

Allegato n.1

Rapporto attività svolte nel 2014 sul territorio provinciale

Adempimenti per la gestione corrente	pag. 2
Ricavi	pag. 4
I residenti nell'ERP	pag. 5
Accessibilità ai servizi	pag. 6
Morosità	pag. 8
Attività di controllo mantenimento requisiti per l'ERP	pag. 9
Attività condominiali	pag. 10
Gestione patrimonio immobiliare	pag. 11
Gestione delle manutenzioni	pag. 11
Progettazione e appalti	pag. 15
Attività complementari	pag. 16

ADEMPIMENTI PER LA GESTIONE CORRENTE

Di seguito si riportano le principali attività di ACER complessivamente svolte in ottemperanza ai contenuti dei contratti di servizio: alcuni di questi integrano i dati che a cadenza settimanale vengono aggiornati sulle postazioni di INFOCASA a disposizione dei funzionari comunali per la consultazione diretta ed autonoma.

Patrimonio in gestione	2012	2013	2014
n. alloggi in gestione al 31/12	6.890	6.897	6.956

Numero di Fabbricati:	2012	2013	2014
in cui Esiste almeno una unità immobiliare gestita dall'ACER:	776	775	793
con alloggi di proprietà ACER	68	68	68
interamente di proprietà pubblica	437	433	440

Gestione ACER	2012	2013	2014
ERP	6.195	6.143	6.227
NON ERP	776	754	729
totale	*6.971	6.897	6.956

*Comprensivo di n. 54 alloggi in Modena per i quali era prevista la demolizione, avvenuta nel 2014

Proprietà ERP	2012	2013	2014
ERP ACER (ex Demanio)	223	214	214
ERP Comuni, Provincia...	5.972	5.929	6013

Proprietà NON ERP	2012	2013	2014
NON ERP ACER	617	606	612
NON ERP Comuni, Provincia...	159	148	117

Nel 2014 sono stati tolti dal conteggio 57 alloggi oggetto di ristrutturazione nel progetto di riqualificazione dell'ERRENORD da parte di Cambiamo.

Contratti

Contratti ERP sottoscritti	2012	2013	2014
Nuove assegnazioni	176	185	297
Cambi	139	114	130
volture	43	55	35
subentri	17	12	18
Altri	7	10	5
Totale	382	376	485

Le disdette di contratto sono state 361 la cui motivazione è riportata nel seguente prospetto:

Motivazione disdette	2012	2013	2014
Cambio	149	111	128
Decadenza	2	16	12
Scadenza contratto	1	0	1
Deceduto	82	88	74
Sfratto	24	28	7
Usciti normali	173	165	139
Totale	431	408	361

Da aprile 2014 con l'inserimento di una figura specifica si è iniziato a rendicontare i sopralluoghi eseguiti sia in fase di consegna degli alloggi che per le segnalazioni ricevute.

Riassunto Numerico Sopralluoghi: Visite Alloggio Anno 2014	
Per Nuove Assegnazioni Modena	194
Per Nuove Assegnazioni Provincia *	249
Per Cambi Modena	79
Per Cambi Provincia **	74

Dettaglio sopralluoghi

Sopralluoghi per Comune - 2014	Nuova assegnazione	cambi
BASTIGLIA	4	
BOMPORTO	8	4
CAMPOGALLIANO	14	1
CAMPOSANTO	3	
CARPI	48	16
CASTELFRANCO E.	3	3
CASTELNUOVO R.	9	
CONCORDIA	7	
CAVEZZO		4
FINALE	4	4
FIORANO	2	2
MARANO	3	
MEDOLLA		2
MIRANDOLA	20	13
NONATOLA	18	3
NOVI	32	3
PAVULLO	10	
RAVARINO	3	1
S. POSSIDONIO	4	
S. PROSPERO	11	1
S. FELICE	7	1
SASSUOLO	5	11
SAVIGNANO	2	
SOLIERA	4	1
SPILAMBERTO	9	2
VIGNOLA	18	2
ZOCCA	1	

RICAVI

Canoni

Questo blocco di attività riguarda il complesso di azioni da svolgere per gestire i ricavi che derivano dalla locazione e dalla concessione in uso degli immobili.

Distribuzione degli utenti per fascia di reddito e canone medio calcolato						
	2012		2013		2014	
Limite reddito ISEE (€)	% sul	Canone	% sul	Canone	% sul	Canone
Fino a 7.500	54,6	€ 81,71	54,66	€ 81,9	55,66	€ 81.58
Da 7.500 a 17.154,30	37,3	€ 187,29	36,73	€ 189,02	35,84	€ 187.04
Da 17.154,31 a 34.308,60	6,95	€ 311,59	7,84	€ 313,41	7,24	€ 310.71
Maggiore di 34.308,61	0.12	€ 428,04	0,17	€ 449,22	0,27	€ 398.20
Dichiarazione ISEE non presentata	0.95	€ 227,37	0,58	€ 346,28	0,41	€ 355.36
ISEE NON PRESENTE	-	-	-	-	0,55	€ 79.95

	2012	2013	2014
% utenti in 5° fascia di reddito	68,23	64,64	66,16

2013 - Per quanto riguarda la 5° fascia (fascia di protezione) per l'applicazione del canone calcolato secondo le norme regionali, questa è composta da 3.695 nuclei (su 5.842 nuclei per i quali vi è canone ISE-ISEE), pari a 9.881 inquilini (68,25% sul totale di 14.482 inquilini).

