



Sede legale in Reggio Emilia - via della Costituzione 6
Registro Imprese di Reggio Emilia
Codice fiscale e Partita IVA 00141470351
R.E.A. 206272
Capitale di dotazione: € 2.288.933

RELAZIONE DEL PRESIDENTE

al Bilancio Consuntivo 2023



Sommario

Filiera dell’Abitare (ERP - ERS - alloggi per studenti - altre tipologie di alloggi - contributi)	6
Osservatorio regionale sistema abitativo (ORSA). Elementi per la costruzione di un sistema integrato di valutazione e gestione delle Politiche per la Casa	6
La filiera dell’abitare	7
La gestione degli alloggi.....	7
Alloggi a canone sociale (ERP)	9
Canoni di locazione ERP.....	10
Utilizzo degli alloggi	11
Cambio alloggi ERP.....	11
Ufficio casa per i Comuni	12
Controllo dichiarazioni ISE e verifica delle regolarità	13
Alloggi a canone calmierato (ERS)	14
Alloggi in locazione permanente e/o proprietà pubblica	16
Agenzia per l’Affitto	16
Alloggi gestiti nell’ambito della convenzione per l’Emergenza Abitativa e soluzioni in co-housing	17
Programma di Social Housing	18
Alloggi a locazione temporanea	18
Fondo Regionale per l’accesso all’abitazione in locazione.....	19
Fondo morosità incolpevole.....	19
Alloggi per studenti.....	20
Servizi per le persone (Progettazione e gestione sociale - rispetto delle regole e applicazione delle linee guida sulla morosità - gestioni condominiali e autogestioni)	22
Composizione sociale assegnatari ERP	22
Progettazione e Gestione sociale	25
Mediazione ordinaria e straordinaria	26
Cambio alloggi per emergenze	39
Prevenzione della Morosità.....	39
Accompagnamento all’abitare.....	39
Servizi ad alto livello di innovazione sociale	39
Morosità	40
Ufficio legale per la gestione della morosità e del contenzioso nel rispetto delle regole	44
Assistenza alle autogestioni, ai condomini e attività a favore delle gestioni dirette, servizi ai fabbricati	47
Attività di comunicazione interna ed esterna - portale Internet e Social media.....	50
Rilascio certificazione idoneità alloggi.....	52

Servizi Tecnici (Ricerca - Pianificazione – Progettazione – Manutenzione)	53
Aree di intervento.....	53
Attività di progettazione, studi di fattibilità e programmi d'intervento	54
Tecnologia informatica B.I.M.....	55
Progettazione interventi programma Legge 80/2014	55
Programma POR-FESR.....	56
Progetto di riqualificazione energetica patrimonio ERP nell'ambito del programma LEMON	58
Interventi post sisma 2012.....	59
Programmi per la rigenerazione urbana	60
Programma per la riqualificazione dell'ex Centro sociale del Foscatto a Reggio Emilia (Progetto Durante e Dopo di Noi)	61
Efficientamento energetico di edifici mediante "SUPERBONUS 110%"	61
Programma Sicuro Verde e Sociale - Fondo Complementare PNC.....	63
PNRR Anziani	65
Interventi in edifici misti pubblico/privato	65
Nuovi programmi di riqualificazione	67
Direzioni lavori	68
Intervento di riqualificazione energetica su edificio di Viale Magenta n. 18.1 - 18.2 - 18.4 - 18.5 - 20.....	68
Piano particolareggiato PP10 - Bibbiano	69
Piano straordinario - Comune di Reggio Emilia	69
Programma straordinario del Comune di Correggio	70
Programma straordinario del Comune di Novellara - lavori in corso.....	70
Programma straordinario del Comune di Brescello - lavori in corso	70
Attività ordinaria per la manutenzione del patrimonio gestito e ripristino alloggi	70
Attività di collaudo delle opere di urbanizzazione	71
Servizio energia impianti, efficienza energetica degli edifici, riqualificazione energetica degli edifici	71
Attività di certificazione energetica degli edifici	72
Impianti fotovoltaici.....	72
Programma individualizzazione delle utenze, termoregolazione e controllo	73
Attività di ricerca e sperimentazione	73
Pro-GET-OnE – progetto concluso	73
HEART	73
Comunità Energetiche.....	74
Self User	74
ESSERE (Energia solare per energia sociale a Reggio Emilia)	75

Life Super Herotile - in corso	75
Progetti candidati a bandi europei	76
Climate-up	76
Servizi generali e amministrativi	77
Il Personale e l'organizzazione aziendale	77
Formazione	78
Sistema informativo	79
Patrimonio immobiliare di proprietà di ACER.....	80

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

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

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

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

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

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

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

Un quadro che sottolinea l’urgenza e la necessità, per le istituzioni e per i diversi attori economici e sociali, di costruire e condividere una Agenda Strategica dell’Housing sociale a Reggio Emilia che individui una serie di azioni sistemiche in grado di rispondere al bisogno abitativo delle differenti tipologie di persone - giovani, studenti, lavoratori, famiglie numerose, famiglie mononucleari, anziani - che vivono a Reggio Emilia o hanno scelto il Comune capoluogo per sviluppare il loro progetto di studio, di lavoro e di vita.

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

La filiera dell'abitare

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

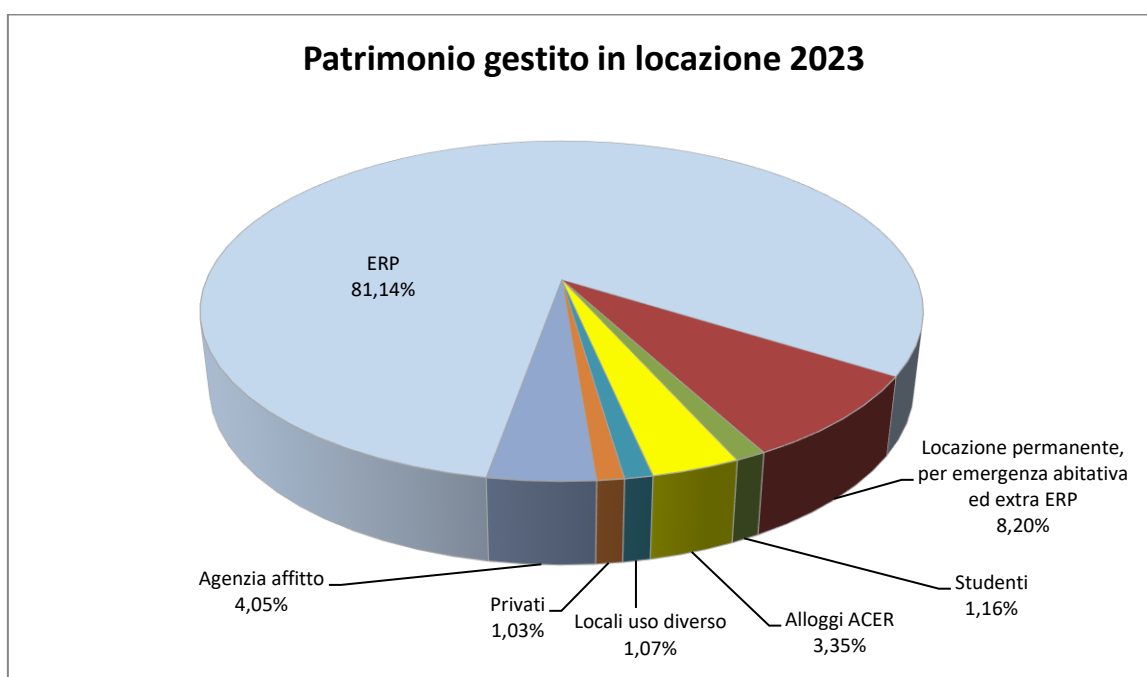
- alloggi pubblici a canone sociale (ERP) calcolato in base alla situazione economica, verificato annualmente, per le famiglie meno abbienti;
- alloggi a canone calmierato (ERS) di proprietà pubblica e privata per le famiglie a reddito medio-basso, che non hanno i requisiti per l'accesso agli alloggi a canone sociale e che non riescono a sostenere i costi di affitto del libero mercato. Ne fanno parte gli alloggi in locazione permanente pubblici e privati convenzionati, gli alloggi di proprietà privata intercettati con lo strumento dell'Agenzia per l'Affitto, alloggi di proprietà di enti pubblici e alloggi per studenti sia pubblici che privati;
- alloggi per l'emergenza abitativa (per sfrattati, senzatetto, vittime di violenza, profughi, ecc.);
- alloggi a sostegno delle Politiche di innovazione sociale (appartamenti protetti per anziani, disabili, co-housing...);
- incentivi, contributi, fondi e altre iniziative dedicate all'abitare sostenibile.

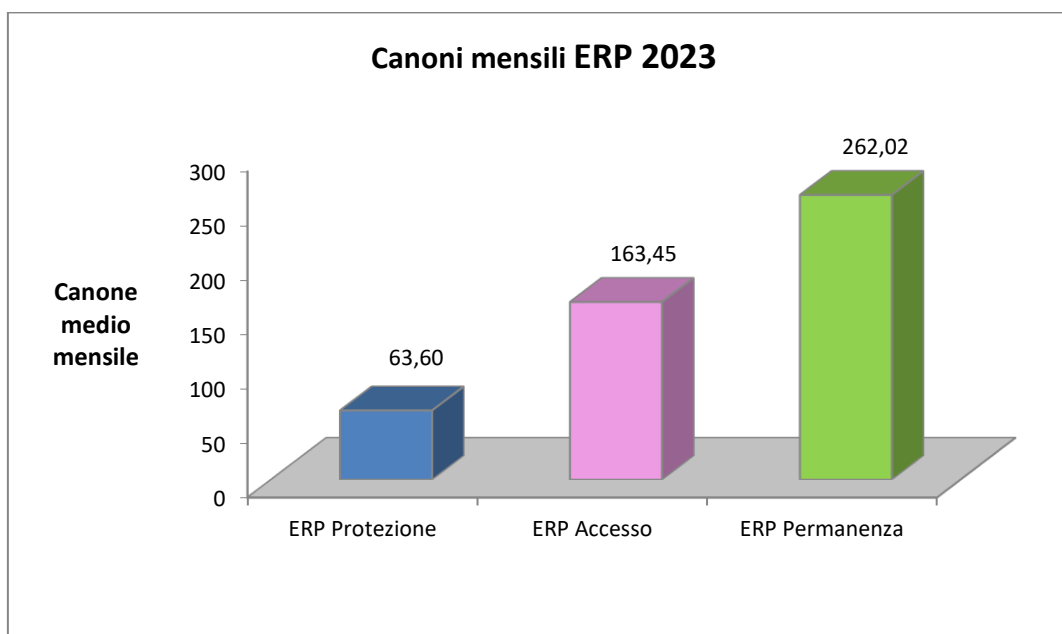
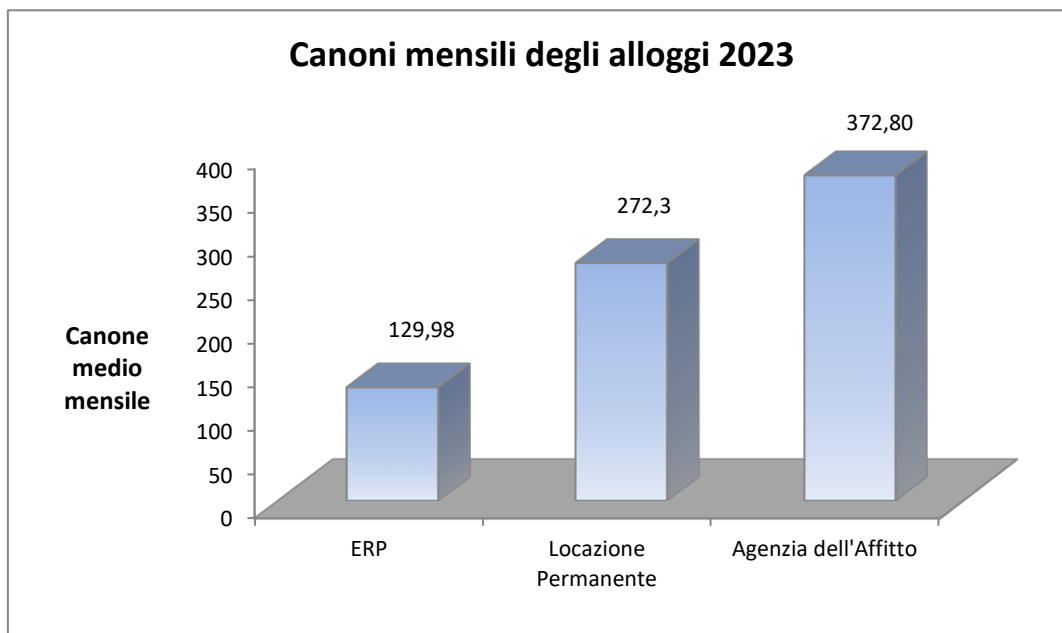
La gestione degli alloggi

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

Le unità immobiliari residenziali gestite, a dicembre 2023, sono 5.201. Sono in corso di attuazione alcune iniziative finalizzate all'incremento del patrimonio a disposizione per la locazione, tra cui l'avvio della gestione di alloggi ERS con il Fondo InvestiRe Sgr (Cassa Depositi e Prestiti Immobiliare Sgr e FIA), con altri soggetti attuatori di ERS, tramite investimenti sul patrimonio di ACER o derivanti da provvedimenti regionali.

Canone	Proprietà	Anno 2023
ERP	Comunale	4.185
	ACER	116
	Privati (Landini)	8
	TOTALE	4.309
Canone calmierato	Comunale o altri soggetti pubblici	423
	ACER	57
	Agenzia affitto	236
	Privati (Investire + LCC)	70
	TOTALE	734
Alloggi per studenti	Pubblici e privati	60
Uso diverso		55
	TOTALE ALLOGGI GESTITI	5.201





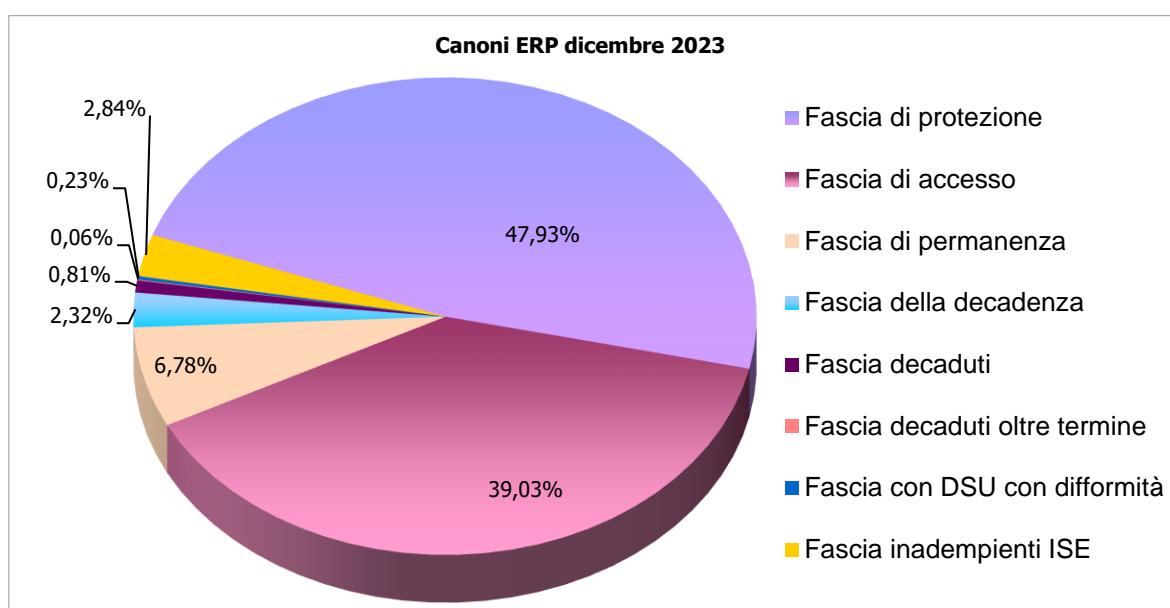
Alloggi a canone sociale (ERP)

L'impegno principale di ACER nel 2023 è consistito nel ripristino di alloggi sfitti finanziati con risorse messe a disposizione dai Comuni, piani straordinari con anticipazione di risorse e ricerca di finanziamenti regionali.

Canoni di locazione ERP

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

Quindi vediamo la ripartizione per fascia di canone degli assegnatari ERP aggiornata al mese di dicembre 2023:



Legenda:

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

Fasce di canone ERP	Utenti	Totale canoni Dicembre 2023	Canone medio
Fascia di protezione	1654	105.187,81	63,60
Fascia di accesso	1347	220.173,53	163,45
Fascia di permanenza	234	61.312,89	262,02
Fascia della decadenza	80	22.301,97	278,77
Fascia decaduti	28	8.727,62	311,70
Fascia decaduti oltre termine	2	759,00	379,50
Fascia con DSU con difformità	8	2.353,07	294,13
Fascia inadempienti ISE	98	27.752,32	283,19
Totale	3451	448.568,21	129,98

Si nota, dalla tabella sopra esposta, che circa il 48 % degli utenti è collocato nella fascia di protezione.

Nell'applicazione dei canoni sono rilevanti le dichiarazioni reddituali presentate dagli utenti (DSU). Altrettanto importanti sono le verifiche su tali dichiarazioni e quelle prescritte dalla normativa vigente per appurare il permanere dei requisiti e mantenere il godimento dell'alloggio.

All'interno dell'ERP, il contributo alle fasce deboli come sconto sul canone oggettivo (il canone oggettivo è il canone calcolato sulla base della Legge Regionale, quindi inferiore a un canone concordato) nel 2023 è stato di 5.304.000 euro.

Utilizzo degli alloggi

Al fine di accelerare il riutilizzo degli appartamenti disdettati dagli assegnatari, sono state ottimizzate le procedure relative al loro ripristino e alla messa a disposizione dei Comuni per nuove assegnazioni e, conseguentemente, sono state apportate modifiche per snellire le procedure. Ciò dovrebbe comportare una riduzione del periodo in cui gli alloggi rimangono sfitti e migliorare l'utilizzo del patrimonio di edilizia residenziale sociale.

E' stato previsto che, già dal mese successivo alla riconsegna delle chiavi da parte dell'ex inquilino, possano avere inizio i lavori di sistemazione dell'appartamento, la cui durata sarà rapportata all'entità degli stessi, ma notevolmente inferiore rispetto al precedente sistema. Poiché per l'inizio di questi lavori è quasi sempre necessaria un'autorizzazione degli Uffici Tecnici comunali, ai quali viene tempestivamente inviato un preventivo dei costi relativi al ripristino, risulta fondamentale la collaborazione delle Amministrazioni comunali affinché le valutazioni di loro competenza abbiano luogo in tempi brevi.

