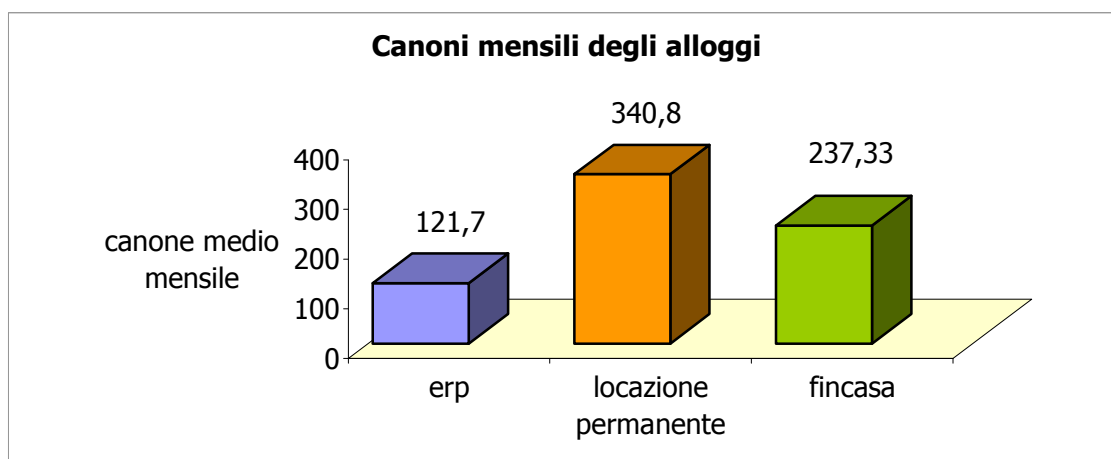
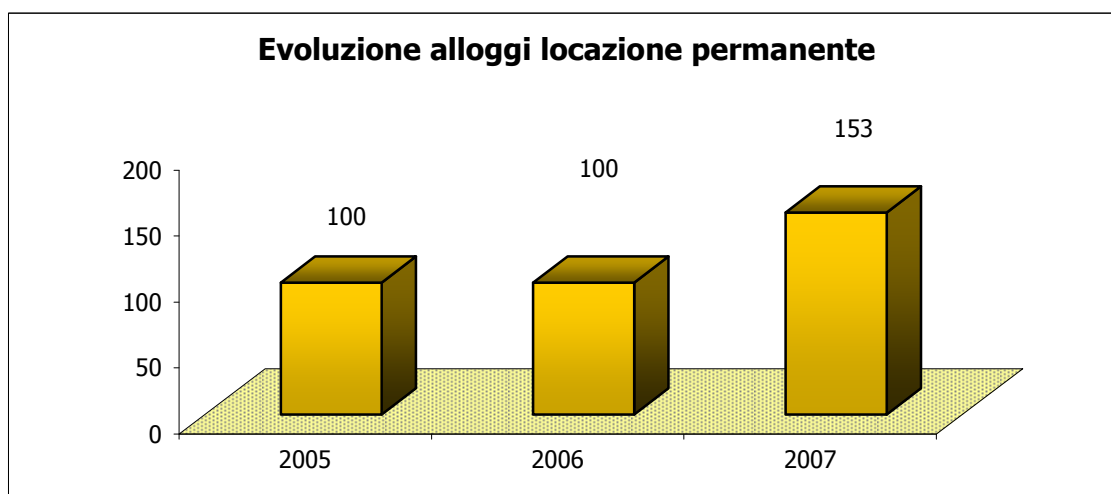
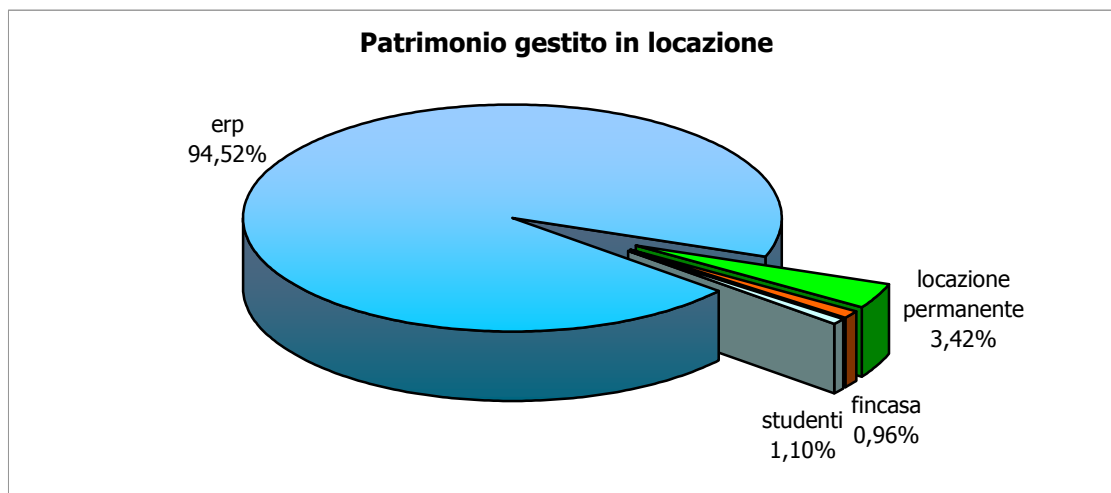


Se andiamo poi a calcolare la differenza di canone medio fra un ipotetico alloggio privato - stimato in via cautelativa (applicando i criteri del canone concertato) in 350 € al mese - ed il canone medio degli alloggi ERP gestiti da ACER che, come sopra indicato, è pari a circa € 121,70, vediamo che questa differenza è di € 228,30 mensili, che rispecchia la quota di canone potenziale degli alloggi ACER. Considerando questo differenziale su base annua e moltiplicandolo per il numero degli alloggi erp assegnati (n. 3.726) abbiamo una indicazione del "valore sociale" del ruolo di ACER, che è pari a € 10.207.750 e che corrisponde a quanto annualmente il settore pubblico dovrebbe spendere per la provincia di Reggio Emilia per dare agli assegnatari un contributo economico per l'affitto se fossero inquilini di alloggi privati.

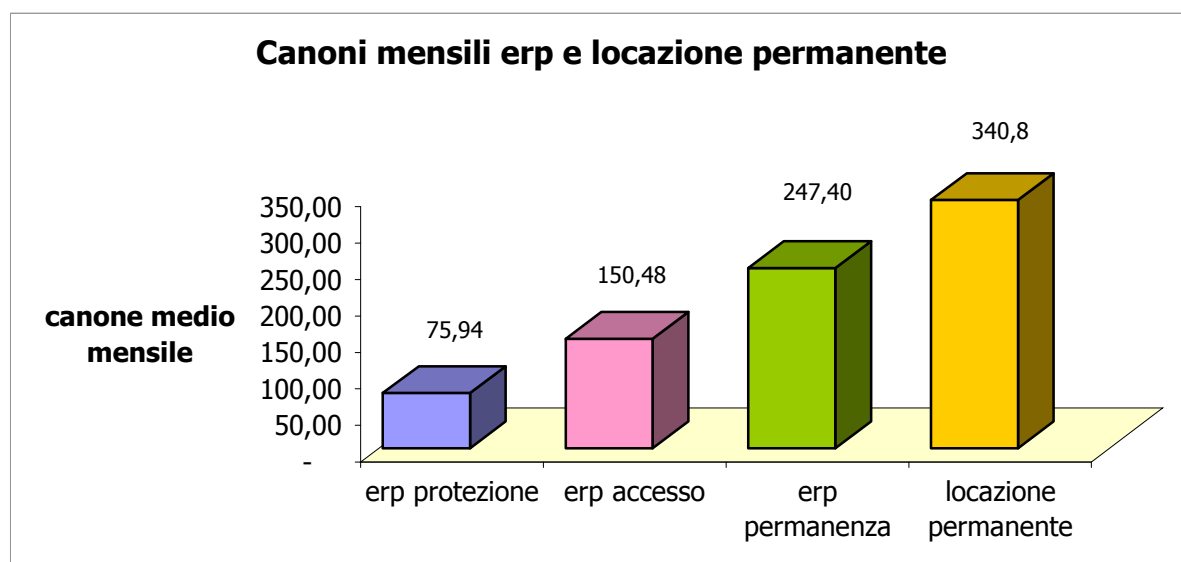
Attualmente ACER non gestisce solo alloggi ERP, ma anche un ulteriore patrimonio abitativo, seppur limitato, avente natura diversa. Si tratta in particolare di alloggi in "locazione permanente", costruiti negli ultimi dieci anni sulla base di specifici contributi regionali che, essendo in parte autofinanziati tramite credito, si caratterizzano per canoni più elevati. Questi alloggi vengono assegnati sulla base di specifici bandi indetti dall'Azienda. In futuro il numero degli alloggi in locazione permanente è destinato ad aumentare, proprio perché l'esiguità dei finanziamenti pubblici renderà abituale il ricorso a mutui per la realizzazione di interventi abitativi da parte del settore pubblico.

Attualmente questo patrimonio è di 153 alloggi con un canone medio di € 340,80. Gli alloggi gestiti destinati a studenti sono attualmente 49.

Inoltre ACER gestisce 43 alloggi di Fincasa s.p.a. - una società partecipata dal Comune di Reggio Emilia ed ACER stessa - che ha costruito questi immobili nel 1996 destinandoli ad una popolazione prevalentemente non comunitaria. Il canone mensile medio di questi appartamenti è di € 237,33.



Se confrontiamo il canone medio della locazione permanente con quello delle tre grandi fasce dell'edilizia residenziale pubblica, vediamo che tra questa e la fascia di permanenza vi è una differenza media di canone di circa € 94 mensili e che l'eventuale equiparazione dei due canoni comporterebbe una maggiore entrata mensile di € 37.500 con un aumento del monte canoni di quasi l'8,3%.



Gli alloggi attualmente da ripristinare e disponibili per nuove assegnazioni sono 301, il cui programma di ripristino è contenuto dettagliatamente nel capitolo 2.1.2. della relazione dell'Area tecnica.

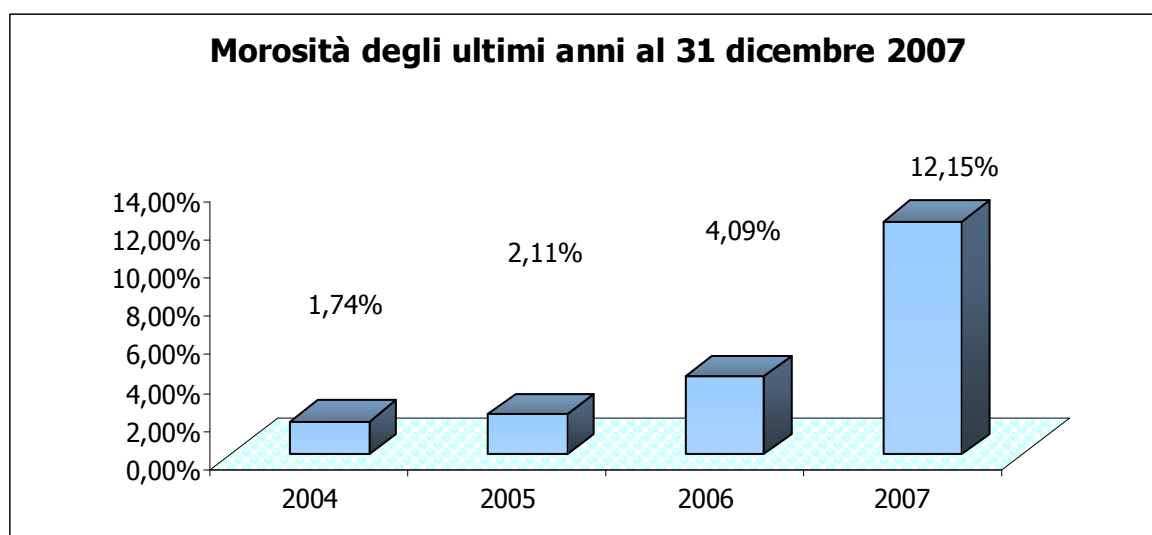
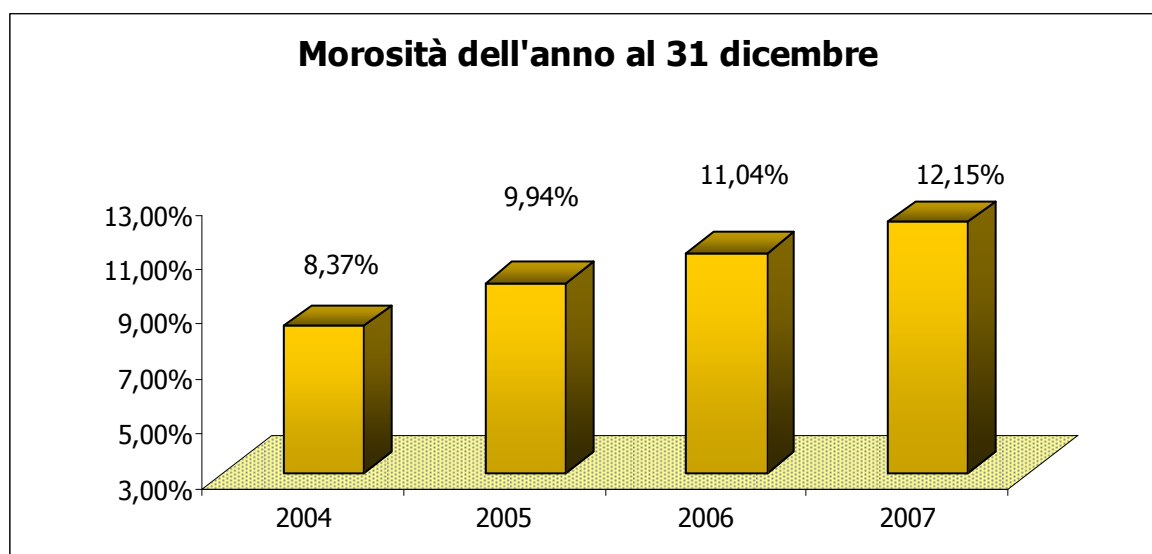
➤ Morosità

Un fenomeno che richiede un attento monitoraggio è quello della morosità dell'utenza nel pagamento del canone e, cosa che si verifica sempre più frequente, nel pagamento delle quote accessorie.

Se guardiamo il dato relativo ai canoni ed alle quote accessorie fatturate dall'Azienda nel 2007 (€ 8.876919,33 con esclusione del bollettato relativo alla Convenzione Servizi patrimoniali del Comune di Reggio per la quale il rischio morosità grava sul Comune), vediamo che la percentuale di insoluto è a fine anno 12,14% (era dell'11,04% per l'anno 2006 e del 9,94% nel 2005 alla fine dei rispettivi anni).

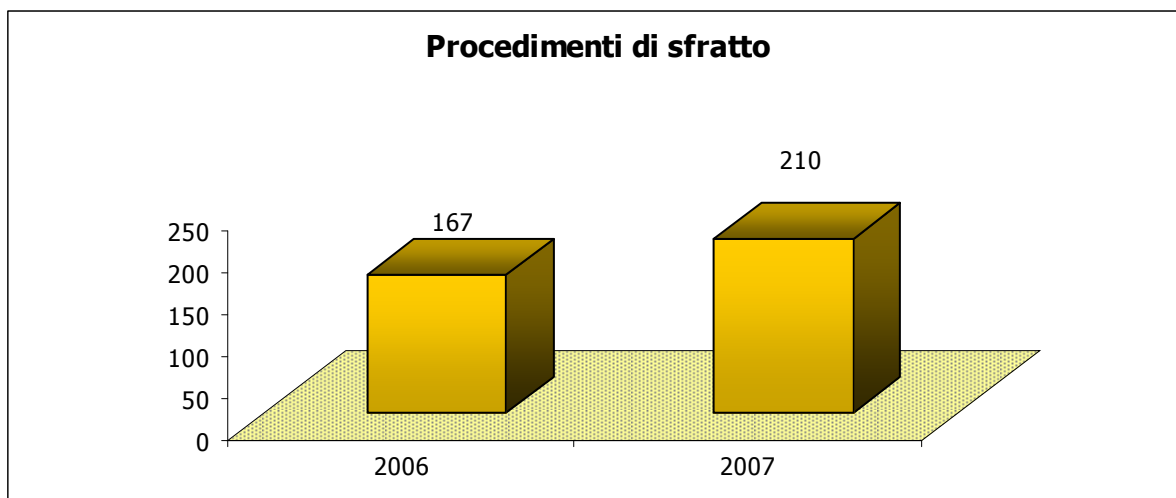
Alla fine di maggio 2008 la morosità 2007 si riduce al 7,18%, mentre quella dell'anno 2006 è al 3,30% e quella dell'anno 2005 al 2,00%).

C'è quindi una tendenza all'aumento del fenomeno, come emerge dal grafico sotto riportato, della morosità di ciascuno degli scorsi quattro anni alla fine dell'anno di riferimento, anche se di norma nei primi tre anni dalla scadenza del credito viene recuperato circa l'80% degli stessi e lo zoccolo duro dei crediti di difficile recupero tende ad assestarsi intorno al 2% degli stessi.



Le azioni di sfratto in corso, che sono 210, tendono a tenere sotto controllo il fenomeno che comunque costituisce un costo per l'Azienda in quanto la percentuale di inesigibilità dei crediti pur modesta è tutta a carico di ACER in base

alle vigente Convenzioni per la gestione degli alloggi comunali che prevedono l'addebito all'Azienda della morosità fino al 5% del totale.



➤ Utilizzo degli alloggi disponibili

Al fine di accelerare il riutilizzo degli appartamenti disdettati dagli assegnatari, abbiamo ottimizzato le procedure relative al loro ripristino ed alla messa a disposizione dei Comuni per nuove assegnazioni.

Sulla base di questa analisi abbiamo apportato delle modifiche per lo snellimento delle procedure. Ciò dovrebbe comportare per l'anno 2008 una riduzione del periodo in cui gli alloggi rimangono sfitti e di conseguenza un migliore utilizzo del patrimonio di edilizia residenziale pubblica.

Abbiamo previsto che già dal mese successivo alla riconsegna delle chiavi dall'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, chiediamo la collaborazione delle Amministrazioni Comunali affinché le valutazioni di loro competenza abbiano luogo in tempi brevi.

• NUOVE ATTIVITA' NEL SETTORE ABITATIVO

Per cercare di soddisfare le diverse richieste di una realtà in continua trasformazione, sono molteplici le attività poste in essere dall'Azienda per dare risposta a questi quesiti. I servizi aziendali cercano di rispondere alle esigenze abitative a 360°, fornendo prestazioni rivolte sia al patrimonio che alle persone, dove fondamentale è anche l'attività di informazione e formazione dei cittadini.

Tra questi servizi i più significativi che hanno impegnato per il 2007 e che impegneranno ACER anche per l'anno 2008 sono:

➤ Assistenza alle autogestioni

Essendo quella dei costi delle spese accessorie all'affitto una delle problematiche più sentite dall'utenza, ACER si sta impegnando per porre in essere iniziative tese al contenimento delle stesse e per sopperire ai problemi evidenziati in diversi fabbricati relativi all'amministrazione delle Autogestioni.

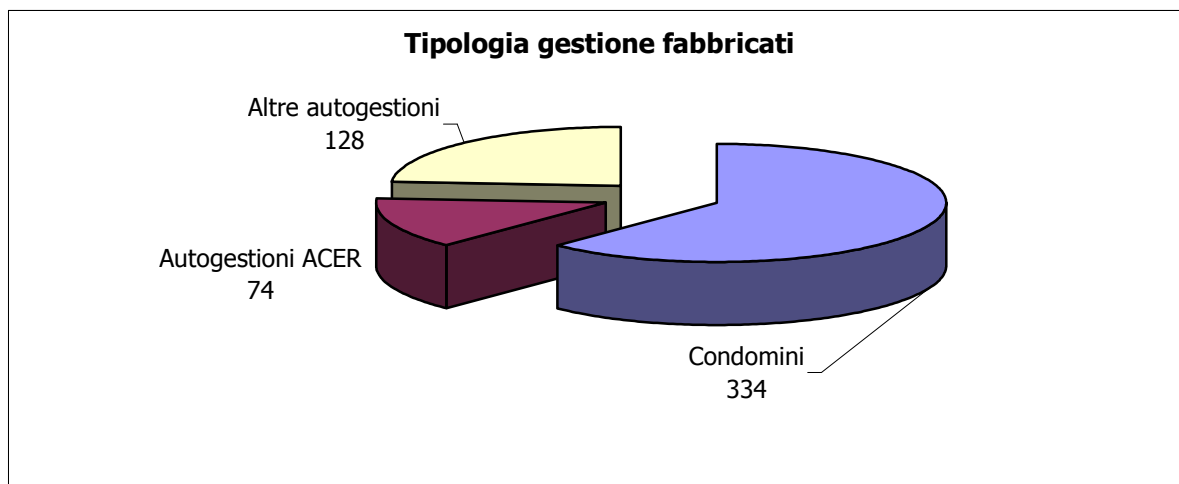
Dal 2005 l'azienda ha iniziato a gestire direttamente alcuni fabbricati con modalità di autogestione; questa attività è potenzialmente in espansione per le numerose richieste che pervengono dagli assegnatari.

Attualmente sono circa 74 le Autogestioni in carico all'Azienda, numero destinato ad aumentare ulteriormente per le ragioni sopracitate, su un totale di 202 autogestioni esistenti nel patrimonio gestito.

I condomini, invece, presenti nei fabbricati a proprietà mista pubblico privato sono 334.

Nel 2007, però, abbiamo sospeso l'assunzione di nuove amministrazioni poiché si è reso necessario una attività di recupero delle rendicontazioni pregresse per la quale nel 2007 abbiamo creato il necessario presupposto con l'assunzione di due unità di personale dedicate prevalentemente alla attività in questo settore ed in quello dei condomini.

Questo recupero dovrebbe completarsi nell'arco dei prossimi mesi anche mediante l'attuazione di un programma di lavoro che prevede, pur sotto il diretto controllo dell'Azienda, una parziale esternalizzazione dell'attività.



➤ **Agenzia per l'affitto**

Con la fine dell'anno 2007 è stato formalmente approvato il progetto "Agenzia per l'Affitto" grazie all'istituzione di un Fondo Provinciale di Garanzia sottoscritto da 65 soggetti pubblici e privati.

Il progetto è promosso da Provincia, Acer e tutti i Comuni della provincia di Reggio Emilia e Acer ne è ente gestore.

Obiettivo prioritario della nuova attività è quello di erogare servizi fino ad ora non forniti e agevolare la ricerca e la disponibilità di alloggi sul mercato privato, cioè far incontrare l'offerta di proprietari di alloggi e le richieste di coloro che cercano case in affitto. La novità di questo strumento è di introdurre elementi di dinamicità nell'offerta di alloggi e di garantire il diritto di accesso alla casa a quelle fasce di lavoratori che, esclusi dall'edilizia residenziale pubblica, non sono tuttavia in grado di sostenere i costi delle locazioni del libero mercato. Per il raggiungimento delle proprie finalità, l'attività di Acer si può riassumere nei seguenti compiti:

- 1) favorire l'incontro tra proprietari e inquilini facilitando la conclusione positiva dell'accordo ma lasciando loro la titolarità sulla stipula del contratto
- 2) reperire alloggi da locare a famiglie e lavoratori
- 3) assumere, se necessario ed opportuno, la conduzione diretta

dell'alloggio per poi cederlo in uso agli aventi diritto

- 4) svolgere attività di accompagnamento ai nuovi inquilini e gestire le situazioni conflittuali conseguenti all'eventuale convivenza di persone appartenenti a differenti etnie
- 5) attivare forme di garanzia nei confronti dei proprietari di alloggi

Per facilitare l'incontro tra richiesta ed offerta interviene il Fondo Provinciale di Garanzia che ha come finalità principale la tutela dei proprietari dai rischi di morosità e di danneggiamento degli alloggi conferiti, a fronte di una significativa riduzione del canone di locazione.

Acer, per il predetto nuovo servizio, si rivolge sostanzialmente alle seguenti tipologie di utenza:

- lavoratori residenti con difficoltà nell'accesso ad un alloggio unifamiliare, giovani coppie, famiglie, anziani e immigrati;
 - persone che ricercano sistemazioni abitative per esigenze di lavoro: lavoratori in mobilità, lavoratori temporanei, studenti fuori sede;
 - lavoratori che per esigenze di prossimità familiare devono ricercare un alloggio nel comune di riferimento.
- Assistenza alle autogestioni

Essendo quella dei costi delle spese accessorie all'affitto una delle problematiche più sentite dall'utenza, ACER si sta impegnando per porre in essere iniziative tese al contenimento delle stesse e per sopperire ai problemi evidenziati in diversi fabbricati relativi all'amministrazione delle Autogestioni.

Dal 2005 l'Azienda ha iniziato a gestire direttamente alcuni fabbricati con modalità di autogestione; questa attività è potenzialmente in espansione per le numerose richieste che pervengono dagli assegnatari.

Attualmente sono circa 70 le Autogestioni in carico all' Azienda, numero destinato ad aumentare ulteriormente per le ragioni sopracitate.

Al momento, però, abbiamo sospeso l'assunzione di nuove amministrazioni poiché nei prossimi sei mesi è necessario mettere a regime quelle già assunte.

➤ Mediazione sociale

Raggiunge la fine del primo anno di attività il servizio di mediazione sociale.

Il suo compito è stato quello di prevenire situazioni di conflittualità fra inquilini e assegnatari ed affrontare fenomeni di tensione abitativa che si stanno sempre più accentuando negli alloggi ERP così come nell'edilizia privata.

Il servizio si propone di migliorare le relazioni tra condomini e vicini di casa, di trovare soluzione pacifica e consensuale in sede di conflitto e di migliorare e promuovere il rispetto delle regole del vivere civile e della tranquilla convivenza.

Acer ha effettuato in questo settore un importante investimento prevedendo nella propria struttura organizzativa un nuovo servizio costituito da due operatori - di cui uno a tempo parziale - e da un consulente esterno.

Questa scelta si è rivelata corretta poiché, dal punto di vista operativo, le domande per interventi di mediazione sociale sono state numerose ed in continuo aumento, sia da parte degli assegnatari ed utenti, sia da parte dei Comuni e dei Servizi Pubblici che operano nel settore socio-assistenziale.

L'attività dei mediatori, però, non si è limitata alla raccolta delle richieste pervenute ma, soprattutto all'inizio del servizio, si è cercato di operare un'attenta analisi sul territorio per individuare, tramite il contatto diretto con l'utenza, le problematiche più rilevanti.

Il primo anno di attività ci ha dato modo di rafforzare l'idea che il servizio di mediazione sociale è di estrema importanza perché ha come obiettivo prioritario la gestione di problematiche che diversamente non troverebbero soluzione né attraverso l'intervento degli amministratori condominiali, né tanto meno attraverso i vari servizi che operano sul territorio.

Nell'ambito di questo servizio si sottolinea l'importanza ed il successo dell'iniziativa attuata per il secondo anno a maggio 2007 denominata "Festa dei vicini", sia per il

numero di feste realizzate che per l'intensa partecipazione degli assegnatari, degli Amministratori e degli Enti locali.

Questo successo è stato confermato dalle numerose citazioni che hanno sottolineato l'importanza della promozione di queste feste da parte di ACER Reggio Emilia. Ciò ci conforta e ci stimola a fare ancora meglio per l'anno 2008: quando, nel mese di maggio o giugno, l'iniziativa sarà ripetuta, confidiamo in un maggiore e sempre crescente successo.

E' per dare concreta visibilità al servizio di mediazione sociale e per sottolineare l'importanza dello stesso che è stato realizzato un progetto denominato "Edificare Comunità", che si allega integralmente al presente bilancio, e che vuole essere un documento riepilogativo del lavoro svolto e dei dati raccolti in un anno di attività, oltre a evidenziare l'esigenza di potenziare il servizio per garantire la continuità di quanto sperimentato.

➤ Attività di comunicazione interna ed esterna

Nel 2006 ACER ha istituito un nuovo servizio di informazioni al pubblico ed ai Comuni (URP) per migliorare il livello qualitativo dei rapporti con l'utenza e con i committenti. Da settembre 2007 è stato ulteriormente rafforzato con una nuova figura di responsabile.

L'obiettivo è quello di realizzare un punto di riferimento che dia informazioni su tutte le problematiche dell'abitare, non limitato esclusivamente al settore dell'edilizia residenziale pubblica, e che costituisca parte di una rete informativa distribuita capillarmente sul territorio in collaborazione con i servizi analoghi istituiti dai Comuni e da altri Enti.

Per l'anno 2008 sono previsti diversi progetti di comunicazione volti a perfezionare alcuni strumenti già in uso e a strutturarne di nuovi al fine di ottimizzare e rendere quanto più capillare possibile la diffusione di informazioni.

Questi i canali individuati:

- periodico ABITARE: il trimestrale, distribuito a tutte le amministrazioni ed agli inquilini ACER, ha una nuova veste grafica che corrisponde ad una nuova

ottica editoriale. Il periodico è uno strumento di dialogo e confronto con gli assegnatari ACER che troveranno sezioni dedicate a diverse aree di interesse, quali:

- eventi
- mediazione sociale
- risparmio energetico
- lettere aperte all'amministrazione
- guida alle procedure interne

- nuovo sito internet: il nuovo portale, che sarà pubblicato a gennaio 2008, è stato rivisto nella grafica e nei contenuti e sarà un valido strumento per permettere una più immediata e chiara comunicazione tra l'Azienda, le Pubbliche Amministrazioni, le diverse realtà imprenditoriali e gli utenti. Vi saranno nuove sezioni dedicate alle attività legate al risparmio energetico, alle mediazione sociale ed ai servizi offerti dall'azienda.
- newsletter: contestualmente alla pubblicazione del nuovo sito, si provvederà ad attivare un servizio di newsletter rivolto prevalentemente alle Pubbliche amministrazioni. La newsletter avrà la funzione di informare tempestivamente gli iscritti relativamente alle attività aziendali, alle novità in ambito normativo e amministrativo, alle nuove opportunità in materia di risparmio energetico, ecc...
- trasmissioni tv e radio: nel 2008 dovrebbe concludersi un progetto avviato nel 2007 per favorire l'informazione di pubblica utilità rispetto alle problematiche abitative ed alle soluzioni offerte dalle ACER. Le trasmissioni radiotelevisive sono il risultato di un accordo ed una cooperazione tra le ACER dell'Emilia-Romagna e saranno trasmesse dai canali radiotelevisivi RAI.
- guide multilingua: saranno disponibili diverse guide scritte in più lingue (inglese, francese ed arabo) che illustreranno, con un linguaggio semplice ed immediato, diritti e doveri degli assegnatari e svolgeranno un'azione di

informazione e sensibilizzazione riguardo l'uso di risorse non rinnovabili. Sono al momento disponibili:

- guida alla lettura della bolletta
 - regolamento condominiale semplificato
 - ripartizione degli oneri di spesa
 - guida al risparmio energetico
 - guida al risparmio idrico
- bilancio sociale: nel 2008 ACER pubblicherà per la prima volta il proprio bilancio sociale. Nonostante la redazione del documento non sia un obbligo di legge, l'amministrazione vuole fornire a tutte le realtà che operano e collaborano con l'azienda, un ulteriore strumento conoscitivo e di confronto. Il bilancio sociale non è solo uno strumento di rendicontazione per l'esterno, ma sarà anche un importante mezzo di analisi ad uso interno.

GESTIONE RISORSE UMANE E STRUMENTALI

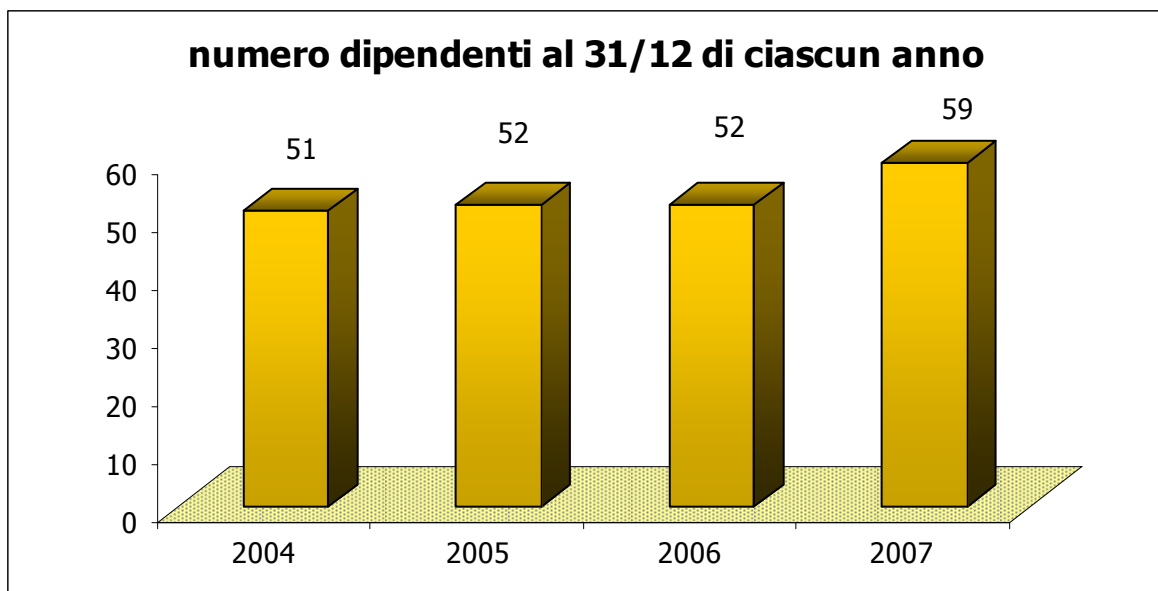
• IL PERSONALE DIPENDENTE E L'ORGANIZZAZIONE AZIENDALE

Nell'anno 2007 le spese per il personale dipendente (ammontanti ad € **2.699.344,67**) sono risultate in linea con quanto approvato in sede previsionale, pari ad € **2.673.000,00** (+ 1%), mentre vi è stato un incremento del 9% circa rispetto all'esercizio precedente (€ **2.468.985,52**).

L'aumento dei costi, oltre alle somme corrisposte per aumenti contrattuali come previsto dal CCNL Federcasa - biennio economico 2006/2007, è dovuto essenzialmente alle nuove assunzioni;

se negli ultimi anni l'organico medio aziendale (considerati i periodi effettivamente prestati per i contratti a termine e i part-time, rapportati all'anno) è stato mediamente di 48 unità, nell'anno 2007 è passato a 53 unità.

Al 31/12/2007 i dipendenti in servizio risultavano 59, di cui 14 a tempo determinato e 6 a tempo parziale.



Le nuove assunzioni nell'anno 2007, pari ad **11 unità** (di cui n.9 a tempo determinato), si sono rese necessarie per il rafforzamento di alcuni uffici, ma in particolare a seguito dell'istituzione di nuovi servizi:

- n. 3 unità presso il nuovo “Servizio alla Persona e Patrimonio” che ha assorbito l’attività di gestione degli affitti attivi e passivi del comune di RE, la nuova attività di mediazione sociale, nonché l’avvio dell’Agenzia per l’Affitto;
- n. 3 unità a supporto del nuovo “Servizio Energia” per le attività relative al risparmio energetico ed allo sviluppo di nuove fonti energetiche e della progettazione;
- n. 2 unità a rafforzamento del gruppo di lavoro Autogestione e Condomini;
- n. 3 unità nell’area amministrativa con professionalità specifiche in ambito fiscale e legale.

Per quanto riguarda la gestione delle risorse umane e la definizione di una nuova struttura organica aziendale, più efficiente e maggiormente rispondente alle nuove funzioni ed ai nuovi obiettivi definiti dalla Conferenza degli Enti, nel corso del 2007 è proseguito il progetto di analisi delle attività, responsabilità ed altri elementi di ciascuna posizione organizzativa condotta con il supporto tecnico di una ditta specializzata.

L’attività si è poi concretizzata con l’approvazione definitiva, nel mese di febbraio 2008, della nuova pianta organica dopo opportuno confronto e discussione con le Organizzazioni Sindacali.

Nell’anno 2007 è proseguita l’attività di formazione, costante e consolidata nella programmazione delle attività aziendali; in particolare, nel periodo aprile-giugno 2007, tutto il personale è stato coinvolto in un corso sui “Temi della comunicazione organizzativa” che si inserisce compiutamente nel processo di riorganizzazione dell’azienda.

Nei primi mesi dell’anno 2008 si è iniziato ad impostare l’attività di controllo di gestione, già programmato per il 2007 ma poi rinviato al corrente anno, al fine di individuare i costi dei singoli servizi prestati da ACER.

Questa impostazione, che richiede come elemento essenziale la ripartizione dei costi del personale in base all’impiego dello stesso nelle varie attività, dovrebbe consentire a fine esercizio di avere un quadro preciso della redditività delle attività aziendali e di effettuare, di conseguenza, le scelte relative alle tariffe applicate a ragion veduta.

Inoltre si rammenta che nel mese di aprile è stato sottoscritto un Accordo di collaborazione fra le ACER delle provincie di Modena, Parma, Piacenza e Reggio Emilia.