2014 - Per quanto riguarda la 5° fascia (fascia di protezione) per l'applicazione del canone calcolato secondo le norme regionali, questa è composta da 3.790 nuclei (su 5.728 nuclei per i quali vi è canone ISE-ISEE), pari a 9830 inquilini (64,70% sul totale di 15.191 inquilini).

Dati	2012	2013	2014
n. utenti ERP	14.482	14.272	13.961
Numero adeguamento canoni su ISE presentate	5.842	5.716	5.652
Numero posizioni a canone sociale su richiesta dei Comuni (il numero tra parentesi indica quelli al minimo € 36)	791 (442)	681 (395)	573 (413)
Minori entrate da canone per effetto canoni sociali	€ 526.806,24	€ 562.929,12	€ 553.217,16

Il canone medio ERP complessivo è € 137.89 al 31/12/2014 calcolato su 5707 nuclei.

	2011	2012	2013	2014
Canone medio ERP (valore in €)	141,54	138,96	141,09	137,89

Pratiche Regolarizzazione Art. 27 L.R. 24/01				
Totale progressivo al 31/12/2013	1.136	1.354	1.452	1.253
Sono le variazioni nella composizione del nucleo familiare avvenute in corso d'anno.				
STATISTICA PROTOCOLLO ANTICRISI				
	RICORSI ACCOLTI		MINOR INTROITO	
TOTALE PERIODO 2009-2012	652		449.070,20	
Anno 2013	148		89.613,16	
Anno 2014	150		81.312,03	

I RESIDENTI NELL'ERP

Assegnatari

Riguarda le attività di verifica delle caratteristiche degli assegnatari, quelle di supporto/assistenza ai conduttori, di verifica sul corretto uso degli immobili, di accoglimento delle richieste dei conduttori (convivenze, coabitazioni ecc...).

Analisi composizione utenza ERP per nazionalità:

Nazionalità intestatari nuclei ERP al 31/12	2012		2013		2014	
	Nuclei	%	Nuclei	%	Nuclei	%
Cittadinanza non italiana	884	15,13	1.021	16,87	913	16,53
Cittadinanza italiana	4.958	84,87	5.029	83,09	4605	83,39
Cittadinanza non nota	-	-	2	0,03	4	0,07

Nazionalità inquilini ERP al 31/12	2012		2013		2014	
	Persone	%	Persone	%	Persone	%
Cittadinanza non italiana	4.371	30,18	4.905	32,5	4478	32,09
Cittadinanza italiana	9.784	67,56	9.863	65,37	9126	65,41
Cittadinanza sconosciuta	327	2,26	318	2,10	347	2,48

Confronto nel triennio	2012	2013	2014
% di utenti non italiani	30,18	32,5	32,09
% di nuclei non italiani	15,13	16,87	16,53
Ultra 65enni	22,90	21,67	21,33

nuove assegnazioni ERP a stranieri	2012	2013	2014
Valori percentuali %	35,8	40	33

Pratiche Regolarizzazione Art. 27 L.R. 24/01	2012	2013	2014
Pratiche complessive istruite (progressivo al 31/12/2013)	224	233	214
Pratiche con esito positivo (progressivo al 31/12/2013)	214	206	178
Coabitazioni temporanee (di cui 2 badanti) - dato annuale	74	90	91
Convivenze finalizzate all'ampliamento (di cui 32 rientro componente) - dato annuale	75	69	60
Accrescimenti naturali - dato annuale	65	74	63
Totale progressivo	1.354	1.451	1.253

Permessi di soggiorno	2012	2013	2014
Richieste permessi di soggiorno di cui:	247	159	241
Stranieri titolari risultati ora con cittadinanza italiana	34	22	66
Pratiche di ricongiungimento per stranieri	63	31	28

Analisi composizione utenza per professionalità

Professione (%)**	2012	2013	2014
Pensionati	25,51	24,82	23,99
Dipendenti e assimilati	21,7	21,06	20,53
Minori - studenti	28,07	28,08	28,38
Disoccupati - cassaintegrati	14,32	15,90	16,76
Professionisti e autonomi	1,21	1,12	0,98
Casalinghe	8,85	8,93	8,89
altro	0,34	0,05	0,43

Per il 2014, il numero degli utenti per i quali è disponibile il dato sulla professione è 13.961

ACCESSIBILITÀ AI SERVIZI

Numero utenti che si sono rivolti all'URP di Modena

Sono inoltre stati attivi 5 sportelli territoriali (Carpi, Mirandola, Castelfranco/Nonantola, Vignola, Sassuolo)

Per la sede il numero è per difetto in quanto l'attuale "salvacode" non consente di registrare i passaggi da uno sportello tematico all'altro, cosa che avviene molto frequentemente, per cui un utente viene contato per un accesso mentre spesso viene ricevuto da almeno due sportelli.