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

Cambio alloggi ERP

Le domande di cambio alloggio presentate nel 2023 sono state 40 nel Comune capoluogo e 18 nei Comuni della provincia. Le domande sono motivate prevalentemente da situazioni di sovraffollamento o perché l'alloggio viene ritenuto inadeguato per problemi di salute e, a seguire, per inadeguatezza come numero di ambienti e da situazioni di sotto-affollamento.

Nel corso del 2023 sono stati fatti 3 cambi alloggio sulla base della graduatoria cambi in essere e si è continuato ad intervenire su situazioni di forte criticità ed emergenza abitativa, anche in considerazione del limitato numero degli alloggi disponibili per cambio, effettuando 2 cambi d'ufficio nell'ambito del Comune di Reggio e 4 nei Comuni della provincia. I cambi d'ufficio sono stati effettuati per dare risposta a gravi situazioni di disagio socio-abitativo, per problemi di salute dell'assegnatario o di componenti del nucleo familiare o per esigenze di ristrutturazione e/o manutenzione, ai sensi del Regolamento comunale sulla mobilità negli alloggi ERP.

A dicembre 2023 è stata approvata la graduatoria definitiva dei cambi alloggio in Comune di Reggio Emilia aggiornata al 30/04/2023.

In totale le domande presenti in graduatoria sono 125 e non ci sono alloggi disponibili per cambio.

Ufficio casa per i Comuni

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

Nel corso del 2023 si sono consolidate le attività di supporto ai Comuni della provincia.

E' proseguita l'attività affidata ad ACER dall'Unione Tresinaro Secchia per la gestione del bando pubblico per l'assegnazione degli alloggi Erp dei Comuni di Baiso, Casalgrande, Castellarano, Rubiera e Scandiano con la pubblicazione il 28/07/2023 delle graduatorie aggiornate al 30/04/2023 e la conseguente attività di pre-verifica in sede di assegnazione degli alloggi.

Si è svolta anche l'attività di raccolta e comunicazione dati all'UTS per i rilevamenti statistici della Regione ER riguardanti le graduatorie erp, così come per il Comune di Montecchio Emilia, si sono raccolti e comunicati i dati richiesti dal sindacato Sunia in merito al numero di domande presenti in graduatoria erp e alle assegnazioni effettuate.

ACER ha svolto, infine, per il Comune di Sant'Ilario D'Enza, di Gattatico e di Montecchio Emilia, l'attività di pre-verifica in sede di assegnazione degli alloggi.

Per il Comune di Montecchio Emilia è prevista nel corso del 2024 l'apertura di un nuovo bando erp.

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

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

Controllo dichiarazioni ISE e verifica delle regolarità

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

Con la nuova modalità di rilascio delle dichiarazioni ISEE, i controlli reddituali sono effettuati a priori dall'Agenzia delle Entrate. L'attività di ACER perciò si è concentrata sempre più nell'attuazione, insieme ai Comuni, dei controlli sui nuclei familiari, ospitalità e ampliamenti. L'Azienda può attivare procedure di controllo sul nucleo residente, in collaborazione con l'Ufficio Anagrafe dei Comuni, per verificare la corrispondenza dei componenti dei nuclei, al fine della determinazione del reddito ISEE.

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

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

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

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

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

Un controllo dei requisiti richiesti per la permanenza nell'ERP viene inoltre effettuato in modo sistematico in sede di verifica delle richieste di ospitalità, ampliamento, subentro nel contratto di locazione, ricalcolo del canone di locazione. Nel corso del 2023 le richieste di ospitalità presentate a livello provinciale sono state 92, le coabitazioni per assistenza 34, le ospitalità finalizzate all'ampliamento del nucleo 8, cui si aggiungono 35 richieste di autorizzazioni all'ingresso di diritto nel nucleo, finalizzate all'ottenimento/rinnovo del permesso di soggiorno o alla iscrizione anagrafica presso l'alloggio erp.

E' stato altresì impostato il programma per il controllo delle scadenze delle ospitalità, che consente di controllare in modo ancora più capillare le ospitalità in essere, valutando se alla scadenza vi sia la possibilità di rinnovo o di trasformazione in altro titolo di permanenza, in un'ottica di collaborazione con i servizi sociali dei Comuni di riferimento.

N. 122 sono stati i ricorsi per il ricalcolo del canone che possono essere richiesti, oltre che per presentazione di ISEE corrente nei casi previsti dalla normativa e cioè quando i redditi o il patrimonio peggiorano, anche per variazioni in aumento o in diminuzione del nucleo familiare.

Le occupazioni abusive sono state tre e ci si è avvalsi anche della collaborazione della PM per la identificazione degli occupanti, elemento questo indispensabile al Comune per l'avvio della procedura per la liberazione forzata dell'alloggio.

L'Agente Accertatore è stato inoltre utilizzato per il controllo del rispetto del regolamento d'uso degli alloggi ERP, nonché per l'accertamento di eventuali occupazioni senza titolo.

Alloggi a canone calmierato (ERS)

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

La domanda e la ricerca di case in affitto continua a registrare un andamento in crescita, a causa dell'aumento delle situazioni di fragilità economica delle famiglie e della riduzione del numero di immobili messi sul mercato delle locazioni. Infatti sempre meno alloggi sono posti sul mercato degli affitti da parte dei proprietari; sempre più proprietari preferiscono

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

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

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

La domanda di alloggi ERS potrà trovare una risposta nel nuovo Patto per la Casa che la Regione Emilia Romagna ha adottato e che introduce nuove modalità di gestione di fondi pubblici, aumenta la sostenibilità dei canoni di affitto per le famiglie "bisognose" e incentiva, con maggiori garanzie, i proprietari a mettere a disposizione per l'affitto i loro immobili inutilizzati.

Gli alloggi a canone calmierato possono essere:

1. in locazione permanente, derivanti da incentivi e finanziamenti pubblici e quindi a prevalenza di proprietà pubblica.

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

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

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

Alloggi in locazione permanente e/o proprietà pubblica

Attualmente il patrimonio in locazione permanente è costituito da 556 alloggi, con un canone medio mensile di circa € 273/mese. Si tratta di alloggi di proprietà dei Comuni, di Acer e di altri enti pubblici e privati.

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

Nel corso del 2023 si è lavorato per aumentare la disponibilità di alloggi a canone calmierato:

- a San Martino in Rio, Reggiolo e Luzzara, sono proseguiti i lavori finanziati con fondi regionali per il Sisma 2012;
- altri si sono resi disponibili a Fabbrico e Montecchio Emilia in seguito ad accordi derivanti dal fallimento di CMR Reggiolo;
- a Reggio gli alloggi ERS sono stati utilizzati per dare una risposta ai nuclei che, in base al sistema di calcolo degli alloggi ERP, entrano in fascia di decadenza e perdono i requisiti per la permanenza nell'ERP;
- sempre nel comune capoluogo sono stati assegnati gli alloggi di interventi privati in edilizia convenzionata (via Reggiani e via Compagnoni) per un totale di n. 70 appartamenti.

Agenzia per l’Affitto

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

ACER, anche nel corso del 2023, nonostante la contrazione del mercato delle locazioni e la difficoltà a reperire alloggi privati, ha conservato fra le sue priorità l’obiettivo di sostenere il servizio dell’Agenzia per l’Affitto con un’azione di incentivazione verso i proprietari per aumentare la disponibilità di immobili.

Segno positivo è arrivato dalla Regione Emilia Romagna che a luglio 2023 ha completato il nuovo programma del Patto per la Casa con la possibilità per i Comuni di aderire ai nuovi finanziamenti per riattivare l’incrocio domanda/offerta e auspicare un aumento dei contratti di locazione fra privati. Pertanto negli ultimi mesi del 2023, Acer ha predisposto il

regolamento e la convenzione da presentare ai Comuni della provincia per attivare e rendere operativo il programma Patto per la Casa.

Contratti stipulati	N.	666
Contratti attivi	N.	236
Domande pervenute nell'ultimo triennio	N.	790

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

ACER, nell'ambito delle opportunità offerte dall'Agenzia per l'affitto, ha proseguito le attività in collaborazione con i Comuni e le Unioni per risolvere il problema abitativo di molte famiglie seguite dai Servizi sociali, alle quali è stata trovata una sistemazione con lo strumento dell'Emergenza abitativa.

Si evince pertanto che, in parallelo al consolidato e classico servizio dell'Agenzia per l'Affitto, si sono svolte attività necessarie per le situazioni di emergenza abitativa, attraverso le quali le famiglie particolarmente fragili hanno potuto usufruire di una casa con costi totalmente a carico dei Servizi sociali. In questi casi si tratta sostanzialmente di progetti mirati e finanziati in modo specifico per ogni nucleo familiare, che non ricadono sul fondo di garanzia dell'Agenzia per l'Affitto, ma sono finanziati a livello locale.

In un periodo in cui il mercato delle locazioni registra disponibilità immobiliari ai minimi storici per affitti a canone concordato e calmierato, a fronte dell'aumento del numero delle famiglie sempre più fragili ed economicamente instabili, si pone l'esigenza di aumentare le risorse economiche e le tutele a favore dei proprietari degli alloggi affinché siano incentivati a mettere il patrimonio privato a disposizione dell'Agenzia per l'Affitto

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

Nell'ambito delle attività riconducibili alle gestioni in Emergenza Abitativa, un'altra modalità operativa che ha ottenuto risultati positivi e che è aumentata nel corso 2023 è la gestione di alloggi in co-housing: un unico appartamento in cui alloggiano due o più donne o uomini

solì, con difficoltà o fragilità di diverso genere, al fine della coabitazione, dell'aiuto e del sostegno reciproco. I costi di gestione di questi appartamenti sono a carico del Comune o dell'ente proponente che valuta, caso per caso, se e quale quota di affitto addebitare eventualmente agli inquilini.

Rientra in questa modalità un nuovo progetto finanziato dal PNRR per un appartamento a Montecchio, in via Menotti 4, messo a disposizione dal Comune e finalizzato ad un co-housing per uomini soli e condizioni di fragilità. ACER, negli ultimi mesi del 2023, è stata parte attiva nei lavori di ristrutturazione, fornitura e completamento degli arredi e di tutto quanto occorre per l'utilizzo finale.

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

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

Programma di Social Housing

Nel 2023 è proseguita la collaborazione con il Fondo Investire SGR nell'assegnazione degli appartamenti realizzati dallo stesso a Reggio Emilia e ricomprensenti n. 3 palazzine poste in via Reggiani. Sono stati assegnati quasi tutti gli alloggi (n. 53 su 54) e tutti gli alloggi a nuclei della città con contratti a canone concordato. Gli appartamenti sono stati destinati prevalentemente a giovani, giovani coppie e famiglie con i requisiti previsti dalla convenzione che Investire ha sottoscritto con il Comune di Reggio Emilia.

Un altro intervento di edilizia convenzionata svoltosi nel corso del 2023 sono state le assegnazioni dei 16 appartamenti di via Compagnoni 25 (Ex LCC); immobile viene gestito da Acer nella tua totalità: gestione diretta degli immobili, incasso degli affitti, manutenzioni, gestione condominiale, gestione sociale del quartiere.

Alloggi a locazione temporanea

Nel corso del 2023 ACER ha iniziato la collaborazione con altri Enti e Istituzioni per la gestione di appartamenti a posto letto da mettere a disposizione del personale che proviene da altre regioni per motivi di lavoro e che deve trovare sistemazione abitativa in modo rapido e provvisorio.

In particolare con Seta (azienda di trasporti regionale) si è concluso l'accordo per la messa in disponibilità di 2 appartamenti di proprietà di Acer per dare risposta al loro personale dipendente.

Fondo Regionale per l'accesso all'abitazione in locazione

La Regione Emilia Romagna già da alcuni anni ha attivato un programma di finanziamento per l'accesso all'abitazione in locazione, che ha incrementato con nuovi fondi per cercare di colmare le difficoltà economiche delle famiglie più fragili.

I finanziamenti stanziati sono stati usati nel corso del 2023 per le seguenti modalità di erogazione:

1. fondo affitti,
2. ricontrattazione canoni,
3. morosità incolpevole.

Il Comune di Reggio Emilia e l'Unione Tresinaro Secchia, avendo ancora delle quote di finanziamento da erogare, hanno affidato ad Acer la gestione dei bandi Morosità Incolpevole e Ricontrattazione canoni.

A livello provinciale Acer ha lavorato per proporre il nuovo programma regionale Patto per la Casa e promuovere la collaborazione con i Comuni per avviare nel concreto la nuova attività.

La Regione ER ha previsto l'approvazione della convenzione e del regolamento di attuazione del Programma da parte dei Comuni e/o Unioni; Acer negli ultimi mesi del 2023 ha predisposto i suddetti documenti e si è messa a disposizione delle amministrazioni locali per l'illustrazione e la consulenza sulle modalità di attuazione questo nuovo strumento delle Politiche Abitative.

Fondo morosità incolpevole

Il Fondo morosità incolpevole non ha ricevuto nuovi finanziamenti, ma si è reso necessario pubblicare un nuovo bando per completare l'erogazione del finanziamento annualità 2022 e garantire il sostegno a famiglie coinvolte in procedure di sfratto in alloggi di proprietà privata e di proprietà pubblica (morosità legata ad una contrazione economica causata dalla

crisi) e garantire loro il rinvio della procedura, nel tentativo di un superamento delle difficoltà contingenti.

La gestione del bando è sempre stata affidata ad ACER per la pubblicazione del bando, l'istruttoria delle domande, la nomina della Commissione e la redazione dei relativi verbali. Nell'anno 2023 (scadenza bando 30/06/2023) sono state raccolte n. 9 domanda, di cui 4 accolte e n. 5 escluse per mancanza/carenza di requisiti.

Sono stati erogati contributi per un importo complessivo di € 30.000.

Alloggi per studenti

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

ACER oggi rappresenta un punto di riferimento per gli studenti che necessitano di una sistemazione abitativa, poiché dispone di un ventaglio di opportunità che completano e diversificano l'offerta di posti letto di Er.Go e Università, con cui permane un rapporto di stretta collaborazione.

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

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

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

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

E' nell'ottica di offrire un servizio sempre più adeguato che ha permesso, nel corso del 2023, di ristrutturare un appartamento di proprietà di ACER in Piazza Fiume da destinare agli studenti universitari fuori sede. I posti letto per un totale di 4 saranno attivati verso la metà del 2024

	TIPOLOGIA	NUM. POSTI LETTO	TIPOLOGIA CANONE	ANNO REALIZZAZIONE
Palazzo Ancini	pubblico	21	Canone sociale	Già esistente
Via Zandonai	pubblico	64	Canone sociale	Già esistente
Via Mascagni	pubblico	22	Canone calmierato	Già esistente
Piazza Vallisneri	pubblico (ACER)	13	Canone calmierato	Già esistente
Piazzale Fiume	pubblico (ACER)	12	Canone calmierato	Già esistente
Piazzale Fiume	pubblico (ACER)	4	Canone calmierato	Da luglio 2024
Viale Montegrappa	pubblico (ACER)	18	Canone calmierato	Già esistente
Galleria Parmeggiani	pubblico	15	Canone calmierato	Già esistente
San Lazzaro	pubblico	46	Canone sociale	Già esistente
Palazzo del Carbone	privato	56	Canone calmierato	Già esistente
Totale complessivo		271	di cui:	
		131	a canone sociale	
		140	a canone concertato	

ACER, insieme a Comune di Reggio Emilia, Università degli studi di Modena e Reggio Emilia e Stu Reggiane spa, è impegnata anche nel progetto di riqualificazione della Palazzina Uffici delle ex Officine Reggiane (la cosiddetta Palazzina M), prospiciente via Agosti, il cui obiettivo è ospitare alloggi universitari, servizi per gli studenti e per il quartiere.

L'intervento, dal valore complessivo di 14,1 milioni di euro, è stato candidato al Bando del ministero dell'Università e Ricerca per l'erogazione di finanziamenti per interventi volti alla realizzazione di strutture residenziali universitarie programmate, in parte, con le risorse del Piano nazionale di ripresa e resilienza (Pnrr). Il progetto prevede la realizzazione di 80 posti letto, suddivisi in 30 camere singole e 25 camere doppie. Sono inoltre previsti servizi comuni a disposizione degli studenti come sale studio, una biblioteca, sale riunioni, una cucina comune, oltre a salottini di piano per l'incontro e la socializzazione. E' stata pubblicata la graduatoria; il progetto presentato è stato ammesso ed è in attesa di finanziamento.

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

ACER, per conto dei Comuni della provincia di Reggio Emilia, attualmente gestisce alloggi ERP e ERS di proprietà dei Comuni e di ACER in 566 fabbricati, ove sono presenti anche 1639 alloggi di proprietà privata, così specificati:

- 318 condomini, di proprietà mista pubblica e privata
- 173 autogestioni, di intera proprietà pubblica
- 75 gestioni dirette da ACER, interamente di proprietà pubblica.

Negli alloggi di edilizia residenziale pubblica ERP ed ERS di questi 566 fabbricati vive una popolazione complessiva di circa 14mila persone, di cui oltre 10.000 sono inquilini di alloggi pubblici.