In applicazione di questo accordo stanno ora lavorando i gruppi di lavoro che dovrebbero consentire a breve alle Aziende di meglio coordinare le loro attività anche nelle materie della gestione del personale e della formazione.

AREA TECNICA (RICERCA - PIANIFICAZIONE – PROGETTAZIONE – MANUTENZIONE)

STRATEGIE AZIENDALI

ACER, in qualità di Azienda a servizio dei Comuni, ha messo in atto strategie aziendali finalizzate, da un lato, al miglioramento della qualità progettuale ed edilizia (avvalendosi dell'impiego di materiali bioecologici e di tecnologie innovative, di strumenti per il risparmio energetico e di risorse naturali) e, dall'altro, alla riduzione dei costi di manutenzione e di gestione.

Queste strategie hanno investito diversi settori dell'attività, dalla programmazione alla progettazione edilizia, alla manutenzione del patrimonio gestito, all'analisi e riqualificazione energetica di edifici, ai servizi tecnici in generale; in questi settori ACER si propone anche quale partner per accordi strategici con enti pubblici, aziende e altri operatori per contribuire in modo sinergico alla realizzazione di varie iniziative di interesse pubblico.

In particolare si evidenziano i settori strategici di attività ai quali ACER rivolge da tempo la sua attenzione, data l'importanza che essi rivestono nel settore dell'attività aziendale e nell'ambito dei quali ACER, con la propria organizzazione e struttura tecnica, può fornire servizi tecnici ai comuni:

1. gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica;
2. riqualificazione e manutenzione del patrimonio edilizio esistente;
3. realizzazione di alloggi a canone calmierato.

L'attività del 2007 è stata caratterizzata principalmente dalla progettazione interna, architettonica, strutturale, impiantistica e delle opere di urbanizzazione degli interventi previsti nell'ambito del PRU Compagnoni Fenulli II, III e IV stralcio, dall'avanzamento delle procedure relative al programma 3000 alloggi, dalle attività di coordinamento della progettazione per la realizzazione del progetto di riqualificazione dell'area di RETE, dalle attività di studio e ricerca nel settore

dell'energia, diagnosi e progettazione di interventi di riqualificazione energetica di edifici, dagli studi di fattibilità e realizzazione di impianti fotovoltaici per conto dei Comuni, dalla progettazione degli interventi del programma di manutenzione straordinaria del patrimonio edilizio del Comune di Reggio Emilia, dalla supervisione alla direzione lavori e collaudi nei piani particolareggiati di iniziativa privata per conto del Comune di Reggio Emilia.

Nell'ambito dell'attuazione degli interventi, l'azienda è stata impegnata nella conclusione di diversi cantieri di nuova costruzione e recupero attraverso la società ACER Iniziative immobiliari.

METODOLOGIE ORGANIZZATIVE E CRITERI INNOVATIVI NELLE SCELTE PROGETTUALI

Confermata la strategia di mantenere all'interno dell'azienda l'intero iter progettuale. Per quanto riguarda l'aspetto organizzativo dei gruppi di progettazione, si è provveduto a potenziare l'ufficio facendo ricorso a consulenti esterni che hanno contribuito a migliorare la qualità architettonica degli interventi progettati.

Si prevede inoltre che ai progettisti competenti nei tradizionali settori di specializzazione (architettura, urbanistica, strutture, impianti, sicurezza, direzione lavori) vengano affiancati:

- un tecnico qualificato per gli aspetti manutentivi, per orientare le scelte dei materiali e delle tecnologie in funzione della maggior durabilità dell'opera e per la predisposizione dei piani di manutenzione previsti dalla legge sui lavori pubblici;
- un esperto in problemi sociali con funzioni di mediatore sociale, per mettere a conoscenza i progettisti di eventuali necessità e bisogni dell'utenza più debole, proponendo scelte e soluzioni fin dalla fase progettuale;
- un esperto in gestione del patrimonio edilizio, per le problematiche relative alla mobilità dell'utenza, alla definizione dei canoni e al loro utilizzo ai fini dell'ammortamento di eventuali mutui per parziale finanziamento degli interventi costruttivi;
- un consulente per le problematiche in materia di superamento delle barriere architettoniche e disabilità.

1. NUOVE INIZIATIVE NEL CAMPO DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE

1.1 ATTIVITA' DI PROGETTAZIONE

L'attività del 2007 è stata caratterizzata oltre che dalla progettazione del PRU Compagnoni II, III e IV stralcio, principalmente dallo sviluppo di nuovi strumenti economici per il finanziamento di interventi di edilizia sociale.

A questo proposito sono stati compiuti una serie di **studi fattibilità**, comprensivi di progetto preliminare e piano economico finanziario, atti a determinare la convenienza o meno dell'intervento in termini economici.

Alcuni degli studi di fattibilità svolti ricadevano nei requisiti per la partecipazione al bando di finanziamento regionale denominato **"Programma 3000 alloggi"**.

- **P.R.U. Compagnoni**

E' stata conclusa la progettazione definitiva ed esecutiva dell'intervento di riqualificazione del secondo stralcio di attuazione del "PRU Compagnoni-Fenulli", sito nel Comune di Reggio Emilia per la realizzazione di:

- a. quattro edifici destinati ad edilizia residenziale pubblica (80 alloggi);
- b. un centro polifunzionale di quartiere;
- c. opere di urbanizzazione comprendenti strade, piste ciclabili, percorsi pedonali, piazze, aree lastricate, aree verdi;
- d. un'area destinata a giardino pubblico attrezzato.

E stato redatto il progetto esecutivo da inviare alla Regione per ottenere la conferma del finanziamento di 8.000.000,00 di euro proveniente dai programmi denominati contratti di quartiere II.

I lavori relativi al secondo stralcio sopradescritti saranno appaltati direttamente dal Comune di Reggio Emilia; ACER, progettista dell'intervento, svolgerà le funzioni di direzione lavori in base alla convenzione sottoscritta con il Comune stesso.

L'importo dei lavori in progetto è di Euro 11.436.148,63.

Si prevede l'inizio dei lavori per l'autunno 2008

Opere	Alloggi	tipologia	Importo
Edificio 1A	16	ERP	€ 1.472.862,05
Edificio 2A	24	ERP	€ 2.057.363,42
Edificio 2B	20	ERP	€ 2.414.330,19
Edificio 2C	20	ERP	€ 2.072.423,91
Polifunzionale			€ 1.177.647,59
Urbanizzazioni			€ 2.241.521,47
TOTALE	80		€ 11.436.148,63

Il costo complessivo dell'intervento è di € 17. 614.219,77

- Programma 3000 alloggi – progetti di finanza

Il bando per il programma 3000 alloggi, emanato in attuazione della L.R. n. 24/01, è finalizzato alla selezione degli interventi per la realizzazione dello stesso, approvato con la delibera dell'Assemblea Legislativa n. 47 del 22 febbraio 2006.

Tale programma si propone di incrementare l'offerta di alloggi di edilizia agevolata convenzionata da concedere in locazione o godimento a termine, locazione permanente o in proprietà ai soggetti in possesso di specifici requisiti, individuati con un successivo atto e che hanno difficoltà a reperire alloggi per uso abitativo primario, a canoni o a prezzi accessibili.

Acer attualmente ha redatto una serie di progetti preliminari - corredati da piani di finanziamento - per la verifica della fattibilità tecnica ed economica e per la verifica dei requisiti per l'accesso al bando regionale.

I finanziamenti regionali però, essendo di limitata entità, non avrebbero permesso la costruzione di nuovi alloggi sociali se non con il contributo di finanziamenti privati. Per questo motivo si è pensato di intervenire seguendo la procedura del progetto di finanza, dove il meccanismo finanziario prevede, in sintesi, la messa a disposizione da parte del Comune dell'area, la vendita di una parte di alloggi per acquisire risorse da reinvestire, e l'autofinanziamento mediante le entrate costituite dai canoni degli alloggi da concedere in locazione.

Contestualmente sono stati condotti gli accordi preliminari con i soggetti finanziatori dell'intervento esaminando i progetti sia dal punto di vista economico che dal punto di vista delle soluzioni tecniche e tecnologiche proposte.

L'Ufficio Progettazione, in team con l'Ufficio Affari Generali e Legali (nell'ambito della preparazione dei progetti di finanza), ha fornito alla società Fincasa, soggetto promotore, servizi di consulenza sia sui temi tecnologici trattati nei progetti che sulla gestione dei progetti di finanza.

Se saranno confermati i finanziamenti regionali, nel corso del 2008 i Comuni procederanno all'espletamento delle gare dei progetti di finanza ed alla successiva assegnazione ai soggetti aggiudicatari.

Nel 2007 sono state presentate nove **domande per richiesta di finanziamento** per complessivi euro **11.587.905,69**.

Tabella 1 - Programma 3000 alloggi, richieste di finanziamento presentate.

	COMUNE	CARATTERISTICHE					DATI ECONOMICI	
		NUOVA COSTRUZIONE	RECUPERO	ALLOGGI IN LOCAZIONE	POSTI LETTO LOCAZIONE	ALLOGGI IN VENDITA	IMPORTO DEL FINANZIAMENTO RICHiesto	COSTO COMPLESSIVO
1	Bibbiano	x		6	20	6	€ 717.070,30	€ 1.475.508,77
2	Cadelbosco di Sopra	x		7	21	6	€ 828.306,00	€ 1.483.074,24
3	Castelnovo ne'Monti	x		8	25	16	€ 1.049.001,00	€ 3.333.368,97
4	Fabbrico		x	8	18		€ 723.328,96	€ 858.062,63
5	Guastalla	x		6	20	6	€ 622.949,83	€ 1.202.971,45
6	Rolo	x		7	18		€ 707.249,60	€ 791.215,86
7	S.Ilario	x		6	24	6	€ 720.000,00	€ 1.672.880,90
8	Villa Minozzo	x		6	21	8	€ 720.000,00	€ 1.914.273,07
9	Reggio Emilia (Pieve)	x		14	42	55	€ 5.500.000,00	€ 9.403.720,00
	TOTALI						€11.587.905,69	€ 22.135.075,89

- Riqualficazione dell'area di R.E.T.E.

Il piano prevede la costruzione di un complesso di edifici con destinazione residenziale, commerciale e terziaria (pubblica e privata) da realizzarsi con criteri di qualità e ad alto contenuto tecnologico innovativo.

Nel 2007 si sono svolte le procedure per la costituzione della società che realizzerà l'intervento, sono stati condotti studi di fattibilità economica e svolte le attività di coordinamento generale della progettazione dell'intervento di riqualificazione.

Importo totale: € 83.600.00,00

- Quartiere Foscatò

In accordo con il Comune di Reggio Emilia, è stato redatto il progetto preliminare del nuovo Centro Sociale presso il Villaggio Foscatò, per il quale si sta definendo il tipo di finanziamento. In seguito si procederà alle successive fasi progettuali.

Contestualmente al progetto preliminare del centro sociale è in corso il progetto della piazza e la preparazione della variante al PRU approvato.

Importo di massima: € 900.000,00

- Villa Minozzo

ACER ha in corso la progettazione del piano particolareggiato denominato PEEP 1 e il preliminare dell'intervento che prevede la costruzione di 14 alloggi e autorimesse, di cui 6 destinati alla locazione e 8 destinati alla vendita.

Importo totale: € 1.914.273,07

- Bagnolo in Piano

È stato consegnato il project, rispondendo all'avviso pubblicato dall'Amministrazione Comunale di Bagnolo in Piano.

Il project riguarda la costruzione di complessivi 8 alloggi di cui 4 in locazione permanente e 4 in vendita a San Tommaso della Fossa;

L'intervento è stato progettato con criteri finalizzati al risparmio energetico, attraverso soluzioni tecniche innovative. In caso di assegnazione ad ACER verranno avviate la progettazione e la realizzazione dell'intervento, finanziato in parte con risorse pubbliche e in parte con mutuo bancario, sostenuto dai canoni di locazione degli alloggi.

Importo totale: € 931.866,76

Numero alloggi: 9

1.2 STUDI DI FATTIBILITA'

L'ufficio Progettazione ha effettuato una serie di studi di progetti, per verificarne la fattibilità tecnica ed economico finanziaria.

- Bibbiano

ACER ha in corso la progettazione del piano particolareggiato denominato PP 10 e lo studio di fattibilità di nuova lottizzazione composto da un piano economico finanziario e da un progetto preliminare.

Il comune di Bibbiano intende sviluppare un progetto che preveda l'applicazione di criteri ecocompatibili sia nella progettazione urbana che in quella architettonica. ACER Reggio Emilia direttamente o anche attraverso società di scopo ha l'incarico di redigere uno studio di fattibilità e un progetto preliminare della lottizzazione. Attualmente l'area è, secondo il PRG vigente del comune di Bibbiano, soggetta a piano particolareggiato, con un indice territoriale di 0,44 mc/mq.

Secondo le indicazioni della committenza il progetto di piano deve prevedere:

- edilizia residenziale privata;
- edilizia destinata a uso sociale;
- edilizia destinata ad attività commerciali e terziario;
- edificio o parte di esso, destinato a poliambulatorio medico;
- edificio o parte di esso destinato a centro diurno per assistenza agli anziani;

Nel corso del 2007 è stata svolta attività di coordinamento generale e un progetto preliminare corredato da studio di fattibilità dell'intervento immobiliare.

- Area vigili del fuoco

La sede del comando provinciale dei Vigili del Fuoco occupa un'area con un'estensione territoriale di mq 9.972.

A seguito della prossima dismissione di tale struttura l'area viene pertanto ad assumere un ruolo di cerniera importante trovandosi immersa in un tessuto residenziale di frangia vicina al Centro antico della città di Reggio Emilia.

Ciò premesso, e considerando l'evoluzione di situazioni analoghe (aree dimesse riqualficate), si è giunti, in accordo con l'amministrazione locale, alla conclusione

di poter ipotizzare una variante al PRG che preveda un cambio di destinazione d'uso dall'attuale "Attrezzature generali di interesse pubblico" regolato dall'art. 72 delle vigenti N.T.A. ad "Aree di trasformazione urbana (TU)" regolato dall'art. 48 delle vigenti N.T.A.

Si è proceduto quindi con l'elaborazione di un progetto preliminare di sistemazione dell'area e con la stima dell'intervento per la costruzione della nuova sede.

Tabella 3 – riepilogo quadro-economico finanziario area vigili del fuoco

COSTO COMPLESSIVO DELL'INTERVENTO	€ 10.351.374,00
RICAVO DALLA VENDITA DELL'AREA	€ 3.390.480,00
IMPORTO RIMANENTE DA FINANZIARE	€ 6.960.894,00

- Edificio Asl di via San Michele

Si tratta di uno studio di fattibilità per un trasferimento di capacità edificatoria esistente per un totale di 4353 mq di superficie utile attualmente destinata a servizi.

- Area via Zatti

Si tratta di uno studio di fattibilità per la costruzione di un edificio residenziale per complessivi otto alloggi.

Progetto e studio di fattibilità completati, ma non operativi in mancanza di specifici accordi.

- Carpineti

Si tratta di uno studio di fattibilità per un trasferimento di capacità edificatoria esistente per la costruzione di una caserma dei carabinieri e un edificio residenziale per complessivi otto alloggi.

- Canossa

Si tratta di uno studio di fattibilità per la costruzione di due edifici residenziali per complessivi 12 alloggi.

Progetto e studio di fattibilità completati

- Canolo di Correggio

Si tratta di uno studio di fattibilità per la costruzione di un edificio residenziale per complessivi 9 alloggi.

Progetto e studio di fattibilità completati.

- Scandiano

Si tratta di uno studio di fattibilità per la costruzione di un edificio residenziale per complessivi 13 alloggi.

Progetto e studio di fattibilità completati.

- Bagnolo

Si tratta di uno studio di fattibilità per la costruzione di un edificio residenziale per complessivi 11 alloggi.

Progetto e studio di fattibilità completati.

2. MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA STRATEGIE E PRIORITA' D'INTERVENTO

ATTIVITÀ MANUTENTIVA ORDINARIA DEL PATRIMONIO GESTITO

L'attività di manutenzione ordinaria e di pronto intervento rappresenta, indiscutibilmente, un settore strategico dove è necessario porre attenzione a diversi fattori per non compromettere la qualità complessiva del servizio. Per questo è necessario:

- conoscere dettagliatamente la situazione
- essere tempestivi nell'azione di ripristino
- disporre di risorse adeguate
- scegliere le soluzioni tecniche più idonee
- effettuare interventi di qualità
- tenere rapporti con l'utente, con la committenza (i Comuni) e con l'impresa esecutrice
- verificare la soddisfazione dell'utente e del committente

Da qui la necessità di delineare alcune strategie di miglioramento in questo settore che sono iniziate nell'anno 2007 e riguardano:

- il completamento del nuovo programma informatico (prodotto internamente) per la gestione degli interventi manutentivi, che permetterà, a partire dal 2008, di gestire l'intero iter, dal ricevimento della richiesta d'intervento fino alla liquidazione della fattura del lavoro eseguito. Tutta la procedura verrà gestita in modo informatizzato per garantire minori tempi di gestione e, di conseguenza, una maggiore tempestività nelle risposte. Sarà possibile inoltre monitorare in ogni momento lo stato di attuazione di una richiesta di intervento, di un lavoro o del ripristino di un alloggio, consentendo anche a soggetti esterni accreditati di accedere alle informazioni;
- l'aggiornamento delle banche dati informatiche costituite dal censimento dello stato di conservazione del patrimonio edilizio. Si registreranno sia le variazioni avvenute in seguito agli interventi effettuati, sia le esigenze manutentive

sopravvenute. Questo sistema permetterà la gestione ottimale del patrimonio e la programmazione degli interventi da effettuarsi;

- l'intensificazione dei controlli sui lavori di manutenzione allo scopo di migliorare la qualità e i tempi di esecuzione da parte delle imprese con conseguente miglioramento del servizio;
- l'utilizzo anche nel settore manutenzioni, nell'ambito delle scelte tecniche operative, dei materiali durevoli, a ridotta manutenzione e rispondenti a requisiti di qualità e di biocompatibilità;
- le programmazioni, con azioni sinergiche con gli altri uffici tecnici dell'Azienda, degli interventi manutentivi più consistenti (es. Q.re Canalina Motti nell'ambito del piano di manutenzione straordinaria del Comune di Reggio Emilia).

Un ulteriore sforzo è stato condotto per migliorare l'efficacia dell'azione manutentiva. Questo sforzo ha permesso di contenere i tempi di esecuzione degli interventi di ripristino con una conseguente riduzione del numero degli alloggi sfitti e del tempo di utilizzo degli stessi.

Nel 2007 è proseguita l'attività di manutenzione del patrimonio ERP gestito da ACER, a seguito del suo trasferimento ai comuni - ai sensi della legge 8.8.2001 n. 24 - sulla base delle apposite convenzioni già sottoscritte secondo lo schema tipo approvato dalla Conferenza degli Enti.

Inoltre si è elaborato un programma preliminare di manutenzione straordinaria che utilizza i finanziamenti già programmati, stanziati dallo Stato e dalla Regione, per il ripristino degli alloggi sfitti.

Ciò permetterà di mettere a disposizione dei Comuni e dell'utenza un elevato numero di alloggi ERP, da tempo in attesa di essere recuperati. Attualmente lo Stato, per raggiungere questo obiettivo, ha stanziato la somma di € 5.035.000,00 per tutta la provincia di Reggio Emilia.

2.1 MANUTENZIONE STRAORDINARIA PROGRAMMATA DEL PATRIMONIO EDILIZIO GESTITO

ACER, con il proprio personale addetto, 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 manutentivo 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, sostituzione serramenti, isolamenti termici, domotica) e della qualità dei fabbricati (risanamento e rinnovo esterno, sistemazione delle coperture, sistemazione aree cortilive e verdi, superamento barriere architettoniche), di sicurezza degli impianti, di risparmio energetico e innovazione tecnologica con l'obiettivo della riduzione delle spese di gestione dei servizi sostenute dall'utenza.

Nell'ambito delle scelte strategiche vengono definite le priorità d'intervento, in relazione all'urgenza determinata da situazioni precarie o di sicurezza, dalla necessità di completamento dei lavori, da situazioni di contenzioso, dalla presenza di proprietari in condominio, ecc..

L'ufficio Manutenzione dell'Acer provvede alla rilevazione di tutti i fabbricati di proprietà dei vari Comuni, compresi quelli ceduti da Acer, elaborando una scheda per ognuno di essi nella quale viene evidenziato lo stato di manutenzione e consistenza.

In base ai dati forniti, l'ufficio Direzione Lavori e Segreteria Tecnica, in collaborazione con lo stesso ufficio Manutenzione, provvede mediante stime parametriche preliminari, alla valutazione del fabbisogno manutentivo generale del patrimonio edilizio di ciascun Comune.

Questa attività nel Comune di Reggio Emilia, ha portato all'elaborazione di un programma di manutenzione straordinaria del patrimonio edilizio, finanziato per 6.000.000 di euro nel 2007 e 2.000.000 di euro nel 2008.

2.1.1 PROGRAMMA DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA COMUNE DI REGGIO EMILIA - BIENNIO 2007/2008

Il programma, redatto per conto del Comune di Reggio Emilia sulla base delle rilevazioni del fabbisogno manutentivo dei fabbricati comunali effettuato in precedenza da ACER, intende finanziare una prima parte di lavori mediante due stralci di attuazione; il primo di € 6.000.000,00, da realizzarsi a partire dal 2008, e il secondo di € 2.000.000,00 da realizzarsi a partire dal 2009.

Il programma è stato elaborato con criteri di priorità dovendo selezionare gli interventi in relazione alle disponibilità finanziarie.

Sono stati pertanto definiti prioritari gli interventi relativi alla:

- sicurezza dei fabbricati: sistemazione di coperture e facciate e ripristini strutturali di balconi ed elementi in cemento armato;
- bonifica di elementi edilizi in cemento amianto;
- adeguamento degli impianti nelle parti comuni;
- installazione di impianti di riscaldamento in alloggi che ne sono privi.

Nel 2007 è stato predisposto e approvato il progetto preliminare e definitivo degli interventi relativi al 1° stralcio del programma, già approvato da ACER e dal Comune di Reggio Emilia.

Attualmente la progettazione è stata conclusa e sono state avviate le procedure di appalto.

Si riporta la tabella degli interventi previsti nel programma.

C	INDIRIZZO	TOTALE ALLOGGI	ALLOGGI COMUNE	DESCRIZIONE LAVORI	MILLESIMI		IMPORTO PROGRAMMA COMUNE
					COMUNE	PRIVATI	
1	Via Ariosto 19 21 23 25 27 29	48	48	Rifacimento copertura			181.634,60
	Via Borgogna 1-3-5-7 e	24	24	Impianto elettrico parti comuni			59.540,90
	Via S.Girolamo 16-18-20-22			Rifacimento copertura			157.818,21
	Via Borgogna 2 e	7	7	Impianto elettrico parti comuni			17.366,10

	Via San Girolamo 14			Rifacimento copertura			44.777,64
	Via Borgogna 4-6	7	7	Impianto elettrico parti comuni			17.366,10
				Rifacimento copertura			37.305,98
	Via Davoli 9/a 9/b	12	5	Impianto di riscaldamento singolo			81.606,67
			7	Impianto elettrico parti comuni	547,693	452,307	16.825,44
	Via Del Pozzo 11-19	8	7	Impianto elettrico parti comuni	875,000	125,000	17.366,09
				Rifacimento copertura	875,000	125,000	46.651,53
	Via Mari 14-24	7	7	Impianto elettrico parti comuni			17.366,10
				Rifacimento copertura			80.943,45
	Via Nobili 5	6	6	Impianto di riscaldamento singolo			80.629,35
	Via Secchi e Via Filippo Re	9	9	Impianto elettrico parti comuni			22.327,84
2	Via Caleri 24 26 28	24	24	Copertura garage			16.799,36
				Impianto elettrico parti comuni			46.567,88
				Rifacimento copertura			108.430,02
	Via Folloni 1	20	20	Impianto elettrico parti comuni			48.550,67
	Via Cipriani 12	10	7	Rifacimento copertura	732,889	267,111	45.183,42
3	Via Foscato 2	4	4	Impianto elettrico parti comuni			9.923,48
				Rifacimento copertura			35.425,12
	Via Foscato 23	3	3	Impianto elettrico parti comuni			7.442,61
				Rifacimento copertura			36.627,76
	Via Foscato 27	3	3	Impianto elettrico parti comuni			7.442,61
				Rifacimento copertura			36.627,76
	Via Foscato 45	4	4	Impianto elettrico parti comuni			9.923,48
				Rifacimento copertura			35.457,89
	Via Foscato 46	4	4	Impianto elettrico parti comuni			9.923,48
				Rifacimento copertura			35.457,89
	Via Foscato 5	4	4	Impianto elettrico parti comuni			9.923,48
				Rifacimento copertura			35.309,19
	Via Foscato 7	4	4	Impianto elettrico parti comuni			9.923,48
				Rifacimento copertura			35.416,69
	Via Pastrengo 18	9	9	Impianto elettrico parti comuni			22.327,84
	Via Peschiera 2	6	3	Impianto di riscaldamento singolo			32.984,73
				Impianto elettrico parti comuni	465,784	534,216	8.266,10
	Viale Magenta 18/1-5 20	51	33	Rifacimento copertura	657,229	342,771	59.565,59
4	Via Bergonzi 2-4 Fenulli 1-3-5	91	81	Cemento armato e balconi	465,778	34,222	378.768,86
				Rifacimento copertura	465,778	34,222	404.688,06
	Via Bergonzi 6-8-10 Fenulli 7-9	92	72	Cemento armato e balconi	405,053	94,947	329.387,53
				Rifacimento copertura	405,053	94,947	351.927,55

	Via Compagnoni 1 3 5	24	22	Rifacimento copertura	917,588	82,412	94.096,34
	Via Compagnoni 13	8	6	Rifacimento copertura	715,100	284,900	30.932,70
	Via Compagnoni 57	6	6	Rifacimento copertura			32.725,89
	Via Compagnoni 61	6	6	Cemento armato e balconi			4.928,03
				Rifacimento copertura			33.587,89
6	Via 1° Maggio 10-12-14-16	24	22	Impianto di riscaldamento singolo			271.940,80
	Via Del Rio 2-4	12	6	Impianto di riscaldamento singolo			77.697,37
	Via Del Rio 5	4	3	Rifacimento copertura	750,000	250,000	30.982,28
	Via Don P. Borghi 10-11	16	12	Impianto di riscaldamento singolo			167.122,65
			15	Rifacimento copertura	937,765	62,235	112.822,92
Via Don P. Borghi 12-13	20	13	Impianto di riscaldamento singolo			180.072,21	
7	Via Maramotti 23	10	10	Impianto elettrico parti comuni			31.527,82
	Via Viganò 1	9	9	Cemento armato e balconi			0,00
	Via Cassala 3-5-7 4-6-8	72	10	Impianto di riscaldamento singolo			108.727,46
8	Via Dall'Aglio 8/1 8/2 Piccinini 5/5 5/6	43	32	Cemento armato e balconi	723,358	276,642	64.344,27
				Impianto di riscaldamento singolo			387.998,20
				Rifacimento copertura	723,358	276,642	126.684,59
	Via Due Canali 11	8	5	Impianto di riscaldamento singolo			64.747,81
				Impianto elettrico parti comuni			0,00
	Via Due Canali 3	8	1	Impianto di riscaldamento singolo			11.972,24
	Via Due Canali 7	8	2	Impianto elettrico parti comuni			0,00
	Via Due Canali 9	8	4	Impianto di riscaldamento singolo			51.798,25
	Via Piccinini 5 5/1 5/2	19	11	Cemento armato e balconi	670,028	329,972	17.085,29
				Rifacimento copertura	670,028	329,972	59.120,23
	Via Trento Trieste 5 5/1 5/2	26	16	Cemento armato e balconi	651,419	329,307	13.825,69
				Rifacimento copertura	651,419	329,307	89.589,11
	Via Trento Trieste 5/3 5/4 5/5	30	18	Rifacimento copertura	601,968	398,032	59.000,69
Ripristino alloggi vuoti	30	30	Ripristino alloggi vuoti			828.870,71	
				TOTALI			6.000.000,00

2.1.2 PROGRAMMA DI RECUPERO DEGLI ALLOGGI SFITTI

Lo Stato, attraverso l'emanazione del Decreto Legge n. 159 del 01/10/2007, ha finanziato un programma straordinario per il ripristino degli alloggi sfitti siti nei comuni ad alta tensione abitativa e nei comuni ad essi confinanti, assegnando risorse alla Regione per la realizzazione dei lavori tempi molto brevi.

Il fabbisogno di risorse determinato da ACER sul totale di alloggi sfitti è risultato superiore a quanto stanziato. La Regione prevede comunque di aggiungere altre risorse ai fondi stanziati dallo Stato (pari a circa € 1.300.000,00).

Si tratta di recuperare un numero consistente di alloggi (oltre 200) per un importo complessivo di € 5.035.000,00, così ripartiti:

COMUNE	N. ALLOGGI	IMPORTO AMMESSO
Montecchio Emilia	2	50.000,00
Casalgrande	3	85.000,00
Quattro Castella	7	150.000,00
Sant'Ilario d'Enza	8	180.000,00
Rubiera	9	145.000,00
Correggio	14	140.000,00
Reggio Emilia	174	4.285.000,00
TOTALE	217	5.035.000,00

ACER è soggetto attuatore del programma per conto dei Comuni.

Gli alloggi esclusi dal programma, e quindi non finanziati, sono in totale 84, per un importo di 1.665.000,00 e sono localizzati nei seguenti comuni:

COMUNE	N. ALLOGGI	IMPORTO AMMESSO
Bagnolo	1	15.000,00
Baiso	3	70.000,00
Bibbiano	8	150.000,00
Boretto	6	170.000,00
Busana	2	40.000,00
Campagnola Emilia	1	25.000,00
Castelnovo Sotto	4	60.000,00
Cavriago	7	125.000,00
Fabbrico	3	45.000,00
Guastalla	22	430.000,00
Ligonchio	3	45.000,00

Luzzara	3	75.000,00
Novellara	3	75.000,00
Poviglio	4	60.000,00
Ramiseto	1	20.000,00
Rio Saliceto	2	40.000,00
Rolo	4	85.000,00
S. Martino in Rio	3	65.000,00
Toano	1	35.000,00
Vezzano s/c	2	40.000,00
Villa Minozzo	1	15.000,00
TOTALE	84	1.665.000,00

Per questi alloggi si è in attesa che la Regione metta a disposizione le risorse necessarie.

2.1.3 INTERVENTI SU IMMOBILI DI PROPRIETA' ACER

E' stato elaborato un progetto preliminare per la ristrutturazione di alloggi sfitti nei fabbricati siti a Reggio Emilia in Viale Monte Grappa 6 e Piazzale Fiume 3 per destinarli a studenti universitari mediante di una convenzione da stipularsi con ERGO, Azienda Regionale per il Diritto allo studio.

Inoltre si è redatto un progetto per l'installazione di impianti di riscaldamento singoli con produzione acqua calda ed il ripristino degli alloggi in Viale Risorgimento 24 a Reggio Emilia.

Allo stato attuale la realizzazione degli interventi è subordinata alla definizione delle modalità di finanziamento degli stessi.

CANTIERI ACER	N. ALLOGGI	IMPORTO STIMATO LAVORI
RE - Montegrappa, 6	4	200.000,00
RE - Fiume, 3	3	150.000,00
RE – Viale Risorgimento, 24/A-B	4	200.000,00
Totale	11	550.000,00

Gli interventi sopradescritti saranno finanziati con i fondi del programma di ripristino degli alloggi sfitti, di cui al DL n. 159/2007, nell'ambito dei 174 alloggi localizzati nel comune di Reggio Emilia.

2.1.4 INTERVENTI SU ALLOGGI ACER - EX DEMANIO DELLO STATO

E' stato predisposto un piano di ristrutturazione di tutti gli edifici dell'ex demanio dello Stato che prevede un fabbisogno generale pari a € 1.253.520,39. Il programma rimane vincolato alla definizione del tipo di finanziamento, che attualmente è in attesa di definizione.

PROPRIETA'	COMUNE	INDIRIZZO	FABBR.	ALL.	PROPR. O RISCATTO	LOCAZ..
ACER dal 29/09/2006	Boretto	4 Novembre 22 (1958)	1	6		6
ACER dal 21/10/05	Busana	Marmoreto 63 (1959)	1	4		4
ACER dal 29/09/2006	Busana	Talada 25 (1956)	1	4		4
ACER 29/09/2006	Campegine	Traccole, 3 (1976)	1	4		4
ACER dal 21/10/05	Casalgrande	Gramsci 13 (1962)	1	6		6
ACER dal 21/10/05	Castellarano	Radici in monte 103 (1962)	1	6		6
ACER dal 06/07/05	Correggio	Lupi 9/A (1971)	1	4	3	1
ACER dal 21/10/05	Fabbrico	Contarelli 29 (1962)	1	4		4
ACER 04/12/2006	Luzzara	Nazionale 16 - 18 (1957) - (1961)	1	8		8
ACER 29/09/2006	Novellara	I Maggio 11(1960)	1	6		6
ACER 04/12/2006	Novellara	I Maggio 13 (1960)	1	6	4	2
ACER dal 21/10/05	Novellara	I Maggio 5 (1959)	1	6		6
ACER dal 21/10/05	Novellara	Strada S.Bernardino, 39-41 (1959)	1	1		1
ACER 29/09/2006	Quattro Castella	Turati 3 (1963)	1	4		4
ACER 29/09/2006	Reggiolo	Fratelli Cervi (1961)	1	4		4
ACER dal 21/10/05	Reggiolo	Turati 71 73 75 77	1	4	3	1
ACER dal 21/10/05	Rubiera	Della Costituzione 5 (1956)	1	4		4

ACER dal 21/10/05	Toano	Miara, 8 (1962)	1	4	2	2
ACER dal 21/10/05	Viano	Mizzone di Sotto, 7 (1962)	1	6	5	1
TOTALI			16	95	17	75

STATO	Bibbiano	Caduti 1 2 (Barco) (1958)	1	16		16
-------	----------	------------------------------	---	----	--	----

TOTALI			1	16		16
---------------	--	--	----------	-----------	--	-----------

3. ATTIVITA' DI DIREZIONE LAVORI

Nel 2007 l'attività di direzione lavori è stata particolarmente rilevante e ha visto impegnati i tecnici dell'Azienda nei cantieri relativi al PRU compagni (completamento fabb. A, B, C e D 1° stralcio), al PdR Stranieri e alle relative opere di urbanizzazione, al PdR del Foscatto con le relative opere di urbanizzazione e agli oltre 50 cantieri relativi al programma di manutenzione straordinaria finanziato dalla Regione e agli altri 200 cantieri relativi all'installazione di impianti singoli di riscaldamento.

Inoltre si è aggiunta la nuova attività di supervisione alla direzione lavori e collaudo in corso d'opera dei 38 piani urbanistici attuativi di iniziativa privata.

3.1 RECUPERO E NUOVA COSTRUZIONE

3.1.1 INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE REALIZZATI DA ACER INIZIATIVE IMMOBILIARI

Interventi in corso

La maggior parte degli interventi costruttivi, avviati tra la fine del 2004 e l'inizio del 2005, sono giunti alla conclusione negli anni 2006 e 2007, mentre altri saranno ultimati nei primi mesi del 2008 (15 alloggi a Reggio Emilia – Q.re Stranieri viale I° maggio, 40 alloggi a Reggio Emilia – Q.re Stranieri piazza Stranieri e le relative opere di urbanizzazione).

Gli interventi ancora da avviare sono limitati a 2 edifici per 16 alloggi ciascuno nel quartiere Compagnoni e relative opere di urbanizzazione, ed a un edificio polifunzionale nel quartiere Stranieri a Reggio Emilia.

CANTIERI	N. ALL	IMPORTO TOTALE LAVORI	% AVANZ. LAVORI	SPESE ANNO 2007
a) Recupero				
b) Nuova costruzione				
RE PdR Stranieri 20+20 all comp. C umi 25C-D	40	2.991.044,31	80%	1.445.478,12
RE PdR Stranieri 15 alloggi Comp F	15	1.325.506,64	90%	822.725,96
c) Urbanizzazioni				
RE PdR Stranieri opere di U1		993.407,65	90%	141.336,88
TOTALE GENERALE (a+b+c)	55			2.409.540,96

Interventi ultimati

Gli interventi ultimati nel programma di ACER Iniziative immobiliari sono i seguenti:

Intervento	N. alloggi	Importo totale speso 31/12/2007
a) Recupero		
CAMPAGNOLA recupero Palazzo Baccarini	11	863.448,39
RE via Guatteri 16-18-20-23-25-27 Comp B	28	136.505,50
RE via Guatteri 5-7 Comp F	10	4.741,45
Totale	49	1.004.695,34
b) Nuova costruzione		
RE Foscatò 51 alloggi ERP+LP+urb U1 e U2	51	2.565,31
RE Foscatò 8 alloggi	8	79.926,57
RE PdR Stranieri 24 alloggi Sovv comp E	24	281.380,97
GUASTALLA 18 alloggi	18	20.401,10
Totale	101	349.339,95
SOMMANO (a+b)		1.354.035,29
c) RE PRU Compagnoni - 1° stralcio		
Edificio D	16	19.022,18
Edificio C	24	740.623,95
Edificio B	16	
Edificio A	16	
Urbanizzazioni e verde		
Demolizione via Compagnoni 32-34;40-42		
TOTALE PRU RE COMPAGNONI	72	759.646,13
TOTALE GENERALE (a+b+c)	222	2.113.681,42

3.1.2 INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE REALIZZATI DA ACER

Nel 2007 sono stati realizzati altri interventi costruttivi assegnati negli anni scorsi con altre procedure di appalto. Si tratta dei seguenti interventi.