Accessi agli sportelli URP della sede:	2012	2013	2014
contratti	1.869	1645	1936
manutenzione	1.707	1794	1854
condomini	880	733	717
canone	1.648	1755	2393
legale	1.219	1253	1595
Presenze sportelli decentrati	/	1.399	1.302
Totale presenze	7.323	8.579	9.797

Accessi agli sportelli decentrati	2013	2014
Castelfranco Emilia (quindicinale)	49	120
Nonantola (quindicinale)	64	80
Sassuolo	415	383
Vignola	258	186
Mirandola	245	252
Carpi	180	257
Affitto casa garantito Unione Terre d'Argine	188	200
Totale	1.399	1.302

Progetto speciale Fiorano Modenese: accessi		
---	--	--

Le segnalazioni da parte di inquilini vengono raccolte sia tramite accesso diretto allo sportello, che per contatto telefonico o per lettera scritta o e mail; esse vengono esaminate, protocollate e suddivise per competenza agli uffici; qualora richiedano una verifica sul posto viene attivata la figura di Funzionario addetto il quale redige un verbale, a tutte viene dato riscontro.

Sopralluoghi con redazione di verbale - anno 2014

COMUNE	Abusivi	Abbandono	Uso scorretto alloggio	Uso scorretto pertinenza	Uso scorretto parti comuni	TOT
BOMPORTO		2				2
CARPI	3	3				6
CASTELFRANCO E.		6		1		7
CONCORDIA		1				1
FINALE		1				1
FIORANO	3				1	4
MARANELLO	1	4				5
MEDOLLA					1	1
MIRANDOLA	2	5	1			8
MODENA	13	47		4	2	66
SAN PROSPERO		3				3

SASSUOLO	1					1
SERRAMAZZONI				1		1
SOLIERA		5				5
SPILAMBERTO		2				2
VIGNOLA		3				3
TOTALE	23	82	1	6	4	116

Nell'anno sono stati inoltre visionati con sopralluoghi congiunti ACER e funzionari comunali alloggi abitati:

Novi, nel corso di Marzo 2014 n.31 alloggi;

Nonantola, tra Novembre 2013 e Giugno 2014, n. 43 alloggi;

Bomporto, tra Dicembre 2013 e Giugno 2014, n. 42 alloggi.

Nei confronti degli inquilini che non hanno comportamenti conformi ai regolamenti Comunali e condominiali viene attivato un percorso di verifica che inizia con il richiamo scritto.

Richiami	2012	2013	2014
scritti al rispetto dei regolamenti	148	262	314

Reclami

Nel rispetto dei contenuti della carta dei servizi è attiva una procedura di qualità certificata atta a acquisire i reclami da parte dell'utenza e dei fornitori tutti, a darne risposta e a procedere in una visione di miglioramento all'insorgere di aspetti di non conformità.

Report statistico per tipologia di reclamo	2013	2014
da utenti/inquilini	23	9
da avvocati	3	2
da sindacati inquilini	21	5
da Federconsumatori	/	1
da amministratori condominiali	6	/
da Comune di Modena	1	2
da Unione del Sorbara	1	1
Totale	55	20
di cui Risposta data entro 30 gg	37	14

Per gli anni precedenti, con diversa valutazione, **i reclami** pervenuti erano stati n. 12 nel 2012, 18 nel 2011 e 20 nel 2010 e concentrati sui settori di maggior contatto con il pubblico quali utenza e manutenzione. Il valore complessivo dei reclami, rispetto alla dimensione operativa aziendale, si mantiene in termini di assoluto controllo e numero contenuto nei limiti fisiologici dell'operare dell'Azienda.

Attività riguardanti il disagio sociale e la gestione dei conflitti

ACER con la propria struttura, o in collaborazione con i servizi comunali e avvalendosi inoltre dell'apporto di cooperative sociali, ha affrontato situazioni conflittuali di disagio di singoli o a livello condominiale.

Dati	2012	2013	2014
Utenti seguiti a Modena in collaborazione con i Poli Sociali	39	32	26
Utenti seguiti in provincia	49	34	28
Situazioni collettive (condominiali) seguite	5	8	16
n. Assistenti sociali di riferimento	34	33	34
Gestione conflitti	3	2	3
Altre situazioni seguite	4	5	0
Festa dei Vicini, numero condomini coinvolti	6	6	7

MOROSITA'

Gestione delle procedure relative all'attività di recupero crediti

Azioni ufficio legale	2012	2013	2014
Lettere sollecito inviate	1.423	1.674	1.491
Solleciti saldati	457	443	408
Solleciti parzialmente saldati o non saldati	966	1.231	1083
Accordi di rateizzazione/riconoscimenti di debito iniziati nell'anno	421	525	559
N. sfratti per morosità	20	32	17
N. alloggi liberati per altri motivi	3	25	30
Avvio procedimenti di decadenza per il Comune di Modena	61	144	44
N. provvedimenti di decadenza Comune di Modena	40	45	96
N. alloggi liberati con provvedimento di decadenza	4	7	20
Azioni avviate per la liberazione dell'alloggio nei Comuni della Provincia (escluso Modena)	103	93	85