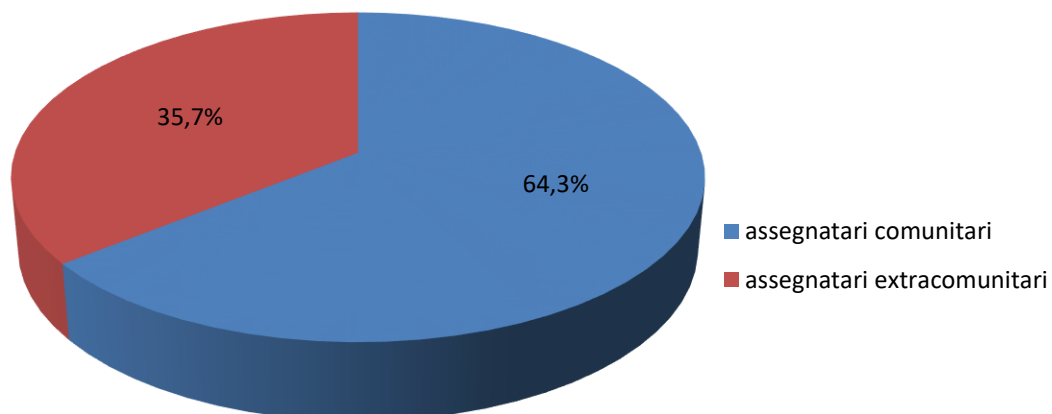
Composizione sociale assegnatari ERP

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

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

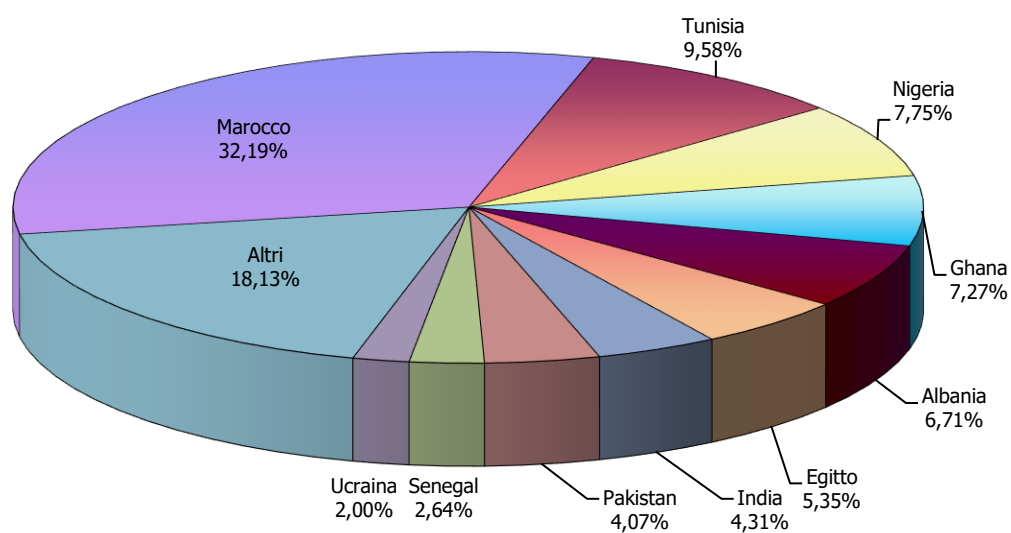
L'intervento pubblico favorisce politiche di mix sociale, orientate all'inclusione e alla coesione sociale.

Nazionalità assegnatari alloggi ERP



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

Nazionalità assegnatari non comunitari



Innovazione sociale

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

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

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

Sostenibilità sociale

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

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

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

Per raggiungere questo obiettivo è necessario un solido Patto tra Cittadini in grado di attivare azioni e comportamenti virtuosi, il cui riverbero positivo avrà un effetto moltiplicatore sulla buona conduzione degli alloggi, degli spazi di uso comune e delle aree esterne. Nuovi modelli di smart community orientati, quindi, alla progettazione di beni e

servizi in comune tra i residenti, pubblici e privati finalizzati alla riduzione dei costi e all'attivazione dei principi dell'economia circolare in un'ottica di risparmio energetico ed economico.

Progettazione e Gestione sociale

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

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

Nel corso del 2020, grazie anche alle risorse messe a disposizione dal Comune capoluogo con il rinnovo della convenzione, ACER ha potenziato l'Ufficio Gestione sociale, portato a tre unità operative, assegnato nuovi obiettivi, quali la progettazione sociale nei quartieri, e ha trasformato il nome in "Ufficio Progettazione e Gestione Sociale".

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

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

Mediazione ordinaria e straordinaria

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

Nell'attività ordinaria rientrano le seguenti attività:

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

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

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

Attività di Mediazione

Nel corso del 2023 sono state vagliate circa 400 richieste di intervento. Le segnalazioni sono state raccolte mediante richieste dirette telefoniche dagli uffici di ACER Condomini, Manutenzione, ERS e ERP, dagli Amministratori di condomini esterni, dai Servizi sociali nonché da Assessorati alle Politiche abitative e del welfare dei diversi Comuni.

La maggior parte delle segnalazioni sono pervenute da parte di inquilini residenti in tutti i quartieri del Comune di Reggio Emilia in cui ci sono alloggi gestiti da ACER e in particolare dai seguenti quartieri: Villaggio Stranieri, Via Mascagni, Via Boldini (Cella), via Monte San Michele, Compagnoni/Fenulli, Don Pasquino Borghi, Villaggio Foscatò, Gardenia, Via De Gasperi, Via Doberdò, Via Galeotti (Sesso), Via Piani, Via Maramotti, Via Balletti, Via Ariosto, Via Manara, nonché richieste da parte di alcuni Comuni della provincia, quali Cadelbosco di Sopra, Castelnuovo di Sotto, Luzzara, Cavriago, Boretto, Sant'Ilario d'Enza, Correggio, Campegine, Reggiolo, Novellara, Vezzano e Scandiano.

Tra le problematiche segnalate, alcune si riferiscono a comportamenti non rispettosi dei regolamenti condominiali, quali ad esempio il mancato rispetto degli orari adibiti al riposo, la gestione di animali domestici, l'uso improprio degli spazi comuni e il carente rispetto delle regole di civile convivenza all'interno dei condomini.

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

Attività di Progettazione sociale

ACER, in alcuni quartieri della città capoluogo e in alcuni comuni della provincia, lavora in collaborazione con associazioni presenti sul territorio, quali ad esempio, l'associazione Dimora d'Abramo (progetto Casp-ER), Papa Giovanni XXIII, FILEF, Galline Volanti, Cinque Minuti APS, Comitato Territoriale IREN, Liceo artistico statale "Gaetano Chierici", Consorzio Care Expert, Uisp, l'Arca in movimento, Fondazione famiglia Sarzi, AUSER, Associazione Culturale Picnic, cooperativa

sociale Accento, Società Cooperativa Sociale Progetto Crescere, l’Ovile, nonché con circoli sociali e molti altri, al fine di realizzare nuovi servizi e attività con caratteristiche di innovazione sociale, volte ad offrire soluzioni abitative differenziate, avviare nuovi progetti di riqualificazione urbana e sociale, di prevenzione del disagio, di coesione sociale, di valorizzazione del portierato sociale e di rafforzamento dei legami e del senso di appartenenza alla comunità.

Nel corso del 2023 sono stati avviati diversi progetti che hanno coinvolto i principali quartieri della città capoluogo e alcuni Comuni della provincia, quali, Bibbiano, Boretto, Cavriago Sant’Ilario d’Enza e Scandiano. Rafforzando i legami sociali si incentiva, infatti, un nuovo tipo di benessere, basato sull’equilibrio dell’individuo; nel rapporto con gli altri, con l’ambiente e le risorse naturali e si contrastano l’isolamento, le discriminazioni e la solitudine.

Di seguito i progetti realizzati:

1. Il progetto “Estate Popolare”, riproposto per il biennio 2022/2023, è nato da uno studio sul territorio effettuato da ACER durante il periodo di “lockdown” nella primavera 2020 e dalle segnalazioni relative alle problematiche dei quartieri. ACER, ha promosso circa 150 iniziative con spettacoli di circo, musica, teatro, performance, film e narrazioni oltre ad attività laboratoriali ad alto tasso di creatività e divertimento, attività socio-educative, culturali, ludico-ricreative, formative gratuite per le famiglie in condizioni di disagio e fragilità sociale, finalizzate al benessere delle persone, al miglioramento degli stili di vita, alla qualità dell’abitare, alla cura degli spazi comuni e delle aree condominiali, alla prevenzione dei conflitti e della micro-criminalità, al miglioramento dei rapporti di vicinato, al confronto interculturale, intergenerazionale e alla partecipazione in molti quartieri di edilizia residenziale pubblica di Reggio Emilia.

I quartieri coinvolti per l’anno 2023 sono stati: Don Pasquino Borghi, via Paradisi, Compagnoni, Fenulli, Foscatto, Pieve (via Piani, via Zambonini, via Folloni, via Plauto), Gardenia (via Fogliani, via Galliano, via Piccinini, via Trento e Trieste e via Dall’Aglione) Villaggio Stranieri, Santa Croce (Via Cassala), Sesso, centro storico (via San Girolamo, via Borgogna, P.zza San Zenone e Chiostrini di San Pietro).

Il progetto è stato sviluppato in collaborazione con 25 associazioni del territorio e Poli sociali territoriali, attraverso un contributo economico straordinario dell’Assessorato alla Casa e alla Partecipazione e di IREN. Il progetto sarà prorogato per l’anno 2024.

2. Proseguimento del progetto “Partecipazione e creatività per il benessere delle Comunità - Progetti per migliorare la qualità di vita nei quartieri” in via Magenta e quartiere ex Catellani. Nel corso del 2023, grazie al contributo del Comitato Territoriale IREN e a un’importante opera di riqualificazione dei fabbricati, è proseguito il progetto avviato nel 2019 che ha coinvolto alcune associazioni e istituzioni, quali l’associazione di promozione sociale Galline Volanti, la cooperativa sociale Lo Stradello, FILEF, il Liceo Artistico Chierici, i Poli sociali territoriali Nord e Sud e i residenti. Le attività ludiche e formative hanno coinvolto bambini e adolescenti che, attraverso il gioco, hanno appreso regole condominiali e di civile convivenza, compreso l’utilità della raccolta differenziata, rafforzato lo spirito di collaborazione e l’importanza delle relazioni sociali. Coinvolte anche le famiglie per favorire la conoscenza reciproca e la collaborazione tra i residenti, la migliore gestione degli spazi comuni, la cura del verde, la promozione della formazione dei comitati di quartiere, del senso di appartenenza, la creazione di comunità solidali ed empatiche, migliorare il benessere e la qualità di vita delle persone, monitorare situazioni di degrado e abusivismo, prevenire attività illecite e conflitti condominiali, educare alle regole di civile convivenza. Il progetto ha visto la sua conclusione nell’anno 2023 con l’inaugurazione della saletta condominiale frutto di una progettazione partecipata con i residenti in corso dall’inizio del progetto.
3. Progetto “Vicini di Storie”. Avviato nel 2019 e realizzato in vari quartieri della città, in collaborazione con l’Associazione “ Galline Volanti”, ha l’obiettivo di consolidare le relazioni fra i bambini e i ragazzi e il vicinato, sollecitando esperienze di inclusione, di scambio e di partecipazione, veicolate e caratterizzate dalla proposta di storie, libri, letture e attività creative e laboratori manuali. Il progetto è terminato nel 2022 e non sono stati trovati altri finanziamenti per riproporlo per il 2023.
4. Progetto “Portierato sociale nel quartiere Foscatò”. Nasce dall’esigenza di creare all’interno del quartiere un luogo che sia punto di riferimento per gli abitanti della zona, rafforzando opportunità d’incontro, ascolto e miglioramento della qualità delle relazioni dei residenti, attraverso la cura degli spazi comuni e la promozione di servizi collaborativi. L’obiettivo del progetto è creare uno sportello a disposizione degli abitanti a cui richiedere informazioni o rappresentare bisogni relativi alla dimensione

abitativa, finalizzato alla creazione di comunità. Vedrà la presenza in loco di personale dell'Ufficio di Progettazione e Gestione sociale di ACER, attivi sul territorio sia tramite lo sportello sia tramite sopralluoghi e incontri con gli abitanti del quartiere, al fine di individuare future figure di portierato sociale. Il progetto rivisita il concetto di "portierato" in una accezione sociale con azioni di prossimità a supporto delle vulnerabilità silenziose. Il progetto viene svolto in collaborazione con il polo sociale territoriale ovest, l'associazione progetto Crescere, il centro sociale Foscatò, Filef, AUSER, Parrocchia e gruppo di residenti referenti. Il mediatore di ACER è presente tutti i martedì mattina e tutti i giovedì pomeriggio. Il progetto è iniziato ad aprile 2022 e continuerà per l'anno 2024.

5. Progetto "Portierato sociale nel quartiere Fenulli/Compagnoni". Il progetto, realizzato nel corso del 2022 nell'ambito del bando ESC della Fondazione Manodori in seguito all'inserimento di 56 nuovi nuclei famigliari. Il Progetto ha previsto un percorso di accompagnamento dei nuovi residenti all'interno della vita sociale del quartiere. L'obiettivo è quello di creare attività e servizi di prossimità, nonché un gruppo di portierato sociale che possa far sentire i "nuovi nuclei" parte integrante del quartiere e i "residenti storici" coinvolti nella conoscenza e nel processo di accoglienza. Il progetto è svolto in collaborazione con il polo sociale territoriale sud, il circolo arci Fenulli, il centro d'ascolto Caritas, l'Associazione Papa Giovanni, l'associazione 5 Minuti, AUSER, AGESCI Scout Reggio Emilia, Associazione Naticcalzi, Associazione Passaparola, Teatro dell'oppresso ed altre associazioni presenti ed operanti sul territorio. ACER sviluppa una parte delle attività all'interno del quartiere Compagnoni/Fenulli, attraverso il progetto di portierato sociale rivolto ai residenti alla ricerca di reti sociali e di relazioni. Il progetto rivisita il concetto di "portierato" in una accezione sociale con azioni di prossimità a supporto delle vulnerabilità silenziose. Sono attive una serie di attività ludico, ricreative, formative, sportive e di doposcuola, nonché momenti di convivialità.
6. Progetto "Matrice". Revisione ed aggiornamento del metodo matrice, elaborato da ACER nel 2010, per le assegnazioni in un'ottica di mix sociale. Il percorso di revisione è iniziato nel 2022 e vedrà la sua continuazione nell'anno 2024.

7. PIERS Isolato 902 zona stazione. ACER si occupa della progettazione sociale dell'intervento, in collaborazione con il Comune di Reggio Emilia, che è parte integrante del piano di riqualificazione. Il progetto di riqualificazione urbana e sociale avrà una durata pluriennale. Per tutta la durata del cantiere sarà attivato un percorso di progettazione partecipata con i residenti dei fabbricati coinvolti.
8. Progetto "Anziani". Il progetto è stato realizzato in via sperimentale nel quartiere Compagnoni e proseguirà in via Settembrini. Attualmente in fase di attuazione, proseguirà nei prossimi anni ed è rivolto alla popolazione anziana autosufficiente, che necessita di vivere in abitazioni adeguate e protette per prevenire le problematiche legate all'avanzare dell'età.
9. Progetto "Geppetto". In collaborazione con il Comune di Cavriago e l'associazione Ovile, il progetto iniziato a settembre 2021 è ancora attivo ed è volto a sviluppare il senso di comunità e a realizzare un condominio sostenibile e solidale.
10. Progetto "Partecipazione e Creatività per il benessere della Comunità di Sant'Ilario", in collaborazione con il Comune di Sant'Ilario d'Enza è iniziato a fine 2021 e proseguirà nel 2024. E' rivolto agli abitanti di via Matteotti, i cui fabbricati saranno oggetto di riqualificazione edilizia. ACER propone ai residenti attività di coesione sociale, educazione civica e cura degli spazi comuni.
11. Il Progetto "Case Arcobaleno": progetto in collaborazione con Arcigay e Comune di Reggio Emilia rivolto ai giovani, vittime di "omofobia", che necessitano di un alloggio condiviso e che possono diventare risorsa nei contesti abitativi in cui verranno inseriti. Il progetto, iniziato nel 2021, vede la collaborazione ancora attiva.
12. Il Progetto "Servizi di prossimità, Gruppi di acquisto solidale, Condivisione di beni e servizi": è in fase di elaborazione e si auspica il suo sviluppo nell'anno 2024. Sarà rivolto in via sperimentale ai residenti di due quartieri del Comune capoluogo, al fine di realizzare economie di scala tali da produrre, anche attraverso gruppi di acquisto solidale, un risparmio che sarà trasformato in erogazione di servizi.
13. Progetto "Circular Mobility". Il progetto nasce in collaborazione con il Comune di

Scandiano. Non è stato possibile avviare l'attività di car-sharing per mancanza di requisiti.

14. Progetto "Community Dryer". Nell'anno 2023 non è stato possibile avviare il progetto sperimentale nel quartiere Gardenia, nei fabbricati di via Galliano, che prevedeva l'installazione di asciugatrici industriali per mancanza di finanziamenti. Il progetto nasce dall'esigenza dei residenti di avere a disposizione uno spazio in comune dedicato all'asciugatura del bucato, che gestito attualmente all'interno degli alloggi, crea un eccesso di umidità. Si riproporrà nel 2024 attraverso la ricerca di fondi tramite bandi.
15. Progetto "Educazione alla Casa nelle Scuole". Nel corso del 2023 non è stato possibile realizzare il progetto per mancata risposta da parte delle scuole interpellate. Si riproporrà per l'anno 2024. L'obiettivo del progetto sarà di condividere con gli studenti delle scuole primarie del Comune di Reggio Emilia un percorso di educazione ai regolamenti del vivere civile e al corretto utilizzo dell'alloggio in condominio. La finalità sarà supportare le famiglie nell'educazione dei bambini portatori di buone pratiche.
16. Progetto "Gioco in Arte" educare insieme in gioco con arte: si tratta di un progetto per il contrasto della povertà educativa e il sostegno delle opportunità culturali ed educative delle persone di minore età. Gestito da "Progetto crescere", finanziato dal Dipartimento delle Politiche della Famiglia-Presidenza del Consiglio dei Ministri, con il sostegno da ACER Reggio Emilia, è iniziato nel 2021 ed è terminato nel corso del 2023 al Villaggio Foscatò.
17. Progetto "Educazione alla raccolta differenziata". Progetto avviato nel 2022 e continuato nel corso del 2023 in via sperimentale nel quartiere Compagnoni con l'obiettivo di estenderlo a tutti i quartieri di edilizia sociale del Comune capoluogo in collaborazione con IREN.
18. Progetto ESC Don Borghi e Villaggio Stranieri e Via Paradisi. progetto in collaborazione con l'Associazione Accento, Papa Giovanni e 5 Minuti. Il progetto,

finanziato dalla Fondazione Manodori, è stato avviato nel 2022 e ha visto il suo compimento alla fine del 2023. Il progetto ha realizzato iniziative e attività di aggregazione per i giovani, i quali sono stati coinvolti e sollecitati a partecipare attivamente alla progettazione. Già nel 2022 si sono avviate interviste con alcuni giovani residenti dei tre quartieri ed è stato prodotto un video in cui vengono manifestate e idee e proposte e che sarà la base per la progettazione futura.

19. Progetto Housing Sociale in Via Reggiani e Compagnoni. Il progetto avviato nel 2022, è stato attivo per tutto il 2023 e continuerà nel 2024. Il progetto vuole promuovere comunità solidali e sostenibili in edifici di nuova costruzione e con alloggi ad affitti calmierati. Le società realizzatrici di tali interventi, hanno dato mandato ad ACER di selezionare le famiglie che andranno ad occupare gli alloggi in modo da formare un gruppo di persone che insieme possano costruire la loro comunità di housing sociale. Sono state inserite circa 60 nuclei famigliari e allo scopo, l'ufficio gestione sociale e l'ufficio ERS hanno incontrato circa 100 persone per selezionare i nuclei idonei all'abitare solidale tra quelle che hanno fatto regolare domanda.