Intervento	N° alloggi	Importo totale lavori	Avanz. in %	Spese al 2007
Correggio Loc. Prato Via Vite (completamento)	12	601.055,95	100	477.207,57
Correggio Manut. straordinaria Via Ardione 2/b	6	308.386,87	30	0
Sant'Ilario D'Enza Nuova costruzione Via Falcone – Q.re Brenta	9	870.000,00	100	639.776,77

PIAZZA VALLISNERI

Verso la fine del 2007 sono ripresi i lavori (demolizioni, rimozioni varie, ecc.) di trasformazione di parte degli ex uffici della sede ACER per la realizzazione di 6 alloggi per studenti, dopo un lungo periodo di sospensione a causa di un contenzioso con il condominio.

Importo totale: € 317.241,97

NUOVI ALLOGGI ULTIMATI NEL 2007

Nel 2007 sono stati ultimati 70 nuovi alloggi a seguito del completamento degli interventi costruttivi tra la fine del 2007 e l'inizio del 2008:

- 8 alloggi ERP a Reggio Emilia – via Foscatò;
- 12 alloggi ERP a Prato di Correggio;
- 16 alloggi per la locazione permanente a Reggio Emilia in via Bergonzi – PRU Compagnoni-Fenulli 1° stralcio;
- 25 alloggi per la locazione permanente a Reggio Emilia in via Foscatò;
- 9 alloggi per anziani in Reggio Emilia via Guatteri nn. 7-23-25 (ultimati nel 2007)

Comune	ERP	LP	Anziani	Totale
Reggio Emilia	8	41	9	58
Correggio	12			12
Totale	20	41	9	70

3.2 MANUTENZIONE STRAORDINARIA

L'attività manutentiva effettuata nel 2007 è stata particolarmente rilevante per la progettazione di consistenti programmi di investimento per la manutenzione straordinaria del patrimonio edilizio di proprietà del Comune di Reggio Emilia e per il recupero degli alloggi sfitti in diversi comuni della Provincia.

Inoltre è stato quasi completato il 1° stralcio del programma regionale di manutenzione straordinaria del patrimonio ERP, di cui alla delibera della G.R. n. 632 del 5.4.2004, finanziato dalla Regione per l'80% (€ 9.977.000,00 e per il 20% dai Comuni (circa € 2.500.000,00); il secondo sarà completato nel 2008.

INTERVENTI DELLA SOCIETÀ ACER INIZIATIVE IMMOBILIARI

Nel 2007 sono stati quasi completati tutti gli interventi del 1° stralcio, il 2° che comprende prevalentemente opere di natura edile ed impiantistica, sarà completato entro luglio 2008.

Interventi di manutenzione 1° stralcio

CANTIERI	N. ALLOGGI	IMPORTO TOTALE LAVORI	LAVORI ESEGUITI al 31/12/07	% DA REAL. 2008
Boretto - Per Poviglio 42 44 46	18	171.106,55	10.487,51	0%
Brescello - Papa Giovanni XXIII 1	6	104.687,37	467,04	0%
Brescello - Spallanzani 3-5	13	115.241,42	10.898,98	0%
Canossa - Strada Prov.le Val d' Enza	6	95.094,76	16.340,90	0%
Fabbrico - Melato 30	8	118.453,14	26.650,00	0%
Novellara - Via del Popolo, 10	9	47.098,56	0	100%
Novellara - S. Bernardino, 42	4	14.433,27	0	100%
Novellara - Matteotti, 1	4	62.571,38	21.418,41	0%
Novellara - Matteotti, 3	4	62.571,38	21.418,41	0%
Novellara - Novy Jicin, 8	1	7.335,43	0	100%
Novellara - I° Maggio, 3	1	9.209,98	0	100%
Novellara - Cavour, 6 e 10	5	32.626,73	0	100%
Novellara - Gonzaga, 11	4	27.062,63	0	100%
Novellara - Volta, 1	5	18.682,96	0	100%
RE - Dall'Aglio 10/3 10/4	12	137.640,43	3.600,00	0%
RE - p.zza S.Zenone	28	78.322,76	73.973,43	0%
RE - Piani 14	48	106.725,74	104.833,73	0%
RE - Zambonini 1	44	101.593,06	244,37	0%
Reggio E. e Provincia - Vari Fabbricati	17	357.333,86	=	40%
TOTALE 1° Stralcio	752	5.973.197,53	290.332,78	4,30%

Interventi di manutenzione 2° stralcio

CANTIERI	N. ALLOGGI	IMPORTO TOTALE LAVORI	LAVORI ESEGUITI al 31/12/07	% DA REAL. 2008
Busana - Azzura 7	4	36.837,67	26.703,23	0%
Casalgrande - 31/a 31/B 31/C	25	32.079,25		100%
Casalgrande - Marx 35/A 35/B	12	15.398,04		100%

CANTIERI	N. ALLOGGI	IMPORTO TOTALE LAVORI	LAVORI ESEGUITI al 31/12/07	% DA REAL. 2008
Castelnovo né Monti - Rubertelli 10 Felina	6	10.265,36	9.367,50	0%
Gualtieri – Di Vittorio 2	5	8.234,35	8.234,35	50%
Guastalla – Fornasari 2 4 6 8	24	30.796,08		0%
Guastalla – Dalla Chiesa 2 4 6	22	28.229,74		0%
Guastalla – Dalla Chiesa 8	18	23.097,06		0%
Ligonchio – Della Pioppa 37	4	32.784,88	7.393,27	0%
Ligonchio – Caprile 38	6	38.524,42	7.248,95	0%
Luzzara – Terracini 4 6	24	30.796,08		100%
Novellara – Don Minzioni 6	8	15.459,50	14.447,19	0%
Poviglio – Cremona 10 11 12 13	24	51.353,52		100%
Reggio Emilia – Pistelli 1 3	17	21.813,89		100%
Reggio Emilia – Q.re Magenta	29	188.500,00	164.685,79	0%
Reggio Emilia – Q.re Due Canali	27	175.500,00	27.841,64	0%
Reggio Emilia – Q.re Balletti	19	123.500,00	692,60	0%
Reggio Emilia – Q.re Gardenia	85	552.500,00	187.330,46	0%
Reggio Emilia – Q.re D. P. Borghi	44	286.000,00	7.122,01	0%
Reggio Emilia - Alloggi in fabbricati isolati	30	195.000,00	126.674,95	0%
Reggiolo - Respighi 12	6	37.163,27		100%
Rio Saliceto - Marx 7	6	15.758,34	14.671,18	0%
Provincia di RE - Impianti di riscaldamento	54	351.000,00	246.888,84	0%
Reggio E. e Prov. - Sistemazione alloggi	15	357.333,86	91.320,83	20%
TOTALE 2° Stralcio	790	3.589.253,80	940.622,79	6,13%
Totale Lavori (1° e 2° Stralcio)	1542	9.562.451,33	1.230.955,57	

TIPOLOGIA LAVORI	N. FABBRICATI	N. ALLOGGI	REGGIO EMILIA	ALTRI COMUNI
Impianti di riscaldamento autonomi	86	369	234	135
Impianti di riscaldamento centralizzato	3	36	3	
Adeguamenti parti comuni L. 46/90	75	712	9	66
Istallazione impianti ascensore	15	80	9	6
Ripristino alloggi	32	32	25	7
Interventi manutentivi importanti (coperture, serramenti, balconi, ecc.)	63	386	15	48
TOTALI	274	1.615	295	262

APPALTI

Nel 2007 l'attività di appalto ha riguardato esclusivamente l'assegnazione di appalti di manutenzione straordinaria mediante procedura ristretta semplificata di cui all'art. 123 del DLgs 163/2006 o mediante procedure di cottimo fiduciario.

OGGETTO	COMUNE	DITTA	IMPORTO
Bonifica amianto Strada Val d'Enza 98	Canossa	Selvachiarà srl	€ 23.986,31
Copertura palestra v. Fontanesi Felina	Castelnovo ne' Monti	Cop. Asfalti srl	€ 27.739,62
Copertura scuola "La Pieve"	Castelnovo ne' Monti	Cop. Asfalti srl	€ 10.954,35
Manutenzione straordinaria v. Ardione 2/B	Correggio	Edil 96 di Fava Tommaso	€ 308.386,87
Crepe parti comuni v. Pastrengo 16	Reggio Emilia	Dughetti Daniele	€ 7.700,00
Urbanizzazioni Villaggio Foscatò	Reggio Emilia	ORION soc. coop.	€ 20.560,06
Consolidamento fondazioni via Pastrengo 16	Reggio Emilia	Edilspina Tre srl	€ 41.534,43
Pavimentazione terrazzi San Zenone	Reggio Emilia	Edilspina Tre srl	€ 35.729,43
Intonaco v. Pastrengo 16	Reggio Emilia	Dughetti Daniele	€ 5.200,00
Completamenti e sistemaz. esterne "Foscatò 6"	Reggio Emilia	Appio Costruzioni srl	€ 38.000,00
Tunnel autorimesse San Zenone	Reggio Emilia	Edilspina Tre srl	€ 35.510,00
Fognatura San Zenone	Reggio Emilia	Edilspina Tre srl	€ 9.911,69
Crepe via Maramotti 25	Reggio Emilia	2MC	€ 12.000,00
Lavori vari San Zenone	Reggio Emilia	Edilspina Tre srl	€ 39.773,76
Sostituzione caldaie v. Matteotti 16/18	Sant'Ilario d'Enza	TECKAL spa	€ 57.361,58
Sostituzione caldaie v. Matteotti 20/22	Sant'Ilario d'Enza	TECKAL spa	€ 56.525,99
			€ 760.874,09

Sul finire del 2007 è stata avviata la procedura ristretta semplificata di cui all'art. 123 del dlgs 163/2006 per l'affidamento dei lavori relativi all'anno 2008 nel settore della manutenzione ordinaria e straordinaria.

3.3 MANUTENZIONE ORDINARIA e RIPRISTINO ALLOGGI

Le spese per la manutenzione ordinaria, fornitura materiali e ripristino alloggi sono previste per un importo complessivo pari ad € 1.967.466,44, così suddivise:

Fornitura materiali	€	4.841,05
Lavori di manutenzione ordinaria	€	706.995,57
Lavori di manutenzione straordinaria e ripristino alloggi	€	1.255.629,82
TOTALE	€	1.967.466,44

e più dettagliatamente:

COMUNI	M. Ordinaria	Ripristino Alloggi	Materiali	Totale
Acer	35.875,14	12.248,78	1.241,45	49.365,37
Bagnolo in Piano	2.929,25			2.929,25
Bibbiano	5.861,88	52.731,67		58.593,55
Boretto	20.682,38	24.189,38	155,50	45.027,26
Brescello	4.439,35			4.439,35
Cadelbosco di Sopra	3.266,73	6.420,97		9.687,70
Campagnola	2.400,59	1.783,10		4.183,69
Campegine	161,20			161,20
Canossa	1.503,93	8.237,30		9.741,23
Casalgrande	10.740,38	34.275,86		45.016,24
Castellarano	943,58			943,58
Castelnovo di Sotto	2.841,82			2.841,82
Castelnovo né Monti	4.171,55	8.945,00		13.116,55
Cavriago	8.388,05	20.880,80		29.268,85
Correggio	43.708,42	73.457,75	456,63	117.622,80
Fabbrico	11.251,44	9.048,54		20.299,98
Gattatico	602,09			602,09
Gualtieri	10.450,63	18.470,00		28.920,63
Guastalla	10.837,94		29,57	10.867,51
Ligonchio	551,18			551,18
Luzzara	7.375,34	25.921,42		33.296,76
Montecchio Emilia	4.247,93			4.247,93
Novellara	1.784,41	1.211,90		2.996,31
Poviglio	6.310,98			6.310,98
Quattro Castella	11.115,18	45.906,90		57.022,08
Reggio Emilia	432.784,55	808.767,84	2.957,90	1.244.510,29
Reggiolo	1.854,72			1.854,72
Rio Saliceto	10.936,42	5.243,04		16.179,46
Rolo	2.558,60			2.558,60
Rubiera	3.935,61			3.935,61
S. Ilario d'Enza	12.914,09	52.695,73		65.609,82
S.Martino in Rio	8.989,45	4.196,59		13.186,04
San Polo d'Enza	11.059,73			11.059,73
Scandiano	9.100,75	40.997,25		50.098,00
Vezzano sul Crostolo	370,70			370,70
Villa Minozzo	49,58			49,58
Totale	706.995,57	1.255.629,82	4.841,05	1.967.466,44

Gli alloggi ripristinati nell'anno 2007 sono risultati complessivamente 143, localizzati nei comuni della provincia, di cui 119 per nuove assegnazioni e 24 per cambi, come riepilogato nella seguente tabella:

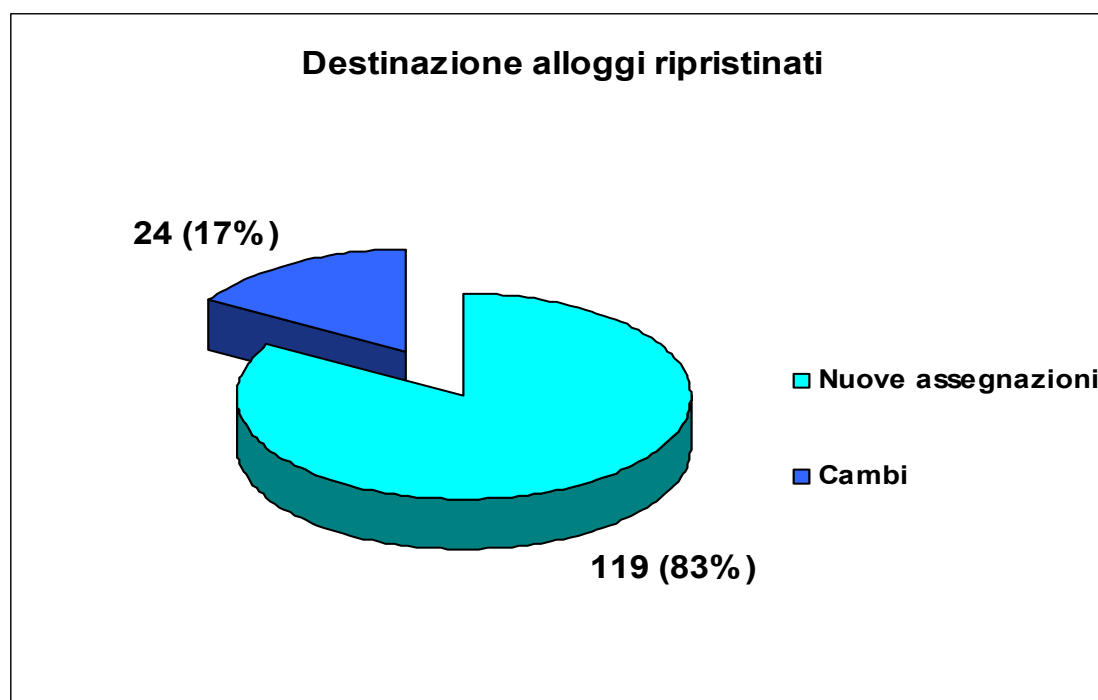
Comune	Totale alloggi ripristinati	n° alloggi per nuove assegnazioni	n° alloggi per cambi
Bibbiano	3	3	
Boretto	1	1	
Casalgrande	2	2	
Cadelbosco Sopra	2	1	1

Comune	Totale alloggi ripristinati	n° alloggi per nuove assegnazioni	n° alloggi per cambi
Castelnovo Monti	1	1	
Cavriago	4	4	
Correggio	15	9	6
Fabbrico	2	2	
Gualtieri	5	5	
Luzzara	4	4	
Quattro Castella	6	6	
Reggio Emilia	80	65	15
Rio Saliceto	1	1	
S.Martino in Rio	1	1	
San Polo d'Enza	3	3	
Sant'Ilario d'Enza	9	8	1
Scandiano	4	3	1
Totale	143	119	24

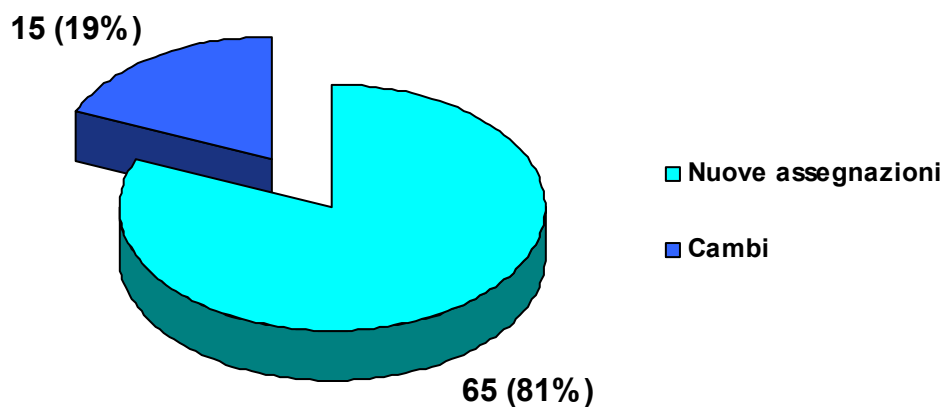
ALLOGGI RIPRISTINATI ANNO 2007 REGGIO EMILIA E PROVINCIA

	Alloggi ripristinati 2007	n° Alloggi per nuove assegnazioni	n° Alloggi per cambi
Reggio Emilia	80	65	15
Altri Comuni	63	54	9
Totale	143	119	24

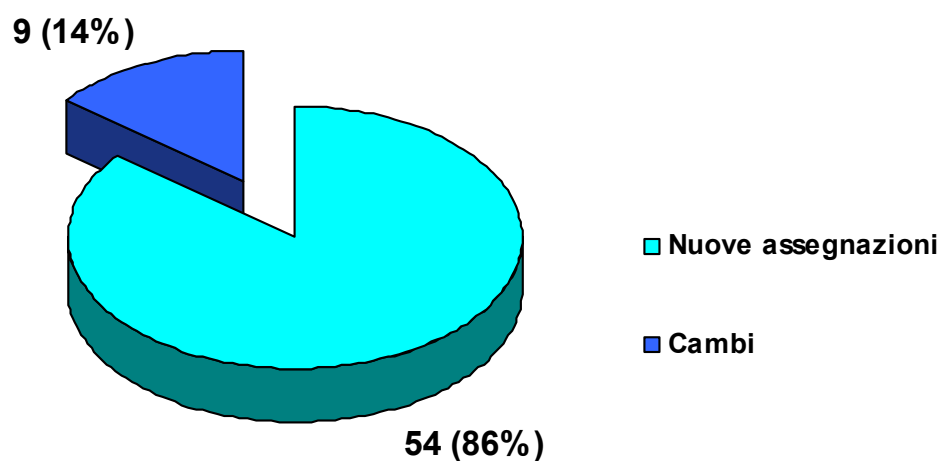
Nel comune di Reggio Emilia sono stati ripristinati 80 alloggi, di cui 65 per nuove assegnazioni e 15 per cambi, mentre negli altri comuni della provincia gli alloggi ripristinati sono stati 63, di cui 54 per nuove assegnazioni e 9 per cambi.



**Destinazione alloggi ripristinati
nel Comune di Reggio Emilia**



**Destinazione alloggi ripristinati nei comuni della provincia
(escluso Reggio Emilia)**



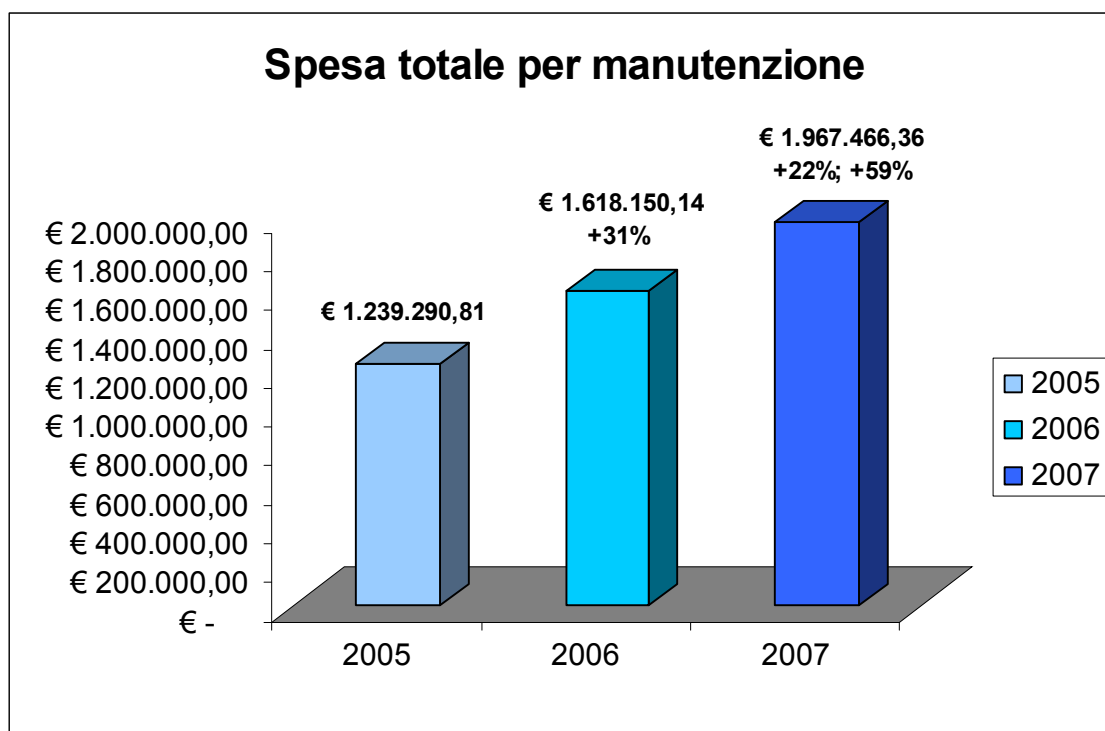
ANDAMENTO SPESE PER MANUTENZIONE Anni 2005-2006-2007

Vengono nel seguito presentati, per il triennio 2005-2007, i dati relativi alla spesa per lavori di manutenzione ordinaria, straordinaria e ripristino alloggi, del patrimonio gestito e finanziati con i proventi dei canoni di locazione, con l'esclusione dei lavori finanziati con altre fonti di finanziamento (es. fondi regionali, statali, ...).

Spesa complessiva per manutenzione alloggi e fabbricati

	2005	2006	2007
Ripristino alloggi	€ 668.839,89	€ 969.613,51	€ 1.103.741,53
Manutenzione ordinaria	€ 541.350,17	€ 639.016,69	€ 706.995,57
Manutenzione straordinaria			€ 151.888,29
Acquisto materiali	€ 29.100,75	€ 9.519,94	€ 4.841,05
Totale	€ 1.239.290,81	€ 1.618.150,14	€ 1.967.466,44

La spesa totale per manutenzione ordinaria, straordinaria e ripristino alloggi, è passata nel triennio 2005-2007, da € 1.239.290,81 del 2005 a € 1.618.150,14 nel 2006 (+31%), a € 1.967.466,44 nel 2007 (+ 22% rispetto al 2006 e +59% rispetto al 2005).



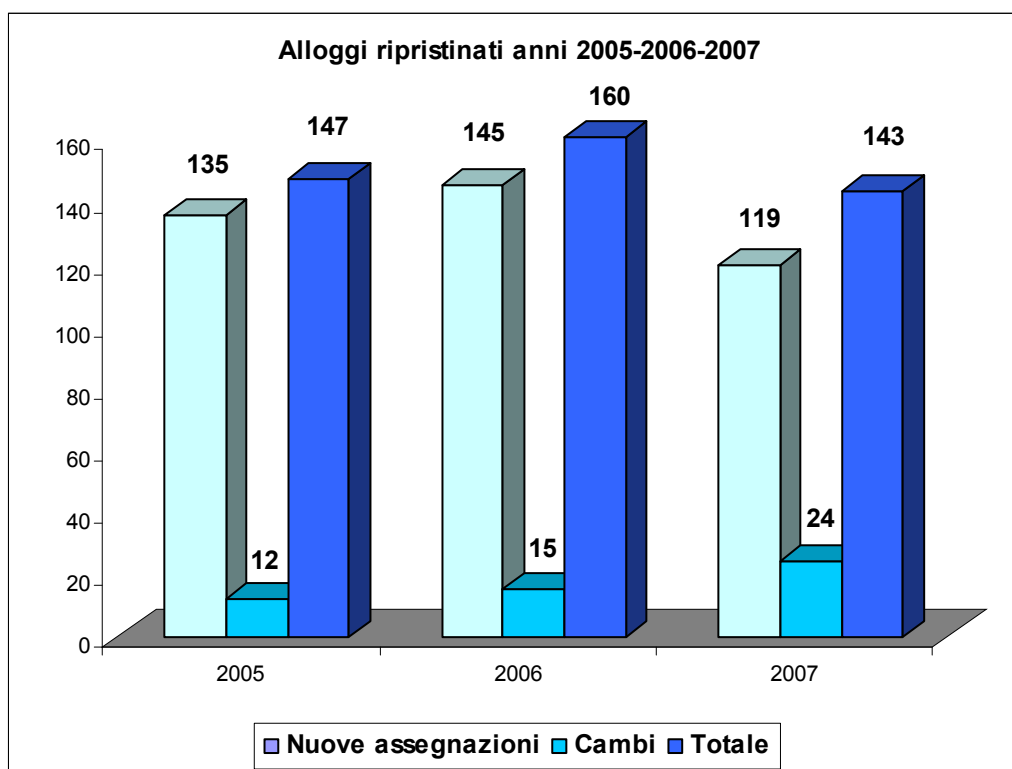
a) Ripristino alloggi

L'attività di ripristino degli alloggi gestiti del patrimonio ERP dei Comuni ha evidenziato il ripristino di un numero sostanzialmente stabile nel triennio 2005-2007, con variazione contenuta entro il 10% da un anno all'altro, con un minimo di 143 alloggi nel 2007 e un massimo di 160 nel 2006.

Gli alloggi ripristinati per nuove assegnazioni (119) sono risultati in leggera flessione nel 2007, con un decremento del 18% rispetto all'anno precedente (145).

I cambi, denotano un tendenza all'aumento, passando dai 12 del 2006 ai 15 del 2006 e ai 24 del 2007, evidentemente in linea con una maggior mobilità dell'utenza.

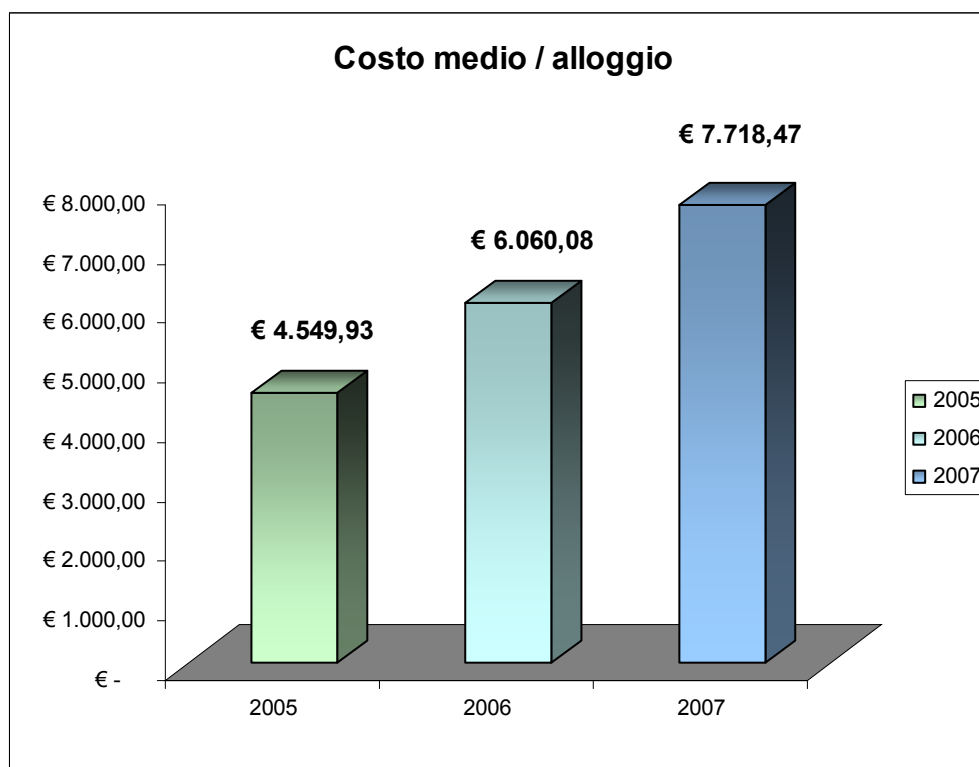
	2005	2006	2007
Nuove assegnazioni	135	145	119
Cambi	12	15	24
Totale	147	160	143



Per quanto riguarda la spesa per lavori di ripristino di alloggi, si riscontra che la spesa è tendenzialmente in aumento passando da € 668.839,89 nel 2005, a € 1.103.741,53 nel 2007; ciò è da attribuire sia all'aggiornamento del prezzario per le opere di manutenzione ordinaria e ripristino alloggi, sia allo stato di conservazione e all'età degli alloggi ripristinati negli anni, sia ancora alla necessità di adeguamento impiantistico per ragioni di sicurezza e confort abitativo (installazione di impianti di riscaldamento).

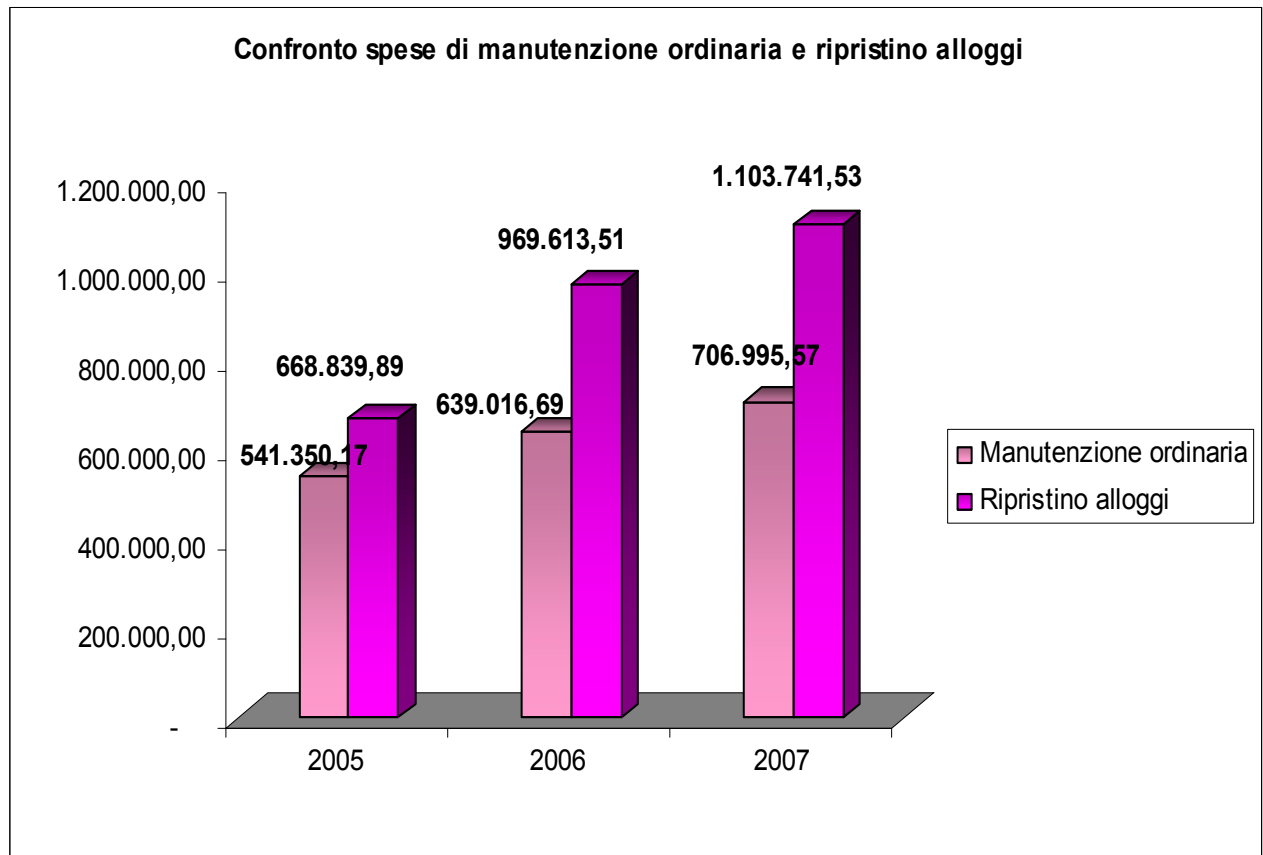
Il costo medio dei lavori di ripristino per alloggio è passato da un minimo di € 4.549,93 nel 2005 a € 7.718,47 nel 2007.

	2005	2006	2007
Alloggi ripristinati	147	160	143
Costo medio /alloggio	4.549,93	6.060,08	7.718,47



b) Manutenzione ordinaria

Anche la manutenzione ordinaria di alloggi e fabbricati è tendenzialmente in aumento, passando da € 541.350,17 del 2005 a € 706.995,57 nel 2007.



c) manutenzione straordinaria

Alla voce manutenzione straordinaria sono stati inseriti lavori imprevidi di manutenzione di fabbricati necessari per risolvere situazioni legate alla sicurezza degli edifici, in particolare nel Comune di Reggio Emilia, per complessivi € 151.888,29.

d) acquisto materiali

La spesa relativa all'acquisto materiali è in sensibile riduzione poiché ACER non svolge più attività di manutenzione con proprio personale dipendente: si passa da € 29.100,75 nel 2005 a € 4.841,05 nel 2007.

RIEPILOGO DELL'ATTIVITA' DI PROGETTAZIONE 2007

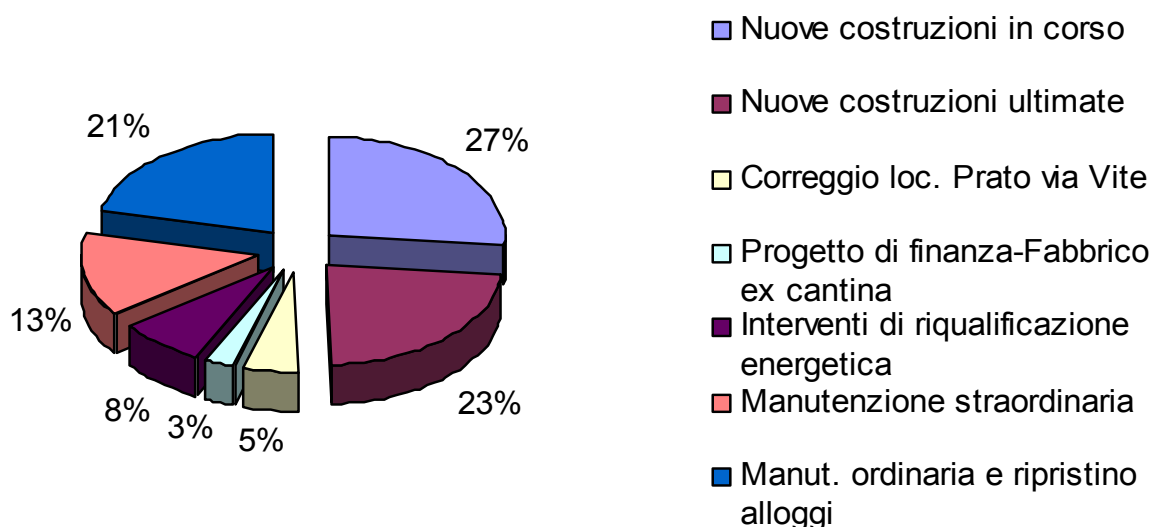
(Importi delle opere progettate)

PROGETTI	2007	Fabbricati	Alloggi	Altre u.i.
<i>Studi di Fattibilità</i>				
Urbanistico-edilizi (varie localizzazioni)	55.000.000,00		93	18
Riq.ne energetica Scuola Da Vinci S.Ilario	450.000,00	1	-	1
Riq.ne energetica Scuola Fermi Rubiera	240.000,00	1	-	1
Riq.ne energetica edifici Cavriago	1.500.000,00		-	
Imp. Cogenerazione Scuola Novellara	80.000,00	1	-	1
Totale	57.270.000,00	3	93	21
<i>Progetti preliminari</i>				
Programma 3000 alloggi	22.000.000,00		171	-
Polifunzionale Foscatto e piazza quartiere	900.000,00	1	-	1
Programma alloggi sfitti	5.035.000,00		217	-
Illuminazione pubblica e FV Fora di Cavola	200.000,00	-	-	-
Riq.ne energetica sede Prot.Civile Comunità Montana	300.000,00	1	-	1
Totale	28.435.000,00	2	388	2
<i>Progetti definitivi</i>				
Riq.ne energetica via Rubertelli Felina 2° str.	60.000,00	1		-
Climatizzazione Municipio S.Ilario	60.000,00	1	-	1
Manutenzione straordinaria Comune RE 1° stralcio	6.000.000,00			
Totale	6.120.000,00	2		1
<i>Progetti esecutivi</i>				
PRU Compagnoni 2° 3° e 4° stralcio	11.463.148,63	5	80	1
Riq.ne energetica S.Ilario-via Matteotti	110.000,00	2	43	-
Totale	11.573.148,63	7	123	1
TOTALE ATTIVITA' di PROGETTAZIONE	103.438.148,63			

RIEPILOGO DELLE SPESE SOSTENUTE PER ATTIVITÀ EDILIZIA 2007

	Spese 2007
Nuove costruzioni in corso	2.409.540,96
Nuove costruzioni ultimate	2.113.681,42
Correggio loc. Prato via Vite	477.207,57
S.Ilario 9 alloggi q.re Brenta	639.776,77
Interventi di riqualificazione energetica	718.914,35
Manutenzione straordinaria	1.230.955,57
Manut. ordinaria e ripristino alloggi	1.967.466,44
TOTALE ATTIVITA' EDILIZIA	<u>9.557.543,08</u>

Spese Effettuate al 31/12/2007



4. SERVIZIO ENERGIA IMPIANTI EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI EDIFICI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

Il modello elaborato per l'analisi energetica degli edifici e per i progetti di riqualificazione energetica, è stato applicato ad ogni tipologia di edifici pubblici.