Recupero morosità spese condominiali (ACER anticipa al condominio per conto della proprietà)

Pratiche per insoluti condominiali	2012	2013	2014
Solleciti inviati agli utenti per morosità da spese condominiali	2.149	2.529	2.735
Pagamenti effettuati dagli utenti a seguito solleciti	468	543	583
Pratiche di liquidazione agli amministratori condominiali	1.843	2.087	2.407
Insoluti spese condominiali in €	580.831	646.000	679.920

Insoluti per canoni	2012	2013	2014
Canoni fatturati	€ 11.400.831	€ 11.519.665	11.261.754
N. bolle emesse totali	76.465	74.729	74.819
% aumento/diminuzione canoni	-4,79%	1,04%	-2,24%
Valore degli insoluti al 31/12	€ 3.628.907	€ 3.988.011	€ 4.242.637
Insoluti annui	€ 1.439.077	€ 1.452.481	€ 1.368.462
% morosità su anno	12,21%	12,61%	12,15%
% aumento morosità annua	1,50%	0,93%	-5,78%
Morosità consolidata	€ 2.189.830	€ 2.535.530	€ 2.874.175
Morosità recuperata	€ 821.716	€ 1.093.377	€ 1.113.836
% morosità recuperata	27,29%	30,13%	27,93%

ATTIVITÀ DI CONTROLLO MANTENIMENTO REQUISITI PER L'ERP

Gestione delle procedure relative alla decadenza dall'assegnazione dell'alloggio: numero controlli

RIEPILOGO VERIFICHE REDDITI ANNO SU DATI FORNITI DALL' AGENZIA DELLE ENTRATE	2013	2014
nuclei	tutti*	tutti*
persone	tutte*	tutte*
documenti esaminati	tutti*	tutti*
difformità apparenti	700	626
posizioni esaminate	304	324
iter completati	202	136
di cui irrilevanti	56	35
ricalcoli effettuati 2013	146	101
maggior canone accertato	178.570,07	102.136,22

* tramite incrocio informatizzato degli archivi

Casi per i quali si è conclusa l'istruttoria con recupero canoni pregressi per le posizioni risultate irregolari.

ESITO PER COMUNE - VERIFICHE REDDITI 2013			2014
COMUNE	CASI	MAGGIOR CANONE ACCERTATO - in €	in €
BASTIGLIA	1	1.383,58	172,89
BOMPORTO	1	1.048,08	
CAMPOGALLIANO	1	432,00	1.902,96
CAMPOSANTO			192,00
CARPI	9	7.342,20	8.644,1
CASTELFRANCO	3	7.107,24	1.104,48
FINALE	1	4.147,32	2.431,37
FIORANO	4	5.557,02	894,12
FORMIGINE	3	2.934,20	2150,40
LAMA	1	1.118,88	
MARANELLO			1.168,92
MEDOLLA	1	871,08	
MIRANDOLA	2	2.299,68	1.218,24
MODENA	95	121.867,95	58.634,01
NONANTOLA			2.311,36
PAVULLO N.F.			672,12
RAVARINO	1	107,88	637,08
SAN FELICE	1	384,00	
SASSUOLO	8	5.568,26	12.532,80
SERRA	1	688,71	
SESTOLA	1	349,20	
SOLIERA	2	3.044,76	
SPILAMBERTO	3	2.465,79	99,24
VIGNOLA	5	4.063,08	7.370,13
ZOCCA	2	5.789,16	
TOTALI	146	178.570,07	102.136,22

Verifiche patrimonio immobiliare

Le verifiche sul possesso di immobili vengono condotte a campione mediante interrogazione delle singole posizioni sulla banca dati dell'Agenzia del Territorio, nella misura dell'1% sul totale dei nuclei. Nel 2014 sono state interrogate 85 posizioni, di cui 27 a Modena e 58 nei restanti comuni della Provincia. Non sono state rilevate posizioni in contrasto con i requisiti per la conservazione dell'alloggio ERP.

Verifiche supero limiti e mancata documentazione ISE/ISEE

Sono 21 (nel 2013 erano state 8) le posizioni di superamento dei limiti di ISE e/o ISEE per la conservazione dell'assegnazione che sono state segnalate ai rispettivi comuni di competenza nel corso dell'anno: di queste, in 4 casi l'alloggio è stato riconsegnato entro fine anno; in altri 2 casi nei primi mesi del 2015; infine in 5 casi si è verificato il rientro nei limiti in corso d'anno.

Sono invece 26 (nel 2013 erano state 34) le posizioni di mancata documentazione rilevate e segnalate ai Comuni ad ottobre in ottemperanza al vigente contratto di servizio.

Gli assegnatari che al 31/12/ 2014 risultavano **in area di decadenza** per supero di entrambi o uno solo dei limiti di ISE € 51.462,90 ed ISEE € 34.308,60 erano 14.

SUPERO REDDITI	2012	2013	2014
>34.308 ISEE e/o > 51.462 ISE di cui	10	7	14
Usciti entro l'anno	0	0	4
Usciti nell'anno successivo	0	0	3
rientrati nei limiti l'anno successivo	5	4	6

ATTIVITÀ CONDOMINIALI

Accoglie le attività connesse all'approvvigionamento di servizi e beni per il corretto funzionamento dell'immobile.