20. Progetto "povertà". Il progetto elaborato nel 2023 per il Comune Capoluogo proseguirà per l'anno 2024 coinvolgendo anche i Comuni della Provincia. L'obiettivo del progetto è quello di accompagnare le famiglie residenti negli alloggi ERP che si trovano in stato di bisogno ad una crescita economica e permettere il famoso "ascensore sociale". Il progetto è sviluppato in collaborazione con l'assessorato al welfare del Comune di Reggio Emilia, nello specifico con l'ufficio "alta professionalità politiche familiari e coordinamento processi trasversali complessi" e con il consorzio Oscar Romero di Reggio Emilia, nonché gli uffici addetti all'elaborazione dati del Comune e di ACER. Alla base di tale collaborazione è stato sottoscritto il "patto per la povertà" tra ACER e Comune. Il ruolo di ACER oltre a quello di fornire una serie di dati ed avviare con i servizi comunali un incrocio degli stessi, è anche quello di fare letture degli stati sociali e fornire le conoscenze sulle famiglie e i percorsi di mediazione finora individuati. Il fine ultimo sarà quello di un percorso mirato di formazione professionale e conseguente inserimento lavorativo; attraverso l'incrocio dei dati verranno individuate in sinergia tra i due servizi, le persone idonee a tale percorso.

21. Progetto “Pop Up”. Interventi di welfare culturale nei quartieri popolari di Reggio Emilia. Il progetto, finanziato dalla Fondazione Manodori, coinvolge le associazioni culturali di Estate popolare insieme ad Acer, per contribuire a dare continuità anche durante l’anno alla programmazione estiva. Il progetto prevede di realizzare una rassegna diffusa di piccoli spettacoli, laboratori, narrazioni, attraverso il riuso creativo e la rigenerazione di spazi comuni nei complessi di edilizia residenziale pubblica e sociale di Reggio Emilia, con l’obiettivo di dare continuità all’azione di Estate popolare anche durante il resto dell’anno. La finalità è quella di supportare la logica della cultura come strumento di welfare e di inclusione sociale, favorendo la prossimità e l’avvicinamento delle iniziative culturali alle comunità territoriali, promuovendo l’attivazione civica e culturale dei cittadini e coinvolgendo le fasce di popolazione più fragili che stanno ancora scontando le conseguenze della pandemia in termini di stabilità economica, socialità e qualità della vita. Risultati attesi:

- Promozione della creatività e aumento dell’offerta culturale nei quartieri
- Nuovi usi e funzioni per gli spazi comuni dei complessi di edilizia residenziale pubblica e sociale
- Rafforzamento del senso di appartenenza e della coesione sociale
- Aumento della socialità, del senso di sicurezza e dell’attrattività dei quartieri
- Promozione del protagonismo e della relazione tra persone
- Confronto tra diverse culture e generazioni
- Sostegno alle partnership creative e alle sperimentazioni artistiche
- Maggiore riconoscibilità di Estate popolare
- Consolidamento delle relazioni interne alla rete di organizzazioni culturali
- Costruzione di una policy cittadina di innovazione culturale con impatto sociale e civico
- Maggiore consapevolezza in termini di tutela ambientale e sostenibilità.

La durata del percorso di 12 mesi, è partito ad aprile 2023 e vedrà la sua conclusione nell’anno 2024.

22. Progetto riqualificazione urbana e sociale di Via Doberdò. L’ufficio progettazione e gestione sociale dal 2023, collabora con gli uffici tecnici per il trasferimento dei

residenti di Via Doberdò ai fini della riqualificazione sismica ed energetica prevista all'esterno e all'interno degli alloggi.

23. Progetto per il benessere psicologico e sociale degli adolescenti. Il soggetto attuatore, Impresa Sociale " Con i Bambini" attraverso il " Fondo per il contrasto della povertà educativa minorile" Legge 28 dicembre 2015 n. 208 art 1, comma 392, ha emanato un bando che prevede la presentazione di progetti della durata di 3 anni per un finanziamento massimo di € 800.000,00.

ACER, in partnership con Consorzio 45, Binario 49, Associazione Accento, Associazione ACCQUA Accademia di Quartiere, Cinqueminuti, Comune di RE Servizio Protagonismo giovanile – Educazione, le scuole: ITC Leonardo Da Vinci, Motti e Canossa, Insight Migration e in collaborazione con i servizi sociali territoriali, ha candidato un progetto per i quartieri Villaggio Stranieri, Don Borghi, Via Monte San Michele, Via Paradisi.

Il progetto, se finanziato, punterà sul protagonismo dei ragazzi e delle ragazze per poter sostenere il loro benessere psicologico e la partecipazione alla vita della comunità attraverso attività di supporto e accompagnamento extra scolastico (doposcuola), attività di orientamento ed ascolto dei bisogni e delle aspettative dei ragazzi e delle ragazze, accompagnamento e ascolto delle famiglie/ mediatori culturali, formazione per insegnanti sul disagio psicologico dei giovani, attività culturali e opportunità educative e professionalizzanti, percorsi di inserimento lavorativo, incubazione di impresa per la nascita di una bottega di quartiere, recupero di forno in zona Stranieri, attività di educazione al digitale, potenziamento/rafforzamento delle attività di sportello psicologico nelle scuole. Il progetto rappresenta anche un'opportunità a servizio della comunità. Se finanziato vedrà il suo compimento nel 2027.

24. Progetto Supercultura. Una comunità culturale e collaborativa. È un percorso di progettazione culturale con impatto sociale e civico per sviluppare idee innovative in chiave collaborativa.

L'obiettivo è quello di consolidare attitudine e competenze in chiave di innovazione sociale, sostenibilità, relazioni con la città e costruzione di reti, potenziare l'offerta culturale nei quartieri e nelle frazioni. Il percorso è partito a febbraio 2023 e vedrà

la sua conclusione nel corso del 2024. La rete dei soggetti coinvolta è composta da 14 organizzazioni culturali del territorio oltre alle partnership: Fondazione Palazzo Magnani, Comune di Reggio Emilia, Università degli studi Modena e Reggio, Digital Freaks, Open Box, supportati dalla piattaforma Hamlet.

25. Piano ripristino alloggi vuoti. Il progetto vuole essere una evoluzione della matrice. È stato costituito un gruppo di lavoro formato dai mediatori sociali di ACER, uffici tecnici di ACER e Comune di Reggio Emilia, nonché ufficio casa del Comune di Reggio Emilia con l'obiettivo di individuare gli alloggi più idonei da un punto di vista dei costi condominiali e delle dinamiche sociali che dovranno poi essere assegnati in base alle esigenze reali degli utenti in graduatoria ERP. Il progetto è partito in via sperimentale nel 2023 e si intende metterlo a sistema nel corso dell'anno 2024.

26. Progetto "Sottoponte" - Prove generali di trasformazione -.

Progetto candidato da Binario49 tramite le Associazioni Casa d'Altri ASD e Cinqueminuti APS e vede quali Partner: ACER Reggio Emilia, Dipartimento di Comunicazione ed Economia di UNIMORE, Comune di RE. Il Progetto classificato al 1° posto in Italia vede un Finanziamento concesso per € 50.000,00.

Sottoponte è un percorso di co-progettazione che, attraverso interventi di design sociale, urban art e arti performative, si propone di ampliare e potenziare le funzioni di community hub e centro culturale di Binario49, ripensando e restituendo alla cittadinanza gli spazi sotto il ponte stradale che sovrasta via Turri, che versano da tempo in condizioni di degrado.

Un quadrante della zona stazione di Reggio Emilia percepito come barriera nella città, simbolo di isolamento e conflitto, che nei prossimi anni sarà interessato da un imponente programma di qualificazione urbana. Sottoponte interviene su questo spazio in transizione come prima azione visibile e simbolica del processo di riqualificazione, coinvolgendo nella co-progettazione i giovani e le realtà associative del quartiere. Le "prove generali di trasformazione" consentiranno di sperimentare nuove funzioni e di risignificare temporaneamente quello spazio in transizione, trasformandolo in spazio pubblico per i cittadini, luogo di incontro, palcoscenico e spazio espositivo per gli artisti, con l'opportunità per Binario49 di ampliare e innovare

le pratiche culturali, educative, di welfare e – grazie alla collaborazione con la rete Supercultura – favorire le produzioni culturali e artistiche contemporanee di ricerca.

27. Progetto “morosità e gestione sociale per le Unioni dei Comuni”. Con questo progetto, gli Uffici progettazione e gestione sociale e ufficio legale di ACER saranno impegnati a sviluppare nuove metodologie di lavoro al fine del recupero della morosità e l’avvio di una serie di progetti di educazione civica e del rispetto delle regole di convivenza per tutti i Comuni della Provincia di Reggio Emilia. Il progetto è in fase di sviluppo e vedrà il suo avvio nel corso dell’anno 2024.

28. Progetto CER ESSeRE. Il Progetto per la comunità energetica ESSeRE, “Energia Solare per Energia Sociale a Reggio Emilia”, è stato frutto della partecipazione al bando Regionale, finanziato per € 50.000,00. Il progetto si pone 3 obiettivi principali: ridurre sensibilmente i consumi e le spese condominiali degli inquilini di un grosso quartiere di edilizia residenziale pubblica di Reggio Emilia; ottimizzare l’autoconsumo e la condivisione dell’energia al fine di massimizzare gli incentivi che saranno reinvestiti in progetti e servizi di utilità sociale per il quartiere ERP di riferimento; creare una rete di quartiere, composta da residenti, centri sociali, biblioteca, servizi sanitari, supermercati, impianti sportivi capace di portare avanti una progettualità integrata di quartiere finalizzata alla riduzione dei consumi, all’ottimizzazione dei trasporti, alla pianificazione della cura degli spazi comuni e alla riduzione dell’impronta ecologica del quartiere stesso. La fonte energetica adottata sarà quella fornita dai pannelli fotovoltaici che saranno installati principalmente sui tetti piani di tutti gli edifici ERP del quartiere Compagnoni/Fenulli e che potranno poi aumentare a seguito di nuovi impianti che verranno realizzati sui tetti piani degli altri componenti della CER. Una delle modalità individuate per migliorare il benessere e la qualità di vita dei residenti degli alloggi di edilizia residenziale pubblica - oltre ad incentivare servizi di prossimità e sviluppare attività culturali, formative, educative e ludico ricreative - è la CARD del Welfare Condominiale. Si tratta di una scheda a disposizione dell’intero nucleo familiare riservata agli inquilini che hanno messo in campo comportamenti virtuosi. I servizi inclusi nella carta, possono prevedere convenzioni con studi dentistici, tariffe convenzionate con cliniche e centri medici, consulti medici telefonici h 24, tariffe convenzionate e scontistiche in supermercati,

strutture sportive e di benessere, prestazioni infermieristiche e assistenziali domiciliari, consegna farmaci e spesa alimentare, abbonamenti al servizio di trasporto pubblico, cinema e biblioteche, rimborsi per asilo nido, spese scolastiche, testi scolastici, campus estivi, baby – sitting, nonché per viaggi, corsi di formazione, attività di doposcuola, assistenza ad anziani e disabili, prevenzione alimentare e consulti con dietisti e psicologi, rimborsi su bollette di luce e gas ed erogazioni di buoni acquisto. Tutto questo nel breve periodo porta beneficio immediato alle famiglie in difficoltà e aumenta il livello di benessere e la qualità di vita di persone con forti fragilità e disagio sociale, ma nel lungo periodo porta ad una diminuzione della spesa sociale a carico degli enti locali.

Partner del progetto: Piscina e palestra Onde Chiare, Casa di Cura Villaverde, Centro Sociale Fenulli, Centro Sociale Centro Insieme, biblioteca comunale S. Pellegrino, supermercato di quartiere Conad Baragalla, Cooperativa AMCO, la società Union Brokers srl e la Scuola IEXS. Tutti i soggetti elencati hanno già raggiunto un accordo preliminare di collaborazione per la costituzione della CER. Oltre a trovarsi sotto alla stessa Cabina Primaria, sono luoghi e soggetti fisicamente vicini, facenti parte dello stesso quartiere, e riconosciuti come luoghi di riferimento per la popolazione che andrà a beneficiare della CER. Per l'impianto fotovoltaico principale della CER, il Comune di RE ed ACER. Il progetto vedrà il suo sviluppo nel corso del 2024.

29. Progetto "Gerra". Il progetto prevede una serie di attività per anziani all'interno della sala condominiale della residenza Gerra in via Emilia Ospizio. Nel 2022 è stato aperto un bando per le associazioni per lo sviluppo di attività ludico-ricreative, sportive e culturali da svolgere presso il fabbricato per gli anziani ivi residenti e provenienti da varie zone della città. Il progetto, in collaborazione con i Servizi Sociali territoriali e il Comune di Reggio Emilia, proseguirà per tutto l'anno 2024.

30. Progetto infermieri a domicilio. In progetto in fase di progettazione nel 2023, vedrà il suo sviluppo nel corso del 2024 in via sperimentale al quartiere Foscatò e Compagnoni/Fenulli. L'obiettivo sarà quello di avere una presenza di infermieri volontari presso gli alloggi di edilizia residenziale pubblica al fine di intercettare la c.d. "fascia grigia" e prevenire situazioni di solitudine e marginalità socio-sanitaria.

Altre attività dell'Ufficio Progettazione e Gestione sociale

Cambio alloggi per emergenze

ACER dal 2017 lavora sui cambi alloggi d'ufficio per i nuclei con maggiori fragilità o disabilità, in collaborazione con Ufficio Casa del Comune di Reggio Emilia, Criba, CAAD e i Servizi sociali territoriali. ACER effettua visite domiciliari finalizzate all'individuazione di soluzioni abitative migliori e relative priorità di intervento.

Prevenzione della Morosità

ACER dal 2014 gestisce il disagio economico delle famiglie alle quali, una volta verificata la situazione socio-economica e che la morosità sia "incolpevole", effettua piani di rientro agevolati per evitare l'avvio di procedure legali che aggraverebbero la condizione di disagio e fragilità anche in collaborazione con i Poli sociali di riferimento.

Accompagnamento all'abitare

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

Servizi ad alto livello di innovazione sociale

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

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

Anche nel 2023 si è dato attuazione alla convenzione con il Comune di Reggio Emilia, gli Istituti Penitenziari e la Cooperativa Camelot Reggio Emilia per il coinvolgimento di detenuti nell'esecuzione di piccoli lavori di manutenzione negli alloggi pubblici del Comune capoluogo.

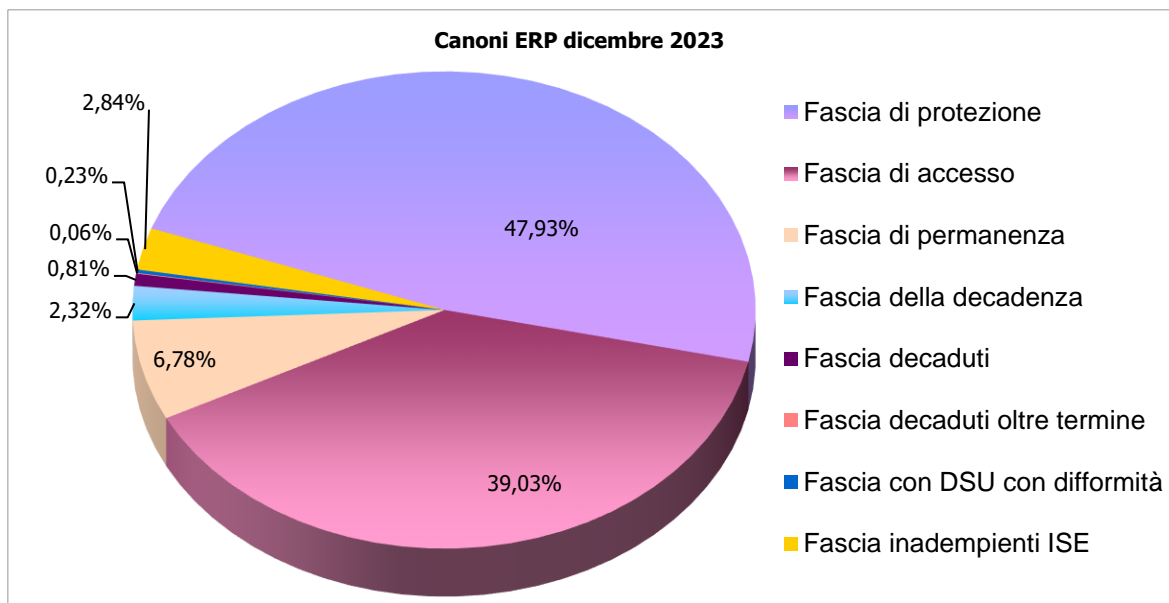
Morosità

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

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

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

Fasce di reddito degli inquilini di edilizia residenziale pubblica



Legenda:

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

Fasce di canone ERP	Utenti	Totale canoni Dicembre 2023	Canone medio
Fascia di protezione	1654	105.187,81	63,60
Fascia di accesso	1347	220.173,53	163,45
Fascia di permanenza	234	61.312,89	262,02
Fascia della decadenza	80	22.301,97	278,77
Fascia decaduti	28	8.727,62	311,70
Fascia decaduti oltre termine	2	759,00	379,50
Fascia con DSU con difformità	8	2.353,07	294,13
Fascia inadempienti ISE	98	27.752,32	283,19
Totale	3451	448.568,21	129,98

Costi medi annui della casa (ante crisi energetica)

I costi comprendono il canone di affitto, le spese accessorie, le spese per illuminazione, le spese per riscaldamento e le spese condominiali

FASCIA DI CANONE ERP	CANONE MEDIO PER ANNO	COSTO SPESE ACCESSORIE	TOTALE
Fascia di protezione	€ 763	€ 3.000	€ 3.763
Fascia di accesso	€ 1.961	€ 3.000	€ 4.961
Fascia di permanenza	€ 3.144	€ 3.000	€ 6.144
Locazione permanente	€ 3.264	€ 3.000	€ 6.264
Canone calmierato ERS	€ 4.464	€ 3.000	€ 7.464

Livello di sostenibilità dei costi dell'abitazione per la fascia di popolazione con i redditi più bassi

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

Campione di 3.551 nuclei ERP in provincia di Reggio Emilia presenti a dicembre 2023.