Nel corso del 2007 è stato eseguito l'intervento di riqualificazione energetica degli edifici di via Matteotti 16-18 e 20-22 nel comune di Sant'Ilario D'Enza con il quale è stato firmato un accordo tra Amministrazione, Acer, Sunia e gli inquilini per adottare un nuovo sistema di gestione delle spese condominiali con il quale si potrà rientrare, almeno in parte, delle spese eseguite per la riqualificazione.

Il risparmio energetico conseguito è dell'ordine del 35% .

Sempre nel comune di Sant'Ilario D'Enza è stato eseguito lo studio di fattibilità inerente la riqualificazione energetica della scuola De Amicis che sarà eseguita nel corso del 2008, inoltre è stato eseguito il progetto preliminare inerente l'impianto di raffrescamento della sede municipale il quale verrà eseguito nel 2008.

Nel comune di Cavriago è stato eseguito lo studio di fattibilità inerente la riqualificazione energetica del municipio di Cavriago, del centro culturale, del

plesso scolastico di Via del Cristo con annessa palestra, dell'edificio di Via del Cristo, della casa protetta comunale.

Questi studi hanno condotto alla stipulazione di una convenzione con il Comune di Cavriago riguardante il progetto per la diagnosi e la riqualificazione energetica di alcuni edifici di proprietà comunale (Municipio, centro culturale, plesso scolastico, scuole e palestra). Gli interventi si concluderanno nel 2008.

Per il comune di Villa Minozzo è stata proposta la possibilità di installare una mini rete di teleriscaldamento atta a servire parte degli edifici pubblici comunali: questo intervento si concretizzerà nel 2008.

Analoga proposta è stata avanzata per il Comune di Ligonchio: anche questo intervento si concretizzerà nel 2008.

Per quanto riguarda il Comune di Reggio Emilia è stato affrontato lo studio preliminare riguardante la riqualificazione energetica di Via Piani 10 a Pieve Modolena.

Per quanto riguarda il Comune di Castelnuovo ne' Monti, e precisamente Felina, è stato affrontato il progetto del secondo stralcio di opere, riguardante la riqualificazione energetica dell'edificio di Via Rubertelli 10, che prevede la sostituzione degli esistenti termo convettori con radiatori in acciaio con valvole termostatiche, allo scopo di ridurre i consumi energetici e migliorare il benessere abitativo.

Il primo stralcio dei lavori, già realizzati, ha invece riguardato la sostituzione della caldaia esistente con trasformazione dell'alimentazione da gasolio a gas. Il risparmio energetico conseguito è risultato di circa il 23% nel 2007.

Progettazione impianti di riscaldamento autonomi

Durante il corso del 2007 sono stati eseguiti i progetti definitivi degli impianti di riscaldamento, relativi al programma delle manutenzioni, in alloggi già abitati e privi di riscaldamento.

L'importo delle opere progettate è di oltre 1 milione di euro per circa 107 impianti.

BIOCOMPATIBILITÀ EDILIZIA E AMBIENTALE

ACER continua ad utilizzare e promuovere l'impiego di materiali ecologici e prodotti eco compatibili, anche attraverso l'ausilio del proprio capitolato ed elenco prezzi specifici per questo settore.

IMPIANTI FOTOVOLTAICI

L'impianto fotovoltaico è un impianto per la produzione di energia elettrica che, tramite pannelli solari, può trasformare l'energia solare in energia elettrica.

I vantaggi dell'impianto fotovoltaico sono i seguenti:

- assenza di immissioni inquinanti di qualsiasi tipo;
- assenza di utilizzo di combustibili per la produzione;
- affidabilità e durata dell'impianto garantita di 25 anni;
- riduzione della spesa energetica

Gli impianti fotovoltaici possono oggi beneficiare del cosiddetto "CONTO ENERGIA" di cui al D.M. 19/02/2007, che ha sostituito il D.M. 06/02/2006.

Il "conto energia" è l'unico incentivo statale che permette di rientrare dei costi tramite l'energia elettrica prodotta ed eventualmente rivenduta da un impianto fotovoltaico.

Il "conto energia" permette inoltre di ridurre drasticamente la spesa energetica degli alloggi del condominio, o degli edifici in generale, e di guadagnare dal proprio impianto fotovoltaico, per vent'anni, divenendo produttore e venditore di energia elettrica pulita.

Si è inoltre elaborato un modello di piano finanziario per la copertura dei costi degli impianti fotovoltaici, costi che possono essere ammortizzati con il risparmio conseguito sulla bolletta elettrica e con gli incentivi statali riconosciuti sull'energia prodotta dai pannelli stessi. In questo modo si potranno attivare mutui, autofinanziati con le entrate del conto energia ed il risparmio sui consumi elettrici.

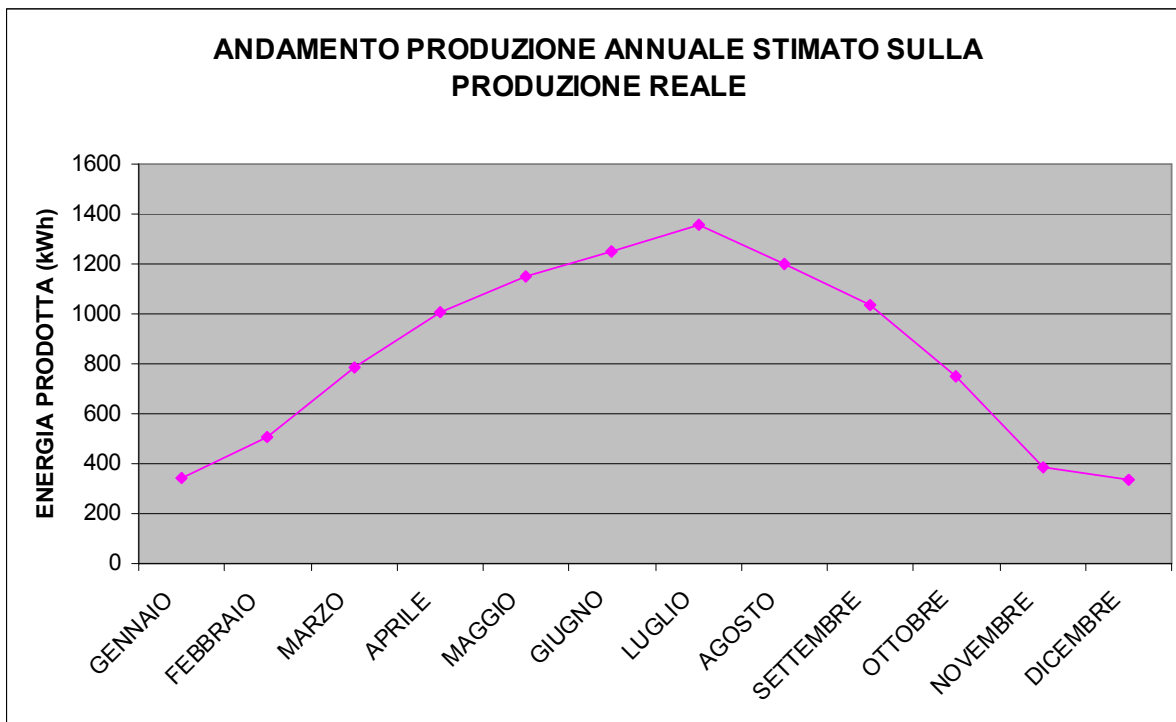
L'esperienza conseguita sugli impianti già realizzati (sede ACER, edifici pubblici del Comune di Castelnovo Monti) consiglia di realizzare impianti aventi potenza non superiore a 20 Kw_p, attivando il cosiddetto "scambio sul posto", sia per la semplificazione degli aspetti procedurali, sia per la convenienza economica.

Sugli interventi già realizzati è stato effettuato il monitoraggio della reale produzione di energia, rispetto alle previsioni di progetto.

Nel seguito viene riportato il grafico di confronto dell'andamento della produzione di energia stimata in fase di progetto, con quella realmente prodotta dagli impianti installati nella sede ACER.

Impianto fotovoltaico di Castelnovo ne' Monti

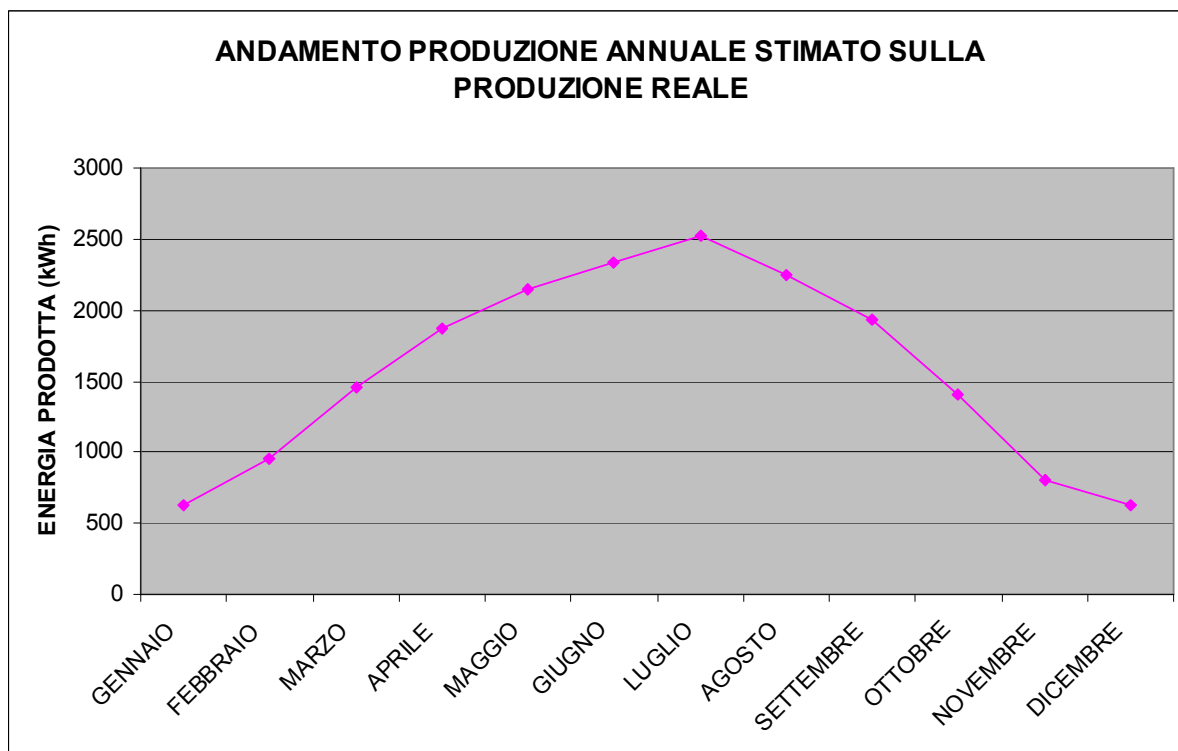
DATI REALI (**)	
MESE	ENERGIA PRODOTTA (kWh)
GENNAIO	340,2083721
FEBBRAIO	510,3125581
MARZO	782,4792558
APRILE	1.006,449767
MAGGIO	1.148,203256
GIUGNO	1.252,155814
LUGLIO	1.356,108372
AGOSTO	1.200,179535
SETTEMBRE	1.034,800465
OTTOBRE	748,4584186
NOVEMBRE	387,4595349
DICEMBRE	336,4282791
TOTALE ANNUO	10.159
STIMA ECONOMICA	
TARIFFA INCENTIVANTE RICONOSCIUTA DAL GSE (€)	4.266,78
STIMA DEL COSTO EVITATO (€)	1.727,03



(**) : stima in base alla distribuzione mensile illustrata dal grafico sui dati di progetto, con riferimento alla produzione totale annuale realmente registrata

Impianto fotovoltaico di Felina

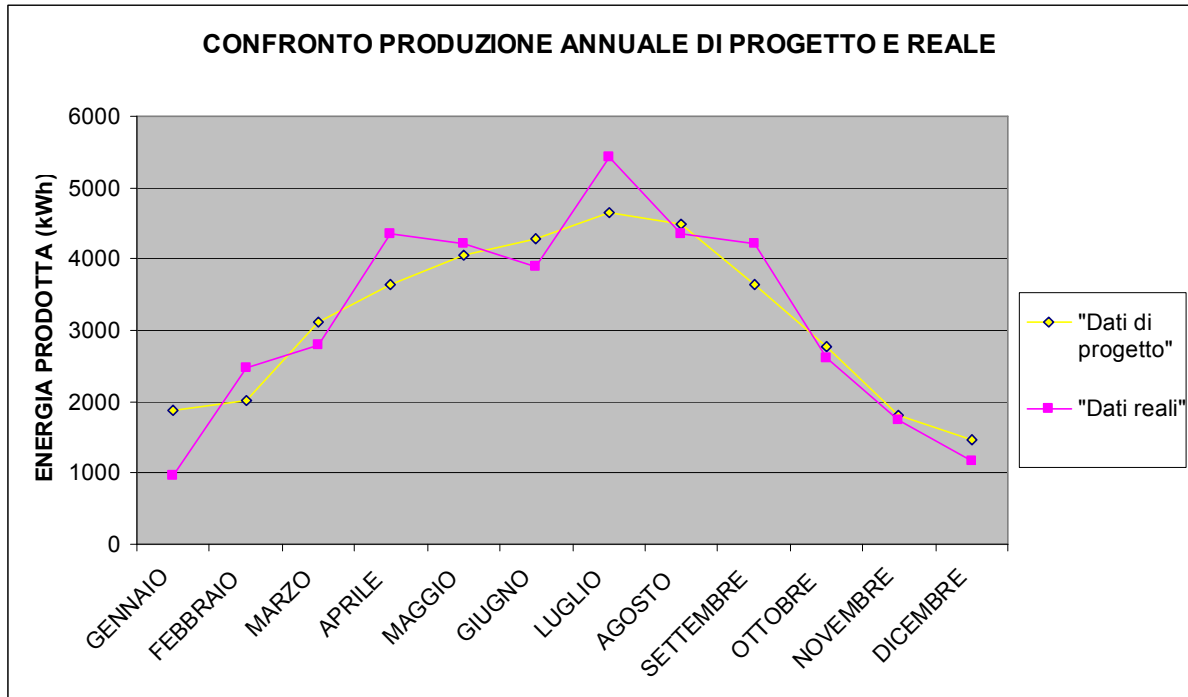
DATI STIMATI (**)	
MESE	ENERGIA PRODOTTA (kWh)
GENNAIO	633,13012
FEBBRAIO	949,6995805
MARZO	1.456,923593
APRILE	1.874,210899
MAGGIO	2.140,412635
GIUGNO	2.334,675568
LUGLIO	2.521,73054
AGOSTO	2.248,338443
SETTEMBRE	1.928,169402
OTTOBRE	1.402,965089
NOVEMBRE	805,8043712
DICEMBRE	625,93976
TOTALE ANNUO	18922 (kWh)
STIMA ECONOMICA	
TARIFFA INCENTIVANTE RICONOSCIUTA DAL GSE (€)	7.947,24 (€)
STIMA DEL COSTO EVITATO (€)	3.216,74 (€)
TOTALE	11.163,98



(**) : stima in base alla distribuzione mensile illustrata dal grafico sui dati di progetto, con riferimento alla produzione totale annuale realmente registrata

Impianti fotovoltaici della sede ACER

CONFRONTO DATI ENERGIA PRODOTTA ANNUALMENTE PROGETTO / RILEVATI	
	ENERGIA PRODOTTA (kWh)
DATI PROGETTO	37837 (kWh)
DATI DA RILIEVO	38199 (kWh)
SURPLUS PRODUZIONE	362 (kWh)
STIMA ECONOMICA	
TARIFFA INCENTIVANTE RICONOSCIUTA DAL GSE (€)	16043 (€)
STIMA DEL COSTO EVITATO (€)	6493 (€)
TOTALE	22536 (€)



Questo modello potrà essere applicato agli interventi in edifici pubblici, mediante apposite convenzioni con i Comuni, attivando un programma di installazione di impianti fotovoltaici che possano beneficiare degli incentivi del cosiddetto "conto energia" ed il cui finanziamento mediante mutuo possa essere ammortizzabile in vent'anni, allo scopo di ridurre i consumi elettrici che incidono notevolmente sui costi di gestione degli edifici.

Nel 2008 si conta di realizzare impianti fotovoltaici negli edifici pubblici del Comune di Cavriago, mediante convenzione in fase di approvazione, mentre sono in fase di definizione analoghe convenzioni con il Comuni di Rubiera e aperti contatti per la definizione degli interventi con i Comuni di Novellara, Quattro Castella, S.Ilario d'Enza, Cadelbosco di Sopra, Bagnolo in Piano, Baiso e Toano.

IMPIANTI SOLARI TERMICI

In collaborazione con lo studio Alfa è stato presentato il progetto per la produzione di acqua calda sanitaria per le piscine del circolo tennis di Albinea.

Per il Comune di Villa Minozzo è stata prospettata la possibilità di riscaldare la piscina comunale tramite utilizzo di pannelli solari termici: lo studio verrà finalizzato nel corso del 2008.

DOMOTICA APPLICATA AGLI EDIFICI

L'applicazione della domotica agli edifici in progetto rientra tra gli obiettivi aziendali. Questa moderna tecnologia rende più sicuri e funzionali gli alloggi e assicura una gestione corretta dei consumi energetici.

In tutte le progettazioni effettuate da ACER sono previsti alloggi predisposti per future installazioni domotiche.

Attualmente siamo in contatto con varie aziende specializzate nel settore dell'automazione domestica, con le quali stiamo realizzando delle valutazioni economiche sugli standard finora utilizzati da ACER.

Inoltre si sta studiando e valutando l'ipotesi di proporre un prototipo di impianti domotici da installare negli interventi edilizi. Anche negli impianti elettrici delle parti comuni condominiali, si stanno inserendo componenti d'automazione domotica per gestire eventuali allarmi riguardo i seguenti impianti: illuminazione, scale, centrale teleriscaldamento, ascensori, ecc... L'obiettivo è di poter amministrare sia le parti condominiali che gli alloggi stessi attraverso una gestione in remoto (centrale di assistenza).

Un altro obiettivo è quello d'individuare le opportunità tecnologiche che meglio s'integrano con la rete dei servizi domiciliari e assistenziali, mediante la telemedicina e il telesoccorso. Tutte queste innovazioni devono contribuire a migliorare la sicurezza e il benessere della vita all'interno dell'alloggio.

IMPIANTI ELETTRICI

L'attività 2007 è stata caratterizzata, oltre all'attività di progettazione programmata, dallo sviluppo di alcune tecnologie da applicare e da affiancare alla progettazione elettrica tradizionale, quali ad esempio:

- Sistemi di risparmio energetico: mediante l'installazione di un comando è possibile gestire i carichi all'interno dell'alloggio interrompendo il passaggio di corrente all'interno delle condutture, escluso le apparecchiature che

devono essere sempre alimentate (frigo caldaia) per evitare sprechi di energia elettrica.

- Applicazioni di regolatori di flusso negli impianti di pubblica illuminazione (PRU Compagnoni- Fenulli 2°Stralcio – Urbanizzazione di Fora di Cavola)
- Sistemi di cablaggio strutturato: tecnologia che permette oggi di poter realizzare in modo integrato, con un unico sistema, tutti gli impianti presenti in un alloggio o in un intero edificio. Nella realizzazione o ristrutturazione di un edificio ha importanza soprattutto progettare infrastrutture adatte ad installare i cablaggi previsti:
 - Distribuzione del segnale telefono
 - Distribuzione del segnale dati
 - Distribuzione del segnale televisione terrestre - satellitare
 - Distribuzione del segnale video controllo

Il cablaggio strutturato è dunque un'infrastruttura passiva, fatta principalmente di cavi e connettori che si diramano all'interno dell'edificio nelle parti comuni e negli alloggi.

Alcuni componenti di un sistema cablato sono i seguenti:

- cavi in rame schermati e non schermati
- pannelli di permutazione
- fibre ottiche
- prese e frutti

Negli edifici del quartiere compagni sono state realizzate le predisposizioni per un eventuale sistema di cablaggio strutturato.

- Sistemi di apparecchi per comando e controllo a radiofrequenza
La tecnologia a radiofrequenza (RF) permette di creare punti di comando e di creare automazioni in modo flessibile senza ricorrere a opere murarie.

E' particolarmente indicata laddove non è stata predisposta un'adeguata infrastruttura o in ambienti dove non sono possibili interventi invasivi (per vincoli architettonici o strutturali).

La tecnologia RF può essere integrata sia in un impianto tradizionale, sia in sistema domotico.

Nell'edificio situato in via Giotto, nel comune di Correggio, durante la manutenzione dell'impianto elettrico nelle parti comuni, è stata utilizzata una tecnologia RF.

- Studio di provvedimenti per l'abbattimento delle barriere architettoniche, con applicazione reale.

L'ubicazione degli apparecchi elettrici deve essere tale da rendere agevole l'azionamento e favorire il funzionamento e la sicurezza da parte della persone.

Tali provvedimenti sono obbligatori per gli edifici che, per legge, devono presentare caratteristiche di accessibilità ai disabili e cioè:

- nei servizi igienici deve essere previsto un impianto a campanelli per la richiesta di soccorso;
- gli apparecchi di comando, i quadri, i pulsanti, i citofoni, devono essere installati in posizioni tali da permetterne un uso agevole;
- gli apparecchi elettrici di segnalazione devono essere posizionati in modo tale da consentire l'immediata percezione visiva e acustica

Attività di verifica degli impianti elettrici

L'attività svolta ha riguardato:

- Programma di verifica degli impianti elettrici, mediante un rapporto di verifica che attesta che l'impianto elettrico è stato eseguito in conformità alle Norme CEI
- Verifiche periodiche degli impianti di messa a terra previsto dall'articolo 328 del DPR 547/55.

Attività di progettazione

Nel 2007 sono state effettuate le seguenti progettazioni:

- Progetto degli impianti elettrici relativi agli interventi compresi nel PRU Compagnoni - Fenulli 2° stralcio (Edifici ERP1A, ERP2A, ERP2B, ERP2C, Edificio Polifunzionale, Punto di ristoro, Progetto impianto antenna centralizzata, impianto pubblica illuminazione);
- Progetto di manutenzione straordinaria degli edifici del Comune (tabella con elenco edifici nel capitolo manutenzione)
- Progetto definitivo di riqualificazione energetica dell'impianto di pubblica illuminazione esistente e di nuova posa nella zona industriale di fora di Cavola.
- Progetto definitivo di riqualificazione energetica della Scuola De Amicis, Comune di Cavriago;
- Progetto definitivo di riqualificazione energetica del Municipio, Comune di Cavriago;
- Progetto definitivo di riqualificazione energetica dell'impianto di cogenerazione, Comune di Cavriago;
- Progetto definitivo di riqualificazione energetica dell'edificio in via Rubertelli, Comune di Castelnovo né Monti;
- Progetto definitivo di riqualificazione energetica dell'edificio in via Matteotti, Comune di S.Ilario;
- Progetto definitivo di riqualificazione energetica dell'edificio in via Folloni, Comune di Reggio Emilia;
- Progetto preliminare impianto elettrico dell'edificio di Bibbiano – Bando 3000 alloggi
- Progetto impianto elettrico pubblica illuminazione del Quartiere Stranieri

- Progetto impianto elettrico pubblica illuminazione del Quartiere Foscatò

Attività di direzione lavori

Questa attività ha riguardato il supporto alla direzione dei lavori per la parte elettrica degli interventi in corso:

- Adeguamento impianto elettrico edifici 2° Stralcio programma regionale (tabella con elenco edifici nel capitolo manutenzione)
- PRU Compagnoni – Fenulli 1° Stralcio (Edifici A-B-C-D – Opere di urbanizzazione impianto pubblica illuminazione)
- Collaudo opere di urbanizzazione – impianti di pubblica illuminazione
- Edificio Quartiere Brenta S. Ilario
- Edificio in via Ardione comune di Correggio

Attività didattica

Il personale dell'ufficio ha svolto anche attività didattica e di formazione:

- presso la sede Acer, argomento del convegno "impianti fotovoltaici"
- presso l'azienda CASALP di Livorno, argomenti del convegno "impianti fotovoltaici e impianti domotici"

nonché attività di promozione e presentazione pubblica degli impianti fotovoltaici di Castelnovo né Monti e Felina.

5. QUALCHE DATO RIEPILOGATIVO

5.1 ATTIVITA' DI PROGETTAZIONE

(Importi delle opere progettate)

PROGETTI	2007	Fabbricati	Alloggi	Altre u.i.
<i>Studi di Fattibilità</i>				
Urbanistico-edilizi (varie localizzazioni)	55.000.000,00		93	18
Riq.ne energetica Scuola Da Vinci S.Ilario	450.000,00	1	-	1
Riq.ne energetica Scuola Fermi Rubiera	240.000,00	1	-	1
Riq.ne energetica edifici Cavriago	1.500.000,00		-	
Imp. Cogenerazione Scuola Novellara	80.000,00	1	-	1
Totale	57.270.000,00	3	93	21
<i>Progetti preliminari</i>				
Programma 3000 alloggi	22.000.000,00		171	-
Polifunzionale Foscatò e piazza quartiere	900.000,00	1	-	1
Programma alloggi sfitti	5.035.000,00		217	-
Illuminazione pubblica e FV Fora di Cavola	200.000,00	-	-	-
Riq.ne energetica sede Prot.Civile Comunità Montana	300.000,00	1	-	1
Totale	28.435.000,00	2	388	2
<i>Progetti definitivi</i>				
Riq.ne energetica via Rubertelli Felina 2° str.	60.000,00	1		-
Climatizzazione Municipio S.Ilario	60.000,00	1	-	1
Manutenzione straordinaria Comune RE 1° stralcio	6.000.000,00			
Totale	6.120.000,00	2		1
<i>Progetti esecutivi</i>				
PRU Compagnoni 2° 3° e 4° stralcio	11.463.148,63	5	80	1
Riq.ne energetica S.Ilario-via Matteotti	110.000,00	2	43	-
Totale	11.573.148,63	7	123	1
TOTALE ATTIVITA' di PROGETTAZIONE	103.438.148,63			

5.2 DIREZIONE LAVORI

(Spese sostenute per l'attività edilizia nel 2007)

	Spese 2007
Nuove costruzioni in corso	2.409.540,96
Nuove costruzioni ultimate	2.113.681,42
Correggio loc. Prato via Vite	477.207,57
S.Ilario 9 alloggi q.re Brenta	639.776,77
Interventi di riqualificazione energetica	718.914,35
Manutenzione straordinaria	1.230.955,57
Manut. ordinaria e ripristino alloggi	1.967.466,44
TOTALE ATTIVITA' EDILIZIA	<u>9.557.543,08</u>

(alloggi realizzati nel 2007)

Comune	ERP	LP	Anziani	Totale
Reggio Emilia	8	41	9	58
Correggio	12			12
Totale	20	41	9	70

(alloggi ripristinati nel 2007 Reggio Emilia e Provincia)

	Alloggi ripristinati 2007	n° Alloggi per nuove assegnazioni	n° Alloggi per cambi
Reggio Emilia	80	65	15
Altri Comuni	63	54	9
Totale	143	119	24

5.3 INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

TIPOLOGIA LAVORI	N. FABBRICATI	N. ALLOGGI	REGGIO EMILIA	ALTRI COMUNI
Impianti di riscaldamento autonomi	86	369	234	135
Impianti di riscaldamento centralizzato	3	36	3	
Adeguamenti parti comuni L. 46/90	75	712	9	66
Istallazione impianti ascensore	15	80	9	6
Ripristino alloggi	32	32	25	7
Interventi manutentivi importanti (coperture, serramenti, balconi, ecc.)	63	386	15	48
TOTALI	274	1.615	295	262

6. NUOVE ATTIVITÀ DI COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il Comune di Reggio Emilia ha affidato ad ACER, tramite una convenzione sottoscritta il 20/06/2007, 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.

ACER per far fronte a questa nuova attività ha formato un gruppo di tecnici comprendente diverse professionalità.

Inoltre ha predisposto un programma informatico per gestire i vari cantieri che, quando sarà a regime, permetterà ai tecnici del Comune di essere informati in tempo reale sull'andamento dei singoli cantieri.

ACER ha già preso contatti con i rispettivi attuatori dei piani per procedere alle attività sopradescritte.

Le opere da collaudare sono relative a 38 piani attuativi per un importo totale dei lavori superiore a € 33.000.000,00.

Le competenze tecniche per la realizzazione delle prestazioni sono quantificate in misura del 2,0% (iva compresa) sull'importo dei lavori, così come risulta dagli elaborati di progetto autorizzati.

COMPETENZE TECNICHE

Le competenze tecniche relative al 2007 per le attività di progettazione e direzione lavori e riferite agli interventi di nuova costruzione, recupero e manutenzione, sono stimate in € 754.909,38 al lordo delle spese professionali e tecniche, così distinte:

4020501000	Compensi per interv. costruttivi	302.882,92
4020504000	Compensi per interv. man. straord.	353.790,58
4020506000	Compensi per altri interventi	98.235,88
40205	TOTALE	754.909,38

SPESE TECNICHE

Le spese tecniche sostenute nel 2007 hanno riguardato le attività professionali, principalmente per incarichi di supporto alla progettazione, CAD, sicurezza, perizie, collaudi e accatastamenti. Queste spese in bilancio sono state attribuite ai finanziamenti degli interventi e pertanto rientrano nei costi dei cantieri.

Sono state inoltre sostenute spese per procedimenti e consulenze legali, legate alle diverse cause in corso, altre spese tecniche (pratiche e diritti catastali, perizie, spese rilascio pareri e concessioni, ecc.), spese per riproduzione disegni, per una spesa complessiva di € 56.782,19

3080505000	Spese per procedimenti legali	42.251,78
3080506000	Altre spese tecniche	14.308,55
3080506001	Spese per riproduzione disegni	221,86
30805	TOTALE	56.782,19

AREA PROGRAMMAZIONE E SVILUPPO

SOCIETA' PARTECIPATE DI ACER

Acer partecipa già ad alcune società pubbliche di servizio che operano nel settore della casa e che, nel 2007, hanno svolto molte attività di costruzione e di sviluppo per proseguire l'attuazione dei loro programmi e delle loro finalità statutarie.

➤ **ACER Iniziative Immobiliari Soc. Cons. p.a.**

Costituita nel 2003 a seguito di procedura pubblica per l'individuazione di tre soci privati che oggi detengono il 48% del capitale sociale, sta completando l'attività di realizzazione di un programma di lavori di oltre 35 milioni di euro e sta operando con esito senz'altro positivo per il processo costruttivo, in anticipo sui tempi di intervento, con garanzia di qualità e assenza di contenzioso.

Nel 2007 la società ha prodotto interventi per portare a termine tutti gli interventi di nuova costruzione e quelli compresi nel 1° e 2° lotto del programma di manutenzione straordinaria.

Il volume globale degli interventi effettuati nel 2007 ammonta ad € 5.257.389,04 realizzando in tal modo il 92,25% degli interventi del programma di manutenzione straordinaria (1° e 2° lotto) ed il 89,50% degli interventi di nuova costruzione.

La chiusura dei lavori dei cantieri del 1° lotto di manutenzione straordinaria acconsentirà alla Conferenza degli Enti di rimodulare il programma di risorse regionali e comunali per completare tutti gli interventi previsti.

Analogamente, per il programma di nuova costruzione, la chiusura di molti cantieri ed il buon avanzamento degli altri consentirà di riprogrammare le risorse della Legge 560 ancora non impiegate.

- **LAVORI ULTIMATI NEL 2007**
 - Programma di manutenzione 1° stralcio

CANTIERI	N. ALLOGGI	LAVORI ESEGUITI nel 2007	% DA REAL.
Boretto - Per Poviglio 42 44 46	18	10.487,51	0%
Brescello - Papa Giovanni XXIII 1	6	467,04	0%
Brescello - Spallanzani 3-5	13	10.898,98	0%
Canossa - Strada Prov.le Val d' Enza	6	16.340,90	0%
Novellara - Matteotti, 1	4	21.418,41	0%
Novellara - Matteotti, 3	4	21.418,41	0%
RE - p.zza S.Zenone	28	73.973,43	0%
RE - Piani 14	48	104.833,73	0%
Reggio E. e Provincia - Vari Fabbricati	17	=	40%
TOTALE 1° Stralcio	752	259.838.41	4,30%

- Programma di manutenzione 2° stralcio

CANTIERI	N. ALLOGGI	LAVORI ESEGUITI nel 2007	% DA REAL.
Busana - Azzura 7	4	26703.23	0%
Castelnovo né Monti - Rubertelli 10 Felina	6	9.367,50	0%
Ligonchio - Della Pioppa 37	4	7.393,27	0%
Ligonchio - Caprile 38	6	7.248.95	0%
Novellara - Don Minzoni 6	8	14.447,19	0%
Reggio Emilia - Q.re Magenta	29	164.685,79	0%
Reggio Emilia - Q.re Due Canali	27	27.841,64	0%
Reggio Emilia - Q.re Balletti	19	692.60	0%
Reggio Emilia - Q.re Gardenia	85	187.330,46	0%
Reggio Emilia - Q.re Don Pasquino Borghi	44	7.122,01	0%
Reggio Emilia - Alloggi in fabbricati isolati	30	126.674,95	0%
Rio Saliceto - Marx 7	6	14.671,18	0%
Provincia di RE - Impianti di riscaldamento	54	246.888.84	0%
Reggio E. e Prov. - Sistemazione alloggi	15	91.320,83	20%
TOTALE 2° Stralcio	790	650.854,82	6,13%

- Programma di nuova costruzione

Intervento	N. alloggi	Importo totale lavori al/2007
a) Recupero		
CAMPAGNOLA recupero Palazzo Baccarini	11	863.448,39
RE via Guatteri 16-18-20-23-25-27 Comp B	28	136.505,50
RE via Guatteri 5-7 Comp F	10	4.741,45
Totale	49	1.004.695,34
b) Nuova costruzione		
RE Foscatò 51 alloggi ERP+LP+urb U1 e U2	51	71.853,08
RE Foscatò 8 alloggi	8	27.698,06
RE PdR Stranieri 24 alloggi Sovv comp E	24	100.612,24
GUASTALLA 18 alloggi	18	22.650,00
Totale	101	222.813,38
SOMMANO (a+b)		1.227.508,72
c) RE PRU Compagnoni - 1° stralcio		
Edificio D	16	19.022,18
Edificio C	24	740.623,95
Edificio B	16	
Edificio A	16	
TOTALE PRU RE COMPAGNONI	72	759.646,13
TOTALE GENERALE (a+b+c)		1.937.154,85

- LAVORI ANCORA DA ULTIMARE E LORO STATO DI AVANZAMENTO**
- Programma Interventi di manutenzione 1° stralcio

CANTIERI	N. ALLOGGI	IMPORTO TOTALE LAVORI	% DA REAL.
Novellara - Via del Popolo, 10	9	47.098,56	80%
Novellara - S. Bernardino, 42	4	14.433,27	80%
Novellara - Novy Jicin, 8	1	7.335,43	80%
Novellara - I° Maggio, 3	1	9.209,98	80%
Novellara - Cavour, 6 e 10	5	32.626,73	80%
Novellara - Gonzaga, 11	4	27.062,63	80%
Novellara - Volta, 1	5	18.682,96	80%
Reggio E. e Provincia - Vari Fabbricati	17	357.333,86	40%

Interventi di manutenzione 2° stralcio

CANTIERI	N. ALLOGGI	IMPORTO TOTALE LAVORI	% DA REAL.
Casalgrande - 31/a 31/B 31/C	25	32.079,25	70%
Casalgrande - Marx 35/A 35/B	12	15.398,04	70%
Gualtieri - Di Vittorio, 2	5	8.234,35	50%
Luzzara - Terracini 4 6	24	30.796,08	70%
Poviglio - Cremona 10 11 12 13	24	51.353,52	70%
Reggio Emilia - Pistelli 1 3	17	21.813,89	70%
Reggio Emilia - Ariosto 19 21 23 e 25 27 29	48	16.387,08	sospeso
Reggiolo - Respighi 12	6	37.163,27	80%
S.Martino in Rio - Piazza dell'Acqua 2	11	15.180,55	80%

Interventi di nuova costruzione

CANTIERI	N. ALL	IMPORTO TOTALE LAVORI	% AVANZ. LAVORI	LAVORI SEGUITI al 31/12/07
a) Recupero				
b) Nuova costruzione				
RE PdR Stranieri 20+20 all comp. C umi 25C-D	40	2.991.044,31	80%	1.445.478,12
RE PdR Stranieri 15 alloggi Comp F	15	1.325.506,64	90%	822.725,96
c) Urbanizzazioni				
RE PdR Stranieri opere di U1		993.407,65	90%	141.336,88
TOTALE GENERALE (a+b+c)	55			2.409.540,96

- LAVORI DA INIZIARE
- Nuove Costruzioni

INTERVENTO	N. ALLOGGI	IMPORTO TOTALE LAVORI
PRU Compagnoni edificio F	16	1.029.473,64
PRU Compagnoni edificio E	16	1.024.880,79
PRU Compagnoni - urbanizzazioni e verde	Rel. Fabb. E - F	110.000,00
PdR Stranieri - edificio polifunzionale		315.015,59
Foscato - Sistemazione Piazza e verde		220.196,23
TOTALE		2.699.566,25

I lavori del cantiere di San Martino in Rio non sono iniziati per l'onerosità dell'intervento e per la richiesta di ulteriori valutazioni da parte dell'Amm.ne Comunale.