Per 109 alloggi (erano 449 nel 2013) è proseguita la consulenza garantendo, di fatto, la funzionalità stessa delle Autogestioni; la riduzione del numero è dovuta alle rinunce da parte dei capiscala per anzianità o difficoltà nel gestire il condominio. E' proseguita altresì la gestione diretta della parte amministrativa cresciuta a 1216 alloggi ERP.

	2012	2013	2014
totale fabbricati con almeno un alloggio in gestione di cui:	776	775	793
fabbricati con solo alloggi di proprietà dei comuni	362	358	369
fabbricati di proprietà ACER (compresi ex demanio)	75	75	73
fabbricati con gestione diretta condominiale ACER	53	69	79
numero alloggi in gestione condominiale diretta ACER	1067	1192	1216
fabbricati con supporto ACER alle autogestioni convenzionate	22	21	15
fabbricati con autogestioni autonome	201	179	176
condomini o fabbricati in gestione da terzi (amministratori privati)	376 +201	410	454
condomini o fabbricato in fase di verifica sulla gestione in essere o in ristrutturazione	113	164	47
fabbricati che non necessitano di amministrazione condominiale	22	22	22
bilanci condominiali esterni verificati da ACER	496	562	605
assemblee di condominio seguite direttamente da personale ACER	129	141	156

Sosel	2012		2013		2014	
Pratiche di ripartizione spese dove c'è riscaldamento centralizzato gestito da Sosel	173	€ 50.021	179	€ 53.065	210	€ 56.463

GESTIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE

Raggruppa le attività di gestione strategica del patrimonio immobiliare, connesse alla valorizzazione degli immobili, alla determinazione dei valori immobiliari e, per unità immobiliari per le quali non sia previsto un canone regolamentato, definizione dei tassi di rendimento e dei canoni. Predisposizione bandi per assegnazione alloggi a canone ERS come da regolamento ACER.

Dati al 31/12	2012	2013	2014
alloggi con più di 50 anni	2.514	2.605	2661
alloggi con più di 70 anni	1.432	1.484	1498
pratiche presentate	2	0	1
planimetrie catastali	60	50	50
Contratti autorimesse	/	/	19
pratiche estinzione diritto di prelazione	25	30	30

Gli alloggi e i fabbricati in gestione sono coperti da assicurazione per danni il cui costo annuale è:

	2012	2013	2014
Costo assicurativo fabbricati	€ 115.701,00	€ 112.066,00	111.906,00

GESTIONE DELLE MANUTENZIONI

Le attività tecnico-amministrative necessarie all'esecuzione degli interventi per: Pronto Intervento, Ripristino Alloggi, Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria e Programmi di Investimento (attività di programmazione e pianificazione).

alloggi ritirati/alloggi ridati in disponibilità

ALLOGGI RITIRATI PER:	2012	2013	2014
Manutenzioni ordinaria	331	459	460
Alloggi dati disponibili ai comuni dopo la manutenzione	312	350	488

Per ogni alloggi andato in manutenzione vengono archiviati il verbale di visita dell'alloggio redatto con l'inquilino uscente, il video dello stato dell'alloggio, il video dopo la manutenzione ed il verbale di accettazione alloggio da parte del nuovo inquilino; all'inquilino uscente, se in regola con le spese condominiali e ha consegnato l'alloggio in buono stato viene erogata la cauzione a suo tempo versata, entro tre mesi.

Numero ordini di incarico manutenzione ordinaria suddivisi per tipologia

2012	2013	2014	Descrizione Lavori in Dettaglio	Codice
17	25	77	LAVORO INTERNO ALLOGGI	1.00.00
1466	1428	1425	OPERE DA ELETTRICISTA/IDRAULICO	1.01.00
68	86	92	OPERE DA ELETTRICISTA/IDRAULICO – BOYLER	1.01.01
197	235	233	OPERE DA ELETTRICISTA/IDRAULICO - CALDAIA	1.01.02
74	70	58	OPERE DA ELETTRICISTA/IDRAULICO – IMP. RISCALDAMENTO	1.01.03
387	357	366	OPERE DA MURATORE	1.02.00
49	40	27	OPERE DA MURATORE - PAVIMENTI	1.02.01