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

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

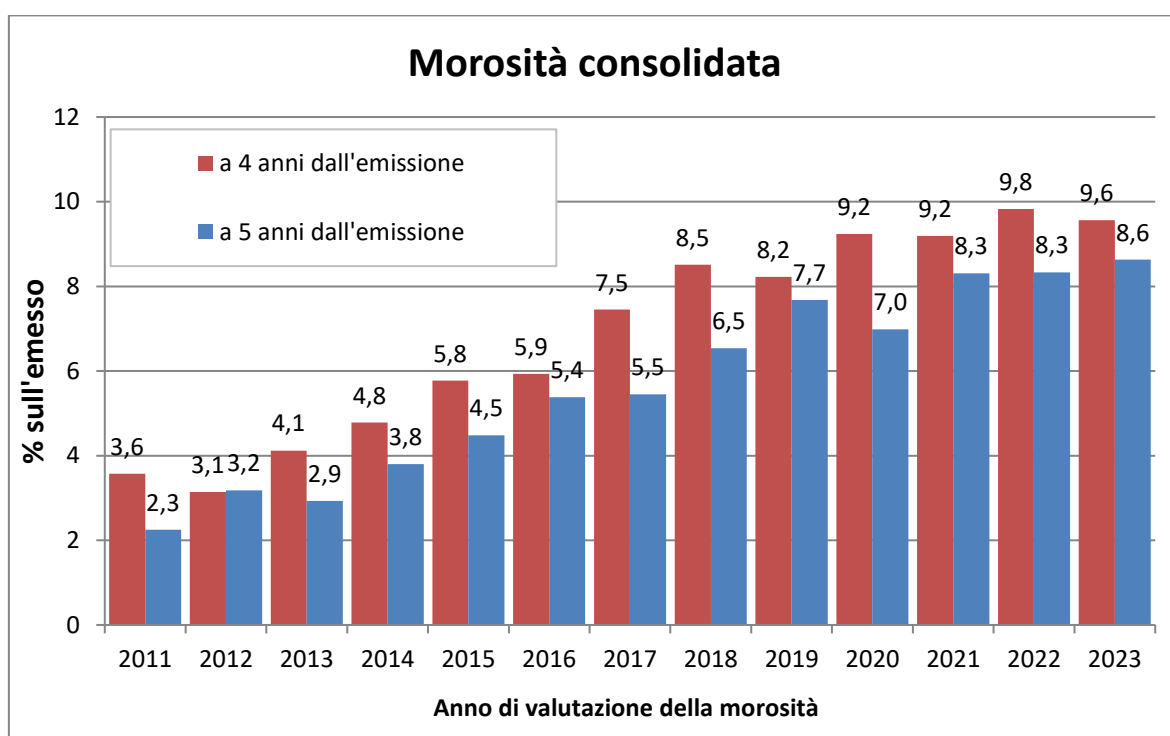
In evidenza i nuclei familiari i cui costi dell'abitazione non sono sostenibili rispetto alla loro capacità reddituale. L'insostenibilità si verifica quando i costi dell'abitazione superano il 30% del reddito familiare. Dalle segnalazioni ricevute dai residenti abbiamo inoltre riscontrato fenomeni di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

morosità in modo nuovo, cercando di ridurre i costi dell’abitazione, attraverso misure di riqualificazione degli edifici, riduzione delle spese condominiali, recupero della morosità con rateizzazioni e progetti specifici sulle persone condivisi con i servizi sociali.

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

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

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



L’insoluto consolidato, a cinque anni dall’emissione delle bollette, attualmente si attesta al 8,6%.

Al fine di far fronte alle criticità conseguenti, sono state previste, negli anni, misure di accantonamento di risorse (fondi morosità) e l’Azienda procede costantemente alla verifica

analitica dello stato degli insoluti, al fine di accertare posizioni vetuste inesigibili e il conseguente adeguamento degli accantonamenti.

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

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

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

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

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

È proseguita senza interruzioni l'ordinaria attività di gestione della morosità, caratterizzata fortemente dalla valutazione approfondita delle cause che la determinano, differenziando così i nuclei la cui morosità è "incolpevole" (verso i quali si cerca quotidianamente di porre rimedio alla situazione debitoria ricorrendo a strumenti alternativi) dai nuclei la cui morosità è invece "colpevole" (nei confronti dei quali proseguono le azioni di recupero coattivo della morosità nonché dell'alloggio).

Il monitoraggio e la gestione della morosità, anche per l'anno 2023, si è concretizzata nell'invio di solleciti di pagamento e di diffide di pagamento, affiancati da costanti contatti telefonici con gli assegnatari e/o con i Servizi sociali comunali per l'apertura di piani di rientro sostenibili nell'ottica ormai consolidata di un monitoraggio costante, tempestivo ed approfondito delle posizioni debitorie degli inquilini di alloggi pubblici. Tale puntuale monitoraggio è finalizzato al contenimento della morosità e al recupero coattivo degli alloggi stessi ed è caratterizzato dallo stretto rapporto con le Amministrazioni comunali, nello specifico i Servizi sociali comunali, con i quali è ormai quotidiano il contatto ed il confronto

finalizzati alla gestione della morosità e alla definizione di piani di rientro concordati, anche sulla base delle nuove linee guida per la gestione della morosità approvate dalla Conferenza degli Enti. Nel 2023 sono stati quindi inviati 386 solleciti di pagamento, 406 costituzioni in mora e 610 diffide legali. Sono state inoltre inviate 161 diffide legali ai nuclei con procedimento di sfratto in corso che non hanno regolarizzato la propria posizione debitoria mediante l'avvio di un piano di rientro o che, pur avendolo avviato, lo stanno disattendendo. Nel 2023 sono stati avviati 16 pignoramenti presso terzi che hanno permesso di recuperare coattivamente la morosità.

Sono state altresì avviate 323 rateizzazioni, richieste talvolta dai Servizi sociali comunali, talvolta frutto di una valutazione socio-economica effettuata da ACER, talvolta richieste dall'inquilino stesso a seguito del ricevimento di un'intimazione di pagamento o di sfratto.

Nell'anno 2023 l'Azienda ha dedicato particolare attenzione ed impegno al recupero della morosità degli ex assegnatari: sono state inviate 68 diffide di pagamento che hanno permesso di prendere contatto sia con gli ex assegnatari (personalmente o tramite l'assistente sociale di riferimento), sia con i loro eredi permettendo di definire posizioni ormai vetuste tramite il saldo del debito oppure tramite l'avvio di una rateizzazione o ancora tramite una dichiarazione di inesigibilità del credito sulla base delle linee guida per la gestione della morosità. Relativamente all'attività volta alla dichiarazione di inesigibilità, si è intensificata la collaborazione con i Comuni e la conseguente analisi delle morosità più vetuste o relativi a nuclei familiari particolarmente fragili e bisognosi di tutela; alla luce delle suddette valutazioni, sono stati dichiarate inesigibili diverse posizioni debitorie.

Con particolare riferimento al Comune capoluogo, tale attività si è concretizzata nella partecipazione al Tavolo Comune-ACER avente funzione consultiva e finalizzato alla definizione delle posizioni debitorie più complesse.

Nel 2023 infine le esecuzioni degli sfratti per morosità sono parzialmente riprese, dopo il necessario confronto con i Comuni proprietari, ed hanno portato all'esecuzione di 15 procedure.

L'avvio di nuove procedure e la ripresa delle procedure sospese causa Covid-19 sono come sempre state il risultato del dialogo quotidiano con i Comuni: da tale dialogo sono state avviate 8 procedure di sfratto per morosità.

È proseguito inoltre il consueto affiancamento ai Comuni in attività relative ai provvedimenti di decadenza, che nel 2023 hanno portato all'esecuzione di 3 procedure.

E' altresì proseguita la collaborazione con l'Organismo di Composizione della Crisi del Tribunale di Reggio Emilia al fine di fornire assistenza ai nuclei più fragili e bisognosi di definire la propria posizione debitoria tramite procedura di gestione della crisi (sovraindebitamento, esdebitazione dell'incapiente, ...).

Sono infine state avviate 2 procedure di recupero crediti su richiesta della proprietà.

Anche l'anno 2023 ha visto impegnato l'ufficio nelle attività, giudiziali e stragiudiziali, volte alla tutela dell'Ente. A titolo esemplificativo e non esaustivo: negoziazione assistita, mediazione civile, procedure di composizione della crisi, difesa in giudizio.

Si sono infine intensificate attività di carattere più amministrativo-giuridico rivolte all'interno dell'Azienda (ad esempio, il coinvolgimento nelle procedure volte alla tutela della legalità e al rispetto delle regole) ed è altresì aumentata la partecipazione ad incontri con i vari referenti comunali per analizzare le singole posizioni debitorie ed adottare le migliori strategie per ogni singolo caso.

Codice delle sanzioni - Rispetto delle regole

ACER effettua ogni anno alcune centinaia di controlli e verifiche del rispetto delle regole sulla base delle segnalazioni che provengono agli uffici ACER, da parte di inquilini e amministratori condominiali. Queste verifiche vengono effettuate in prima istanza dagli uffici di ACER e, per le situazioni più gravi, attraverso figure professionali.

L'Azienda, infatti, ha aderito al programma di formazione lanciato da ANCI Emilia Romagna, in collaborazione con la Regione Emilia Romagna, volta a promuovere lo sviluppo delle competenze di figure specializzate che possano ricoprire il ruolo di Agenti Accertatori.

Il risultato di queste verifiche si traduce in attività di mediazione, con il coinvolgimento, a seconda dei casi, dei Servizi sociali territoriali e delle Forze dell'Ordine.

Si svolge anche attività formativa per il rispetto delle regole, e in alcuni casi, a seconda della gravità di quanto riscontrato, vengono effettuate contestazioni formali, fino ad arrivare a proporre ai Comuni l'attivazione di procedure di decadenza dall'assegnazione dell'alloggio.

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

L'Ufficio Servizi ai Fabbricati attualmente gestisce alloggi pubblici presenti in 566 fabbricati:

- **318 sono condomini, di proprietà mista pubblica e privata**, in cui è presente un Amministratore condominiale esterno, nei quali la presenza della proprietà pubblica è diversamente rappresentata in numero e quota millesimale;
- **173 sono autogestioni, di intera proprietà pubblica**, nelle quali la gestione viene svolta o da un assegnatario nominato "Presidente dell'Autogestione" o da uno Studio esterno;
- **75 gestioni dirette, di proprietà pubblica al 100%**, nelle quali ACER ricopre il ruolo di amministratore del fabbricato e ne assume la legale rappresentanza.

STORICO GESTIONE FABBRICATI				
	ANNO 2020	ANNO 2021	ANNO 2022	ANNO 2023
CONDOMINI	311	310	318	318
AUTOGESTIONI	166	167	167	173
GESTIONI DIRETTA	71	72	73	75

CONDOMINI	Proprietà mista pubblica e privata
AUTOGESTIONI	Fabbricati intera proprietà pubblica
GESTIONI DIRETTE	Fabbricati intera proprietà pubblica avente Acer come amministratore

Nel 2023 l'Ufficio Gestione Fabbricati di ACER ha avviato l'amministrazione condominiale della nuova palazzina situata in via Compagnoni 25, fabbricato denominato "AMBRA".

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

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

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

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

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

Gestioni condominiali

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

ACER ha contribuito a verificare le spese a carico degli assegnatari e, laddove necessario, ha concesso la possibilità di effettuare pagamenti dilazionati.

Anche nel 2023 c'è stata una stretta collaborazione interna ed esterna con amministratori, tecnici e ditte specializzate per quanto riguarda la riqualificazione del patrimonio di Edilia Residenziale Pubblica, usufruendo delle agevolazioni previste dal Super Bonus 110%.

L'Ufficio Servizi ai Fabbricati ha continuato il lavoro di inserimento e aggiornamento sulla intranet aziendale dei dati che riguardano i bilanci condominiali, le spese annuali di ogni singolo alloggio e i vari servizi che sono presenti nei fabbricati (condomini, autogestioni e gestioni dirette) e l'inserimento dei vari interventi di riqualificazione, oltre ai dati relativi agli interventi realizzati e in corso di realizzazione con Super Bonus 110. Dati fondamentali per una maggiore e più accurata valutazione delle nuove assegnazioni e per fornire una risposta più trasparente e immediata all'utenza.

Innovazione nelle gestioni condominiali

Capitolato prestazionale amministrazioni condominiali

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

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

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

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

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

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

Edifici intelligenti

Da circa due anni ACER Reggio Emilia sta collaborando con ANACI per migliorare l'efficienza gestionale dei condomini e delle autogestioni attraverso l'introduzione di tecnologie e soluzioni gestionali orientate al controllo e alla sostenibilità dei costi (telecontrollo, sorveglianza, ecc..). L'obiettivo successivo è l'adozione di un sistema unico di gestione delle spese che possa essere mutuato da tutti coloro che gestiscono condomini e autogestioni. Per raggiungere questi obiettivi ACER ha aderito a due importanti progetti di ricerca, uno dei quali è un progetto internazionale promosso dal sistema della ricerca della Regione Emilia-Romagna.

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

ACER Reggio Emilia, per rendere maggiormente fruibili i servizi, garantisce una puntuale informazione ai cittadini, agli assegnatari, alle Amministrazioni pubbliche e a tutti i soggetti che si relazionano con l'Azienda, attraverso una pluralità di mezzi di comunicazione.

L'accompagnamento all'abitare - che consiste nella promozione della conoscenza delle regole di convivenza e delle buone pratiche per la corretta gestione e conduzione dell'alloggio - resta una priorità tra i servizi offerti da ACER Reggio Emilia. Le azioni di accompagnamento si confermano uno strumento efficace per il concreto miglioramento della qualità della vita degli abitanti delle case di edilizia sociale e per questo, anche nel corso del 2023 sono state potenziate queste attività con adeguati strumenti di comunicazione.

Sito internet

Il 2023 vede la pubblicazione del nuovo sito Internet, strumento indispensabile per una chiara e immediata comunicazione tra l'Azienda e i Comuni, gli utenti e le diverse realtà del territorio. Una fluida ed intuitiva navigazione, ottimizzata anche per l'uso da devices, si accompagna ad una veste grafica moderna e accattivante. Il nuovo sito istituzionale integra al suo interno, integrandole ed ampliandole, le funzioni del Portale della casa. In linea con le disposizioni AgID, è garantito l'accesso ai contenuti anche agli utenti che utilizzano tecnologie assistive o particolari configurazioni. L'ulteriore semplificazione del linguaggio amministrativo favorirà i fruitori dei servizi. Le numerose richieste da parte degli operatori dei comuni della provincia per ottenere le credenziali d'accesso all'area a loro riservata per reperire informazioni riguardanti il patrimonio e gli assegnatari, conferma come questo strumento sia utile ed apprezzato.

Facebook, Instagram e Youtube

ACER utilizza i propri profili social per fornire informazioni agli utenti che sempre più numerosi utilizzano questi strumenti. Il loro potenziamento ha permesso di fornire aggiornamenti in merito alle offerte dell’Agenzia per l’Affitto, agli alloggi per gli studenti universitari fuori sede, agli assegnatari o aspiranti tali e, in generale, per veicolare informazioni utili riguardanti le opportunità abitative del territorio. Questi canali si sono rivelati anche efficaci strumenti di divulgazione, formazione ed educazione per un abitare sostenibile e consapevole.

Nonostante la pagina Instagram abbia visto un buon progresso dalla sua creazione avvenuta nel 2022 con un incremento della copertura del 73,7% nel 2023, resta Facebook il social con il più alto riscontro in termini di visualizzazioni e reazioni. Nel 2023, nonostante una flessione della copertura complessiva del 8,3% dovuta ad un inferiore numero di post nell’anno, è aumentata in modo significativo la percentuale di visite (+83,3%) con un incremento delle interazioni pari al 124,6%.

Ricevimento del pubblico

La maggior parte del ricevimento del pubblico è avvenuta su appuntamento. Questa modalità permette di offrire un sistema efficiente e snello di accesso alle prestazioni, anche attraverso il potenziamento dei servizi on-line.

Carta dei servizi

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

Sono un nuovo inquilino

Una guida, studiata per tutti i nuovi assegnatari, che orienta e forma i neo-inquilini. Allegata al fascicolo contrattuale e consegnata al momento della sottoscrizione di un nuovo contratto di locazione, è disponibile anche sul sito di ACER Reggio Emilia è disponibile per tutti coloro che ne facciano richiesta. La guida contiene informazioni utili per contattare i Servizi di ACER Reggio Emilia, indicazioni su come attivare agevolmente le utenze domestiche, spiegazioni dettagliate in merito alla determinazione del canone di locazione e la lettura

della bolletta, la suddivisione delle spese tramite la ripartizione degli oneri (adottata nel Comune di Reggio Emilia), oltre ad un regolamento semplificato per l'uso corretto dell'abitazione e consigli utili per mantenere la casa salubre.

Manuale dell'Inquilino

Anche per il 2023 è proseguita la diffusione e la promozione de "Il manuale dell'inquilino", una guida per la gestione oculata dell'energia, finalizzata al conseguimento di un risparmio economico nelle bollette di acqua, gas e elettricità. Il manuale è curato da ART-ER, la società consortile dell'Emilia Romagna per l'innovazione e il trasferimento tecnologico, in collaborazione con l'Agenzia per l'energia e lo sviluppo sostenibile (Aess) e le ACER di Reggio Emilia e Parma, nell'ambito del progetto europeo Lemon. È disponibile anche la versione "in pillole" del manuale dell'Inquilino; studiata per la diffusione sui canali social, permette una consultazione immediata ed intuitiva dei contenuti.

Rilascio certificazione idoneità alloggi

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

Nell'arco del 2023 sono state inoltrate all'ufficio 1001 richieste.

Servizi Tecnici (Ricerca - Pianificazione – Progettazione – Manutenzione)

Aree di intervento

Per l'anno 2023 le aree d'intervento sono state le seguenti:

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

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

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

- attività di ricerca attraverso progetti europei.

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

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

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

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

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

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

Tecnologia informatica B.I.M.

ACER utilizza la tecnologia informatica B.I.M. (Building Information Modeling) dal 2009, modalità procedurale fortemente innovativa il cui obiettivo è l'aumento dell'efficacia e della qualità dei progetti.

L'utilizzo di BIM nell'Ufficio Tecnico di ACER si concretizza nella realizzazione di un modello 3D/4D con il software REVIT di Autodesk su cui possono lavorare diversi progettisti contemporaneamente. In questo modo si riducono significativamente i tempi e, in particolare, i componenti del team di progettazione condividono le stesse informazioni, eliminando le incongruenze tra i diversi elaborati progettuali. Il modello 3D inoltre permette di avere rappresentazioni grafiche tridimensionali delle ipotesi progettuali (render).

Allo stato attuale la tecnologia B.I.M. è utilizzata in campo architettonico e strutturale e si prevede in futuro di estenderla alla computazione e all'analisi energetica dinamica, agli interventi di più modesta entità e per le attività di gestione, grazie ad una partnership con l'Università degli studi di Ferrara e ad un finanziamento della Regione Emilia Romagna.