➤ Fincasa S.p.a.

Società a capitale pubblico, detenuto per il 92,52% dal Comune di Reggio Emilia e da Acer per il 7,48%, che con la modifica dello statuto è divenuta società di scopo ai sensi della legge regionale n. 24 del 08/08/2001, art. 41.

La sede della società, e conseguentemente il personale, è stata trasferita a metà del 2007 nella sede di Acer.

Acer e Fincasa s.p.a. andranno a definire un protocollo di intesa e di collaborazione tecnica-amministrativa in modo da formalizzare il supporto e la collaborazione che la struttura di Acer potrà fornire nello sviluppo delle attività di Fincasa.

Già nel 2007 sono state attivate importanti collaborazioni tra le due società soprattutto nel campo delle nuove costruzioni. Acer ha fornito a Fincasa tutto il supporto tecnico, giuridico ed organizzativo per poter predisporre alcuni progetti di Finanza per la realizzazione di alloggi sociali per l'affitto e la vendita convenzionata.

Tale iniziativa, che ha coinvolto alcuni Comuni della provincia, è stata sviluppata per poter accedere ai finanziamenti del bando pubblico regionale "Programma di edilizia agevolata per la realizzazione di 3.000 case per l'affitto e la prima casa di proprietà".

I progetti, composti di tutta la documentazione tecnica prevista dal codice dei contratti, sono stati predisposti ai sensi dell'ex art. 153 e seguenti del D.Lgs. 163/2006 ed inoltrati ai seguenti Comuni:

- Cadelbosco Sopra;
- Villa Minozzo;
- Castelnovo né Monti;
- Sant'Ilario d'Enza;
- Rolo;
- Fabbrico.

Con le stesse modalità sono stati predisposti i progetti da presentare nel 2008 nei Comuni di Bibbiano e Guastalla, non appena sarà nota la graduatoria regionale dei finanziamenti.

NUOVE ATTIVITA'

1) C.RE.A s.r.l.

Nella seduta del 12 luglio 2007, la Conferenza degli Enti ha dato al Consiglio di Acer il mandato per acquisire il 20% del capitale sociale di C.RE.A. s.r.l. per partecipare all'attuazione degli interventi previsti nel P.R.U. di Ospizio - già area RETE.

Detta partecipazione, fortemente sollecitata dal comune di Reggio Emilia, darà modo ad Acer di svolgere una funzione di controllo pubblico sulla qualità urbanistica, edilizia e sociale dell'intervento, attraverso azioni concertate con l'Amministrazione Comunale.

Al 31-12 l'area risultava definitivamente acquisita da C.RE.A. ed erano in fase di avanzata predisposizione gli atti tecnici e giuridici per l'ingresso di Acer nella società.

2) Installazione impianti fotovoltaici

Nel 2007 ACER ha predisposto il modello di autofinanziamento degli impianti fotovoltaici fino a 20 kw installando 2 impianti nel Comune di Castelnovo Ne' Monti (già funzionanti) e predisponendo i progetti per gli edifici pubblici del Comune di Cavriago .

Con questo modello si darà modo ai diversi comuni che già si sono prenotati, di installare a costo zero impianti fotovoltaici che produrranno energia elettrica in "regime di scambio" per gli edifici pubblici di loro proprietà.

Come è noto, il modello prevede un piano finanziario che, congelando la fatturazione dell'energia consumata dell'ultima bolletta e con il contributo in "conto energia" finanziato dallo Stato per i primi 20 anni di produzione dell'impianto, consente ai Comuni di non effettuare alcuna spesa sull'investimento e ad Acer di poter rientrare da tutti i costi sostenuti per l'installazione e per la gestione dei 20 anni dell'impianto.

La gara per la fornitura e l'installazione dei pannelli, da espletare per la realizzazione degli impianti nel 2008, è in fase avanzata di predisposizione.

3) Analisi e riqualificazione energetica degli edifici pubblici

La struttura tecnica di ACER, a seguito del potenziamento e della riorganizzazione funzionale avvenuta nei precedenti mesi, è stata in grado di esprimere un'alta professionalità nel campo del risparmio energetico del patrimonio pubblico, come confermato dai recenti progetti già attuati nel 2007 in alcuni comuni della Provincia (S. Ilario, Castelnovo né Monti, Cavriago).

ACER, unitamente alla Regione Emilia Romagna, alla Provincia di Reggio Emilia, al Comune di Reggio Emilia e al Comune di Bagnolo in Piano, promuove il sistema di certificazione energetica ECOABITA: per il 2008 è quindi ipotizzabile una significativa attività di analisi e riqualificazione energetica del patrimonio pubblico presso i Comuni. In tale contesto saranno messi a punto diversi modelli di intervento da proporre ai Comuni anche per un consistente utilizzo delle risorse pubbliche già programmate sia dallo Stato che dalla Regione (esempio Piano Energetico recentemente approvato) che verranno messe a disposizione in questo settore. La ricerca dei modelli di intervento dovranno prevedere anche soluzioni tipo ESCO per l'autofinanziamento completo dei lavori di riqualificazione energetica.

L'operatività di ACER sarà possibile anche dall'iscrizione presso l'Autorità dell'Energia e del Gas di "Società Energetica" alla quale Acer ha presentato domanda di accreditamento.

4) Accordi e ricerca

Nel corso del 2007 è stato siglato l'accordo con ANDIL, Amministrazione Provinciale e ACER per verificare quanto l'utilizzo del laterizio possa diminuire i consumi energetici degli edifici. A questo proposito è stata avviata una ricerca multidisciplinare per lo studio di un sistema di montaggio a secco di elementi in laterizio che permetterà, da un lato, il contenimento del consumo di acqua e di energia nella fase di posa in opera e, dall'altro, il recupero integrale degli elementi in laterizio al termine del ciclo di vita dell'edificio. Sempre nell'ambito di questo

accordo con ANDIL, saranno realizzati due interventi: uno su un edificio esistente ed uno su un edificio di nuova costruzione.

Nel corso del prossimo anno continuerà l'applicazione degli accordi relativi allo sviluppo delle fonti energetiche rinnovabili, alla sicurezza nei cantieri edili ed alla partecipazione a tavoli tecnici per l'approfondimento di tematiche nel settore energetico:

- l'accordo con A.S.E. Reggio Emilia (Associazione per la sicurezza in edilizia), sottoscritto nel 2005 per promuovere la sicurezza nei cantieri, ha già trovato applicazione in alcuni cantieri di nuova costruzione in tutta la provincia di Reggio Emilia;
- l'accordo contro il lavoro nero e l'evasione contributiva negli appalti in edilizia, sottoscritto nel 2006 con Provincia, Comuni, INPS, INAIL, DPL, ASL, ISPESEL, Stazioni appaltanti, associazioni datoriali e sindacali;
- il protocollo per la certificazione energetica degli edifici sottoscritto con Regione Emilia Romagna, Provincia di Reggio Emilia, Comune di Reggio Emilia e Comune di Bagnolo in Piano per lo sviluppo del progetto Ecoabita;
- il recepimento delle linee guida WEL_hops per la progettazione di abitazioni per anziani, che vede il patrocinio di Ervet Emilia Romagna per la valorizzazione economica del territorio, formalizzato attraverso l'approvazione di una apposita delibera.

Ricordiamo inoltre:

- il già operativo accordo con AGAC/ENIA per l'installazione in 500 alloggi pubblici di centraline "Beghelli" per il telesoccorso;
- la partecipazione al gruppo di lavoro europeo sul risparmio energetico in edilizia, istituito dal Cecodhas, associazione accreditata presso la commissione europea, che rappresenta 47 organismi impegnati nel settore della casa in 23 paesi

europei. Per l'Italia sono affiliati Federcasa e Federabitazione. ACER Reggio Emilia rappresenta Federcasa.

SISTEMA INFORMATIVO

Gli interventi infrastrutturali realizzati nell'anno precedente, concernenti il rinnovamento del sistema di cablaggio sulla base di standard qualitativi elevati (categoria 6) e la conseguente convergenza tra apparati informatici e telefonici, hanno permesso nel 2007 la progettazione, la pianificazione e lo sviluppo di servizi software innovativi con destinatari clienti esterni ed interni all'azienda.

Ruolo centrale, nell'attività dell'anno, ha avuto la prosecuzione della collaborazione con gli esperti di Energee3, incaricati di una consulenza ad ampio raggio per accelerare l'evoluzione del sistema informativo di ACER. Nell'ambito di un approfondito studio di fattibilità è stata condotta un'attenta analisi dello stato di informatizzazione corrente, ed attraverso puntuali interviste ai responsabili di ufficio ed ai dirigenti, sono state raccolte indicazioni sulle principali criticità informatiche, sulle necessità di integrazione di banche dati, sulle prospettive di sviluppo del sistema relative a nuove attività od integrazioni di attività correnti.

L'analisi è stata accurata ed estesa: ha preso in considerazione l'hardware in uso, il software applicativo e lo studio della struttura delle basi dati in essere. Si è scesi nel dettaglio delle singole tabelle, verificando i vincoli referenziali tra le stesse, e costruendo dei modelli relazionali per singoli gruppi di entità. L'approfondimento sulle strutture dati ha messo in rilievo l'opportunità di prevedere un percorso per l'unificazione dei due principali sistemi in uso, migrandoli in un'unica struttura dati integrata.

Parallelamente alla verifica dell'informatizzazione attuale lo studio ha evidenziato le principali implementazioni necessarie od auspicabili. Sono stati individuati 18 temi principali per lo sviluppo del sistema informativo aziendale, alcuni con realizzazioni già in corso, altri di avviare integralmente.

Nell'aprile 2007, nell'ambito dei progetti sopra evidenziati il Cda di ACER ha provveduto ad individuarne un gruppo, prioritario per valenza e criticità, a cui attribuire immediatamente risorse umane e finanziarie per raggiungerne il completamento in tempi rapidi.

Quattro progetti, indicati nel seguito, hanno avuto un avvio immediato:

1. Adeguamento del sistema di gestione della manutenzione ordinaria:

Obiettivi:

- Completare l'informatizzazione del ciclo di gestione della richieste di manutenzione ordinaria e del ripristino degli alloggi disponibili con particolare riguardo agli aspetti relativi al controllo della spesa (verifica dei budget, registrazione contabile, ecc.) ed alla trasparenza del servizio manutentivo nei confronti di utenti ed amministrazioni comunali.
- Modernizzare il sistema di raccolta chiamate facendolo evolvere in ottica di call center distribuito.
- Attuare una più stringente verifica sulla qualità degli interventi effettuati.
- Semplificare il rapporto con i fornitori introducendo sistemi di messaggistica istantanea e modulistica web per l'assegnazione ed il monitoraggio dell'avanzamento lavori.
- Raccogliere informazioni statistiche per razionalizzazione gli interventi di manutenzione programmata e straordinaria.

2. Creazione di un sistema KPI (Key performance indicator) ad uso dei Comuni:

Obiettivi:

- Fornire agli uffici ed agli amministratori comunali l'accesso ad una selezione dei dati presenti sul database aziendale.
- Rappresentare dati di riepilogo sulla gestione corrente sotto forma di cruscotti informativi.

- Presentare i contenuti su pagine web appositamente predisposte nel nuovo sito internet ACER, adeguato nello stile all'immagine coordinata aziendale.
3. Integrazione di diverse applicazioni verticali per la gestione dei bilanci condominiali:
- Obiettivi:
- Gestire l'amministrazione di autogestioni e condomini evitando incoerenze nei dati ed inutile lavoro operativo nell'inserimento fatture, nei dati sugli immobili e sugli assegnatari, nell'addebito di acconti e conguagli.
4. Creazione di una banca dati per la gestione di piani urbanistici attuativi:
- Obiettivi:
- Realizzare una soluzione software per il monitoraggio dello stato d'avanzamento delle opere di urbanizzazione primaria.
 - Organizzare la documentazione relativa e pianificare il controllo operativo.
 - Supportare il collaudo finale delle opere.
 - Presentare i contenuti su pagine web accessibili sulla intranet e su internet con le adeguate misure di protezione delle informazioni.

Un secondo insieme di progetti verrà avviato dopo il completamento del primo gruppo, presumibilmente nel corso del 2008. La finalità di questi sarà un recupero di efficienza degli uffici interni sui temi di gestione del personale e la creazione di un sistema integrato di indicatori per il sistema di Qualità aziendale e l'attuazione di politiche di miglioramento.

Nella tabella seguente sono riportati gli investimenti previsti in delibera:

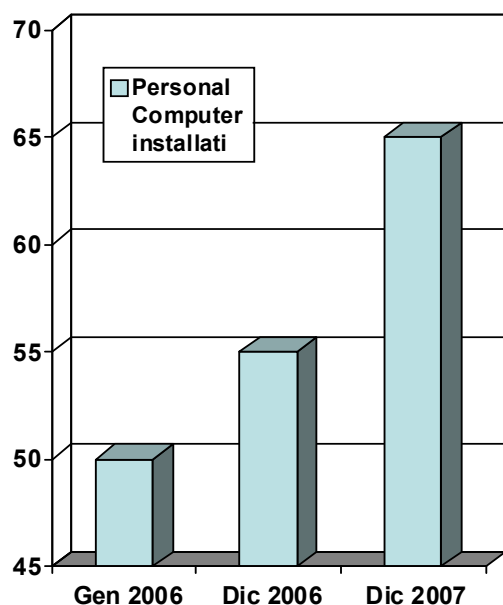
Progetti avviati o completati:

N.	Titolo progetto	Importo Euro (IVA esclusa)
1	Adeguamento del sistema di gestione della manutenzione ordinaria	13.818
2	Creazione di un sistema KPI (Key performance indicator) ad uso dei Comuni	20.680
3	Integrazione di diverse applicazioni verticali per la gestione dei bilanci condominiali	12.126
4	Creazione di una banca dati per la gestione di piani urbanistici attuativi	34.216
	TOTALI	80.840

Progetti pianificati, da avviare al completamento dei primi:

N.	Titolo progetto	Importo Euro (IVA esclusa)
5	KPI di base per il sistema Qualità	35.786
6	Sistema di supporto per la gestione del personale	11.346
	TOTALI	47.132

Nel corso del 2007 è proseguita la realizzazione del nuovo portale www.acer.re.it che si auspica possa diventare un riferimento per la pubblica amministrazione, le imprese e i privati, sulle problematiche della casa, del risparmio energetico, dello sviluppo sostenibile. Il progetto, articolato su un arco temporale biennale, ha condotto ACER ad investire sia in termini di linee di comunicazione (linea HDSL da 2 Mbit con commutazione automatica su ISDN in caso di interruzione del servizio sulla rete di comunicazione), sia in termini di infrastruttura software. L'implementazione delle sezioni statiche e dinamiche del sito è, al 31/12/2007,



completata nella sua struttura generale, ma sono in corso le operazioni di inserimento dei contenuti e la pubblicazione su internet è prevista per i primi mesi del 2008.

A corollario dell'attività sistemistica condotta in corso d'anno, è da ricordare l'integrazione sulla rete aziendale del server e delle workstation di Fincasa spa, che a

maggio 2007 ha trasferito la sua sede presso lo stabile di Via Costituzione 6. Dal punto di vista tecnico si è reso necessario l'aggiornamento di alcune applicazioni software verticali in ottica web e l'adeguamento delle dotazioni di personal computer e dispositivi di stampa.

Le stazioni di lavoro client gestite presso la sede ACER hanno seguito, nel numero, l'andamento del personale in servizio, con un significativo aumento di circa il 20% in corso d'anno, così come rappresentato dal grafico a lato.

SISTEMA QUALITA'

Nel 2007 l'ACER di Reggio Emilia ha confermato lo standard qualitativo dei processi aziendali dimostrando, nei due appuntamenti fissati con gli organismi ispettivi, la rispondenza ai requisiti UNI EN ISO 9001:2000.

Nel mese di giugno 2007, in una prima verifica, è stata ottenuta la conferma annuale della certificazione di qualità, quindi, nel corso di dicembre, ACER ha perfezionato il rinnovo della stessa, per il triennio 2008-2011.

Quest'ultimo appuntamento ha richiesto l'adeguamento di tutta la documentazione soggetta al SGQ, e l'aggiornamento del Manuale della Qualità, giunto alla terza edizione.

Tutte le procedure sono state riviste dai responsabili ed adeguate nelle fasi previste alle nuove necessità emerse.

Oggetto di particolare attenzione sono state le procedure relative ai servizi manutentivi degli stabili e degli impianti tecnologici PST-1, PST-2, PST-3, oggetto di un'azione preventiva, che a seguito del processo di riorganizzazione aziendale e di redistribuzione delle attività, verranno accorpate, nel corso del 2008, in un unico processo integrato.

Anche la riorganizzazione della pianta organica e l'istituzione di nuovi servizi, attuata in corso d'anno, ha reso necessaria un'ulteriore revisione del SGQ, e la creazione di procedure di qualità specifiche.

L'impianto degli indicatori di qualità è stato parzialmente attivato nel 2007, e dovrà raggiungere una piena maturazione nel 2008 grazie all'adozione del nuovo sistema di datawarehouse che potrà garantirne la corretta visibilità e soprattutto un controllo periodico degli stessi completamente automatizzato.

ACER - AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA

Codice fiscale 00141470351 – Partita iva 00141470351
VIA COSTITUZIONE, 6 - 42100 REGGIO EMILIA RE
Numero R.E.A 206272
Registro Imprese di REGGIO EMILIA n. 00141470351
Capitale Sociale Lit i.v.

BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31/12/2007

Gli importi presenti sono espressi in unita' di euro

STATO PATRIMONIALE - ATTIVO	31/12/2007	31/12/2006
A) CREDITI VERSO SOCI P/VERS.TI ANCORA DOVUTI		
I) parte gia' richiamata	0	0
II) parte non richiamata	0	0
A TOTALE CREDITI VERSO SOCI P/VERS.TI ANCORA DOVUTI	0	0
B) IMMOBILIZZAZIONI		
I) IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI		
3) Diritti brevetto ind. e utilizz. op. ing.	45.038	44.434
4) Concessioni, lic., marchi e diritti sim.	698	1.048
I TOTALE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	45.736	45.482
II) IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI		
1) Terreni e fabbricati	5.872.391	5.982.360
2) Impianti e macchinario	305.349	137.626
4) Altri beni	156.121	160.656
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	29.196.224	25.596.414
II TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	35.530.085	31.877.056
III) IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE		
1) Partecipazioni in:		
a) imprese controllate	70.200	70.200
d) altre imprese	262.026	261.276
1 TOTALE Partecipazioni in:	332.226	331.476
2) Crediti (immob. finanziarie) verso:		

<i>d1) altri esigibili entro es. succ.</i>	38.782	27.077
2 TOTALE Crediti (immob. finanziarie) verso:	38.782	27.077
III TOTALE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	371.008	358.553
B TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	35.946.829	32.281.091
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
I) RIMANENZE		
4) prodotti finiti e merci	1.165.000	1.305.729
I TOTALE RIMANENZE	1.165.000	1.305.729
II) CREDITI VERSO:		
1) Clienti:		
<i>a) esigibili entro esercizio successivo</i>	3.374.564	3.808.726
1 TOTALE Clienti:	3.374.564	3.808.726
2) Imprese controllate:		
<i>a) esigibili entro esercizio successivo</i>	36.000	140.000
2 TOTALE Imprese controllate:	36.000	140.000
4-bis) Crediti tributari		
<i>a) esigibili entro esercizio successivo</i>	151.872	110
4-bis TOTALE Crediti tributari	151.872	110
4-ter) Imposte anticipate		
<i>a) esigibili entro esercizio successivo</i>	315	227
<i>b) esigibili oltre esercizio successivo</i>	179.696	130.751
4-ter TOTALE Imposte anticipate	180.011	130.978
5) Altri (circ.):		
<i>a) esigibili entro esercizio successivo</i>	20.963.836	20.662.589
5 TOTALE Altri (circ.):	20.963.836	20.662.589
II TOTALE CREDITI VERSO:	24.706.283	24.742.403
III) ATTIVITA' FINANZIARIE (non immobilizz.)	0	0
IV) DISPONIBILITA' LIQUIDE		
1) Depositi bancari e postali	4.593.316	5.085.960
IV TOTALE DISPONIBILITA' LIQUIDE	4.593.316	5.085.960
C TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	30.464.599	31.134.092

D) RATEI E RISCONTI

2) Ratei e risconti 1.191 29.668

D TOTALE RATEI E RISCONTI

1.191 29.668

TOTALE STATO PATRIMONIALE - ATTIVO

66.412.619 63.444.851

STATO PATRIMONIALE - PASSIVO

31/12/2007

31/12/2006

A) PATRIMONIO NETTO

I) Capitale 2.288.933 2.288.933

II) Riserva da soprapprezzo delle azioni 0 0

III) Riserve di rivalutazione 1.163.369 1.163.369

IV) Riserva legale 0 0

V) Riserve statutarie 0 0

VI) Riserva per azioni proprie in portafoglio 0 0

VII) Altre riserve:

a) Contr. Reg./Com. manut. Alloggi ERP 11.864.986 9.339.426

c) Contributi c/capitale dello Stato 1.240.887 1.251.137

f) Contributi di Stato – Reinv. L. 560 9.166.748 9.166.748

l) Contr. Reg. Interv. Prop. Differita e Anziani 1.882.561 1.978.268

m) Riserva per arrotondamento unita' di euro 2 1

o) Contributi c/capitale soggetti a tassazione 7.975.974 7.975.974

z) Contr. Stato CER Utilizzo fondi GS 228.137 228.137

VII TOTALE Altre riserve: 32.359.295 29.939.691

VIII) Utili (perdite) portati a nuovo 1.993.310 - 2.198.201 -

IX) Utile (perdita) dell' esercizio 9.183 204.891

A TOTALE PATRIMONIO NETTO

33.827.470 31.398.683

B) FONDI PER RISCHI E ONERI

2) per imposte, anche differite 359.159 705.804

3) Altri fondi 489.783 521.705

B TOTALE FONDI PER RISCHI E ONERI

848.942 1.227.509

C) TRATTAMENTO FINE RAPPORTO LAVORO SUBORDINATO

1.243.334 1.168.875

D) DEBITI

5) Debiti verso altri finanziatori		
<i>a) esigibili entro esercizio successivo</i>	183.851	1.974
<i>b) esigibili oltre esercizio successivo</i>	19.618.534	21.113.697
5 TOTALE Debiti verso altri finanziatori	19.802.385	21.115.671
6) Acconti		
<i>a) esigibili entro esercizio successivo</i>	68.898	153.775
6 TOTALE Acconti	68.898	153.775
7) Debiti verso fornitori		
<i>a) esigibili entro esercizio successivo</i>	3.776.820	2.267.857
7 TOTALE Debiti verso fornitori	3.776.820	2.267.857
12) Debiti tributari		
<i>a) esigibili entro esercizio successivo</i>	117.317	157.976
12 TOTALE Debiti tributari	117.317	157.976
13) Debiti verso ist. di previdenza e sicurez. sociale		
<i>a) esigibili entro esercizio successivo</i>	45.807	23.933
13 TOTALE Debiti verso ist. di previdenza e sicurez. social	45.807	23.933
14) Altri debiti		
<i>a) esigibili entro esercizio successivo</i>	5.794.240	5.117.656
<i>b) esigibili oltre esercizio successivo</i>	750.560	712.632
14 TOTALE Altri debiti	6.544.800	5.830.288
D TOTALE DEBITI	30.356.027	29.549.500

E) RATEI E RISCONTI

2) Ratei e risconti	136.846	100.284
E TOTALE RATEI E RISCONTI	136.846	100.284

TOTALE STATO PATRIMONIALE - PASSIVO

66.412.619 63.444.851

CONTI D' ORDINE

31/12/2007

31/12/2006

2) ALTRI CONTI D' ORDINE - RISCHI - IMPEGNI

3) BENI DI TERZI PRESSO DI NOI

<i>a) beni di terzi in conto deposito</i>	6.246	6.246
---	-------	-------

<i>d) altri beni di terzi</i>	7.850.285	4.545.871
3 TOTALE BENI DI TERZI PRESSO DI NOI	7.856.531	4.552.117
2 TOTALE ALTRI CONTI D' ORDINE - RISCHI - IMPEGNI	7.856.531	4.552.117
TOTALE CONTI D' ORDINE	7.856.531	4.552.117
CONTO ECONOMICO	31/12/2007	31/12/2006
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	8.312.840	8.400.105
2) Variaz.riman.di prod.in corso di lav.,semil.e fin.	140.729 -	0
5) Altri ricavi e proventi		
<i>a) Altri ricavi e proventi</i>	5.208.543	5.400.825
<i>b) Contributi in c/esercizio</i>	117.138	90.968
<i>c) Contributi in c/capitale</i>	0	4.051.324
5 TOTALE Altri ricavi e proventi	5.325.681	9.543.117
A TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	13.497.792	17.943.222
B) COSTI DELLA PRODUZIONE		
6) materie prime, suss., di cons. e merci	1.518.482	1.291.103
7) per servizi	8.268.177	8.294.670
8) per godimento di beni di terzi	16.415	6.482
9) per il personale:		
<i>a) salari e stipendi</i>	2.303.538	2.352.242
<i>b) oneri sociali</i>	25.576	21.517
<i>c) trattamento di fine rapporto</i>	370.231	131.326
9 TOTALE per il personale:	2.699.345	2.505.085
10) ammortamenti e svalutazioni:		
<i>a) ammort. immobilizz. immateriali</i>	20.282	33.371
<i>b) ammort. immobilizz. materiali</i>	175.028	159.086
<i>d) svalutaz. crediti (att.circ.)e disp.liq.</i>		
<i>d1) svalutaz. crediti (attivo circ.)</i>	170.000	68.789
d TOTALE svalutaz. crediti (att.circ.)e disp.liq.	170.000	68.789
10 TOTALE ammortamenti e svalutazioni:	365.310	261.246

12) accantonamenti per rischi	100.000	96.211
13) altri accantonamenti	0	4.051.325
14) oneri diversi di gestione	471.411	874.832
B TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	13.439.140	17.380.954
A-B TOTALE DIFF. TRA VALORI E COSTI DI PRODUZIONE	58.652	562.268
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI:		
16) Altri proventi finanziari:		
<i>d) proventi finanz. diversi dai precedenti</i>		
<i>d4) da altri</i>	234.513	143.472
d TOTALE proventi finanz. diversi dai precedenti	234.513	143.472
16 TOTALE Altri proventi finanziari:	234.513	143.472
17) interessi e altri oneri finanziari da:		
<i>d) debiti verso banche</i>	182.140	47.906
<i>f) altri debiti</i>	2.872	0
17 TOTALE interessi e altri oneri finanziari da:	185.012	47.906
15+16-17±17bis TOTALE DIFF. PROVENTI E ONERI FINANZIARI	49.501	95.566
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	0	0
E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI		
20) Proventi straordinari		
<i>b) altri proventi straord. (non rientr. n. 5)</i>	1	1
20 TOTALE Proventi straordinari	1	1
20-21 TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE	1	1
A-B±C±D±E TOTALE RIS. PRIMA DELLE IMPOSTE	108.154	657.835
22) Imposte redd. eserc.,correnti,differite,anticipate		
<i>a) imposte correnti</i>	488.701	618.453
<i>b) imposte differite (anticipate)</i>	389.730 -	165.509 -
22 TOTALE Imposte redd. eserc.,correnti,differite,anticipat	98.971	452.944
23) Utile (perdite) dell'esercizio	9.183	204.891

Il presente bilancio e' reale e corrisponde alle scritture contabili.

NOTA INTEGRATIVA 2007

NOTA INTEGRATIVA

AL BILANCIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2007

* * * * *

PREMESSA

Signori soci

il bilancio che sottoponiamo alla vostra attenzione ed approvazione è conforme al dettato degli articoli 2423 e seguenti del Codice civile, come risulta dalla presente nota integrativa, redatta ai sensi dell'articolo 2427 del Codice civile, che costituisce, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2423, parte integrante del bilancio d'esercizio.

Il richiamo al Codice Civile scaturisce dalla Legge Regionale 8 agosto 2001 n. 24 che all'art. 40 comma 2 prevede che: " Le ACER sono dotate di personalità giuridica e di autonomia organizzativa, patrimoniale e contabile e sono disciplinate, per quanto non espressamente previsto dalla presente legge, dal Codice Civile".

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2007 è redatto in unità di euro.

In ossequio alla normativa vigente, è stato indicato, per ciascuna voce dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico, l'importo della voce corrispondente dell'esercizio precedente.

CRITERI DI VALUTAZIONE

I criteri utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31/12/2007 non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio, in particolare nelle valutazioni e nella continuità dei medesimi principi, fatte salve le variazioni derivanti dall'applicazione di quelli nuovi introdotti dal decreto legislativo n. 6/2003 recante la riforma del diritto societario.

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività nonché tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo o del passivo considerato.

L'applicazione del principio di prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste o voci delle attività o passività, per evitare compensi tra perdite che dovevano essere riconosciute e profitti da non riconoscere in quanto non realizzati.

Immobilizzazioni

Immateriali

Sono iscritte al costo storico di acquisizione ed esposte al netto degli ammortamenti effettuati nel corso degli esercizi e imputati direttamente alle singole voci.

Materiali ed immateriali

I beni materiali sono iscritti al costo di acquisto e rettificati dai corrispondenti fondi di ammortamento.

Fra i beni materiali occorre precisare che l'impianto fotovoltaico, relativo alla sede Acer è stato iscritto al costo di acquisto diminuito del relativo contributo e rettificato dal corrispondente fondo di ammortamento.

Le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono state calcolate attesi l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione, criterio che abbiamo ritenuto ben rappresentato dalle seguenti aliquote, non modificate rispetto all'esercizio precedente e precisamente:

Voci di bilancio	Aliquota amm.to
Immobili in diritto di superficie	1/99
Immobili in uso diretto	3%
Mobili d'ufficio	12%
Macchine d'ufficio elettroniche e centralina telef.	20%
Macchine ordinarie d'ufficio	12%
Attrezzatura varia	40%
Cellulari	20%
Beni inferiori a 516,46	100%
Autovetture – Autofurgoni	25%
Logo aziendale	20%
Impianto fotovoltaico	10%

Crediti

Sono esposti al presumibile valore di realizzo. L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di realizzo è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti.

Debiti

Sono rilevati al loro valore nominale.

Ratei e risconti

Sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio.

Partecipazioni

Le partecipazioni in imprese controllate e collegate, iscritte tra le immobilizzazioni finanziarie, sono valutate al costo di acquisto.

Fondi per rischi e oneri

Sono stanziati per coprire perdite o debiti di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non erano determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

Le passività potenziali, sono state rilevate in bilancio e iscritte nei fondi in quanto ritenute probabili ed essendo stimabile, con ragionevolezza, l'ammontare del relativo onere.

Fondo TFR

Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo.

Il fondo corrispondente al totale delle singole indennità maturate a favore dei dipendenti alla data di chiusura del bilancio, al netto degli acconti erogati, è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data.

Imposte sul reddito

Le imposte, accantonate secondo il principio di competenza, rappresentano pertanto:

- gli accantonamenti per imposte liquidate o da liquidare per l'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti;
- l'ammontare delle imposte differite in relazione a differenze temporanee sorte nell'esercizio.

VARIAZIONI DELLE VOCI DELL'ATTIVO E DEL PASSIVO (ART. 2427 co. 1 n. 2 e 4)

Nei seguenti prospetti vengono evidenziate le variazioni intervenute nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2007 nelle voci dell'attivo e del passivo patrimoniale, in quanto rilevanti.

Stato Patrimoniale - Attivo

B - IMMOBILIZZAZIONI

I) Immobilizzazioni Immateriali

Le immobilizzazioni immateriali, costituite da software e da marchi relativi al nuovo logo aziendale, nel corso del 2007 hanno subito le seguenti variazioni:

Immobilizz. Immateriali	Costo	F.do Amm.to al 01.01.07	Acquisiz.	Alienaz.	Storno fondo beni alienati	Amm.to	Valore netto al 31.12.07
1. Programmi CED	265.362	220.928	20.536	0	0	19.932	45.038
2. Logo Aziendale	1.746	698	0	0	0	350	698
Totale	267.108	221.626	20.536	0	0	20.282	45.736

Le variazioni in aumento sono dovute all'acquisto dei seguenti programmi:

✓ Aggiornamento Autocad	3.277,50
✓ Sistema Backup in sistema qualità	1.051,31
✓ Licenza Certus ufficio tecnico	1.426,22
✓ Software determinazione budget personale	2.195,00
✓ N. 6 Office Pro- 2003	1.695,45
✓ N. 9 Licenze Windows + 4 Office	1.790,55
✓ Software licenze d'uso	7.074,80
✓ N. 6 Windows Vista Business + 6 MS Office Pro Win 32	2.025,52

per un totale complessivo di € 20.536,35.

Le variazioni in diminuzione sono rappresentate dall'ammortamento effettuato pari ad € 20.282.

II) IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

1) Terreni e fabbricati

Imm.ni materiali aree/stabili in propr. imm.li uso diretto	Costo	F.do amm.to tecnico al 01.01.07	F.do amm.to finanziario al 01.01.07	Acquisti	Alienaz. e demolizioni	Storno f.do beni alienati	Amm.to tecnico	Amm.to finanziario	Valore netto al 31.12.07
Aree non edificabili	572	0	0	0	0	0	0	0	572
Stabili in proprietà	2.101.078	109.775	65.113	102.218	102.150	496	0	4.725	1.922.029
Immobili uso diretto	4.186.169	130.571	0	103.550	112.219	3.032	100.172	0	3.949.790
Totale	6.287.819	240.346	65.113	205.768	214.369	3.528	100.172	4.725	5.872.391

Si commentano le seguenti voci esposte.

A seguito dell'approvazione dell'inventario di cui all'art. 49 L.R. n. 24/2001 avvenuta in data 09.12.2002 pubblicato sul BUR del 22.01.2003 sono state identificate le categorie terreni/fabbricati lettera a) destinati ad essere trasferiti a titolo gratuito ai Comuni e lettera c) destinati a rimanere in proprietà come previsto nel citato art. 49.