346	346	424	OPERE DA IMBIANCHINO	1.03.00
398	402	732	OPERE DA FALEGNAME	1.04.00
26	21	40	OPERE DA IMPIANTISTI	1.05.00
2	7	0	OPERE DA IMPIANTISTI - BOYLER	1.05.01
339	384	377	OPERE DA IMPIANTISTI - CALDAIA	1.05.02
164	108	129	OPERE VARIE	1.06.00
19	18	23	LAVORO DI RESTAURO ESTERNO DEL FABBRICATO	2.00.00
46	26	7	TINTEGGIATURE	2.01.00
25	21	21	BALCONI	2.02.00
18	27	55	VARIE	2.03.00
39	22	9	COPERTURE	3.00.00
181	185	121	COPERTURA	3.01.00
88	74	50	GRONDAIE/PLUVIALI	3.02.00
32	42	24	VARIE	3.03.00
71	49	59	ALTRI INTERVENTI CONDOMINIALI	4.00.00
19	17	16	TINTEGGIATURA SCALE	4.01.00
91	68	56	IMPIANTO ELETTRICO/IDRAULICO	4.02.00
39	38	26	ASCENSORE	4.03.00
60	63	33	FOSSE BIOLOGICHE-FOGNATURE	4.04.00
18	17	15	COLONNE SCARICO	4.05.00
6	4	6	CANNE FUMARIE	4.06.00
18	29	26	IMPIANTO DI RISCALDAMENTO	4.07.00
0	2	4	IMPIANTO SOLLEVAMENTO ACQUE	4.08.00
7	4	4	IMPIANTO AUTOCLAVE	4.09.00
114	128	72	VARIE	4.10.00
65	58	40	SISTEMAZIONI ESTERNE	5.00.00
0	0	1	IMPIANTO DI IRRIGAZIONE	5.02.00
15	15	7	MURETTI/RECINZIONI/CANCELLI	5.03.00
1	2	0	MURETTI/RECINZIONI/CANCELLI - VERNICIATURA MANUFATTI	5.03.01
28	28	21	SISTEMAZIONE AREA CORTILIVA	5.04.00
43	66	40	VERDE	5.05.00
5	13	4	INTERVENTI SU BOX ESTERNI	5.07.00
29	25	37	VARIE	5.08.00
1	0	0	RIMBORSI PER SFITTI	6.01.00

In totale 4.772 ordini di manutenzione cui sono corrisposti 3.547 interventi di lavori con un costo medio di 560 euro; di questi sono stati n. 2.444 gli interventi di pronto intervento realizzati tra i quali 201 interventi per sostituzione caldaia, 126 interventi installazione lavello e 189 interventi attivazione caldaia esistente al momento dell'assegnazione.

Alloggi ERP suddivisi per tipologia di intervento esclusi quelli destinati a demolizione, vendita o piani di investimento						
	2012		2013		2014	
	N° alloggi	% sul totale	N° alloggi	% sul totale	N° alloggi	% sul totale
Manutenzione						
40 gg	83	25%	83	28%	156	38%
75 gg	112	34%	121	40%	159	38%
105 gg	96	29%	76	26%	42	10%
M. Straordinaria	40	12%	21	6%	60	14%
totale	331	100%	301	100%	417	100%

n. 43 alloggi sono stati esclusi dalla manutenzione per giustificati motivi (mancanza di risorse, in attesa di accorpamento con alloggi vicini, in attesa di essere lasciati liberi).

I tempi di riconsegna degli alloggi ripristinati ai Comuni per nuove assegnazioni, come previsti dalla carta dei servizi non sono stati rispettati. La conclusione dell'appalto di lavori del 2010 e l'avvio del nuovo appalto di manutenzione nell'autunno 2013 assegnato a tre consorzi di imprese con l'intento di diversificare e mettere in concorrenza le stessa al fine del raggiungimento degli obiettivi temporali assegnati per la realizzazione dei lavori anche questa volta non ha dato il risultato sperato; le imprese a conclusione dell'appalto hanno rallentato l'impegno mentre quelle nuove si sono avvalse dell'opera di numerosi subappaltatori, sovente piccoli artigiani che hanno impiegato tempo ed professionalità per comprendere e realizzare quanto loro assegnato. ACER in quanto ente pubblico si avvale correttamente della procedura di appalto (L. 163/2006) rispetto del Codice Etico e per la trasparenza nell'uso delle risorse pubbliche e non ha discrezionalità nella scelta delle imprese.

Alloggi vuoti ERP

Il numero di alloggi in gestione ad ACER è complessivamente aumentato negli anni 2013-2014 per l'acquisto di alloggi con fondi regionali (delibere della giunta Regione Emilia Romagna n. 1621 e 1932/2012); questi sono stati complessivamente n.79 di cui n.56 destinati fin da subito all'ERP e n. 23 destinati all'ERS.

Nel 2014 ne sono stati assegnati n. 31 come ERP e n. 5 come ERS, al 31 dicembre risultano tra gli alloggi vuoti disponibili da assegnare 25 come ERP e 18 come ERS.

Inoltre sono stati completati n. 46 alloggi di nuova costruzione di cui 18 a Fiorano (già assegnati), 12 a Pavullo e 16 a Modena.

Mediamente gli alloggi vuoti per manutenzione o in attesa di assegnazione corrispondono al 6-7% del totale; tuttavia la concomitanza di alloggi lesionati dal sisma o appena acquistati dai comuni presenta una situazione al 31 dicembre che richiede una ulteriore specificazione riportata dopo la tabella.