Progettazione interventi programma Legge 80/2014

Proseguita nel 2023 l'attuazione di un piano di riqualificazione energetica del patrimonio ERP in gestione, anche al fine di contenere il costo delle spese accessorie che sono lievitate ulteriormente negli ultimi anni e in molti casi hanno provocato problemi agli utenti i quali, a fronte di canoni contenuti, debbono sostenere spese condominiali elevate. Con i fondi programmati dal Governo per il finanziamento di opere di ripristino alloggi (interventi di tipo A), riqualificazione energetica e manutenzione straordinaria (interventi di tipo B), è stato predisposto un programma di interventi per concorrere all'assegnazione delle risorse, approvato dal Tavolo provinciale delle Politiche abitative, dalla Regione Emilia Romagna e dal Ministero delle Infrastrutture.

Il provvedimento ministeriale di finanziamento ha messo a disposizione dapprima le risorse per gli interventi di tipo A, da realizzarsi entro 60 giorni e, in un secondo momento, quelle per l'attuazione degli interventi di tipo B.

Il programma degli interventi di tipo B ammissibili, approvato con DGR 1297/2015, ammonta a complessivi € 6.397.433,09, di cui € 4.887.501,00 coperti dai contributi regionali e € 1.509.932,09 dai contributi comunali, come riepilogato nella seguente tabella:

Comune	Località	N.ro alloggi	Contributo regionale	Contributo comunale
REGGIO NELL'EMILIA (RE)	VIALE MAGENTA CIV 18-18/1-18/2-18/4-18/5-20. Reggio Emilia	35	897.503,00	19,64
CASTELNOVO DI SOTTO (RE)	VIA MONTESSORI CIV 5. Castelnovo di Sotto	4	16.993,00	50.412,24
CASALGRANDE (RE)	VIA EUROPA CIV 3. Casalgrande	6	43.483,00	85.917,00
RUBIERA (RE)	VIA ALLENDE CIV 6. Rubiera	9	39.984,00	41.612,26
BIBBIANO (RE)	VIA VENTURI CIV 16-18-20. Bibbiano	18	34.986,00	364.440,20
CASTELNOVO NE' MONTI (RE)	VIA RUBERTELLI CIV 10. Castelnovo ne' Monti	6	12.495,00	114.205,60
BAGNOLO IN PIANO (RE)	VIA LABRIOLA CIV 65-67. Bagnolo in Piano	12	23.991,00	48.169,00
REGGIO NELL'EMILIA (RE)	VIA DON PBORCHI CIV 8-9. Reggio nell'Emilia	16	80.000,00	2.172,38
REGGIO NELL'EMILIA (RE)	VIA J DA MANDRA CIV 24-26-28-30-32 RE	24	100.000,00	884,14
REGGIO NELL'EMILIA (RE)	COMPARTO CANALINA-MOTTI	176	3.373.756,00	0,00
MONTECCHIO EMILIA (RE)	VIA AL FORTE CIV 3. Montecchio Emilia	6	18.493,00	1.507,00
SCANDIANO (RE)	VIA MATTEOTTI CIV 43-45-47-49-51-53. Scandiano	28	27.989,00	238.590,26
GUASTALLA (RE)	VIA DELLA CHIESA CIV 2-4-6. Guastalla	22	20.000,00	0,00
NOVELLARA (RE)	VIA I MAGGIO CIV 14. Novellara	5	15.400,00	67.717,07
CADELBOSCO DI SOPRA (RE)	VIA PRAMPOLINI CIV 14 -16. Cadelbosco di Sopra	8	13.994,00	31.035,79
CASTELLARANO (RE)	VIA PUCCINI CIV 31-33-35. Castellarano	12	7.997,00	0,24
QUATTRO CASTELLA (RE)	VIA PELLICO CIV 3/1. Quattro Castella	8	3.499,00	4.249,19
BORETTO (RE)	VIA PER POVIGLIO CIV 36-38-40. Boretto	12	27.489,00	41.243,12
BRESCELLO (RE)	VIA CHIESA CIV11. Brescello	6	26.490,00	134.310,00
CAMPAGNOLA EMILIA (RE)	VIA MARCONI CIV 8. Campagnola Emilia	5	6.497,00	88.871,27
FABBRICO (RE)	VIA MELATO CIV 6/A - 6/B. Fabbrico	3	39.984,00	6.384,76
LUZZARA (RE)	VIA TERRACINI CIV 2. Luzzara	10	27.989,00	54.550,00
REGGIOLO (RE)	VIA RESPIGHI CIV12. Reggiolo	6	2.999,00	53.330,36
ROLO (RE)	VIA VOLTA CIV51-53. Rolo	10	9.496,00	0,00
SAN MARTINO IN RIO (RE)	PIAZZA DALL'ACQUA CIV 2. San Martino in Rio	12	15.994,00	80.310,57
		391	4.887.501,00	1.509.932,09

Programma POR-FESR

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

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

Tali interventi riguardano:

Secondo bando

Comune	Località	Contributo concesso	Stato di attuazione
Reggio Emilia	via Pasteur 10/1 – 10/2	72.028,66	concluso
Reggio Emilia	ASP Città delle Persone Villa Erica	174.975,78	concluso
Rio Saliceto RE	Via Libertà 3	24.562,38	rinunciato
Boretto RE	Via Per Poviglio 38-42-44-46	101.749,97	in rendicontazione
TOTALE		373.316,79	

Terzo bando

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

Quarto bando

	Comune	Località	Contributo concesso	Stato di attuazione
1	Reggio Emilia	via Grassi 7	90.953,59	rinunciato – 110%
2	Reggio Emilia	via Ferri 49	46.520,95	rinunciato – 110%
3	Reggio Emilia	via Maramotti 23	46.069,10	rinunciato – 110%
4	Reggio Emilia	via Maramotti 25	87.487,14	rinunciato – 110%
5	Rubiera	via Allende 2-4-6	100.009,19	rinunciato – 110%
6	Vezzano sul Crostolo	piazza della Vittoria 1	42.075,26	rinunciato – 110%
7	Brescello	via Papa Giovanni XXIII 1	51.563,90	rinunciato – 110%
8	Montecchio Emilia	via Rovacchi 1	73.717,53	rinunciato – 110%
9	Rio Saliceto	via Marx 7	52.867,05	rinunciato – PNRR
10	Novellara	via Nenni 9A-9B	81.789,76	rinunciato
	TOTALE		673.053,47	

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

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

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

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

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

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

Sono interessati alla riqualificazione energetica i seguenti edifici:

	CASALGRANDE	S.MARTINO IN RIO	REGGIO EMILIA	REGGIO EMILIA	CAVRIAGO	CASTENOVO MONTI	BORETTO	BIBBIANO	TOTALI
	Europa 3	Dell'Acqua 2	Canalina Motti	Don Pasquino Borghi	Fosse Ardeatine 2-4-6-8	Rubetelli 10	Via per Poviglio	Barco - Piazza Caduti	
A - LAVORI									
A.1 lavori e somministrazioni	71.695,57	77.859,30	2.613.708,97	274.708,37	125.544,62	84.632,69	579.298,25	715.944,31	4.543.392,08
A.2 oneri per la sicurezza	2.763,30	3.097,78	33.052,87	55.112,29	3.097,78	3.097,78	23.938,70	80.671,73	204.832,23
A.3 variazioni (perizie e 110%)			115.000,00	-190.824,53	2.240,00	19.344,91		31.002,32	-23.237,30
IMPORTO A STATO FINALE	74.458,87	80.957,08	2.761.761,84	138.996,13	130.882,40	107.075,38	603.236,95	827.618,36	4.724.987,01
B - SOMME A DISPOSIZIONE	15.778,92	18.190,64	612.672,51	21.525,05	29.384,72	21.696,93	139.108,77	180.395,00	1.038.752,52
IMPORTO COMPLESSIVO DELL'OPERA	90.237,79	99.147,72	3.374.434,35	160.521,18	160.267,12	128.772,31	742.345,72	1.008.013,36	5.763.739,53

Interventi post sisma 2012

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

Il complesso edilizio, in parte vincolato e da tempo dismesso, di proprietà dell'ASP di Luzzara ha subito danni a seguito degli eventi sismici del 2012. La proprietà ha ottenuto un contributo di € 2.154.930,00 per la riparazione del fabbricato, a valere sui fondi di cui all'ordinanza n. 120 dell'11 ottobre 2013, relativa al programma di ripristino delle opere pubbliche e dei beni culturali danneggiati da eventi sismici.

ACER ha ottenuto l'incarico di progettazione e direzione lavori dell'intervento e ha concluso quest'anno la progettazione esecutiva. Il contributo regionale è stato confermato nel 2018, a seguito della positiva istruttoria regionale sul progetto. L'intervento è in conclusione.

- **Ristrutturazione complesso ASP Buris Lodigiani di Luzzara 2° Stralcio Blocchi B-C. Attuazione interventi Nuova Ordinanza del Commissario delegato alla ricostruzione n. 26 del 7/11/2018 per la realizzazione di alloggi sociali**

ACER ha ottenuto un finanziamento di € 1.617.000,00 per conto di ASP Buris Lodigiani per la ristrutturazione di parte di un edificio della ex casa di riposo, in via Avanzi di Luzzara, per alloggi di housing sociale.

Sono state espletate le procedure per l'affidamento dei lavori. Le lavorazioni hanno avuto inizio nei primi mesi del 2024.

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

Si tratta di un intervento post sisma del 20 e 29 maggio 2012 legato al piano di ricostruzione attuato come da ultima Ordinanza del Commissario delegato alla ricostruzione della Regione Emilia Romagna (n. 26 del 7 novembre 2018) che ha modificato e aggiornato la precedente ordinanza n. 24/2017. Con i fondi programmati nel 2020 si è completata la progettazione esecutiva per il miglioramento sismico e la riqualificazione energetica dell'edificio sito in piazza Tassoni n. 1 e 2 di San Martino in Rio, di proprietà di ACER. I lavori si sono conclusi nel 2023.

- **Attuazione intervento di demolizione e ricostruzione nel Comune di Reggiolo via Donizetti - Fondi sisma 2012**

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

A conclusione dei lavori ACER ha acquisito la proprietà dell'immobile.

Programmi per la rigenerazione urbana

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

- **Comune di Boretto**

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

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

L'intervento, inserito nel bando per la fornitura del Servizio Energia ed Energia Plus su immobili ERP, è stato concluso nel corso del 2023 ed è in corso di rendicontazione.

- **Comune di Bibbiano**

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

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

L'intervento, inserito nel bando per la fornitura del Servizio Energia ed Energia Plus su immobili ERP, è stato concluso nel corso del 2023 ed è in corso di rendicontazione.

Comune di Reggio Emilia - Programmi Piers e Pinqua

Il Comune di Reggio Emilia ha presentato alla Regione Emilia Romagna e al Ministero delle Infrastrutture due progetti integrati di edilizia residenziale sociale PIERS e PINQUA, denominati Piano Integrato Edilizia Residenziale Sociale "902/Abitare

Solidale” e “Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell’Abitare”, da realizzarsi nel quadrante sud-est dell’isolato 902 e accessibile da via Turri e via Paradisi, che hanno ottenuto entrambi un finanziamento complessivo di 20 milioni di euro. Il piano integrato prevede la realizzazione di interventi di demolizione e ricostruzione degli organismi edilizi esistenti in via Paradisi. Nell’ambito del partenariato tra Comune ed ACER, per la realizzazione del programma, l’Azienda è impegnata a realizzare la progettazione ingegneristica, sociale e a gestire i futuri edifici di edilizia residenziale sociale.

Programma per la riqualificazione dell’ex Centro sociale del Foscatto a Reggio Emilia (Progetto Durante e Dopo di Noi)

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

L’intervento, il cui costo di realizzazione è stimato in € 1.000.000,00, prevede oltre al contributo regionale, anche il co-finanziamento da parte del Comune di Reggio Emilia, di ACER e della Fondazione. Oltre a quanto sopra esposto, l’intervento ha usufruito anche agli incentivi Superbonus. L’intervento è stato concluso e l’edificio è già in uso alla Fondazione.

Efficientamento energetico di edifici mediante “SUPERBONUS 110%”

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

Il Superbonus spetta in caso di:

- interventi di isolamento termico sugli involucri,
- sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale sulle parti comuni,

- sostituzione di impianti di climatizzazione invernale sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari di edifici plurifamiliari funzionalmente indipendenti,
- interventi antisismici: la detrazione già prevista dal Sismabonus è elevata al 110% per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2023 e negli anni seguenti con percentuali più ridotte.

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

Si tratta di

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

ACER ha avviato un piano di attuazione di una serie di interventi connessi al Superbonus negli edifici a proprietà pubblica in diversi lotti, così riepilogabile:

LOTTO 1

Comune	GRUPPO 1	GRUPPO 2
Brescello	via Papa Giovanni XXIII 1	p.zza Martiri Libertà 2 Lentigione
Castelnuovo di Sotto		via Costa 37
Castelnuovo ne' Monti	via 1° Maggio 3	
Cavriago		via Fosse Ardeatine 2-4-6-8
Correggio	via Moggi 49	
Guastalla		via Pieve 20
Montecchio Emilia		via Rovacchi 1
Novellara	via 1° Maggio 11	
Reggio Emilia	via Grassi 7	
	piazza Grossi 16-18 (via Foscatò 16-18)	
	via Maramotti 23	
	via Maramotti 25	
Rubiera		via Allende 2-4-6
San Polo d'Enza	via Salvo d'Acquisto 1	
Sant'Ilario d'Enza		via Matteotti 16-18
		via Matteotti 20-22
Vezzano sul Crostolo		p.zza Vittoria 1

L'attuazione è stata portata avanti per tramite di un piano di Partenariato Pubblico Privato (PPP), avviato nel corso del 2021 e che ha visto compimento del bando nel 2023, da cui è emersa proponente IREN SMART SOLUTION con cui sono stati contrattualizzati i seguenti interventi:

Comune	Localizzazione
Brescello	via Papa Giovanni XXIII 1
Correggio	via Moggi 49
Novellara	via 1° Maggio 11
Reggio Emilia	via Grassi 7
	piazza Grossi 16-18 (via Foscatò 16-18)
	via Maramotti 23
	via Maramotti 25
San Polo d'Enza	via Salvo d'Acquisto 1

I lavori sono iniziati nel mese di maggio 2023 e conclusi a dicembre 2023.

A causa della sospensione della possibilità dello sconto in fattura, in virtù del decreto del febbraio 2023, nell'incertezza della possibile realizzazione IREN Smart Solutions ha sospeso lo sviluppo della progettazione esecutiva degli interventi del gruppo 2.

A maggio 2023, con la riapertura allo sconto in fattura, il vincolo della avvenuta realizzazione di almeno il 60% dell'intervento non ha consentito di affidare i lavori di cui al gruppo 2.

Pertanto, per quel che riguarda il Gruppo 2 si è concordato con IREN Smart Solution di candidare gli interventi al Bando POR FESR della Regione Emilia Romagna, scaduto ad aprile 2023. Attualmente le domande sono state rigettate da parte della Regione e gli interventi, quindi, non sono stati inseriti in graduatoria.

Alle motivazioni di esclusione per documentazione ritenuta incompleta da parte della Regione, è stata presentata una istanza di riesame. ACER rimane in attesa dell'apertura di nuove opportunità di finanziamento.

Programma Sicuro Verde e Sociale - Fondo Complementare PNC

Il Programma "Sicuro, Verde e Sociale" – finanziato dal Fondo Complementare al Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) – è parte di un'ampia e ambiziosa strategia per l'ammodernamento del Paese. Il Governo intende aggiornare le strategie nazionali in tema di sviluppo e mobilità sostenibile, ambiente e clima, idrogeno, automotive, filiera della salute.

La Regione Emilia Romagna, in attuazione del D.P.C.M. del 16 settembre 2021 "Sicuro Verde

e sociale: riqualificazione dell'Edilizia Residenziale Pubblica", ha individuato gli indicatori di riparto su base regionale delle risorse assegnate, stabilito le modalità e i termini di ammissione a finanziamento degli interventi e le modalità di erogazione degli stessi, sulla base delle risorse disponibili pari a complessivi € 123.813.471,53.

Sulla scorta della pubblicazione della DGR 1851 del 08/11/2021, volta ad attuare la raccolta di manifestazioni di interesse alla partecipazione al suddetto programma, ACER ha raccolto le proposte dei Comuni che, a seguito della presentazione al Tavolo Provinciale di concertazione per le politiche abitative ed alla successiva ratificazione dello stesso, hanno dato origine alla presentazione di 27 interventi di cui 9 hanno avuto accesso ai fondi PNRR per la provincia di Reggio Emilia:

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

Nell'ambito del Programma "Sicuro, Verde e Sociale" – che ha messo a disposizione della Regione Emilia-Romagna 123 milioni di euro complessivi, finalizzati a favorire l'incremento del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e la riqualificazione di edifici residenziali di proprietà dei Comuni – il Tavolo territoriale di concertazione delle Politiche abitative ha presentato 27 progetti di riqualificazione in diversi Comuni della provincia di Reggio Emilia. I Comuni di Boretto, Castellarano, Castelnovo Sotto, Correggio (edificio in via Vittorio Veneto), Guastalla, Quattro Castella, Reggio Emilia e Vezzano hanno ottenuto i finanziamenti del Fondo Complementare - PNC per trasformare fabbricati di proprietà pubblica in edifici di edilizia residenziale pubblica e riqualificare edifici residenziali esistenti per un importo complessivo di oltre 17 milioni di euro. I rimanenti progetti, in attesa dei finanziamenti, sono entrati a far parte di un programma di riserva che è stato aggiornato.

PNRR Anziani

La Provincia di Reggio Emilia, con deliberazione dell'Ufficio di Presidenza della Conferenza Territoriale, Sociale e Sanitaria di Reggio Emilia n.4 del 3 maggio 2023, ha dato mandato all'Ufficio di supporto alla Conferenza Territoriale Socio sanitaria di rimodulare il Progetto finanziato sul territorio provinciale Pnrr M5C2-I1.1.2 "Autonomia degli Anziani Non Autosufficienti" per un valore complessivo di 2milioni 460mila euro, che prevede interventi di ristrutturazione e riqualificazione di alloggi, la fornitura e la dotazione di tecnologie di domotica e di telecontrollo e di assistenza domiciliare. Il progetto prevede la sistemazione di 75 appartamenti abitati da persone anziane con disabilità. ACER è stata individuata come soggetto attuatore e sta collaborando con il Comune Capoluogo e con le Unioni comunali della provincia per l'individuazione degli anziani beneficiari, in collaborazione con i Servizi sociali dei rispettivi Comuni. L'Azienda si sta occupando dell'effettuazione dei sopralluoghi in circa un centinaio di appartamenti per l'individuazione dei bisogni, sia tecnici che sociali, degli anziani, al fine di predisporre i progetti di riconversione e riqualificazione degli alloggi e favorire l'autonomia degli anziani non autosufficienti all'interno dei loro alloggi.