Pertanto, gli stabili in proprietà, corrispondono agli immobili di cui alla lettera c) il cui valore al costo storico al 31.12.2007 è così distinto

	Euro	Euro
aree non edificabili	572	
immobili ACER in locazione	2.101.147	
F.do Ammort. Immobili in locazione		179.118
immobili ACER strumentali	4.177.500	
F.do Ammort. Immobili strumentali		227.710
Totale valore immobili	6.279.219	406.828
Netto	5.872.391	

Categoria Catastale		NumeroUi	Valore Patrimonio
	Locali Q.re Canalina - Motti	7	138.964
A10	Uffici	4	3.785.029
A2	Alloggi - Tipo Civile	8	53.557
A3	Alloggi - Tipo Economico	168	1.206.019
A4	Alloggi - Popolare	10	2.553
B1	Asilo (Collegio - conviti)	1	879
C1	Negozi	26	134.540
C2	Magazzini o locali deposito	12	21.342
C6	Autorimesse	110	932.740
D7	Cabine Enel	4	3.025
		391	6.278.648

Impianti e Macchinari

L'analisi del valore degli impianti e macchinari ed il relativo fondo ammortamento è la seguente:

Immob.ni materiali	Costo	F.do Amm.to al 01.01.2007	Acquisti	Alienazioni/ dismissioni	Storno F.do Beni alienati	Amm.ti	Valore netto al 31.12.07
Impianto fotovoltaico sede	144.870	7.243	2.436	0	0	14.609	125.454
Impianto fotovoltaico Castelnuovo Monti	0		63.218	0	0	3.911	59.305
Impianto fotovoltaico Felina	0		128.938	0	0	8.350	120.590
Totale	144.870	7.243	194.592	0		26.870	305.349

L'aumento è dovuto all'acquisizione di:

- impianto fotovoltaico sede € 2.436
- impianto fotovoltaico Castelnuovo Monti € 63.218
- impianto fotovoltaico Felina € 128.938

4) Altri beni

Immob.ni materiali	Costo	F.do Amm.to al 01.01.2007	Acquisti	Alienazioni/ dismissioni	Storno F.do Beni alienati	Amm.ti	Valore netto al 31.12.07
1. Mobili per ufficio	80.687	12.810	21.007	0	0	10.728	78.156
2. Macch. uff. elettr. Centralina telef.	399.930	311.631	16.548	0	0	27.230	77.617
3. Macch. ordinarie ufficio	7.315	5.920	0	0	0	1.047	348
4. Attrezzatura varia	0	0	0	0	0	0	0
5. Cellulari	0	0	0	0	0	0	0
6. Beni inferiori a 516,46	3.597	3.597	1.173	0	0	1.173	0
7. Autovetture – Autofurgoni	57.353	54.268	0	0	0	3.085	0
Totale	548.882	388.226	38.728	0	0	43.263	156.121

L'aumento è dovuto all'acquisizione di:

- acquisto mobili e arredi nuova sede € 21.006,89
- Beni inferiori € 516,46 € 1.173,36
- acquisto PC + monitor € 15.899,53
- acquisto televisore schermo piatto + pc portatile € 648,03
- -----
- € 38.727,81

L'aumento del fondo è dovuto alla quota dell'ammortamento dell'esercizio. Il valore netto dei beni materiali al 31/12/2007 è pertanto di € 156.121.

5) Immobilizzazioni in corso ed acconti

Immobilizzazioni	Saldo al 01.01.2007	In aumento	In diminuzione	Immobilizzazioni al 31.12.2007
a) Interventi costruttivi in corso (10401)	24.540.598	3.863.585	7.380.120	21.024.063
Interventi destinati ad uso diretto (10403)	0	0	0	0
Interventi manutenzione straordinaria non ERP su alloggi Acer	1.055.816	300	0	1.056.116
Costruzioni terminate in assegnazione	0	7.116.045		7.116.045
Totali	25.596.414	10.979.630	7.380.120	29.196.224

Sono costituiti dagli immobili patrimoniali in corso di costruzione escludendo quelli destinati alla vendita (€ 1.165.000) che sono compresi nell'attivo circolante, tra le rimanenze finali.

Il valore al 31.12.2006 di € 25.596.414 ha subito le seguenti variazioni:

- in aumento di € 3.863.585 per interventi costruttivi in corso effettuati durante l'esercizio su immobili che, una volta ultimati, saranno devoluti gratuitamente ai comuni ai sensi della L.R. 24/01;
- in diminuzione di € 7.380.120 per aver riclassificato gli interventi di Bagnolo in Piano Via Labriola 69/71 e Guastalla Via Costa negli immobili in assegnazione con gestione ad Acer, per trasferimento ai sensi della L.R. 24/2001 ai Comuni di Reggiolo, Fabbrico e Reggio E. (Mascagni – Commerciale);
- in aumento di € 7.116.045 per aver riclassificato i suddetti interventi quali costruzioni terminate in assegnazione;
- in aumento per manutenzione straordinaria 15 alloggi fabbricato di V.le Montegrappa 6 € 300,00.

Alla fine dell'esercizio pertanto gli interventi in corso ammontano a € 29.196.224.

III) Immobilizzazioni Finanziarie

1) Partecipazioni

Descrizione (10901)	01/01/2007	Incremento	Decremento	31/12/2007
1. Imprese controllate	70.200	0	0	70.200
2. Altre imprese	261.276	750	0	262.026
Totale	331.476	0	0	332.226

Le partecipazioni delle **altre imprese** al 31/12/2007 sono riferite a diversi enti.

- quote partecip. Edilizia popolare per	€	199
- quote partecip. Soc. Acquedotto di Roteglia per	€	8
- partecipazioni Fincasa per un importo di	€	258.228
- quota partecip. Abicoop Due per	€	258
- quota società per la Casa Società Coop. Casalgrande	€	2.583
- quota partecipazione Quasco	€	750

	€	262.026

La parte prevalente è costituita dalla partecipazione nella società Fincasa; le cui azioni sono iscritte al valore nominale che coincide con il costo a suo tempo sostenuto.

Le partecipazioni delle **imprese controllate** al 31/12/2007 sono riferite alla società di capitali Acer Iniziative Immobiliari di cui l'ente possiede il 52% del capitale sociale.

Il risultato di bilancio si riferisce al bilancio chiuso al 31.12.2007 in quanto la società lo ha già approvato.

Denominazione	Acer Iniziative Immobiliari Soc.cons.p.a.
Sede	Via Costituzione 6 Reggio Emilia
Capitale Sociale	€ 135.000
Patrimonio Netto	€ 134.887
Utile	€ 369
Q.ta posseduta	52%
Valore attribuito in bilancio o corrispondente credito	€ 70.200

2) Crediti Immobilizzati

I crediti classificati tra le immobilizzazioni finanziarie al 31.12.2007 ammontano a € 38.782. Si riferiscono a depositi cauzionali di lunga durata per € 31.296 e la differenza di € 7.486 per Crediti verso lo Stato per gestioni speciali C.E.R., che saranno esigibili a lungo termine.

C) ATTIVO CIRCOLANTE

I) Rimanenze

Le rimanenze finali al 31.12.2007 ammontano a € 1.165.000 e sono costituite da immobili destinati alla vendita. Rispetto al precedente bilancio hanno subito un decremento di € 140.729 .

Descrizione (10402)	Rimanenze 01/01/2007	Costruzioni 2007	Vendite 2007 o minor costo	Rimanenze 31/12/2007
CAMPAGNOLA	1.305.729	1.165.000	1.305.729	1.165.000
Totale	1.305.729	1.165.000	1.305.729	1.165.000

Nel corso del 2007 si è proceduto:

- alla stipula, con il Comune di Campagnola, dell'atto di divisione della proprietà che prevede l'assegnazione ad Acer del 60% dell'immobile e il restante 40% al Comune;
- alla vendita di un negozio e due alloggi, pertanto rimangono da vendere n. 3 negozi e n. 3 alloggi.

II) Crediti verso:

1) Clienti

La voce crediti v/ clienti comprende:

Voce	Al 31.12.06	Al 31.12.07	Differenza
Crediti v/clienti – attività d’impresa (11706)	359.453	188.243	-171.210
Crediti v/utenti assegnatari (111)	4.629.369	4.536.417	-92.952
Sub Totale	4.988.822	4.724.660	-264.162
F.do svalutazione crediti (20801)	1.180.096	1.350.096	170.000
Totale	3.808.726	3.374.564	-434.162

I crediti verso utenti per morosità pari ad € 4.536.417,10 (al netto degli incassi ancora da contabilizzare per € 743.925) suddivisi per anno di formazione risultano dal seguente prospetto:

	31/12/2006	31/12/2007
Insoluti ante 1990	27.354,10	26.672,09
Insoluti anno 1990	28.584,41	26.870,74
Insoluti anno 1991	42.418,63	40.618,61
Insoluti anno 1992	49.876,05	49.666,75
Insoluti anno 1993	60.943,85	58.661,04
Insoluti anno 1994	58.517,33	56.357,03
Insoluti anno 1995	71.122,57	68.875,96
Insoluti anno 1996	69.448,54	64.659,92
Insoluti anno 1997	94.579,51	87.045,19
Insoluti anno 1998	77.472,92	70.792,95
Insoluti anno 1999	54.926,49	49.962,10
Insoluti anno 2000	44.098,87	40.448,01
Insoluti anno 2001	62.312,13	56.069,77
Insoluti anno 2002	89.041,62	84.398,34
Insoluti anno 2003	148.941,26	137.230,96
Insoluti anno 2004	149.114,97	132.422,77
Insoluti anno 2005	284.146,79	174.584,86
Insoluti anno 2006	2.654.679,34	655.066,58
Insoluti anno 2007	0	2.500.173,49
Insoluti per rend.,revoche, condom.	133.608,87	155.839,94
Totale complessivo	4.201.188,25	4.536.417,10

Su di essi, al fine di giudicare l'adeguatezza dell'attuale fondo ammontante a € 1.350.096 si evidenzia che non sono stati presi in considerazione i crediti relativi alla nuova convenzione con il Comune di Reggio Emilia e connessi alla gestione degli immobili di proprietà comunale, in quanto il rischio di insolvenza sugli stessi crediti è a carico del comune concedente. Pertanto si è adeguato il fondo svalutazione crediti a € 1.350.096 con un adeguamento giudicato congruo in € 170.000.

2) Crediti verso controllate

I crediti verso controllate sono riferite al credito v/Acer Iniziative Immobiliari per fatture da emettere relative al compenso che Acer deve percepire a seguito dell'accordo per l'erogazione dei servizi relativi al funzionamento tra Acer e Acer Iniziative Immobiliari relativamente all'esercizio 2006.

Voce (1171101000)	Al 31.12.06	Al 31.12.07	Differenza
Crediti v/controlate (Acer Iniziative Immobiliari)	140.000	36.000	-104.000
Totale	140.000	36.000	-104.000

3) Crediti verso erario

I crediti verso Erario sono pari a € **151.872** sono riferiti a maggiori acconti IRES e IRAP rispetto al debito d'imposta relativo all'esercizio 2007.

Crediti per imposte anticipate

Il credito per imposte anticipate sono pari ad € 180.011 così suddivise:

Voce (1170305000/5001)	Totali al 31/12/2006	Variazioni con segno +	Variazioni con segno -	Totali al 31/12/2007
Crediti per imposte anticipate entro l'anno	227	88		315
Crediti per imposte anticipate oltre l'anno	130.751	46.561	616	179.696
Totali	130.977	46.649	616	180.011

5 - Crediti verso altri

I crediti verso altri ammontano a € **20.963.835**, con un incremento di € 301.246; qui di seguito, si dettano per tipologia.

Voce	Al 31.12.06	Al 31.12.07	Differenza
Crediti v/altri enti mutuanti (11601)	9.292	3.979	-5.313
Crediti diversi	16.754.554	18.326.363	1.571.809
Crediti Gestione Speciale (11301/02/03-115)	3.898.743	2.633.493	-1.265.250
Totali	20.662.589	20.963.835	301.246

- Crediti verso la Cassa Depositi e Prestiti per mutuo in corso di erogazione pari a € 3.979 (11601) relativi alla locazione permanente.
- La somma di € **2.633.493** (113) che è depositata presso la Banca d'Italia e destinata ai reinvestimenti di legge. Tale importo è costituito da:
 - Banca d'Italia c/c n. 1939/2 pari a € 2.633.493 di cui:
 - ✓ versamenti Acer pari a € 2.487.923;
 - ✓ versamenti Comune di Reggio Emilia pari a € 17.546;
 - ✓ versamenti Comune di Rolo pari a € 25.230;
 - ✓ versamenti Comune di Guastalla pari a € 89.141;
 - ✓ versamenti Comune di Bibbiano pari a € 13.653
- Crediti diversi sono così distinti:

Voce	Importo
Crediti di gestione alloggi di proprietà comunale (11704)	160.998
Crediti diversi	163.216
Crediti mutuo Bipop per conto comuni provincia (11709)	358.279
Crediti per fatture da emettere (11711)	882.999
Crediti per autogestioni in gestione diretta (11712)	1.337.711
Crediti per manutenzioni su imm.li devoluti ai Comuni (11713-98)	13.153.447
Crediti per anticipazioni per lavori su immobili di proprietà comunale (11730)	2.269.713
Totale	18.326.363

Tra i crediti per anticipazioni per lavori su immobili di proprietà comunale si ritiene opportuno evidenziare la voce relativa ad "Acconti su impianti fotovoltaici" pari ad € 619.314 in quanto trattasi dell'importo di una fattura, emessa dal fornitore dei suddetti impianti e realizzatore della posa in opera, stimata sulla base dei progetti in corso di

revisione con alcuni Comuni committenti. La ragione della classificazione della suddetta posta tra i crediti diversi trova giustificazione del mancato, a tutt'oggi, completamento dell'iter burocratico che consentirà di dare inizio ai lavori.

IV) Disponibilità Liquide

Le disponibilità liquide pari a **€ 4.593.316** sono rappresentate da:

	2006	2007
1. giacenze del c/c di Tesoreria		
valore all'inizio dell'esercizio	2.468.008	3.931.294
incassi	33.700.729	25.828.695
pagamenti	- 32.237.443	- 26.228.224
	-----	-----
saldo finale €	3.931.294	3.531.765
2. giacenze nel c/c di appoggio per incasso canoni	502.176	376.040
3. giacenze affrancatrice postale e conto di credito speciale	660	560
4. giacenze nel c/c per finanz. Manut Str.	119.853	161.326
5. giacenze nel c/c serv. Patrim.Com.RE	531.977	367.325
6. giacenze c/c 1386 BNL ordinario	0	141.046
7. giacenze c/c 460001 BNL vincolato	0	15.255
	-----	-----
Totale disponibilità liquide €	5.085.960	4.593.316

D - Ratei e Risconti Attivi

I risconti attivi ammontanti ad **€ 1.191** sono riferiti a costi di telefonia.

Stato Patrimoniale - Passivo

A) Patrimonio Netto

Capitale di dotazione e devoluzione	2.288.933
Riserve di Rivalutazione monetaria	1.163.369
Altre Riserve	32.359.294

	35.811.596
Perdita Pregresse	- 1.993.309
Utile d'esercizio 2007	9.183

Totale netto al 31.12.2007	33.827.470

I contributi in conto capitale sono costituiti dalle devoluzioni statali erogate a fronte delle immobilizzazioni. Le riserve sono aumentate rispetto all'anno 2006 di € 2.419.604.

Durante l'esercizio 2007 le perdite pregresse, sono diminuite di € 204.891 per effetto dell'utilizzo dell'utile 2006 e risultano essere pari ad € 1.993.309.

B) Fondo per Rischi ed Oneri

I fondi per rischi ed oneri al 31.12.2007 ammontano complessivamente a € 848.942 e comprendono i fondi sottoelencati con le relative variazioni:

	Totali al 31/12/2007	Variazioni con segno -	Variazioni con segno +	Totali al 31/12/2006
Fondo Imposte differite (2110201000)	359.159	346.645	0	705.804
Altri fondi (21002 -21203)	489.783	352.117	320.195	521.705
<i>Totali</i>	848.942	698.762	320.195	1.227.509

Il fondo Imposte differite si è decrementato per le imposte recuperate a seguito della tassazione delle differenze temporanee relative agli anni passati. Altra parte del decremento, per le differenze temporanee ancora in essere e che scadranno negli

anni futuri, è dovuto alla riduzione delle aliquote, sia IRES che IRAP, per gli anni dal 2008 e seguenti. Non vi sono stati incrementi in quanto nel corrente anno 2007 non sono sorte differenze temporanee che determinassero un apposito accantonamento di imposte future, in particolare Contributi in conto capitale.

La voce altri fondi comprende tra gli altri:

- il fondo accantonamento oneri di personale che è stato utilizzato per il pagamento delle competenze relative ad arretrati contrattuali e salari accessori di competenza degli esercizi precedenti ed è stato incrementato di una somma corrispondente alle presunte competenze dell'esercizio 2007 e decrementato delle somme risultate accantonate al 31.12.06 e corrisposte nell'anno 2007.

- La voce altri fondi è così costituita:

1. Fondo per oneri e rischi per risoluzioni contrattuali	€ 161.805
2. Rischi su cause	€ 96.211
3. Acc.ti oneri di personale utilizzato per il pagamento delle competenze relative ad arretrati contrattuali e salari accessori di competenza dell'esercizio 2007	€ 231.767

Totale	€ 489.783

C) Trattamento di Fine Rapporto dipendenti e fine mandato Amministratori

Trattamento Fine Rapporto Lavoro così formato:	1.168.875
✓ Saldo fondo dipendenti al netto degli anticipi già erogati al 31.12.2006	1.152.499
✓ Saldo fondo amm.ri al 31.12.2006	16.375

Accantonamento Dip. Esercizio 2007:	
Importo TFR	114.637
Rivalutazione	38.405

TFR da accantonare	153.042
Imposta sostitutiva	- 4.225

Fondo pensione 2007 PREVINDAI	- 6.085	
Fondo pensione 2007 PREVIAMBIENTE	- 18.299	
	-----	124.433
Quota accantonata per anni precedenti		221
Utilizzo fondo dipendenti:		
- per cessati	0	
- per anticipazioni	- 57.028	
	-----	57.028
-		
Accanton. indennità Ammin. Esercizio 2007:	6.833	
Utilizzo fondo Amministratori:		
- per fine mandato	0	
	-----	6.833
-		

Totale Fondo TFR dipendenti e fine mandato Amministratori al 31/12/2007		1.243.333
✓ Saldo fondo dipendenti al netto degli anticipi già erogati al 31.12.2007	1.220.125	
✓ Saldo fondo amm.ri al 31.12.2007	23.208	

D) Debiti

I predetti debiti ammontano ad un totale di Euro **30.356.027** e sono formati come segue:

5 - Debiti verso altri finanziatori

I debiti verso altri finanziatori sono rappresentati nella seguente tabella da:

Debiti per mutui	€ 6.331.248
Debiti per fabbricati da cedere ai Comuni a titolo gratuito	€ 13.471.137
Totale	€ 19.802.385

I debiti per mutui ammontano a € 6.331.248 come da prospetto:

ENTE MUTUANTE	RESIDUO DEBITO ACER AL 31.12.2007
CASSA DD.PP.(21301 – 21303)	38.478
Mutuo BNL Impianti Fotovoltaico	487.500
Bipop Carire € 2.100.000 nuova sede	2.044.777
Bipop Carire € 3.821.192 Comuni della provincia	3.760.493
Totale	6.331.248

I debiti per mutui hanno avuto le seguenti variazioni:

- sono diminuiti per la rata di competenza dell'esercizio;
- sono aumentati per l'accensione di un nuovo mutuo per la realizzazione di impianti fotovoltaici (sede Acer e altri comuni)
- I mutui esigibili oltre i 5 anni, ammontano ad € 6.146.904 verso la Cassa Depositi e Prestiti e 6.330.755 verso altri istituti bancari.

I debiti verso altri finanziatori, in merito alla scadenza, sono così suddivisi:

• esigibili entro l'esercizio successivo	€ 183.851
• esigibili oltre l'esercizio successivo	€ 19.618.534
Totale	€ 19.802.385

I debiti per fabbricati da cedere ai Comuni a titolo gratuito ammontano a € 13.471.137 di cui:

- € 8.400.370 per reinvestimenti Acer (218)
- € 4.670.767 per reinvestimenti Comuni (218-221)
- € 400.000 Area Stranieri (21914)

e rappresentano per la massima parte i contributi in conto capitale disponibili e non ancora utilizzati. Comprendono anche le somme introitate dai comuni per le vendite ex Lex 560, e versate dai medesimi in attesa di reinvestimento.

6 - Acconti

Si riferiscono ad acconti ricevuti per anticipi su vendite

Voce	Al 31.12.06	Al 31.12.07	Differenza
Cessionari L. 513	7.129	7.129	0
Vendite L. 412	2.185	2.185	0
Vendite L. 560	68.490	58.839	-9.651
F.do Sociale	1.305	745	-560
Vendita negozi Palazzo Baccarini Campagnola	74.666	0	-74.666
Totale	153.775	68.898	-84.877

7 - Debiti verso fornitori

I debiti verso i fornitori ammontano a **€ 3.776.820** e rispetto al bilancio precedente si rileva una variazione in aumento di € 1.508.963.

• Debiti verso imprese (21501)	€ 136.054
• Debito verso fornitori (21502)	€ 390.930
• Debiti verso professionisti (21503)	€ 480.157
• Debiti per fatture da ricevere (21911)	€ 2.769.679
Totale	€ 3.776.820

12 - Debiti Tributari

I debiti tributari sono iscritti per € 117.317 e risultano variati in diminuzione per €40.659. Sono dettagliati nella tabella che segue.

Voce (21903)	Al 31.12.06	Al 31.12.07	Differenza
IVA	77.960	58.436	-19.524
Irap - Ires	36.529	0	-36.529
Altre	43.487	58.881	15.394
Totali	157.976	117.317	-40.659

13 - Debiti verso istituti di previdenza e sicurezza soc.le

I debiti verso gli Enti previdenziali sono costituiti da debiti maturati nel corso dell'anno 2007 e sono pari a **€ 45.807** con un aumento di € 21.874 rispetto all'anno precedente.

Tali debiti sono esigibili per il loro intero importo entro l'esercizio successivo.

14 - Altri debiti

Gli altri debiti ammontano a **€ 6.544.800** e sono aumentati complessivamente di € 676.584 rispetto al 31 dicembre 2006.

Di seguito si dettano le voci per categorie.

Debiti esigibili entro l'anno	Al 31.12.06	Al 31.12.07	Differenza
Debiti v/imprese per urbanizzazioni da effettuare (22001)	156.524	156.524	0
Debiti per canoni concessori (219107-219108-21909-21910)	2.843.711	2.896.913	53.202
Debiti per incassi da contabilizzare (21912)	1.034.153	743.925	-290.228
Debito per oneri del personale ed amministratori differiti (21913)	122.760	163.352	40.592
Debito v/autogestioni in gestione diretta (21915)	709.777	1.524.775	814.998
Debiti diversi (21905)	250.731	308.751	58.020
Totale	5.117.656	5.794.240	676.584

Debiti esigibili oltre l'anno	Al 31.12.06	Al 31.12.07	Differenza
Depositi cauzionali ricevuti (214)	712.632	750.560	37.928
Totale	712.632	750.560	37.928

E) Ratei e risconti passivi

I ratei passivi ammontano a € 66.245 e riguardano costi di personale relativi ad arretrati contrattuali di competenza 2007 e ai contributi del mese di dicembre 2007.

I risconti passivi ammontano a € 70.601 e riguardano ricavi relativi a canoni di competenza del 2008.

Il totale dei ratei e risconti passivi ammontano a **€ 136.846**.

Conti d'ordine

I conti d'ordine al 31.12.2007 ammontano a fine esercizio a **€ 7.856.531**. Sono superiori rispetto ai dati del bilancio precedente di 3.304.414.

Riguardano:

- gli stabili dello Stato gestiti dall'Acer e non trasferiti ai comuni pari ad **€ 1.719.127**.
- la quota capitale relativa ai mutui trasferiti ai comuni insieme agli immobili di cui alla L.R. 24/01 per un importo complessivo di **€ 2.317.561**. Fino ad estinzione di ciascun mutuo, Acer pagherà le rate semestrali che poi verranno trattenute a fine esercizio, nel rendiconto relativo alla gestione degli alloggi di proprietà comunale.
- il contributo in annualità dello Stato relativo a mutui contratti con la Cassa DD. PP di **€ 353.778**.
- le cessioni negative relative alla gestione degli alloggi Comunali di Ligonchio e Montecchio ammontanti ad **€ 779**.
- Depositi cauzionali pari ad **€ 6.247**.
- Canoni Concessori Agenzia per l'Affitto pari ad **€ 1.909**
- La quota capitale mutuo Bipop per i seguenti comuni:

1. Bagnolo in Piano Via Labriola 69/70	€	389.426
2. Guastalla Via Costa	€	516.388
3. Reggiolo Via Dalla Chiesa	€	639.902
4. Fabbrico (ex cantina)	€	1.233.087
5. Campagnola (Palazzo Baccarini)	€	678.327

€ 3.457.130

Conto Economico

A) VALORE DELLA PRODUZIONE

Il valore della produzione realizzato nell'esercizio 2007 ammonta a **€ 13.497.792** e registra un decremento di € 4.445.430.

Si analizzano di seguito le poste che compongono tale sezione.

1- Ricavi delle vendite e delle prestazioni

I ricavi delle vendite e delle prestazioni al 31.12.2007 ammontano a **€ 8.312.840** e sono inferiori rispetto al bilancio precedente di € 87.265 e sono così distinti.

- **Ricavi delle vendite**

I ricavi delle vendite e delle prestazioni al 31.12.2007 ammontano a **€ 1.676.066** e sono superiori al bilancio precedente di € 12.443.

- **Canoni di Locazione**

Sono i seguenti:

Tipo	ACER	STATO	COMUNI	FINCASA	TOTALE
Canoni alloggi Stato	0	10.892	0,00	0,00	10.892
Canoni alloggi ERP	0	0,00	5.485.038	0,00	5.485.038
Canoni alloggi non ERP	228.814	0,00	0,00	115.699	344.513
Canoni Negozi	74.597	0,00	0,00	0,00	74.597
Canoni Garage	5.693	0,00	293.126	0,00	298.819
Canoni proprietà differita	0	0,00	0,00	0,00	0
Canoni locazione permanente	0	0,00	422.915	0,00	422.915
TOTALI	309.104	10.892	6.201.079	115.996	6.636.774

Il gettito per canoni di locazione relativo al patrimonio di proprietà Acer, Stato, Fincasa e comunale ammonta a complessivi € 6.636,774, con un decremento, rispetto al bilancio d'esercizio 2006, di € 99.708.

2) Variazioni delle rimanenze

Al 31.12.2007 sono presenti variazioni per lavori in corso, semilavorati o prodotti finiti per un importo complessivo di **€ 140.729**.

5) Altri proventi e ricavi diversi

Gli altri proventi e ricavi diversi al 31.12.2007 ammontano a **€ 5.325.671** registrando un decremento rispetto all'esercizio precedente di € 4.217.436.

Sono di seguito analizzati:

- **Corrispettivi per amministrazione e manutenzione stabili**

I corrispettivi per amministrazione e manutenzione stabili ammontano ad **€ 279.972** Sono costituiti per la maggior parte dal compenso per servizi resi all'utenza pari ad € 224.717.

- **Corrispettivi per Servizi a rimborso**

I corrispettivi per servizi a rimborso ammontano ad **€ 539.247** e trovano la corrispondente voce nelle spese per lo stesso importo.

- **Corrispettivi per Interventi Edilizi**

I corrispettivi per interventi edilizi comprendono i ricavi per l'attività edilizia svolta dall'ente; tale attività ha prodotto ricavi per **€ 754.909**; L'ammontare dei corrispettivi per interventi edilizi al 31/12/2007 è inferiore rispetto al quello al 31/12/2006 per € 197.219.

- **Servizi in concessione**

I servizi in concessione riguardano la convenzione stipulata con il comune di Reggio Emilia con decorrenza 01/05/2006 relativa alla gestione di parte del patrimonio comunale (locazioni attive e passive – utenze – cremazioni – lampade votive – area verde).

I ricavi registrati al 31/12/2007 ammontano complessivamente ad **€ 2.940.626**.

- **Altri ricavi e proventi**

La voce altri proventi e ricavi a fine esercizio è pari ad **€ 810.917** ed è ha registrato un decremento rispetto al 2006 di € 4.498.752 dovuto principalmente alla mancanza degli accantonamenti in conto capitale delle devoluzioni statali erogate a fronte delle immobilizzazioni.

B - COSTI DELLA PRODUZIONE

6) Costi per materie prime suss. di consumo e merci

I costi per materie prime sussidiarie di consumo e merci al 31.12.2007 ammontano complessivamente ad **€ 1.518.482** registrando un incremento rispetto all'esercizio precedente di € 227.379.

I costi proposti in tale voce comprendono: i costi per acquisti di beni di cancelleria, altri materiali di consumo nonché gli interventi costruttivi di Edilizia Agevolata.

Quest'ultimi, pari ad € 1.470.317, si riferiscono ai fabbricati siti ad Campagnola (Palazzo Baccarini) e a Reggio Emilia (Mascagni - Commerciale) destinati alla vendita.

7) Costi dei servizi

I costi per servizi ammontano complessivamente ad **€ 8.268.177** e sono inferiori rispetto al 2006 per un importo di € 26.493.

	Al 31.12.2006	Al 31.12.2007
Spese generali (30801)	786.538	793.196
Spese amministrazione stabili (30802)	1.858.643	1.326.662
Spese manutenzione stabili (30803)	2.441.990	2.611.663
Spese per servizi a rimborso (30804)	559.304	539.247
Spese per interventi edilizi (30805)	174.432	56.782
Spese per servizi in concessione (30806)	2.455.210	2.940.625
Totali	8.276.117	8.268.177

- Le spese generali sono riferite alla funzionalità degli uffici (Aff. e spese serv. Manut. Uffici, spese telefoniche, postali, rappresentanza, pubblicità, gestione automezzi, manutenzione fotocopiatrici, hardware e software, corsi e

convegni, consulenze professionali) e sono comprensive del costo degli amministratori e dei sindaci.

- La diminuzione delle spese di amministrazione stabili al 31.12.07 rispetto all'esercizio precedente, è dovuto ai canoni concessori delle convenzioni per la gestione degli alloggi di proprietà comunale.
- L'incremento delle spese di manutenzione degli stabili è dovuto ad un aumento generalizzato delle varie componenti (spese fornitura materiale, manutenzione ordinaria, ripristino alloggi e spese condominiali).
- Le spese per servizi a rimborso pari ad € 539.247 trovano la corrispondente voce nei corrispettivi per servizi a rimborso per ugual importo.
- Le spese per interventi edilizi sono diminuite rispetto al 2006 di € 117.650 e sono riferite agli incarichi professionali per progettazioni, collaudi, consulenze tecniche, procedimenti legali int. edilizi.
- Le spese per i servizi in concessione, relativi a parte del patrimonio del comune di Reggio Emilia ammontano ad € 2.940.626 e trovano la corrispondente voce nei ricavi delle prestazioni di servizi (A2 -af) di pari importo). Tale gestione ha fatto registrare a fine esercizio un canone concessorio pari ad € 223.929.

8) Costi per Godimento di beni di terzi

Detta voce è riportata in bilancio per complessivi **€ 16.415**.

Tali costi riguardano canoni di noleggio autovetture a benzina ed elettriche.

9) Costi del Personale

I costi del personale ammontano a **€ 2.699.345** contro € 2.468.986 dell'esercizio precedente.

Detti costi sono comprensivi:

- a. delle retribuzioni;
- b. degli accantonamenti per TFR dell'esercizio;
- c. degli accantonamenti per oneri differiti relativi a erogazioni di premi di produttività ed applicazioni contrattuali.

Il numero dei dipendenti suddiviso per qualifica è il seguente:

AL 01.01.2007		AL 31.12.2007	
ccnl CISPES-DIRIGENTI :	2	ccnl CISPES-DIRIGENTI :	2
ccnl FEDERCASA QUADRI:		ccnl FEDERCASA QUADRI:	
▪ Q1	1	▪ Q1	1
▪ Q2	3	▪ Q2	3
ccnl FEDERCASA DIPENDENTI:		ccnl FEDERCASA DIPENDENTI:	
▪ AREA A	10	▪ AREA A	15
▪ AREA B	22	▪ AREA B	23
a tempo determinato DIRIGENTE:	1	a tempo determinato DIRIGENTE:	1
a tempo determinato Ccnl Federcasa DIPENDENTI:		a tempo determinato Ccnl Federcasa DIPENDENTI:	
▪ AREA A	7	▪ AREA A	6
▪ AREA B	4	▪ AREA B	8
TOTALI	50	TOTALI	59

• **Compensi per Amministratori e Sindaci**

I compensi per gli amministratori e sindaci sono compresi tra le spese generali; ammontano ad € 142.502, sono così formati.

	Compenso 2007
Amministratori	122.472
Sindaci	26.030
Totali	148.502

Per gli amministratori si è proceduto all'accantonamento delle quote spettanti alla cessazione del mandato.

10) Ammortamenti e svalutazioni

Il valore al 31.12.2007 ammonta ad € **365.310** ed è così composto:

Ammortamenti

	Al 31.12.2006	Al 31.12.2007	Differenza
Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	33.371	20.282	-13.089
Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	159.086	175.028	15.942
Totali	192.457	195.310	2.853

Accantonamento svalutazione crediti

	Al 31.12.2006	Al 31.12.2007	Differenza
Acc.to F.do svalutazione crediti	68.789	170.000	101.211
Totali	68.789	170.000	101.211

12) Accantonamento per rischi

	Al 31.12.2006	Al 31.12.2007	Differenza
Acc.to per rischi	96.211	100.000	3.790
Totali	96.211	100.000	3.789

L'accantonamento pari ad € 100.000 è relativo alla previsione di cui al DPR 554/99 riguardante il rischio di contenziosi su attività costruttive gravante su ACER.

13) Altri Accantonamenti

Non sono presenti accantonamenti dei contributi in conto capitale in quanto nel corrente anno 2007 non vi sono state erogazioni di contributi di tale natura e quindi sono mancate le condizioni che ne giustificassero l'accantonamento per rinviarne la tassazione.

14) Oneri diversi di gestione

	Al 31.12.2006	Al 31.12.2007	Differenza
Perdite rientri a favore stato G.S.	236.619	54.711	181.908
Sp. perdite diverse e sopravv. Pass.	235.115	78.089	157.026
Imposte indirette tasse e contributi	403.098	338.611	64.487
Totali	874.832	471.411	403.421

- Il decremento dei reinvestimenti derivanti dalle vendite della Legge 560 con relativo trasferimento in Banca d'Italia al 31.12.06 è dovuto al minor numero dei rogiti conclusi nel corso dell'esercizio.
- Le sopravvenienze sono diminuite, e riguardano principalmente alla quota capitale dei mutui degli alloggi trasferiti con decorrenza 01/07/2005 ai Comuni da trattenere nel rendiconto per singolo comune.
- Tra le imposte indirette si è registrata una diminuzione per quanto riguarda l'ICI sugli alloggi ERP e i locali ad uso diverso nonché all'imposta di registro sui contratti di locazione.

Imposte e tasse indirette	
I.C.I. ALLOGGI	40.761
ICI ALTRI IMMOBILI	16.673
CONTRIB. ASSOCIATIVI	24.490
RIFIUTI URBANI	92
IMPOSTA DI BOLLO	75.138
IMPOSTA DI REGISTRO	171.158
Altre imp. tasse	10.299
Totale	338.611

C - PROVENTI ED ONERI FINANZIARI

16) Altri proventi finanziari

I proventi per oneri finanziari al 31.12.2007 ammontano ad € **234.513** e sono aumentati rispetto al 2006 di € 91.041.

	Al 31.12.2006	Al 31.12.2007	Differenza
Int. Cess. Lex 513	3.486	3.311	-175
Int. su depositi (Ammin. Postale e Tesoreria)	127.759	206.473	78.714
Int. di mora su canoni scaduti	12.227	24.729	12.502
Totali	143.472	234.513	91.041

17) Interessi e altri oneri finanziari

Gli oneri finanziari di competenza dell'esercizio ammontano ad € 185.012 e sono stati interamente spesi nell'esercizio medesimo, e imputati al conto economico.

Essi sono così costituiti:

	Al 31.12.2007
Interessi mutui Cassa DD.PP	878
Interessi su mutuo Bipop Ipotecario	76.818
Int. mutuo Bipop Sede Acer	85.398
Int. Mutuo BNL Impianti fotovoltaico	19.046
Interessi e oneri diversi	2.872
Totali	185.012

22) Imposte e tasse

L'accantonamento è così composto:

	Imposte sul reddito d'esercizio
IRAP e IRES	488.701
Accantonamenti per imposte differite	
Utilizzo fondo imposte differite	- 389.730
Totali	98.971

Contratti di Leasing

La società non ha in corso contratti di leasing.

Articolo 2497 Bis C.C.

Informativa ai sensi del 2497 - bis C.C.

In ottemperanza all'art. 2497-bis, comma 4, si segnala che l'attività della società non è sottoposta alla direzione ed al coordinamento di società ed enti.

CONCLUSIONI

Il risultato al lordo delle imposte sul reddito è un utile di € 108.154 che al netto delle imposte risulta di **€ 9.183**.

Si propone di portare tale somma in diminuzione delle perdite pregresse.

Reggio Emilia, 28/04/2008

per il Consiglio d'Amministrazione

Il Presidente
Marco Corradi

**Relazione del Collegio
dei Revisori dei Conti**

**al Bilancio chiuso al
31.12.2007**

RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI AL BILANCIO CHIUSO AL 31.12.2007

Ai Componenti della Conferenza degli Enti dell'AZIENDA CASA EMILIA – ROMAGNA di REGGIO EMILIA.