Alloggi vuoti al 31/12 a destinazione ERP	2012	2013	2014
Assegnabile, non disponibile per pratiche in corso	2	1	20
Manutenzione in corso	119	156	68
Pratiche edilizie in corso	16	14	1
In disponibilità dei comuni per assegnazione	173	210	261
Sospeso per inagibilità SISMA 2012		19	82
Sospeso per piano di investimento	19	46	107
Sospeso per piano vendita	16	14	22
Sospeso per pratiche legali	7	14	11
Sospeso per pratiche ufficio contratti	11	9	4
Sospeso per prevista demolizione	43	58	95
** di cui 49 per ricostruzione post SISMA 2012			
Sospeso per programma di ristrutturazione	85	79	81
Totale	491	620	752

Tra gli alloggi dati in disponibilità per assegnazione occorre considerare che ve ne sono alcuni tenuti di riserva per cambi, altri che vengono rifiutati per le loro dimensioni o localizzazione o per le elevate spese condominiali.

Tra gli alloggi in disponibilità dei Comuni per le assegnazioni al 31 dicembre vi erano:

- alloggi nuovi ERP perché appena realizzati: n. 12 alloggi in via Bellettini a Pavullo, 16 alloggi in Via Harris a Modena; **(Totale 28)**

- alloggi nuovi acquistati con il fondo regionale Sisma 2012 a destinazione ERP: n. 1 in via Matteotti e n. 3 in P.za Andreoli a S. Possidonio , n.8 alloggi via Montanari, n.1 in via Agnini, n.3 via Secchia a Cavezzo , n. 7 alloggi in Strada Statale sud a Mirandola, n.1 via IV Novembre Novi, n.1 via Mazzini a Concordia (**Totale n. 25**)

Gli alloggi vuoti per inagibilità causa sisma 2012:

n. 5 alloggi in via S. Chiara a Carpi, n. 15 alloggi Via Allende e n. 5 via Don Zucchi a Cavezzo e n. 24 in via Cairoli a Mirandola, n. 12 alloggi in via Mascagni e n.4 via della Pace a Concordia, n. 4 via Da Vinci e n. 5 via Montegrappa a Finale, n. 3 in via Zoldi a Novi, n. 1 in via Fermi a Novi; n. 4 in via Modena a Rovereto; (**totale n.82**).

Tra gli alloggi ERP, in demolizione per sisma vi sono quelli con prevista ricostruzione: n. 18 alloggi Via Nievo a Mirandola, n. 5 alloggi a Cortile di Carpi, n. 6 via Menotti a Piumazzo, n.15 in via Federzoni a s. Possidonio; n. 5 in via Mattarelli a Modena; (**totale 49**).

Gli alloggi ERP vuoti in demolizione per altri motivi sono: n. 20 alloggi in via Menotti a Piumazzo, n. 27 alloggi (di cui 1 occupato) in Via Poliziano 15, 17 e 19 a Fiorano (**totale 46**).

Tra gli alloggi ERP vuoti per ristrutturazione vi sono: n. 28 a via naz. Per Carpi a Modena, n. 3 in via Ripa superiore, n. 6 in via Zanasi, n. 28 in via Tarozzi a Castelfranco (**totale 65**).

Alloggi vuoti interessati da Progetti speciali: n.19 via Gottardi a Modena, n. 6 località Tavernelle a Vignola (**totale 25**).

Non sono compresi gli alloggi ERP già demoliti da ricostruire per sisma: n. 4 alloggi di via Di Vittorio a S. Possidonio, n. 9 alloggi via 1 Maggio a Cavezzo; n. 1 alloggio in via Collodi a San Felice (**totale 14**).

Alloggi vuoti di proprietà dei Comuni a destinazione non ERP

Alloggi Sfitti	Non ERP al 31/12/2014
6	non disponibile per pratiche in corso (nuovo acquisto San Felice)
1	Manutenzione in corso
32	Pronto per assegnazione di cui 18 nuovo acquisto
1	Sospeso: piano di investimento
10	Sospeso: programma di ristrutturazione

Alloggi nuovi vuoti acquistati con il fondo regionale Sisma 2012 a destinazione NON ERP: n. 3 via Furlana e n. 3 via Zavatta a s. Felice (con pratiche in corso), n.9 alloggi via Nanetti a S. Possidonio, n. 6 alloggi Via Viazza S. Prospero, n. 2 via dell'Orto a Mirandola (pronti per l'assegnazione) (**Totale 23**).

Alloggi vuoti di proprietà ACER a destinazione ERS

31/12/ 2014	categoria
52	Manutenzione in corso
1	Pratiche edilizie in corso
24	Pronto per assegnazione
34	Sospeso: programma di ristrutturazione

Manutenzione straordinaria

Per la manutenzione straordinaria del patrimonio ERP nel 2014 sono stati inviati a tutti i comuni che hanno rinnovato il rapporto di concessione/convenzione per la gestione dell'ERP le proposte di piano sulla base della ricognizione dello stato del patrimonio (n. 43); di questi ne sono stati restituiti, approvati con delibera di Giunta, n.8 . Nei seguenti prospetti sono riportati i valori di quanto speso per le diverse casistiche di manutenzione nel triennio di riferimento

Finanziamenti statali e regionali utilizzati da Acer per interventi di manutenzione straordinaria o nuova costruzione