Interventi in edifici misti pubblico/privato

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

Per questa iniziativa è in corso un aggiornamento che tiene conto che la situazione determinatasi a seguito dei provvedimenti governativi di limitazione del Superbonus 110% hanno creato una situazione di forte incertezza.

Gli edifici interessati sono i seguenti:

Condomini misti pubblico-privati Reggio Emilia: Stato di attuazione di interventi di efficienza energetica e rifacimento facciate (Sismabonus, Ecobonus, "110" e seguenti)

nr. Interno ufficio	Comune	Condominio	nr. alloggi pubblici	nr. alloggi privati	mills pubblici	BONUS	Importo lavori complessivo IVA inclusa	Stima investimento su alloggi Acer	Quote versate/ in pagamento
47	RE	CAMPO DI MARTE (Amministratore: Ing. Bonazzi) - Via Papa Giovanni XXIII 12-38 (RE)	39	217	135,780	110%	47.813.308,00	6.492.090,96	0,00
51	RE	LEVANTE (Amministratore: Ing. Bonazzi) - Via Pellico 9 (RE)	1	11	70,273	110%	1.215.811,00	85.438,69	0,00
128	RE	VENTURI - (Amministratore: Studio Montruccoli) - Via Venturi 2-4-6-8 (RE)	18	21	384,800	110%-90%	4.100.000,00	1.577.680,00	19.722,54
141	RE	MIGLIOLUNGO (Amministratore: GRASSI SRL) - Via Compagnoni 62 (RE)	2	40	28,300	110%	6.775.468,00	191.745,74	0,00
144	RE	ROSA (Amministratore: Studio Reverberi & Galeotti) - Via Cascino 10 (RE)	2	8	165,842	110%-90%	674.603,84	111.877,65	0,00
154	RE	MARINA (Amministratore: Patrizia Vezzosi) - Via Cassala 4-6-8 (RE)	2	34	49,445	110%	1.742.895,56	86.177,47	6.600,00
190	RE	MIGLIOLUNGO (Amministratore: EFFEGI SRL) - Via Compagnoni 60 (RE)	5	35	102,350	110%	7.686.000,00	786.662,10	8.640,18
212	RE	ORTENSIA (Amministratore: Studio Nuova Casa) - Via Dall'aglio 9-11 (RE)	27	8	746,487	110%	2.978.847,97	2.223.671,28	6.750,00
157	RE	FRANCESCA (Amministratore: Patrizia Vezzosi) - Via Cassala 3 5 7 (RE)	8	28	212,819	110%		0,00	2.600,00
260	RE	ANNA FRANK (Amministratore: Studio Ferretti) - Via Anna Frank 82 (RE)	3	3	518,155	110%-90%	354.328,31	183.596,99	9.201,03
TOTALE			107	405			73.341.262,68	11.738.940,88	53.513,75

cantieri da iniziare

cantieri finiti	Comune	Bonus facciate	nr. alloggi pubblici	nr. alloggi privati	mills pubblici	BONUS	Importo lavori complessivo IVA inclusa	Stima investimento su alloggi Acer	Quote versate/ in pagamento
32	RE	TORRE 5 (Amministratore: Studio Effegi) - Via Melato 11 (RE)	2	50	23,060	facciate 90%	605.000,00	13.951,30	3.992,62
78	RE	DIAMANTE (Amministratore: Vecchi Mariagrazia) - Via Lombroso 7 (RE)	5	35	97,211	facciate 90%	216.700,00	21.065,62	3.148,99
146	RE	SANT'ANTONIO (Studio Reverberi & Galeotti) - Via Vittorangeli 18-20 (RE)	2	34	56,856	facciate 90%	157.128,78	8.933,71	2.504,96
160	RE	FABBRICATO L (Amministratore: Studio Grassi) - Via Mutilati del Lavoro 8 (RE)	3	9	253,173	facciate 90%	89.999,56	22.785,46	2.265,97
216	RE	FABBRICATO O (Amministratore: Studio Nuova Casa) - Via Mutilati del Lavoro 4/1 (RE)	3	9	248,760	facciate 90%	120.120,00	29.881,05	2.988,11
218	RE	FABBRICATO P (Amministratore: Studio Nuova Casa) - Via Mutilati del Lavoro 4/P (RE)	2	10	156,258	facciate 90%	241.824,00	37.786,93	5.483,37
219	RE	G14 (Amministratore: Studio Nuova Casa) - Via Mutilati del Lavoro 14 (RE)	4	8	310,789	facciate 90%	120.120,00	37.331,97	4.043,99
251	RE	ACCA 12 (Amministratore: Ferrati Diego) - Via Mutilati del Lavoro 12 (RE)	5	7	382,034	facciate 90%	52.800,00	20.171,40	871,05
253	RE	MUTILATI DEL LAVORO (Amministratore: Ferrati Diego) - Via Mutilati del Lavoro 4/2 (RE)	1	11	77,329	facciate 90%	52.800,00	4.082,97	96,98
267	RE	SILVIA (Amministratore: Ferrati Diego) - Via Balletti 6-7 (RE)	4	16	191,830	facciate 90%	132.000,00	25.321,56	2.505,78
273	RE	VIA TONALE (Amministratore: Ferrati Diego) - Via Tonale 2-2/1 (RE)	3	9	257,047	facciate 90%	79.200,00	20.358,12	0,00
276	RE	VIA CIPRIANI (Amministratore: Studio Ferretti) - Via Cipriani 12 (RE)	7	3	732,889	facciate 90%	70.333,45	51.546,61	2.931,54
33	RE	GUAZZATOIO (Amministratore: Effegi) - Via del Guazzatoio 13 (RE)	1	4	157,940	110%	56.715,10	8.957,58	3.941,59
255	RE	VITTORANGELI 1 3 7 9 11 (Amministratore: Studio Ferretti) - Via Vittorangeli 1 3 7 9 11 - Reggio Emilia	25	45	378,428	facciate 90%	185.358,01	70.144,66	61.700,00
254	RE	VITTORANGELI 14 16 (Amministratore: Studio Ferretti) - Via Vittorangeli 14 16 - Reggio Emilia	13	23	360,794	facciate 90%	70.388,47	25.395,74	8.286,24
274	RE	PESCHIERA (Amministratore: Ferrati Diego) - Via Peschiera 2 (RE)	3	3	465,784	110%	286.247,56	133.329,53	3.353,65
126	RE	BORGHI 8-9 (Amministratore: Studio Montruccoli) - Via Don P. Borghi 8-9 (RE)	16	4	783,454	110%	576.000,00	451.269,50	0,00
132	RE	MARGHERITA (Amministratore: Studio DDL) - Via Pellico 8 (RE)	2	10	169,633	110%	802.151,00	136.071,28	3.392,66
308	RE	BONAVENTURA (Amministratore/condomino: Marco del Fava) - Via Corti 11 (RE)	1	5	160,780	110%	514.561,52	82.731,20	2.813,58

Condomini misti pubblico-privati Provincia: Stato di attuazione di interventi di efficienza energetica e rifacimento facciate (Sismabonus, Ecobonus, "110" e seguenti)

nr. Interno ufficio	UNIONE	Comune	Condominio	nr. alloggi pubblici	nr. alloggi privati	mills pubblici	BONUS	Importo lavori complessivo IVA inclusa	Quote versate/ in pagamento	check	Note
195	BASSA REGGIANA	BORETTO	OLANDA ITALIA (Amministratore: Gest Imm) - Via Olanda 11-13 Via Italia 10-12 - Boretto	7	9	438,480	110%				BLOCCATO in attesa sblocco cessione del credito
192	BASSA REGGIANA	GUASTALLA	CASA BONAZZA (Amministratore: Gest Imm.) - Via Bonazza 38 - Guastalla	4	2	665,253	110%				BLOCCATO in attesa sblocco cessione del credito
285	BASSA REGGIANA	GUASTALLA	SAN ROCCO (Amministratore: Gest Imm.) - Via Circonvallazione 37 Guastalla	1	21	29,790	110 - 90%	55.719,14	871,94		BLOCCATO in attesa sblocco cessione del credito
100	BASSA REGGIANA	LUZZARA	DANTE (Amministratore: FRIGNANI) - Via Largo Dante 4-6 - Luzzara (RE)	2	6	242,927	110%	320.000,00			BLOCCATO in attesa sblocco cessione del credito
83	BASSA REGGIANA	NOVELLARA	GIGLIO (Amministratore: Casa la Fenice) - Via Togliatti 31-33 Novellara	8	4	657,377	110%		3.660,00		
97	BASSA REGGIANA	NOVELLARA	LA RONDINE (Amministratore: PRO-GEST srl) - Via l° Maggio 13 Novellara	2	4	339,999	110%		11.000,00		
176	BASSA REGGIANA	NOVELLARA	LAURA (Amministratore: PRO-GEST srl) - Via De Nicola 4-6-8 Novellara	2	57	15,800	110%-60%		4.400,00		
39	COLLINE MILDICHE	QUATTRO CASTELLA	AZURRA (Amministratore: Casa Impresa) - Via Nenni 12-14 Montecavolo	1	19	20,930	110%				BLOCCATO in attesa sblocco cessione del credito
42	COLLINE MILDICHE	QUATTRO CASTELLA	BETULLA 20 (Amministratore: Casa Impresa) - Via Nenni 16-18 Montecavolo	4	16	120,990	110%				BLOCCATO in attesa sblocco cessione del credito
182	COLLINE MILDICHE	QUATTRO CASTELLA	BETULLA 31 (Amministratore: Casa Impresa) - Via Nenni 20-22 Montecavolo	4	16	111,490	110%				BLOCCATO in attesa sblocco cessione del credito
88	COLLINE MILDICHE	VEZZANO SUL CROSTOLO	SANT'ANTONIO (Amministratore: Geco 2) - Via Vendina 8 (RE)	2	20	585,375	110%	7.489.472,33	15.344,98		BLOCCATO in attesa sblocco cessione del credito
204	PIANURA REGGIANA	ROLO	CORBELLA 1 (Amministratore: Gest. Imm. Di Mantovani C.) - Via Borsellino 9-11 Rolo	1	15	44,468	110%	644.441,46	2.720,00		cantiere in corso
206	PIANURA REGGIANA	ROLO	CORBELLA 5 (Amministratore: Gest. Imm. Di Mantovani C.) - Via Volta 49 Rolo	1	8	103,629	110%-90%	583.860,00	1.489,44		cantiere in corso
46	TRESINARO SECCHIA	RUBIERA	CESARE BATTISTI (Amministratore: Studio Iotti Mirco) - Via Cesare Battisti 27 Rubiera	1	13	58,296	110%				BLOCCATO in attesa sblocco cessione del credito
110	TRESINARO SECCHIA	SCANDIANO	MATTEOTTI 43/53 (Amministratore: Costetti) - Via Matteotti 43-53 Scandiano	28	20	585,375	110%	7.489.472,33			Gc: Cavallino - Clus ok - AL MOMENTO SOSPESO
53	VAL D'ENZA	BIBBIANO	MATTEOTTI (Amministratore: Studio Cosselli srl a socio unico) - Via Matteotti 29 Bibbiano	2	4	330,888	110%				BLOCCATO in attesa sblocco cessione del credito
161	VAL D'ENZA	CAVRIAGO	ALLENDE (Amministratore: Studio Montruccoli) - Via Allende 1/A-1/B Cavigliano	2	6	276,902	110%-90%	926.020,68	8.743,26		
68	VAL D'ENZA	MONTECCHIO EMILIA	UMBERTO (Amministratore: Studio Barani) - Via De Gasperi 8-9-10-11 Montecchio Emilia	4	4	65,545	110%				Costruzioni Italia + Ing. Rombi
TOTALE				76	271			17.508.985,95	48.129,62		

cantieri finiti	Comune	Bonus facciate	nr. alloggi pubblici	nr. alloggi privati	mills pubblici	BONUS	Importo lavori complessivo IVA inclusa	Quote versate/ in pagamento	
277	VAL D'ENZA	SAN POLO D'ENZA	LA FAVORITA - (Amministratore: Ferrati Diego) - Via Bonetti 24 - S. Polo d'Enza	1	9	73,660	facciate 90%	78.020,06	575,28 OK
103	PIANURA REGGIANA	CORREGGIO	DONNINI (Amministratore: Amministratore Correggio) - Via Donnini 1-9 Correggio	10	60		facciate 90%	3.084,04 ok	* inizio lavori facciata 11/09/2023
96	TERRA DI MEZZO	BAGNOLO	SOAVE 2 (Amministratore: Vecchi Mariagrazia) - Via Don Minzoni 2-4 Bagnolo	4	14	131,120	110%-90%	1.003.697,00	1.271,10 OK

per un valore complessivo di oltre 100 milioni di euro.

Nuovi programmi di riqualificazione

ACER in accordo con i Comuni ha predisposto un elenco di fabbricati da proporre a futuri programmi di finanziamento POR–FESR, Rigenerazione Urbana, Fondo Sociale per il Clima.

N	Indirizzo	Comune
1	Via Moro 24	Campegine
2	Via Repubblica 48-50	Cavriago
3	Via Repubblica 52-54	Cavriago
4	Via Repubblica 56-58	Cavriago
5	Via Repubblica 60-62	Cavriago
6	Via Don Minzoni 6	Novellara
7	Via La Malfa 2	Villaminozzo
8	Via Del Cristo 6-8	Cavriago
9	Via I Maggio 14	Novellara
10	Via I Maggio 5	Novellara
11	Via Melato 30	Fabbrico
12	Via Aldo Moro 108-110	Fabbrico
13	Via Turati 3	Quattro Castella
14	Via Respighi 12	Reggiolo
15	Via Ghirardi 5	San Polo d'Enza
16	Via Traccole 3	Campegine
17	Via Monte Grappa 31	Montecchio Emilia
18	Via Nazionale 16	Luzzara
19	Via Nazionale 18	Luzzara
20	Via I Maggio 22	Reggio Emilia
21	Via I Maggio 24	Reggio Emilia
22	Via Foscati 16-18	Reggio Emilia
24	Via Venturi 16-18-20	Bibbiano
25	Via Marx 31/a-b-c	Casalgrande
26	Via De Amicis	Fabbrico
27	Via Dante Alighieri 19-21	Gualtieri
28	Via Dalla Chiesa 2-4-6-8	Guastalla
29	Via Fornasari 2-4-6-8	Guastalla
30	Via Cremona 11-12-13	Poviglio
31	Via Ferri 49	Reggio Emilia
32	Via Piani 14	Reggio Emilia
33	Via Zamboni 1	Reggio Emilia
34	Via Monte San Michele 15-35	Reggio Emilia
35	Piazza San Zenone 2-3-4	Reggio Emilia
36	Via Caleri 24-26-28	Reggio Emilia
37	Via Garofalo 21	Rubiera
38	Via Patrioti 22	Sant'Ilario
39	Via Picasso 2-4-6	Sant'Ilario d'Enza

Direzione lavori

L'attività di direzione lavori prevede:

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

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

Il complesso residenziale è di proprietà mista, pubblica e privata, per un totale di 49 alloggi, 33 pubblici e 16 privati, più due locali a destinazione commerciale. Gli edifici sono interessati da un completo rifacimento delle facciate che comprende la riqualificazione energetica di tutte le chiusure esterne, tramite un rivestimento isolante alle pareti perimetrali e solai freddi ed alla sostituzione degli infissi e chiusura delle logge con elementi ad alta prestazione termica. Si prevede inoltre il risanamento dei locali seminterrati e la sistemazione delle aree interne alla corte comune.

Le attività progettuali hanno permesso di rinnovare il complesso edilizio in modo tale che permetterà una migliore fruizione delle aree comuni e una riduzione dei consumi energetici. Particolare attenzione è stata attribuita all'aspetto relativo alla comunicazione e informazione dei cittadini realizzato mediante l'utilizzo di sistemi multimediali installati nei vari edifici, che consentono agli abitanti di essere informati in tempo reale sullo stato di avanzamento del cantiere e su quant'altro l'impresa e ACER intendano comunicare a inquilini e proprietari.

L'intervento, che prevedeva un investimento complessivo di circa € 1.600.000, è iniziato nel 2019 ed al momento risulta sospesa in quanto si è addivenuti ad una risoluzione contrattuale con l'impresa esecutrice per eccessivi ritardi nei lavori.

Si prevede il riappalto delle lavorazioni mancanti nel 2024.

Piano particolareggiato PP10 - Bibbiano

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

Piani straordinari di manutenzione e ripristino alloggi.

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

Piano straordinario - Comune di Reggio Emilia

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

- 1 - Ripristino di alloggi vuoti. Il programma prevede un intervento sul parco alloggi vuoti procedendo al ripristino di alloggi vuoti nelle varie zone cittadine. In corso.
- 2 - Edifici vari - sostituzione contatore con contabilizzatori di calore. Il programma prevede di intervenire in una serie di edifici in cui, a tutt'oggi, risultano installati sistemi di contabilizzazione del calore mediante contatore. Lavori conclusi.
- 3 - Via Freddi 33-35 sostituzione serramenti esterni dell'edificio. Efficientamento energetico del fabbricato mediante installazione di nuovi serramenti, regolazione termica e contabilizzazione calore. Lavori conclusi.
- 4 - Via Pastrengo 19 accorpamento alloggi, efficientamento energetico fabbricato e sistemazioni esterne. In fase di aggiudicazione. Intervento di completamento di un edificio, già oggetto di finanziamenti parziali, mediante il ripristino di 2 alloggi, l'efficientamento energetico dell'intero fabbricato.

Il piano complessivo ammonta a € 1.500.000,00, è stato finanziato dal Comune di Reggio Emilia e si concluderà nel 2024.

Programma straordinario del Comune di Correggio

Di concerto con il Comune di Correggio è stato individuato un programma straordinario di interventi di efficientamento energetico in diversi edifici. I primi interventi riguardano:

- 1) via Moggi 49 – inserito nel PPP 110%,
- 2) via Vittorio Veneto 11-13-15 – inserito nel PNRR.

Il piano complessivo ammonta a € 900.000,00.