Il Consiglio di Amministrazione dell'Ente, ci ha messo a disposizione il progetto del Bilancio d'Esercizio chiuso al 31.12.2007 costituito dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico e dalla Nota Integrativa. Ci ha fornito, inoltre, i prospetti e gli allegati di dettaglio, unitamente alla Relazione sulla Gestione.

Abbiamo proceduto al suo esame dal quale emergono un utile netto di Euro 9.182,62 oltre ai seguenti dati sintetici:

STATO PATRIMONIALE

Attivo	€	66.412.619
Passivo	€	32.585.149
Capitale e riserve	€	33.818.287
Utile Netto	€	9.183

CONTO ECONOMICO

Valore della produzione	€	13.497.792
Costi della produzione	€	13.439.140
Proventi ed oneri finanziari	€	49.501
Proventi ed oneri straordinari	€	1
Risultato prima delle imposte	€	108.154
Imposte sul reddito imponibile	€ -	98.971
Utile dell'esercizio	€	9.183

Le singole poste del bilancio elencate nello stato patrimoniale, nel conto economico, trovano rispondenza nelle risultanze delle scritture contabili alla data del 31/12/2007.

Durante il corso dell'esercizio abbiamo eseguito le verifiche prescritte dalla Legge e adempiuto ai compiti previsti dall'art. 47 della Legge Regionale 8 agosto 2001 n. 24.

Abbiamo proceduto al controllo della contabilità, alla vigilanza sull'osservanza della Legge e dello Statuto ed abbiamo partecipato alle riunioni del Consiglio di Amministrazione e della Conferenza degli Enti.

Nel corso delle verifiche periodiche abbiamo potuto riscontrare in generale, la regolare tenuta della contabilità e dei libri sociali e non abbiamo riscontrato violazioni agli adempimenti civilistici, fiscali e previdenziali.

Per i compiti propri della nostra funzione, siamo a precisare quanto segue.

- a) In conformità alle previsioni della Legge Regionale 8/08/2001 n. 24 la struttura del bilancio corrisponde agli schemi previsti dagli articoli 2424 e 2425 del Codice Civile, la nota integrativa è stata redatta in aderenza alle richieste contenute nell'art. 2427 del Codice Civile e delle altre disposizioni specifiche in materia.
- b) I criteri di valutazione utilizzati per l'elaborazione del bilancio sono rispondenti a quanto stabilito dall'art. 2426 del Codice Civile. Possiamo dare atto che essi non si sono discostati da quelli applicati nella formazione del bilancio degli esercizi precedenti e che non si sono verificate circostanze eccezionali che abbiano richiesto deroghe alle disposizioni di legge.
- c) I ratei e i risconti sono stati calcolati nel rispetto del principio della competenza economica.
- d) Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo storico e, ricorrendone i presupposti, ammortizzate con criteri analoghi rispetto al precedente esercizio. Per i beni immobili in diritto di superficie è stato effettuato l'ammortamento finanziario con gli stessi criteri degli esercizi precedenti.
- e) Le partecipazioni in imprese controllate e non, di cui è fornito elenco in Nota integrativa, sono espresse al prezzo di costo sostenuto per la loro acquisizione.
- f) I crediti sono espressi al loro valore di presunto realizzo che, per quelli che quantificano la presunta morosità degli utenti degli immobili, è definito

mediante apposito accantonamento in rettifica di euro 170.000 confluito al fondo specifico ammontante, complessivamente, a euro 1.350.096.

- g) Il fondo trattamento di fine rapporto è stato adeguato in misura corrispondente a quanto previsto dalla Legge e dai contratti di lavoro vigenti, considerando le remunerazioni di tutto il personale dipendente.

L'entità del patrimonio dell'Ente appare incrementato di € 2.428.787, pressochè totalmente conseguente l'aumento dei contributi regionali e comunali ricevuti nell'esercizio. Il suo ammontare complessivo risulta di Euro 33.818.287.

Tra le voci di costo rileviamo quella relativa agli interessi correlati al mutuo ipotecario contratto a seguito ed in relazione alla delibera 20/07/2005 della Conferenza degli Enti per la realizzazione di edifici abitativi in cinque comuni della provincia.

L'importo di Euro 76.818, a nostro parere, non dovrebbe costituire costo dell'Ente ma un suo credito verso gli stessi comuni.

L'asserto trova conforto e conferma nella indicazione, fra i conti d'ordine, del valore capitale dei mutui relativi (Euro 3.457.130) inevitabilmente destinati ad essere trasferiti ai Comuni quali destinatari degli immobili.

Ritenendo che, nel rispetto della normativa civilistica e speciale, il bilancio esponga con opportuna chiarezza la situazione patrimoniale, finanziaria oltre al risultato economico dell'esercizio, esprimiamo parere favorevole alla sua approvazione, nonché alla destinazione dell'utile come proposto dall'Organo Amministrativo.

Rivolgiamo infine un vivo ringraziamento agli Amministratori e al Personale per la piena collaborazione costantemente fornita.

IL PRESIDENTE
DEL COLLEGIO SINDACALE
Prof. Filiberto Bertolasi

IL SINDACO
Rag. Romano Salsi

Allegato al Bilancio Consuntivo

2007



CON LA COLLABORAZIONE DI



Provincia di Reggio Emilia



Comune di

Reggio Emilia

e gli altri COMUNI della Provincia di Reggio Emilia

EDIFICARE COMUNITA'

Progetto per lo
Sviluppo del Servizio di Mediazione Sociale
di ACER Reggio Emilia



1. PREMESSA

E' istituito dal 1° Gennaio 2007, presso l'ACER di Reggio Emilia, il **SERVIZIO DI MEDIAZIONE SOCIALE**.

Il Servizio, nato come progetto sperimentale, si propone di aiutare tutti gli assegnatari degli alloggi ERP ad aprire un dialogo, a migliorare le relazioni tra i vicini e a promuovere attività di prevenzione dei conflitti.

Il Servizio di Mediazione Sociale nel corso del 2007, ha registrato la presenza di episodi di conflittualità tra gli abitanti dei condomini in quasi tutta la Provincia di Reggio Emilia.

È opportuno precisare che gli episodi suddetti sono solo la fase iniziale di un disagio che può crescere in modo esponenziale.

Nei primi mesi di attività è stato registrato un numero ridotto di segnalazioni, le quali riguardavano piccoli episodi di insofferenza derivanti da svariati motivi piuttosto futili. Nel corso dell'anno, le segnalazioni sono diventate sempre più numerose tanto da dimostrare la necessità di questo servizio sia per gli assegnatari che per l'ACER.

L'Azienda ha infatti deciso di farsi carico di questo servizio che da Progetto Sperimentale è passato a **Strumento Operativo** utile per il controllo e la gestione degli alloggi.

Le prime segnalazioni, si sono trasformate in veri e propri conflitti evidenziando, da un lato, la necessità di un'azione preventiva e, dall'altro, il bisogno dell'Azienda di intensificare il Servizio. Infatti, la sperimentazione di questo progetto e la scoperta delle scarse risorse di personale (una unità full time ed una part time) non ha consentito di gestire in maniera adeguata le segnalazioni che giungevano.

Ecco perché si rende necessaria ed indispensabile una collaborazione sempre più stretta tra ACER, Comuni ed Istituzioni Pubbliche e Private presenti sul territorio Provinciale per poter migliorare e far sviluppare il Progetto " **Edificare Comunità**".

2. FOTOGRAFIA

2.1 ALLOGGI

A dicembre 2007 gli alloggi Erp gestiti da ACER risultano essere 4492, suddivisi fra tutti i Comuni della Provincia di Reggio Emilia, come specificatamente indicato nella tabella 1.

Comune	Alloggi
Albinea	8
Bagnolo in Piano	33
Baiso	1
Bibbiano	70
Boretto	55
Brescello	25
Busana	12
Cadelbosco di Sopra	34
Campagnola Emilia	13
Campegine	3
Canossa	9
Casalgrande	87
Casina	3
Castellarano	16
Castelnovo di Sotto	34
Castelnovo ne' Monti	25
Cavriago	62
Correggio	249
Fabbrico	80
Gattatico	11
Gualtieri	78
Guastalla	156
Ligonchio	10
Luzzara	56
Montecchio Emilia	39
Novellara	59
Poviglio	36
Quattro Castella	31
Reggio Emilia	2804
Reggiolo	6
Rio Saliceto	45
Rolo	19
Rubiera	74

San Martino in Rio	32
San Polo d'Enza	24
Sant'Ilario d'Enza	103
Scandiano	67
Toano	2
Vezzano sul Crostolo	8
Viano	1
Villa Minozzo	12
TOTALE	4492

2.2 ABITANTI

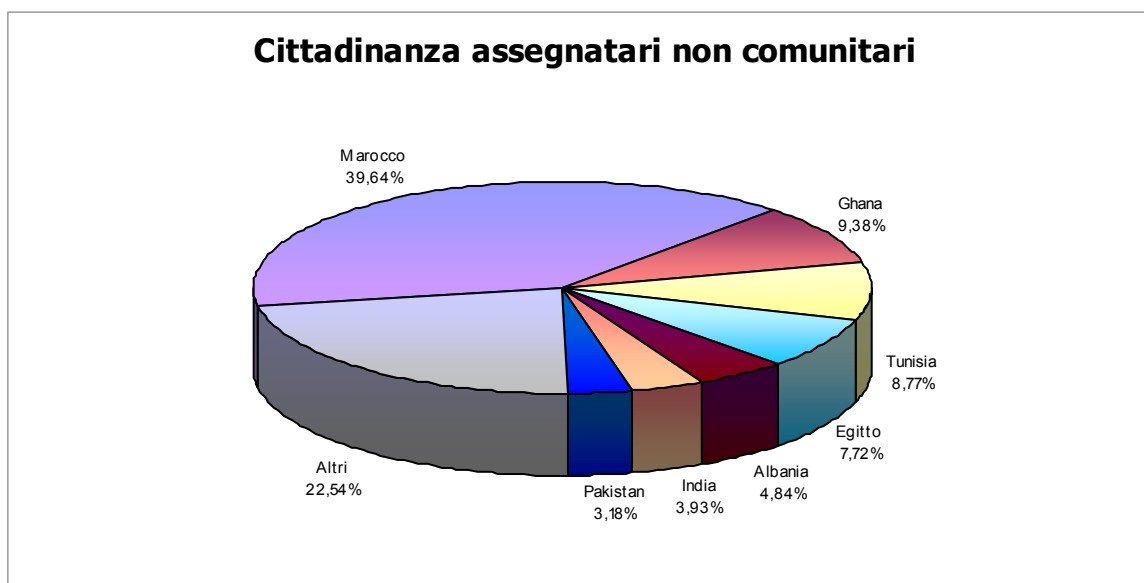
Gli abitanti degli alloggi risultano essere 9.220, ripartiti in 3.883 nuclei familiari dei quali 1.423 mononucleari.

Se andiamo ad analizzare la composizione degli assegnatari ERP sulla base della cittadinanza, vediamo che attualmente (aprile 2008) 661 di loro sono cittadini extracomunitari, pari al 17,16% del totale, con un aumento dell' 1,27% rispetto al dato registrato a novembre 2006 (tabella 2).

Tab. 2



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



2.3 ETA'

Distribuzione alloggi per età dei componenti nucleo familiare (Anno 2006)

	Anni 0 - 14	Anni 15 - 24	Anni 25 - 44	Anni 45 - 64	Anni > 65
N° componenti nucleo rientranti nella fascia d'età	1473	1165	2106	2126	2350
% Alloggi destinati a componenti nucleo	16,0%	12,6%	22,8%	23,1%	25,5%

La tabella dimostra come la maggioranza degli alloggi siano abitati da utenti aventi una età maggiore di 65 anni e quindi identificabili come soggetti a trattamento pensionistico.

3. ENTITA' DELLE DOMANDE PERVENUTE

Dal 01/01/2007, data di inizio del Servizio, ad oggi sono pervenute circa 200 richieste di intervento (tabella 1), con un incremento progressivo mensile di segnalazioni (tabella 2-2/1), che evidenziano diversi tipi di situazioni (tabella 3), riconducibili ai cosiddetti CONFLITTI CONDOMINIALI.

Tabella 1

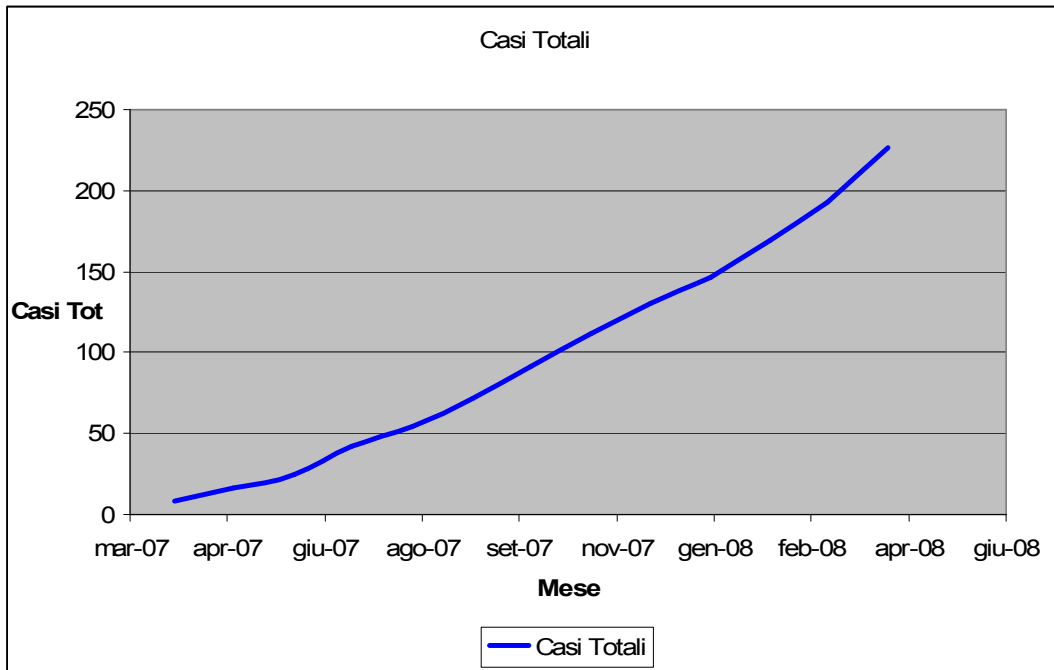
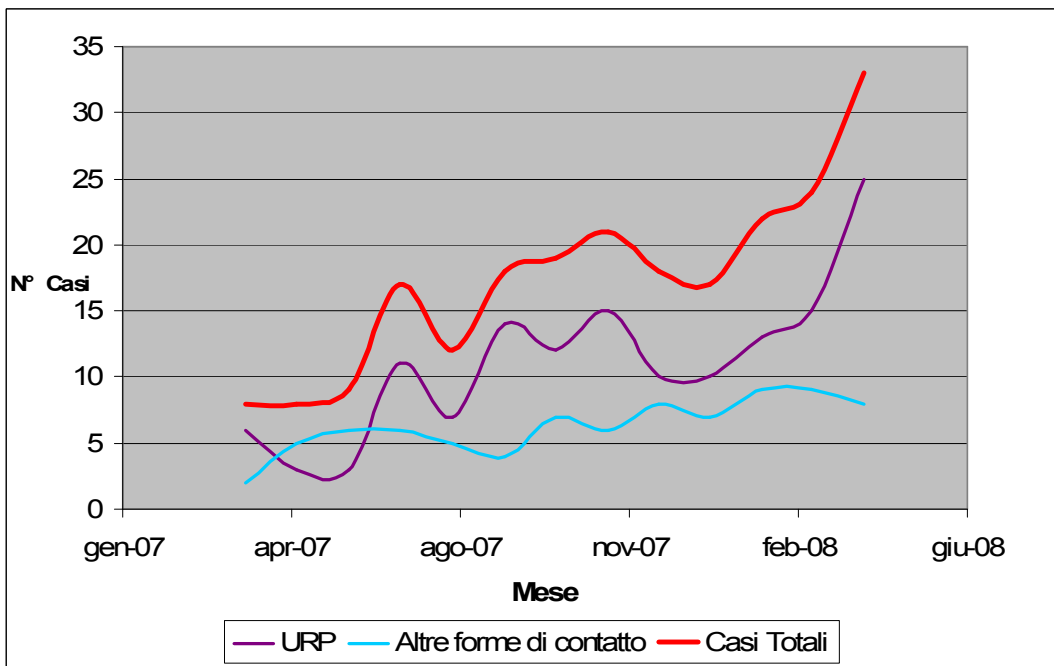
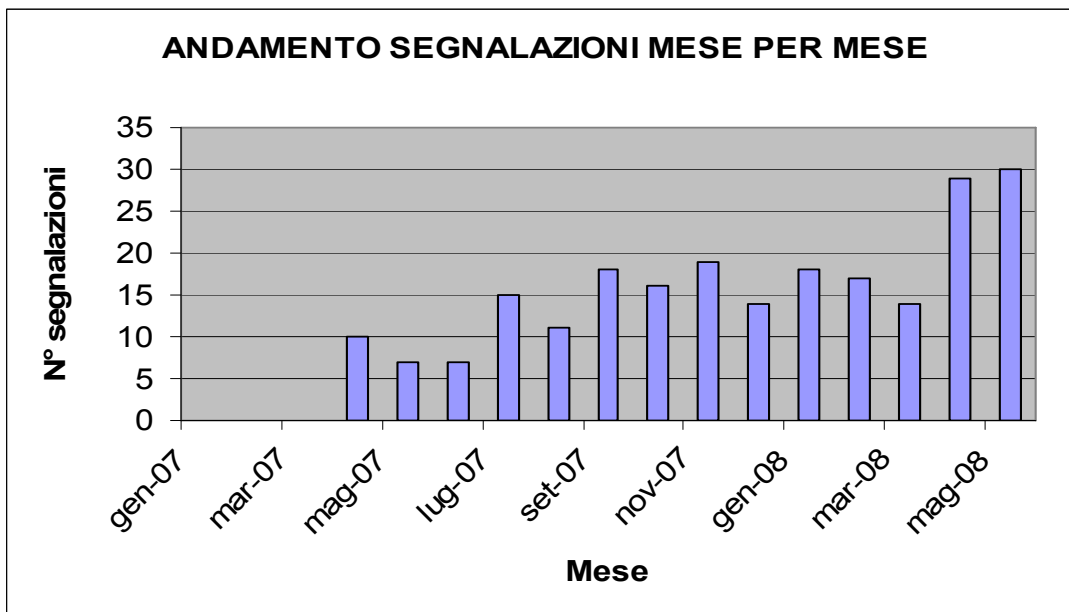


Tabella 2



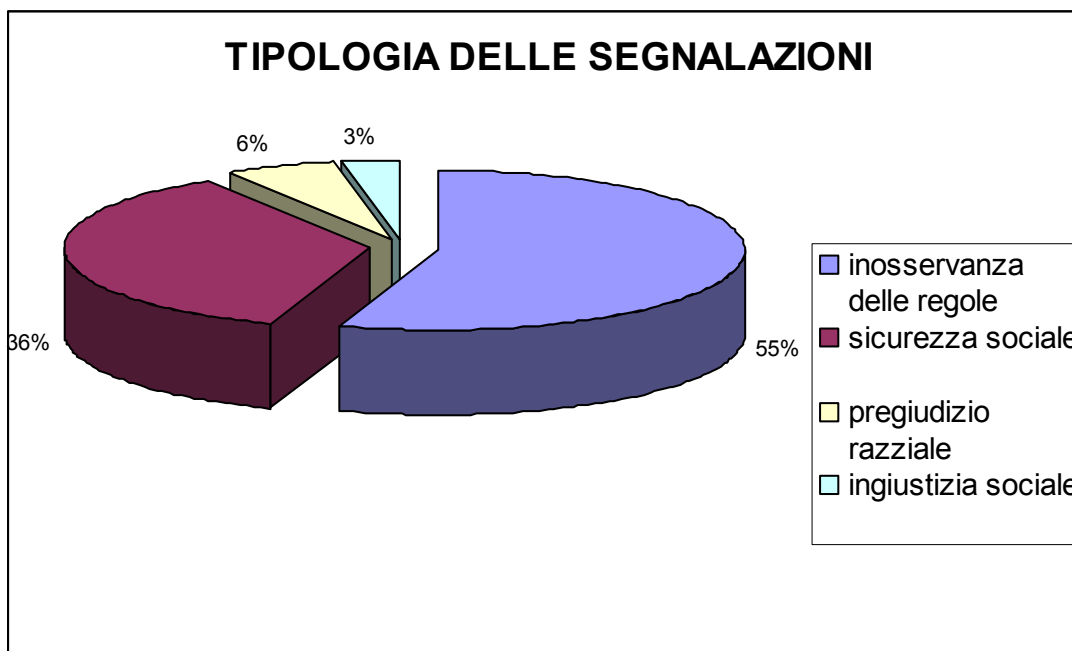
La tabella 2 evidenzia l'andamento delle segnalazioni pervenute in ACER mese per mese da fonti diverse.

Tabella 2/1



Un dato molto importante per una visione completa del Servizio di Mediazione Sociale è rappresentato dall'analisi delle varie segnalazioni pervenute.

Tabella 3



Nella tabella 3 si evidenzia la tipologia delle segnalazioni specificando che per l'inosservanza delle regole e per la sicurezza sociale sono state individuate ulteriori sotto-tipologie per rendere più visibili le problematiche riscontrate (vedi tab. 4 e 5).

Il pregiudizio razziale emerge solo dopo un primo contatto con chi effettua la segnalazione in quanto non è mai denunciato come problema principale ma si cela dietro segnalazioni di problematiche che poi risultano inesistenti.

L'ingiustizia sociale emerge ogni qualvolta si riscontra un malcontento dovuto a situazioni riconducibili a mancanza del senso di equità, sospetta o reale, di un inquilino rispetto ad un altro. Quest'ultima problematica porta spesso ad una sfiducia nei confronti del sistema pubblico e ad un senso di abbandono da parte delle Istituzioni in genere.

Ad esempio è stato riscontrato che, in alcuni condomini, gli inquilini hanno notato come il tenore di vita di altri condomini non sia rispondente a chi normalmente abita in alloggi ERP (tenore di vita elevato, lavoro in nero, possesso di più autovetture di grossa cilindrata o di oggetti di valore in genere).

Tabella 4

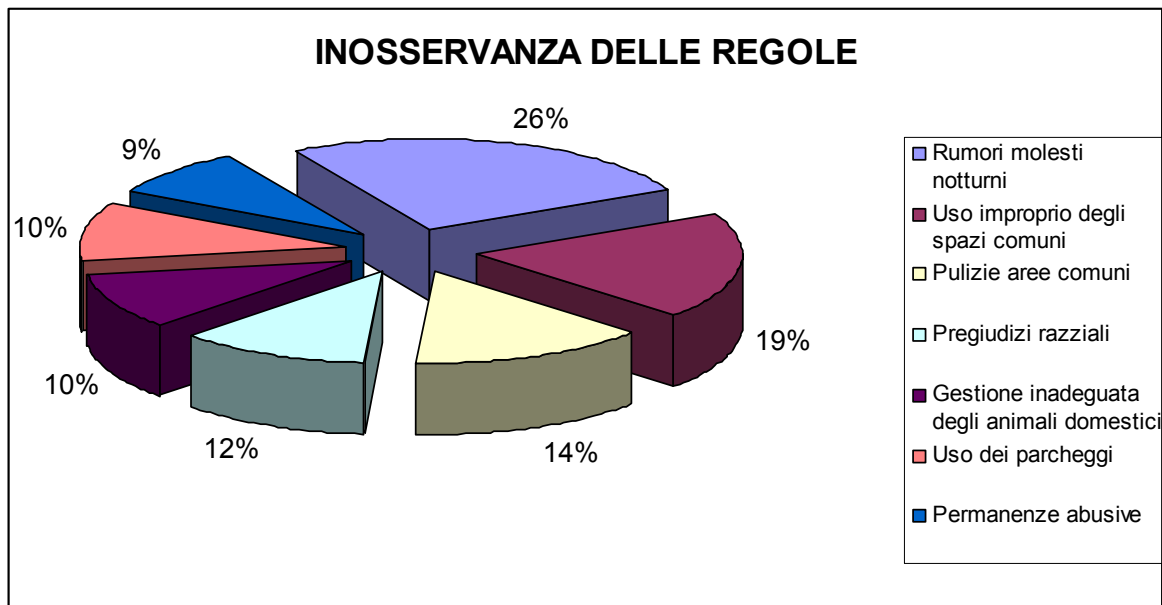
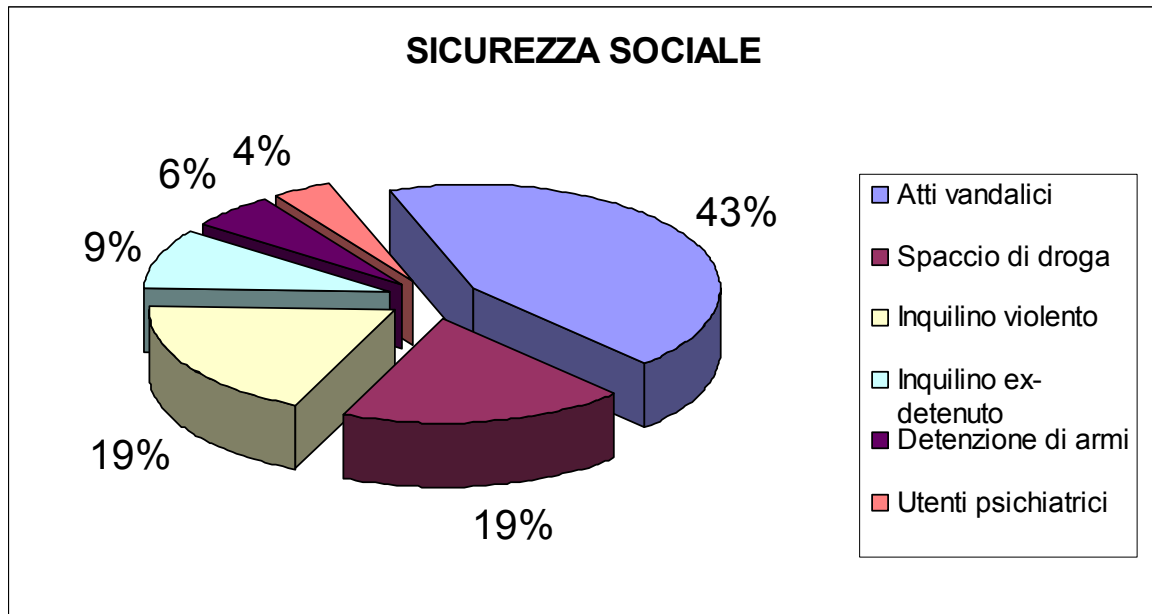


Tabella 5



4. COSA DISTINGUE LA MEDIAZIONE SOCIALE DAGLI ALTRI SERVIZI

La Mediazione Sociale è un servizio nuovo che ha come obiettivo la **gestione di problematiche** che in nessun modo trovano soluzione attraverso l'intervento degli amministratori condominiali, né attraverso i Servizi Sociali Territoriali, né attraverso le Forze dell'Ordine.

Le differenze sostanziali sono:

- che gli operatori della Mediazione entrano nelle case e nella vita del condominio in modo capillare, analizzano e studiano gli equilibri e la demografia presente negli stabili, ascoltano le problematiche di convivenza dei nuclei familiari e quindi, insieme agli inquilini ed in collaborazione con gli altri attori istituzionali, **propongono soluzioni per la risoluzione dei conflitti, per il ripristino degli equilibri demografici, per evitare la formazione dei ghetti.** È proprio attraverso la visita diretta nelle case e ascoltando le persone, che emergono situazioni e malumori che difficilmente troverebbero sfogo.

- La flessibilità di orari, in quanto i mediatori lavorano soprattutto durante gli orari serali e a volte durante i giorni festivi (domeniche).
- I mediatori sociali cercano di rendere la comunità sostenibile diversamente dai Servizi Sociali che la sostengono.
- Al contrario degli amministratori condominiali, la mediazione non si occupa della gestione contabile/amministrativa del condominio, ma gestisce le relazioni tra gli inquilini, tanto è vero che, sempre più spesso, gli amministratori condominiali chiedono l'intervento degli operatori della Mediazione.

5. PRINCIPI GENERALI DI MEDIAZIONE SOCIALE

La Mediazione Sociale è una procedura, gratuita per tutti gli assegnatari, per la risoluzione consensuale di un conflitto con l'intervento di un terzo neutrale, imparziale ed indipendente - **il Mediatore** - che non è giudice né arbitro e che facilita la negoziazione tra le parti.

Il ricorso alla procedura di Mediazione ha carattere volontario e riservato e non pregiudica il ricorso alla giurisdizione ordinaria o all'arbitrato. In qualunque momento le parti possono decidere di rinunciare alla procedura e ritirarsi.

La procedura di Mediazione è fondata sui principi di informalità, celerità e trasmissione orale.

Il Servizio non fornisce consulenza legale.

Opera in collaborazione con i Servizi Sociali Territoriali, le Associazioni, le Istituzioni pubbliche e private, i sindacati degli inquilini, le Forze dell'Ordine, ecc.

6. OBIETTIVI STRATEGICI

Il mediatore sociale si impegna nei confronti degli Enti, delle Istituzioni e dei cittadini a **promuovere il rispetto delle regole** del vivere civile e della pacifica convivenza, al fine di **EDIFICARE UNA COMUNITÀ SOSTENIBILE**.

Il nostro più importante e primo obiettivo da realizzare è **L'ATTIVITÀ DI PREVENZIONE** del conflitto.

A tal proposito il Servizio di Mediazione Sociale dell'Acer si prefigge di mettere in campo le seguenti attività:

- Promuovere, dopo aver effettuato lo studio e l'analisi della composizione sociale dei condomini, una più efficace **GESTIONE DELLE ASSEGNAZIONI**, che eviti i ghetti e favorisca una maggiore cura e responsabilità da parte degli inquilini.
- Incentivare **PROGETTI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA** e progettare i nuovi insediamenti abitativi secondo standard di qualità.
- Effettuare, nei confronti di coloro che usufruiscono degli alloggi a canone sociale, un controllo rigoroso in collaborazione con le Forze dell'Ordine al fine di contrastare il **RISCHIO DI PERMANENZE ABUSIVE** da parte di **assegnatari che dichiarano redditi inferiori a quelli realmente percepiti**. Si tratta di controlli doverosi per evitare forme di ingiustizia e di evasione dei canoni a salvaguardia della natura e delle finalità del patrimonio pubblico.
- ACCOMPAGNARE i nuovi assegnatari negli alloggi soprattutto nella fase iniziale, in modo da favorire **L'INTEGRAZIONE, LA COESIONE SOCIALE E LA SOLIDARIETÀ**;
- Promuovere la **PARTECIPAZIONE AD ASSEMBLEE** condominiali;
- Diffondere i regolamenti condominiali ai fini del corretto utilizzo degli alloggi con iniziative di **FORMAZIONE-INFORMAZIONE** (si fa presente che la maggior parte dei conflitti nasce proprio dalla scarsa o assente conoscenza dei regolamenti condominiali e pertanto una buona promozione ed informazione consentirebbe la risoluzione di alcune tipologie di conflitti);

- Effettuare un costante **MONITORAGGIO**, sia per verificare il rispetto delle regole, soprattutto nei condomini più a rischio, che per ridurre atteggiamenti e comportamenti poco corretti;
- Promuovere ed organizzare **MICRO GRUPPI DI QUARTIERE** per affrontare, discutere, risolvere tutti quei problemi che compromettono una buona convivenza sociale, come ad esempio conflitti generazionali (tra anziani e adolescenti, anziani e giovani famiglie di immigrati, ecc.), problemi di ordine pubblico, multi-etnicità, gestione degli spazi comuni;
- Partecipare ai **TAVOLI DI LAVORO DEI PIANI DI ZONA** e promuovere ed organizzare incontri che vedono coinvolti diversi soggetti pubblici e privati per pianificare strategie comuni e per migliorare le condizioni di disagio sociale;
- Promuovere ed organizzare **FESTE DEL VICINO**, eventi, convegni, creazione di convenzioni, corsi, ecc. ai fini di sviluppare il senso civico e di appartenenza degli assegnatari:



La Giornata Europea del Vicinato, organizzata in diverse zone del comune Capoluogo e della provincia di Reggio Emilia, è stata fortemente voluta dall'amministrazione di ACER per concretizzare la volontà dell'Azienda di occuparsi del benessere abitativo a 360°. Nata a Parigi nel 1999, la Festa del Vicino nasce con lo scopo di **combattere e prevenire l'isolamento, favorire i rapporti interpersonali tra vicini di casa e diffondere la cultura di solidarietà tra i vicini che si è progressivamente persa nella nostra società.**

La realtà reggiana ha risposto molto positivamente all'iniziativa, tanto che sono state organizzate 21 feste che hanno fatto partecipare 613 famiglie per un totale di 2.000 persone coinvolte.

7. SETTORI D'INTERVENTO

Le famiglie assegnatarie di alloggi in gestione all'Acer di Reggio Emilia, possono rivolgersi al Servizio di Mediazione Sociale per tutte le controversie che non siano in modo specifico demandate dalle Leggi ad altri Organi competenti.

I cittadini, gli Enti, i Servizi e le Istituzioni, possono richiedere interventi di prevenzione e/o risoluzione dei conflitti al Servizio di Mediazione il quale collaborerà con tutti i soggetti, Istituzionali e non, ognuno per le proprie competenze.

8. MODALITÀ D'ACCESSO AL SERVIZIO

Gli assegnatari possono accedere al Servizio telefonicamente o presentandosi personalmente allo sportello URP dell'ACER, lasciando nome, cognome, numero di telefono e causale della segnalazione.

L'accesso al Servizio per gli Enti, avviene tramite contatto diretto con i mediatori senza usufruire della funzione di filtro dell'URP prevista per gli assegnatari.

9. IL METODO OPERATIVO DEL MEDIATORE SOCIALE

Dopo la prima segnalazione ricevuta dall'assegnatario il Mediatore:

1. provvede a contattare l'utente e a fissare un incontro, che può avvenire presso il domicilio della persona oppure in ufficio.
2. decide se la richiesta è pertinente al Servizio o se è opportuno dirottarla verso altri Servizi competenti. In caso di passaggio ad altri servizi è necessaria una buona coordinazione con gli stessi rendendo chiari i ruoli di ciascuno.
3. valuta la domanda, dando luogo ad un'indagine mirata attraverso una serie di scambi informativi ed emotivi per stabilire un rapporto umano in un contesto professionale. Attraverso la sua analisi, il mediatore può capire come indirizzare il lavoro.

Il mediatore sociale su preciso mandato delle parti in conflitto ed in collaborazione con Enti ed Istituzioni:

- **effettua sopralluoghi presso i fabbricati ed incontra tutti gli assegnatari degli alloggi, ascoltando i loro bisogni e le eventuali richieste**
- **evidenzia interessi e bisogni, anche latenti**
- **suggerisce scelte e possibilità utili a trovare una soluzione che soddisfi le parti**
- **facilita la comunicazione tra i condomini**
- **aiuta le parti stesse a stabilire una buona relazione**
- **gestisce il processo di riconciliazione**
- **collabora con gli uffici tecnici dell'ACER per apportare contributi di tipo sociale a tutta la progettazione edilizia**
- **promuove ed organizza attività culturali, ludiche ed educative**
- **accompagna i nuovi inquilini negli alloggi al fine di una più facile integrazione con le persone già residenti**
- **educa gli inquilini al rispetto delle regole condominiali**

10. LIMITI DELLA MEDIAZIONE SOCIALE

La mediazione sociale, proprio per il modo diretto di agire ed operare, ha il vantaggio di venire a conoscenza di situazioni e problematiche concrete che riguardano il vivere in comunità. Infatti molto spesso le azioni di intervento partono da argomentazioni che apparentemente sembrano di carattere conflittuale, ma che in realtà sono conseguenza di problemi che, proprio per la loro natura, competono ad altri servizi o richiedono l'intervento di altre Istituzioni.

L'azione del mediatore sociale, o la soluzione che lo stesso potrebbe proporre, molto spesso trova limitazioni a causa di **regolamenti e norme** che ostacolano la possibilità di intervenire.

Pertanto, per ovviare a questa limitazione, sarebbe opportuno rinforzare la collaborazione con le varie istituzioni presenti sul territorio e creare dei gruppi di lavoro o delle commissioni che si facciano portavoce delle modifiche da apportare alle metodologie in uso.

11. AZIONE DI MONITORAGGIO DEL SERVIZIO

L'attività svolta dal servizio di mediazione sociale dovrà essere costantemente monitorata al fine di rendere visibili e trasparenti le azioni condotte. I dati rilevati potranno essere utilizzati non solo a scopo statistico ma anche dalle Amministrazioni Comunali per avere riscontro dell'andamento della gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica.

12. AUTORIZZAZIONE AL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Per un'erogazione efficace delle prestazioni è necessario che le parti interessate, fin dal primo approccio con il Servizio, rilascino in forma scritta l'autorizzazione al trattamento dei propri dati personali.

13. INFORMAZIONE

All'inizio della procedura, il mediatore dovrà informare le parti sulla natura e sulle regole che caratterizzeranno gli incontri; illustrerà altresì il significato del suo ruolo.

Il mediatore dovrà prestare la massima cura nell'evitare l'uso di linguaggio eccessivamente tecnico al fine di rendersi sempre comprensibile a tutti.

14. SEGRETO D'UFFICIO ED IMPARZIALITA'

Il mediatore sociale e tutti coloro che per motivi di ufficio operano nel servizio debbono mantenere il segreto e non possono trasmettere a chi non ne abbia diritto informazioni riguardanti i casi trattati, in corso o conclusi, o notizie di cui siano venuti a conoscenza a causa delle loro funzioni.

Il mediatore Sociale ha il dovere di tenere una condotta equilibrata verso le parti, dovrà evitare di assumere comportamenti che possano in qualche modo pregiudicare il suo impegno come terzo imparziale.

15. INCOMPATIBILITÀ

Il mediatore sociale dovrà astenersi dal condurre la mediazione nelle seguenti ipotesi:

- Relazione di parentela con i partecipanti;
- Interesse nel conflitto (proprio o di suoi parenti o affini);
- Pendenza di un processo, denunce o querele con uno dei partecipanti;
- In caso d'accettazione di benefici da qualcuna delle parti;
- In caso d'amicizia intima o inimicizia grave con qualcuno dei partecipanti;
- Sussistenza di qualunque altro motivo che gli imponga di astenersi dalla conduzione della mediazione.

E' inoltre fatto divieto al mediatore sociale di ricoprire il ruolo d'arbitro fra le stesse parti e/o per lo stesso oggetto, nonché di assistere professionalmente in futuro alcuna delle parti intervenute nella mediazione a prescindere dall'esito della procedura.

16. AUTODETERMINAZIONE

Il mediatore sociale ha il dovere di chiarire il principio dell'autodeterminazione come caratteristica fondamentale della mediazione.

Secondo tale principio, le parti dovranno raggiungere un accordo autonomamente, senza alcuna costrizione, consapevoli anche del loro diritto a ritirarsi in qualunque momento.

17. CONCLUSIONI E PROPOSTE

Attualmente la gestione del Servizio di Mediazione Sociale è svolta da una figura professionale a tempo pieno e da un operatore sul territorio a tempo parziale.

Il personale suddetto, fino ad ora, è stato impegnato solo ed esclusivamente per gestire le situazioni di vera e propria emergenza, senza poter minimamente promuovere le azioni di prevenzione.

Ribadiamo pertanto l'esigenza e l'importanza di ridurre le cause di conflittualità più che mettere in campo azioni per risolverle, perché quando il conflitto "esplode" molto difficilmente può trovare soluzione.

Per tutto quanto sopra esposto, ribadiamo l'importanza di sostenere, anche economicamente, il Progetto EDIFICARE COMUNITA' con il potenziamento del Servizio.

Il supporto e la collaborazione dei Comuni in questo contesto risulta assolutamente necessario ed indispensabile.

ATTIVITA' SVOLTA NEI COMUNI DELLA PROVINCIA DI REGGIO EMILIA DAL SERVIZIO DI MEDIAZIONE SOCIALE

Allo stato attuale possiamo dire che il Servizio di Mediazione Sociale dell'ACER ha preso contatti ed aperto collaborazioni con i seguenti Enti ed Istituzioni:

COMUNE DI BAGNOLO IN PIANO:

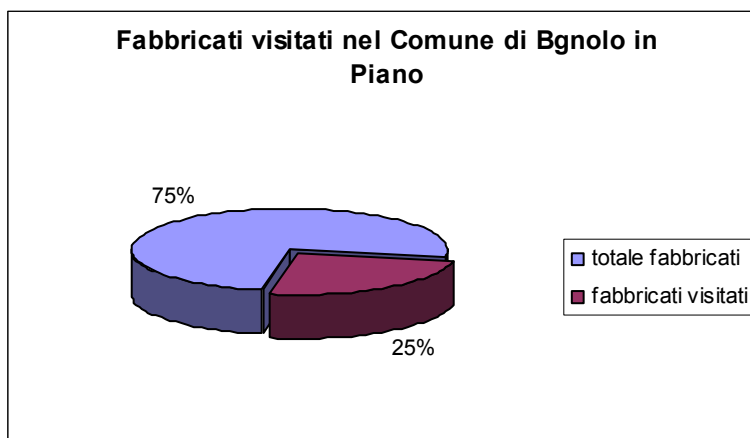
- Servizi Sociali Territoriali

Richiesta al Servizio di Mediazione l'attività di **monitoraggio e prevenzione** (*attività attualmente bloccata*)

Totale 12 fabbricati

Situazioni conflittuali segnalate e verificate in:

VIA LABRIOLA 65
VIA LABRIOLA 69
VIA LABRIOLA 71



COMUNE DI BRESCELLO:

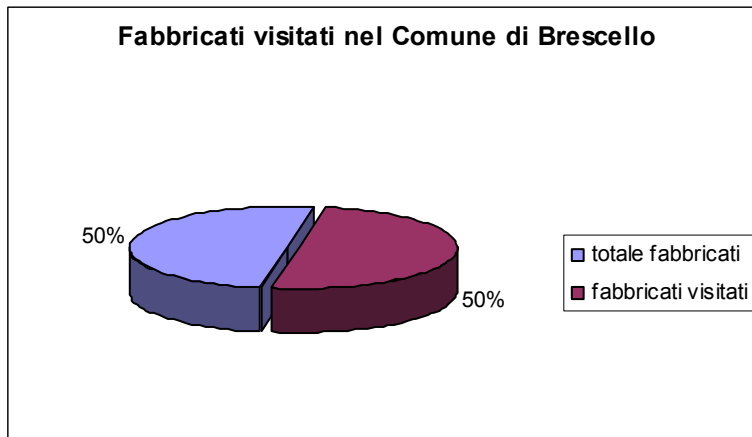
- Assessorato alle Politiche Sociali
- Servizi Sociali Territoriali

Richiesta al Servizio di Mediazione la risoluzione di situazioni fortemente conflittuali (*attività attualmente bloccata*)

Totale 4 fabbricati,

Situazioni conflittuali segnalate e verificate in:

STRADA CHIESA 11
 VIA SPALLANZANI 5

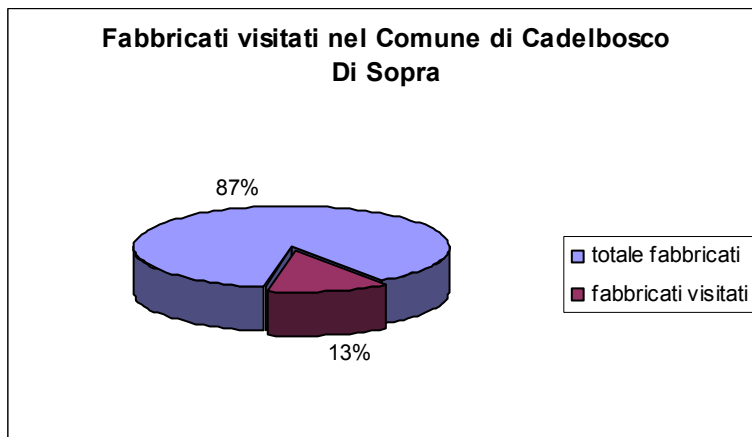


COMUNE DI CADELBOSCO DI SOPRA:

(attività attualmente bloccata)

Totale 8 fabbricati,
 Situazioni conflittuali segnalate e verificate in:

VIA MATTEOTTI 9



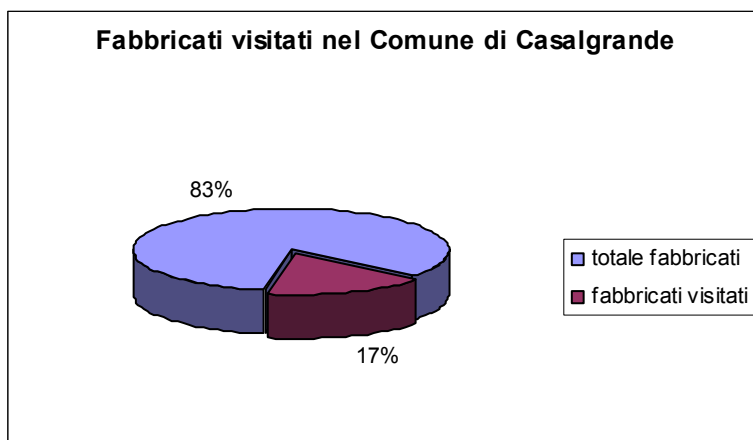
COMUNE DI CASALGRANDE:

- Servizi Sociali

(attività attualmente bloccata)

Totale 18 fabbricati,
Situazioni conflittuali segnalate e verificate in:

STRADA DEL CANALE 152
VIA RIPA 20
VIA RIPA 22



COMUNE DI CASTELNOVO DI SOTTO:

- Servizi Sociali
- Ufficio Casa

Richiesta al Servizio di Mediazione l'attività di monitoraggio e prevenzione
(attività attualmente bloccata)

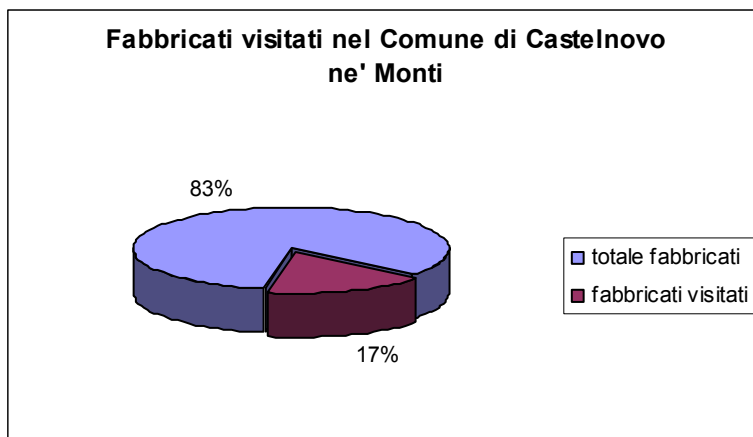
Totale 11 fabbricati,
non sono state segnalate, né accertate, situazioni conflittuali.

COMUNE DI CASTELNOVO NE' MONTI:

(attività attualmente bloccata)

TOT 5 fabbricati,
Situazioni conflittuali segnalate e verificate in:

VIA RUBERTELLI 1



COMUNE DI CAVRIAGO:

- Servizi Sociali

Richiesta al Servizio di Mediazione l'attività di monitoraggio e prevenzione e l'intervento diretto per situazioni fortemente conflittuali
(attività in corso di gestione)

TOT 19 fabbricati,
Situazioni conflittuali segnalate e verificate in:

VIA DEL CRISTO 6

VIA DEL CRISTO 8

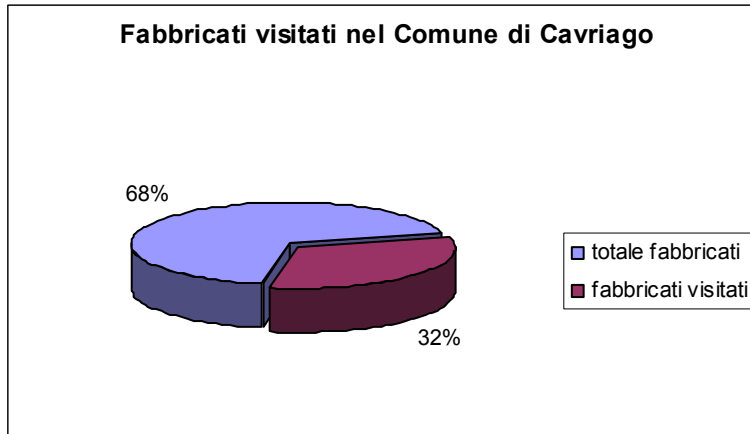
VIA FOSSE ARDEATINE 2

VIA FOSSE ARDEATINE 4

VIA FOSSE ARDEATINE 6

VIA FOSSE ARDEATINE 8

VIA SPAGGIARI 1



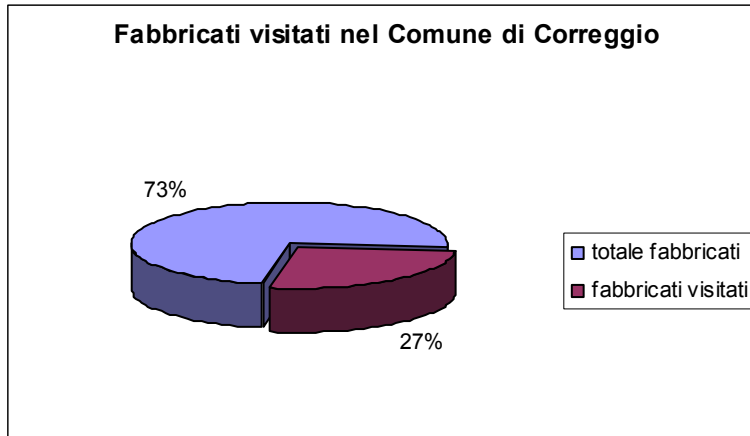
COMUNE DI CORREGGIO:

- Vice Sindaco
- Servizi Sociali Territoriali
- Carabinieri (aperta collaborazione con il Commissario Matarrese rispetto a casi problematici che richiedono l'intervento della pubblica sicurezza e scambio reciproco di informazioni nei limiti previsti dalla legge e nel rispetto della privacy e del segreto professionale e d'ufficio)
- Associazione di Volontariato
- Vigili Urbani
- Sicut
- Sunia

Richiesta al Servizio di Mediazione l'attività di monitoraggio e prevenzione e l'intervento diretto per situazioni fortemente conflittuali
(attività in corso di gestione)

TOT 49 fabbricati,
 Situazioni conflittuali segnalate e verificate in:

VIA ARDIONE 2/A
VIA CAMPISIO 2/A
VIA CIRCONDARIA 24
VIA DALLA CHIESA 6
VIA DALLA CHIESA 8
VIA DI VITTORIO 3
VIA DOSSETTI 22
VIA DOSSETTI 24
VIA GIOTTO 6
VIA GIOTTO 6/A
VIA GIOTTO 8
VIA GIOTTO 8/A
VIA MOGGI 49



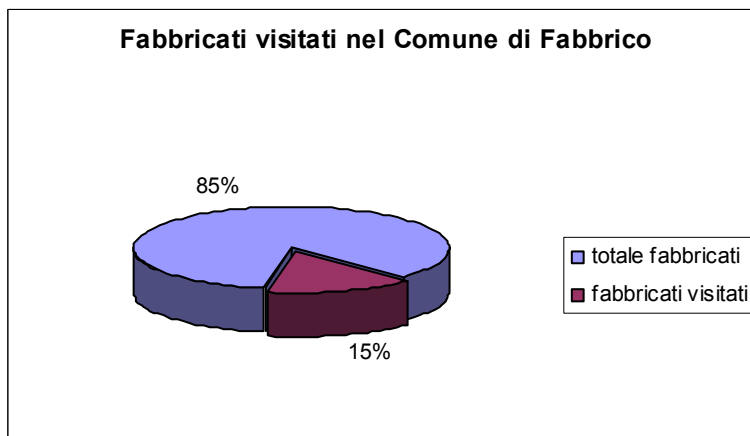
COMUNE DI FABBRICO:

- Partecipazione con l'ufficio tecnico dell'ACER al progetto della casa protetta "Villa Adele". (*attività in corso di gestione*)

TOT 13 fabbricati,
Situazioni conflittuali segnalate e verificate in:

VIA DE AMICIS 40

VIA MORO 110



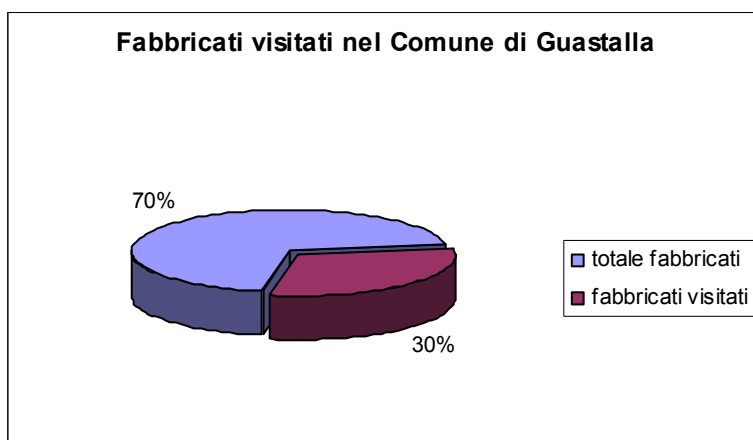
COMUNE DI GUASTALLA:

- Servizi Sociali Territoriali

Richiesta al Servizio di Mediazione l'attività di monitoraggio di situazioni problematiche
(attività attualmente bloccata)

TOT 37 fabbricati,
Situazioni conflittuali segnalate e verificate in:

VIA 4 NOVEMBRE 9/1
VIA CATELLANI 1
VIA COSTA 33
VIA COSTA 35
VIA COSTA 37
VIA FORNASARI 2
VIA FORNASARI 4
VIA FORNASARI 6
VIA FORNASARI 8
VIA ZIBORDI 29
VIA ZIBORDI 31



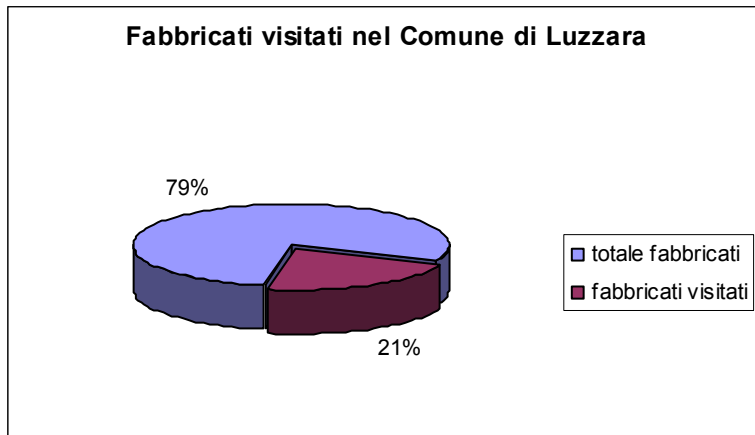
COMUNE DI LUZZARA:

- Vice-Sindaco
- Servizi Sociali Territoriali
- Carabinieri

Richiesta al Servizio di Mediazione l'attività di prevenzione, monitoraggio e mediazione dei conflitti.
(attività in corso di gestione)

TOT 14 fabbricati,
Situazioni conflittuali segnalate e verificate in:

VIA TERRACINI 2
VIA TERRACINI 4
VIA TERRACINI 6



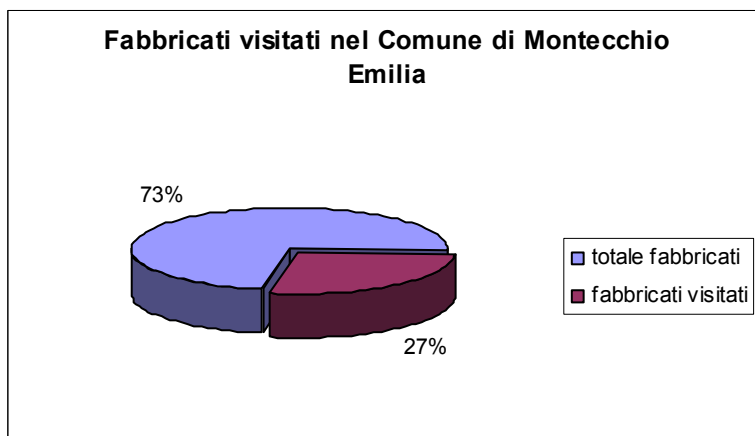
COMUNE DI MONTECCHIO:

- Servizi Sociali Territoriali

Richiesta al Servizio di Mediazione l'attività di monitoraggio e prevenzione
(attività attualmente bloccata)

TOT 11 fabbricati,
 Situazioni conflittuali segnalate e verificate in:

VIA MENOTTI 6
VIA MENOTTI 8
VIA MENOTTI 8/A



COMUNE DI NOVELLARA:

- Assessorato Politiche Sociali

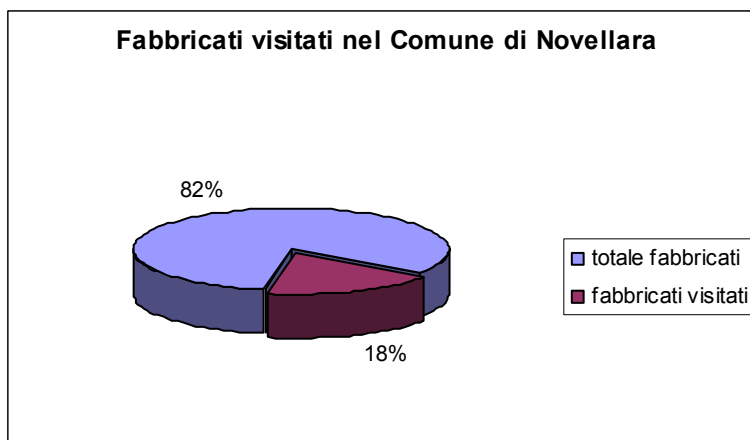
Richiesta al Servizio di Mediazione la partecipazione nei tavoli di lavoro dei piani di zona.

(attività attualmente bloccata)

TOT 17 fabbricati,

Situazioni conflittuali segnalate e verificate in:

VIA I MAGGIO 13
VIA NENNI 5
VIA NENNI 7



COMUNE DI POVIGLIO:

- Assessorato Politiche Sociali e della Casa

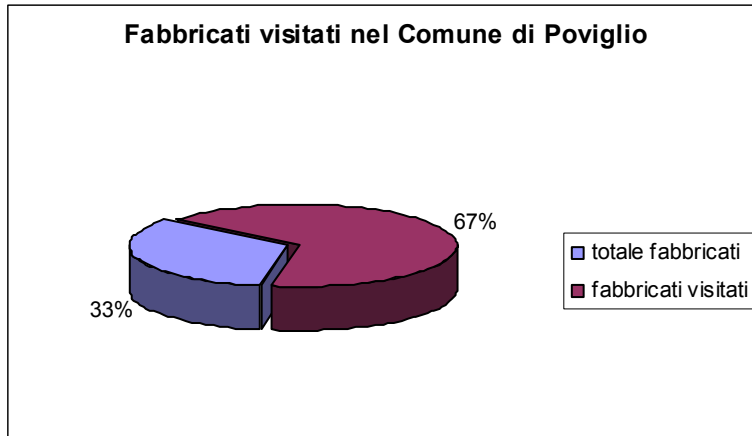
Richiesta al Servizio di Mediazione la risoluzione di situazioni conflittuali e prevenzione

(attività attualmente bloccata)

TOT 6 fabbricati,

Situazioni conflittuali segnalate e verificate in:

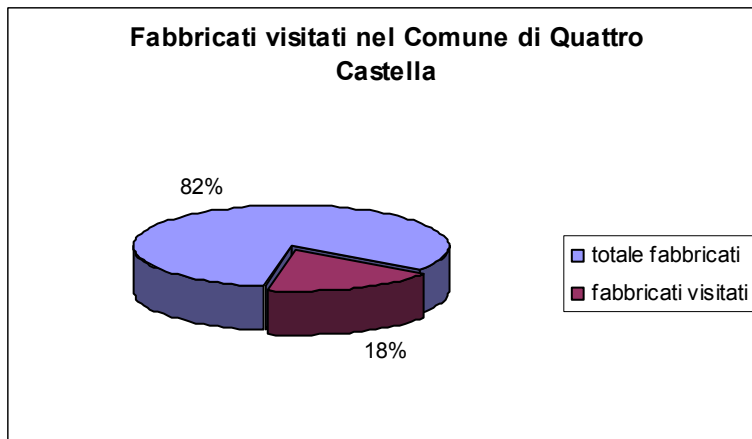
VIA CREMONA 10
VIA CREMONA 11
VIA CREMONA 12
VIA CREMONA 13



COMUNE DI QUATTRO CASTELLA:
(attività attualmente bloccata)

TOT 17 fabbricati,
 Situazioni conflittuali segnalate e verificate in:

VIA AMENDOLA 2
VIA AMENDOLA 4
VIA AMENDOLA 6



COMUNE DI REGGIO EMILIA:

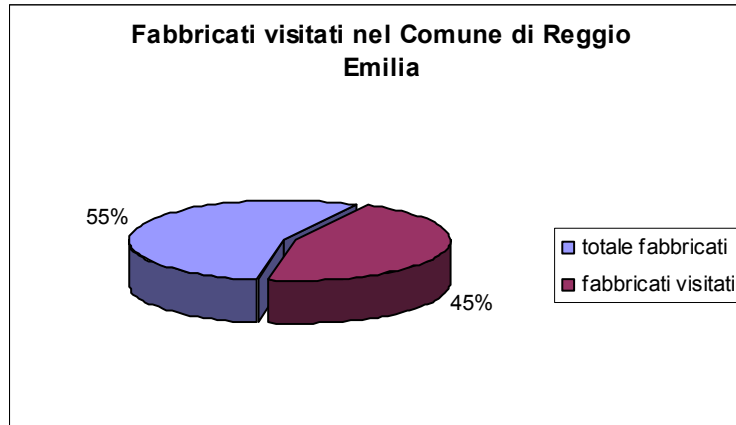
- **Assessorato alla Sicurezza** (partecipazione a tavoli di lavoro e collaborazione attiva riguardo al quartiere Foscatò, zona Stazione, ...)
- **Assessorato alla Casa** (collaborazione riguardo alle occupazioni abusive, attività di prevenzione e monitoraggio a Masone in Via Socini)
- **Assessorato alle Politiche Sociali** (chieste collaborazioni per alcuni casi sociali multi-problematici)
- **Difensore Civico del Comune** (aperta collaborazione)
- **Circoscrizioni** (incontri e collaborazioni su progetti con i Presidenti per la risoluzione e la prevenzione di forme conflittuali e di devianza di alcuni quartieri della città come ad esempio, Don Borghi, Doberdò, Stranieri, Fenulli/Compagnoni, Foscatò, Pieve Modolena, ecc.)
- **Servizi Sociali Territoriali** (collaborazioni costanti ed attive con tutti i Poli per i Servizi Sociali per affrontare situazioni multi-problematiche di persone residenti negli alloggi ERP attraverso incontri-progetto, visite domiciliari congiunte, scambi di informazioni, ecc.)
- **SIMAP** (vedi Servizi Sociali Territoriali)
- **Ser.T.**(vedi Servizi Sociali Territoriali)
- **Commissariato di Polizia di via Doberdò** (aperta collaborazione con il Commissario Matarrese rispetto a casi problematici che richiedono l'intervento della pubblica sicurezza e scambio reciproco di informazioni nei limiti previsti dalla legge e nel rispetto della privacy e del segreto professionale e d'ufficio)
- **Conf-cooperative**
- **Lega cooperative**
- **Caritas diocesana**
- **Sunia**
- **Sicet**

(attività in corso di gestione)

TOT circa 527 fabbricati

Situazioni conflittuali segnalate e verificate in:

PIAZZA BROLO 4	PIAZZA FIUME 3	PIAZZA S.ZENONE 2
PIAZZA S.ZENONE 3	PIAZZA S.ZENONE 4	PIAZZA STRANIERI 10
PIAZZA STRANIERI 11	PIAZZA STRANIERI 12	PIAZZA STRANIERI 13
VIA 2 CANALI 1	VIA 2 CANALI 3	VIA ANNA FRANK 82
VIA ARIOSTO 19	VIA ARIOSTO 20	VIA ARIOSTO 21
VIA ARIOSTO 23	VIA ARIOSTO 25	VIA ARIOSTO 27
VIA ARIOSTO 29	VIA BARI 3	VIA BERGONZI 1- 25
VIA BORGOGNA 5	VIA BORGOGNA 6	VIA CALERI 24
VIA CALERI 26	VIA CALERI 28	VIA CASCINO 10
VIA CASSALA 3	VIA CASSALA 5	VIA CASSALA 7
VIA CHE GUEVARA 49	VIA COMPAGNONI 1- 62	VIA DALL'AGLIO 10/1
VIA DALL'AGLIO 10/2	VIA DALL'AGLIO 10/3	VIA DALL'AGLIO 10/4
VIA DALL'AGLIO 11	VIA DALL'AGLIO 8/1	VIA DALL'AGLIO 8/2
VIA DALL'AGLIO 9	VIA DE GASPERI 24	VIA DEL POZZO 11
VIA DEL POZZO 13	VIA DEL POZZO 15	VIA DOBERDO' 2 - 22
VIA DON BORGHI 1 - 13	VIA FENULLI 1	VIA FENULLI 3
VIA FENULLI 5	VIA FENULLI 67	VIA FENULLI 7
VIA FENULLI 75	VIA FENULLI 9	VIA FOGLIANI 51
VIA FOGLIANI 59	VIA FOGLIANI 61	VIA FOGLIANI 63
VIA FOLLONI 1	VIA FOLLONI 2 - 46	VIA FRATELLI ROSSELLI 18
VIA FRATELLI ROSSELLI 20	VIA FRATELLI ROSSELLI 22	VIA FRATELLI ROSSELLI 24
VIA GALEOTTI 12	VIA GALEOTTI 13	VIA GALEOTTI 14
VIA GALEOTTI 15	VIA GALEOTTI 16	VIA GALEOTTI 18
VIA GUARDASONI 25	VIA GUARDASONI 27	VIA GUATTERI 1
VIA MANARA 14	VIA MANARA 16	VIA MANARA 22
VIA MANARA 24	VIA MARAMOTTI 23	VIA MARAMOTTI 25
VIA MARI 14	VIA MASCAGNI 12	VIA MASCAGNI 12/1
VIA MASCAGNI 12/2	VIA MONTE S.MICHELE 17	VIA MONTE S.MICHELE 19
VIA MONTE S.MICHELE 25	VIA MONTE S.MICHELE 27	VIA PAPA GIOVANNI XXIII 22
VIA PAPA GIOVANNI XXIII 24	VIA PARADISI 10	VIA PARADISI 12
VIA PARADISI 14	VIA PARADISI 16	VIA PARADISI 6
VIA PARADISI 8	VIA PASTRENGO 16	VIA PASTRENGO 18
VIA PELLICO 8	VIA PIANI 14	VIA PICCININI 5
VIA PICCININI 5/1	VIA PICCININI 5/2	VIA PICCININI 5/3
VIA PICCININI 5/4	VIA PICCININI 5/5	VIA PICCININI 5/6
VIA PICCININI 8	VIA PISTELLI 1	VIA PISTELLI 3
VIA PISTELLI 3/1	VIA RIVOLUZIONE OTTOBRE 5	VIA SOCINI 34/C
VIA TERRAGNI 6 FOGLIANO	VIA WIBICKJ 10	VIA WIBICKJ 12
VIA WIBICKJ 14	VIA ZAMBONINI 1	VIALE RISORGIMENTO 24/A
VIALE RISORGIMENTO 24/B	VIALE TRENTO TRIESTE 5 5/1	VIALE TRENTO TRIESTE 5/1
VIALE TRENTO TRIESTE 5/2	VIALE TRENTO TRIESTE 5/3	VIALE TRENTO TRIESTE 5/4
VIALE TRENTO TRIESTE 5/5	VIALE TRENTO TRIESTE 5/6	



COMUNE DI REGGIOLO:

- Assessorato Assistenza, Politiche Sociali e Famiglia
- Servizi Sociali Territoriali

Richiesta al Servizio di Mediazione l'attività di Monitoraggio e Prevenzione
(*attività attualmente bloccata*)

TOT 4 fabbricati
non sono state segnalate, né accertate, situazioni conflittuali.

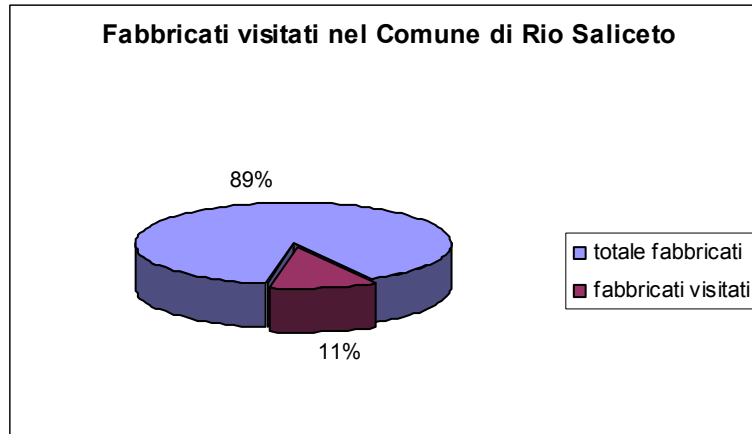
COMUNE DI RIO SALICETO:

- Sindaco
- Servizi Sociali Territoriali

Richiesta al Servizio di Mediazione l'attività di monitoraggio e prevenzione e
l'intervento diretto per situazione conflittuale
(*attività in corso di gestione*)

TOT 9 fabbricati,
Situazioni conflittuali segnalate e verificate in:

VIA DELLA LIBERTA' 3

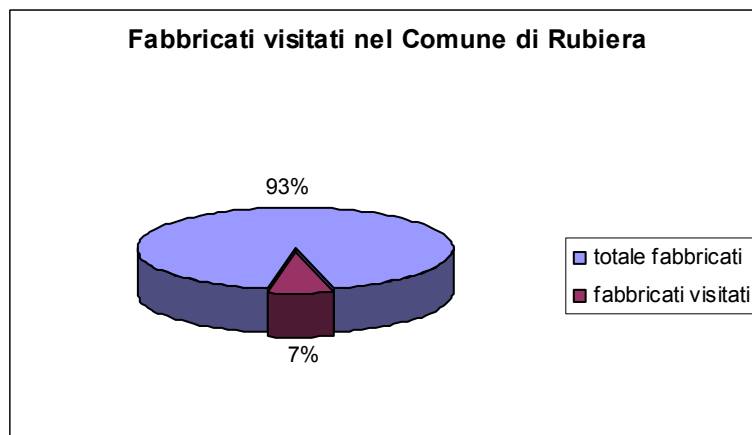


COMUNE RUBIERA:

- Assessorato
 - Servizi Sociali Territoriali
- (attività attualmente bloccata)

TOT 15 fabbricati,
Situazioni conflittuali segnalate e verificate in:

VIA ROMA 5

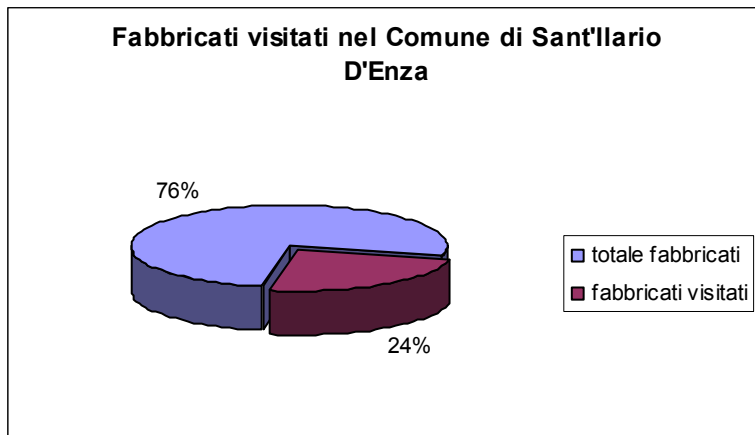


COMUNE DI SANT'ILARIO:

(attività attualmente bloccata)

TOT 17 fabbricati,
Situazioni conflittuali segnalate e verificate in:

VIALE MATTEOTTI 16
VIALE MATTEOTTI 18
VIALE MATTEOTTI 20
VIALE MATTEOTTI 22

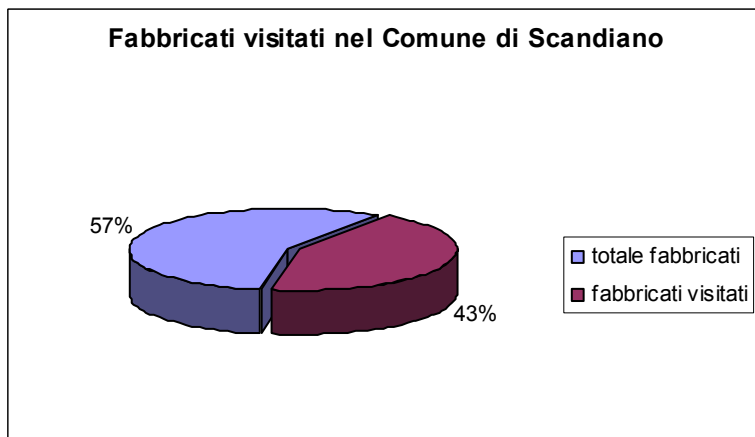


COMUNE DI SCANDIANO:

- Contatti da ripristinare
 (*attività attualmente bloccata*)

TOT 14 fabbricati,
 Situazioni conflittuali segnalate e verificate in:

VIA MATTEOTTI 43
VIA MATTEOTTI 45
VIA MATTEOTTI 47
VIA MATTEOTTI 49
VIA MATTEOTTI 51
VIA MATTEOTTI 53



Totale Fabbricati Visitati nella Provincia di Reggio Emilia