Programma straordinario del Comune di Novellara - lavori in corso

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

Programma straordinario del Comune di Brescello - lavori in corso

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

Attività ordinaria per la manutenzione del patrimonio gestito e ripristino alloggi

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

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

L'Azienda continua nell'implementazione degli strumenti di comunicazione con gli utenti per

la verifica degli interventi di manutenzione e di ripristino eseguiti

ANNO	RICHIESTE DI MANUTENZIONE	INTERVENTI DI MAN. ORD. PRONTO INTERVENTO	TEMPI MEDI DI ESECUZIONE (GG)
2023	1969	1256	14
2022	1996	1220	14
2021	2103	1483	12
2020	2630	1540	10
2019	2618	1528	9
2018	2616	1245	14
2017	2775	1474	10

ANNO	INTERVENTI DI RIPRISTINO ALLOGGI	TEMPI MEDI DI ESECUZIONE (GG)
2023	167	68
2022	163	82
2021	123	63
2020	102	73
2019	127	54
2018	169	39
2017	170	46

Attività di collaudo delle opere di urbanizzazione

Il Comune di Reggio Emilia ha affidato ad ACER, tramite convenzione, l'attività di supervisione alla direzione lavori e collaudo in corso d'opera delle opere di urbanizzazione primaria per l'attuazione dei P.U.A. nel Comune di Reggio Emilia.

L'attività dell'Azienda si esplica principalmente mediante la vigilanza in corso d'opera, il rilascio del collaudo parziale, ai fini dell'agibilità dei fabbricati, e il collaudo finale al termine dei singoli stralci funzionali e all'ultimazione delle opere.

Servizio energia impianti, efficienza energetica degli edifici, riqualificazione energetica degli edifici

Il servizio di ACER opera:

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

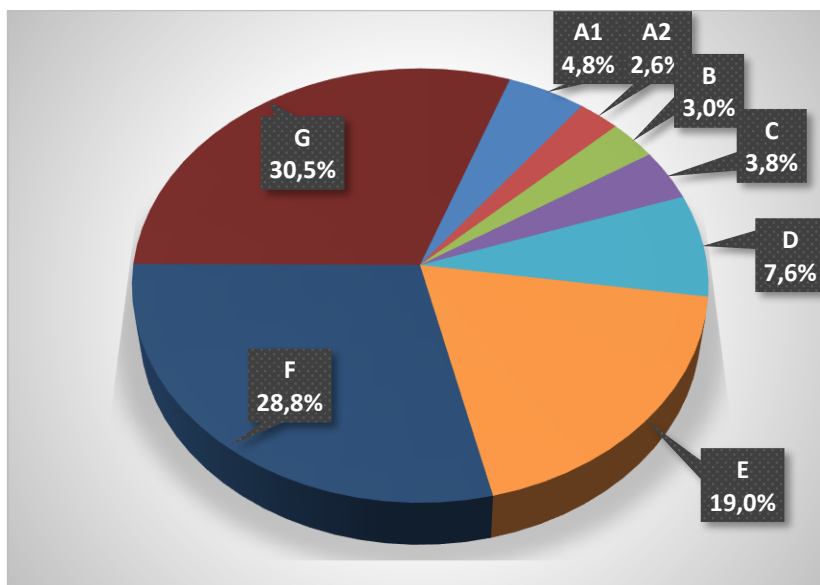
energetica degli edifici;

- nella partecipazione all'attività di ricerca per la progettazione europea;
- nella certificazione energetica degli edifici.

Attività di certificazione energetica degli edifici

Dal 2013 sono stati emessi 1.600 attestati. In particolare, per la redazione dell'attestato viene effettuato un sopralluogo nel quale vengono rilevate nell'alloggio le caratteristiche sia impiantistiche che dell'involucro (murature, solai e infissi).

Successivamente viene elaborato un modello con un software ed i risultati vengono inseriti nel catasto energetico Regionale. Unendo i dati ed elaborandoli a livello generale possiamo avere alcune statistiche sul patrimonio dei Comuni.



Rappresentazione grafica delle classi energetiche dei 1600 certificati emessi.

Impianti fotovoltaici

Nel 2023 è proseguita l'attività di monitoraggio sugli impianti fotovoltaici valutando i dati relativi agli interventi già realizzati e monitorando la reale produzione di energia rispetto ai valori teorici.

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

- impianto denominato "Sede ACER" installato presso la sede dell'Azienda;
- impianto denominato "Casa Protetta Cavriago" installato nel Comune di Cavriago presso una struttura a servizio degli anziani in via Aspromonte 2;
- impianto denominato "F.lli Cervi" installato presso il Comune di Castelnovo né Monti in

via F.lli Cervi nella copertura di una scuola elementare – IN DISMISSIONE;

- impianto denominato “Felina” installato nel Comune di Castelnovo ne’ Monti, in località Felina presso una palestra di una Scuola media inferiore – IN DISMISSIONE.

Programma individualizzazione delle utenze, termoregolazione e controllo

Nel 2023 è proseguito il piano di individualizzazione di utenze, che prevede l’identificazione di una serie di edifici in cui procedere alla collocazione in opera di sistemi di contabilizzazione e fatturazione individuali. Contemporaneamente si procederà all’implementazione di sistemi di contabilizzazione dei consumi individuali con contemporanea implementazione di sistemi di gestione e controllo della regolazione degli impianti termici. Obiettivo finale del programma sarà consentire il monitoraggio dei consumi in essere con la possibilità di riconoscere e segnalare situazioni di anomalia in termini di consumi e/o di comportamenti.

Attività di ricerca e sperimentazione

Pro-GET-OnE – progetto concluso

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

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

Il progetto si è concluso nel settembre 2023.

HEART

ACER è impegnata nel progetto Horizon 2020, coordinato dal Politecnico di Milano, per trasformare un edificio ERP di proprietà del Comune di Bagnolo in Piano in uno *smart building* ad alta efficienza, che sfrutta sinergicamente le tecnologie impiantistiche e tecnologico-costruttive di cui è composto, attraverso un intervento di industrializzazione dei processi, delle tecnologie e dei materiali per la riqualificazione dell’edificio, grazie a un sistema di gestione intelligente. Al progetto europeo HEART, del valore complessivo di € 6.638.000, di cui € 5.670.000 finanziati dal programma Horizon 2020, oltre al Comune di Bagnolo e ACER, partecipano altri quattordici partner di dieci Stati europei (Francia,

Slovenia, Gran Bretagna, Austria, Lussemburgo, Croazia, Belgio, Svizzera, Spagna, Italia). L'investimento complessivo sull'edificio del Comune di Bagnolo in Piano ammonta ad oltre € 400mila. I lavori di riqualificazione si sono conclusi nel novembre 2023.

Comunità Energetiche

Self User

La Regione Emilia-Romagna è impegnata nel dare attuazione, a livello regionale, alla "Strategia Energetica Nazionale" (di seguito "SEN"), adottata con D.M. 10 novembre 2017 del Ministero dello Sviluppo Economico e del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare. L'impegno regionale si esplica anche attraverso la promozione di progetti dedicati all'efficienza e al risparmio energetico in edifici pubblici e privati.

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

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

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

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

ESSeRE (Energia solare per energia sociale a Reggio Emilia)

Nell'ambito del bando per il sostegno allo sviluppo di comunità energetiche rinnovabili, la Regione Emilia Romagna ha ammesso a finanziamento 124 progetti, su 141 domande presentate, tra cui quello di ACER che ha ottenuto il contributo massimo ammesso, pari a 50 mila euro, per la realizzazione della Comunità energetica ESSeRE (Energia solare per energia sociale a Reggio Emilia). La Comunità Energetica, infatti, può essere costituita da diversi protagonisti – imprese, enti e istituzioni, aziende del Terzo settore – che si organizzano per produrre e condividere localmente l'energia prodotta da fonti rinnovabili. Tra i suoi obiettivi, l'abbattimento dei costi energetici, favorire la formazione di una rete territoriale e con i risparmi prodotti promuovere progetti sociali e azioni di welfare a favore del territorio.

La Comunità energetica promossa e realizzata da Acer è costituita da una rete aperta di 12 partner principali attivi nel quadrante sud-ovest della città, in un'area territoriale caratterizzata da una popolazione di ogni fascia d'età, in particolare anziani.

Gli alloggi presenti sono di proprietà mista pubblica e privata. Inoltre, sono presenti diverse attività e servizi, come un centro sociale con annesso bar per le attività ricreative e di socializzazione per ragazzi, un centro sociale frequentato dagli anziani della zona, centri sportivi con palestra e piscina.

Gli impianti fotovoltaici per la produzione di energia verranno collocati sui condomini del quartiere e produrranno energia che sarà autoconsumata in loco.

La Comunità Energetica rappresenta un'importante leva di sviluppo per il territorio; i risparmi prodotti permettono di promuovere progetti di innovazione sociale, culturali e ricreative e ulteriori interventi di riqualificazione del patrimonio residenziale, oltre a favorire lo sviluppo della condivisione di beni e servizi, dando vita ad azioni virtuose di economia circolare in grado di rafforzare la costruzione di comunità coese e collaborative

Life Super Herotile - in corso

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

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

Progetti candidati a bandi europei

Progetto europeo Wonderful-UniBO

Nasce per migliorare la qualità del patrimonio culturale e la qualità della vita delle persone, valorizzando il nesso BELLEZZA-SOSTENIBILITÀ-BENESSERE UMANO, attraverso processi di PLACEMAKING (trasformazione dei luoghi) e il coinvolgimento di studenti, artisti, industrie culturali e creative, professionisti del patrimonio, designer e cittadini, in co-analisi e processi di co-design.

Progetto Europeo RED - REcognise Discrimination and fight against it.

Il suo obiettivo è erogare una adeguata formazione a mediatori e professionisti che lavorano con stranieri, al fine di fornire loro strumenti innovativi atti a superare le barriere di accesso alla casa.

Progetto Europeo U-DMP Type of Model Grant Agreement - HORIZON Action Grant Budget-Based.

Il progetto ha lo scopo di sviluppare e integrare nuove tecniche di progettazione che consentano la decostruzione e il riutilizzo di nuovi prodotti e componenti per la realizzazione di costruzioni che incorporino elementi riutilizzati e riciclati.

Climate-up

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

Il progetto riguarda l'analisi della fattibilità di uso del legno come materiale edile, possibilmente da filiera corta, con specie locali e con un'applicazione accessibile nell'edilizia residenziale pubblica.

Servizi generali e amministrativi

Il Personale e l'organizzazione aziendale

La struttura organica aziendale definita all'inizio dell'anno 2021 risulta essere pienamente rispondente con il suo assetto degli uffici, alla esigenza di flessibilità e capacità di adeguamento nell'erogazione dei servizi nell'ambito delle Politiche abitative stabilite dai Comuni.

Gli interventi nel corso dell'anno 2023 hanno riguardato:

- conferma di tutte le figure apicali, nonché l'assunzione con contratto a tempo indeterminato del Responsabile del Servizio Tecnico mediante Selezione a rilevanza pubblica, in sostituzione del titolare dimissionario per pensionamento a fine anno;
- stabilizzazione di tre figure: 1 unità presso l'Ufficio gestione utenza ERS, 1 unità presso l'Ufficio Manutenzione ed altra presso l'Ufficio gestione utenza ERP;
- assunzione di 3 unità di personale a tempo determinato assunte mediante altrettante Procedure Semplificate sul portale Regionale:
 - n.1 figura di addetto a supporto Ufficio Manutenzione;
 - n.1 figura di addetto Archivio del Servizio Tecnico;
 - n.1 figura di addetto amministrativo Front Office, centralino e gestione posta presso Ufficio Ers;
- nel corso dell'anno si sono utilizzate risorse, mediante contratti di lavoro somministrato con Agenzie del Lavoro; n.1 figure di profilo amministrativo e altra di profilo tecnico.

	Unità al 31.12.2020	Unità al 31.12.2021	Unità al 31.12.2022	Unità al 31.12.2023
Unità di Personale in servizio	45	48	45	48
di cui a tempo determinato	2	6	5	6
Contratto in somministrazione	1	2	3	1

A dicembre 2023 i dipendenti in servizio sono 48, di cui 6 unità con contratto a tempo determinato e tutte assunte con selezioni a rilevanza pubblica.

Sempre nel corso dell'anno 2023 sono cessate dal servizio per dimissioni volontarie n. 2 unità entrambe con diritto al pensionamento, e n.1 unità è cessata per fine incarico a tempo determinato.

Formazione

Nel corso dell'anno 2023 l'attività di formazione e di aggiornamento professionale dei dipendenti è stata notevole e si è realizzata attraverso innumerevoli interventi individuali e di settore.

Un importante Corso di formazione "Tecniche di comunicazione efficace" ha interessato tutti i lavoratori dipendenti e somministrati che hanno contatti con il pubblico tenuto da Ti forma, per fornire loro conoscenze, modalità e stili comunicativi più efficaci.

La formazione del personale si conferma strumento di grande importanza e ottimo investimento al quale l'Azienda ha da sempre riconosciuto un ruolo strategico.

Sistema informativo

La fine del 2022 ed il 2023 sono stati caratterizzati dalle attività di migrazione del software gestionale, patrimoniale e contabile di ACER Reggio Emilia su una nuova soluzione software integrata che verrà fornita da S&S Sistemi e Soluzioni Srl di Taranto.

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

La pianificazione dei miles stones con le date di rilascio delle funzionalità software, per il collaudo delle stesse da parte degli operatori, è attualmente in corso ed auspichiamo che la messa a regime del nuovo sistema avverrà nel corso del 2024.

Rinviato invece il previsto rinnovamento del data center aziendale al 2024, in attesa di individuarne più precisamente i contorni sulla base dell'implementazione del nuovo gestionale, nel corso dell'anno 2023, l'organizzazione è stata impegnata in significativi passi per rafforzare la sicurezza, anche alla luce degli scenari di guerra che rendono più frequenti ed incisivi gli attacchi informatici. Di seguito, i tre principali interventi:

- a) Passaggio a Windows 10: È stata completata la migrazione di oltre 45 postazioni client da Windows 7 a Windows 10. Questo aggiornamento è stato fondamentale per eliminare le vulnerabilità presenti nel sistema operativo e nei browser ormai obsoleti, e garantire un ambiente più sicuro.
- b) Nuova generazione di firewall Fortinet: è stata acquisito e messo in esercizio nuovo hardware Fortinet per proteggere la rete da minacce esterne. Questi dispositivi offrono funzionalità avanzate di rilevamento e prevenzione delle intrusioni, garantendo uno scudo efficace contro le minacce informatiche esterne.
- c) Antivirus europeo: In ottemperanza alle direttive dell'AGID (Agenzia per l'Italia Digitale), è stato abbandonato il prodotto Kaspersky, di origine russa, ed è stato adottato l'antivirus slovacco ESET.

Nel complesso le funzionalità avanzate di rilevamento e prevenzione delle intrusioni, garantiscono una maggiore resilienza contro gli ormai quotidiani attacchi informatici.

Patrimonio immobiliare di proprietà di ACER

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

CATEGORIA CATASTALE		NUMERO UI	VALORE PATRIMONIO	VALORE DI MERCATO PRESUNTO €
A10	Uffici e sede ACER	2	3.782.054	3.813.000
A2	Alloggi di tipo civile	36	1.660.377	2.651.000
A3	Alloggi di tipo economico	159	2.967.613	11.836.000
A4	Alloggi di tipo popolare	2	129.862	415.000
C1	Negozi e locali ad uso servizi	26	152.975	1.554.000
C2	Magazzini e locali di deposito	13	21.342	135.000
C4	Locali per esercizi sportivi	1	0	0
C6	Autorimesse	129	1.059.634	1.715.000
D7	Cabine Enel	4	3.025	4.000
F1	Area Urbana	1	0	0
	Altre Unità Immobiliari	7	167.834	737.000
TOTALI		380	9.944.716	22.860.000

La tabella riassume i valori del patrimonio di proprietà di ACER. La prima colonna indica il valore di perizia del 2005 aggiornata a seguito dell'aumento del valore determinato dagli interventi di riqualificazione straordinaria e riqualificazione effettuati; l'altra colonna indica i valori presunti di mercato.

Il patrimonio immobiliare di proprietà di ACER Reggio Emilia è costituito da appartamenti, magazzini e negozi. Alcuni fabbricati ERP rientrano nell'eredità ricevuta da immobili di proprietà dello Stato nel biennio 2005/2006, allora in pessime condizioni manutentive. L'Azienda negli anni ha avviato continui programmi di riqualificazione, così come ha avviato processi di razionalizzazione con dismissioni, permutate o programmi di demolizione.

Nel corso del 2023 il patrimonio è aumentato di 9 unità immobiliari: 4 appartamenti e 4 autorimesse acquistati a Reggiolo in Via Donizetti 34-36 ed un negozio a seguito del restauro totale dell'immobile sito a San Martino in Rio in Piazza Tassoni 1-2. Il restauro ha anche consentito di riqualificare le 2 unità abitative già presenti, passate però da categoria catastale A/4 – Alloggi di tipo popolare a categoria A/2 – Alloggi di tipo civile.

Il patrimonio abitativo di proprietà ACER è tuttora occupato in prevalenza da assegnatari ERP, ai quali viene applicato il relativo canone poiché hanno ottenuto l'assegnazione prima della riforma regionale del 2001. Gli alloggi che via via si rendono disponibili sono invece concessi in locazione a nuovi inquilini con contratti a canone concordato, sulla base degli accordi territoriali. Sostanzialmente escono quindi dalla gestione alloggi a canone sociale/ERP e vanno ad aumentare la dotazione degli alloggi classificati come Edilizia Residenziale Sociale (a canone calmierato), con requisiti di accesso diversi rispetto alle graduatorie ERP.

Nel corso degli anni sono state attivate diverse convenzioni con Comuni, altri enti e associazioni al fine di utilizzare gli immobili di proprietà ACER per progetti di innovazione sociale.

Sono stati destinati appartamenti a profughi, rifugiati politici, detenuti in semi-libertà o a fine pena rientranti in programmi speciali di reinserimento, per la tutela delle donne che hanno subito violenza, ecc.

Anche nei Comuni sono state avviate iniziative di innovazione sociale, mettendo a disposizione alloggi di co-housing, per categorie protette (anziani, disabili).

Un'altra parte del patrimonio ACER, non locabile dal punto di vista abitativo, è stata affidata ad associazioni che sviluppano attività territoriali nei quartieri a favore anche dei residenti, garantendo da un lato un presidio in loco con servizi specifici, dall'altro lo sviluppo di attività di carattere sociale, educativo, sportivo (attività caritative, corsi di lingua, corsi di recupero fisico e motorio, ludoteca, spazi religiosi, ritrovi per gli anziani).

Il resto del patrimonio non abitativo (piccoli magazzini, autorimesse, negozi) - con l'esclusione di quello utilizzato direttamente dall'Azienda - è invece locato ad uso commerciale.