Finanziamenti	2012	2013	2014
Lg.457/77	€ 0,00	€ 98.596	€ 0,00
Lg.560/93	€ 1.716.121	€ 282.863	€ 1.028.900
Lg.513/77	€ 0,00	€ 47.281	€ 18.400
D.R.501/03	€ 539.794	€ 332.278	€ 1.277.694
D.R. 344/10	€ 160.500	€ 553.500	€ 533.768
D.R.1358/10	€ 131.052	€ 29.400	€ 29.976
Totale utilizzo	€ 2.547.467	€ 1.343.918	€ 2.888.739

Manutenzioni realizzate con entrate da canoni o da finanziamenti regionali (sisma)

Speso per interventi di manutenzione in €	2012	2013	2014
per manutenzione ordinaria alloggi in concessione/convenzione	4.488.070	4.657.934	3.336.043
per manut. straordinaria impegni di anni precedenti	436.742	320.459	565.120
per manutenzione straordinaria anno corrente	114.685	627.807	746.536
Totale	5.039.497	5.606.200	4.647.699
Interventi per ripristino con fondi sisma 2012	700.822,42	1.855.835	1.029.668
per manutenzione patrimonio di proprietà ACER	959.717	875.565	832.564
Totale	6.700.096	8.337.600	6.509.931

PROGETTAZIONE E APPALTI

Nell'anno sono stati consegnati 3 edifici nuovi (Pavullo, Fiorano M., Modena) per complessivi 46 alloggi in classe energetica B, avviato il cantiere per la realizzazione di 19 alloggi in edificio con struttura in legno per conto della Provincia di Modena; avviato il cantiere per un edificio a destinazione ERS di 15 alloggi di proprietà di ACER a Mirandola. Si è progredito con la progettazione degli edifici lesionati dal Sisma 2012 e sono state esperite le 17 sotto riportate gare pubbliche.

APPALTI ANNO 2014	IMPORTO APPALTO	SEDUTE PUBBLICHE
via dello Zodiaco Modena costruzione 19 alloggi	€ 2.903.915,50	1°: 29/03/2013; 2°: 03/04/2013; 3°: 06/05/2013; 4° 28/05/2013; 5°: 07/10/2013.
Mirandola peep Colombo	€ 1.945.000,00	1°: 25/06/2013; 2°: 11/07/2013; 3°: 24/07/2013; 4°: 05/12/2013.

12 alloggi via per Sassuolo 264 Vignola	€ 1.366.000,00	1°: 10/04/2014; 2°: 18/06/2014.
AEC costruzioni srl in ati con C.C.E. soc. coop - ingresso 4° class.to accordo quadro manutenzione 2013-2015	€ 200.000,00	/
CMEi - ingresso 5° class.to accordo quadro manutenzione 2013-2015	€ 200.000,00	/
cappotto via delle Dalie Modena	€ 589.952,08	15/01/2014
manut. straord. sisma via Cairoli 34 Mirandola	€ 834.174,15	29/07/2014
manut. straord. sisma via Allende 216-236 Cavezzo	€ 547.126,57	31/07/2014
copertura via di Vittorio 2-4 San Prospero	€ 80.552,46	27/01/2014
copertura via Giannone 96-98 Camposanto	€ 100.227,22	09/04/2014
STU Cambiamo via Attiraglio 7 alloggi ers 2° stralcio	€ 370.773,21	24/04/2014
copertura via Martiri di Belfiore 1-3-5 Mirandola	€ 97.296,87	06/05/2014
demolizione via Nonantolana	€ 133.460,80	13/06/2014
STU Cambiamo via Canaletto sud 21 alloggi PRU 2° stralcio	€ 297.636,20	02/07/2014
STU Cambiamo via Attiraglio 7 alloggi PIPERS 2° stralcio	€ 283.962,82	24/07/2014
copertura via Santa Chiara 24-26 Carpi	€ 63.987,59	11/12/2014
manutenzione ordinaria 60 alloggi	€ 480.000,00	18/12/2014
TOTALE	€ 10.494.065,47	

ATTIVITÀ COMPLEMENTARI

Gestione agenzia casa: prospetto

AFFITTO GARANTITO NUOVO SCHEMA (avvio anno 2012)	Canone medio	Alloggi valutati	Alloggi affidati ad Acer da privati	Stipule contratti	Totale contratti	Contr. attivi
TOTALE UNIONE TERRE D'ARGINE 2012-2014	€ 371	45	22	18	32	28
TOTALE UNIONE TERRE D'ARGINE 2004-2011	€ 471				85	26
Mirandola	€ 410	1	1	1	1	1
Fiorano Modenese - CONTRATTI IN GARANZIA (avvio anno 2014)	€ 246 per inquilini € 472 per locatori	28	25	31	31	29
Castelfranco	€ 410	3	3	2	12	8

Interventi dopo Sisma finanziati dalla regione Emilia Romagna

2013	IMPORTO finanziamento	DESCRIZIONE
06/06/2013	1.701.898,00	Acquisto 14 alloggi Novi di Modena (1à Tranche)
11/07/2013	424.402,00	Acquisto 14 alloggi Novi di Modena (2à Tranche)
24/07/2013	441.805,00	Rimborso canoni alloggi inagibili
22/10/2013	1.164.363,90	Ord.77/2013 (ACCONTO 90%)

31/10/2013	374.000,00	Acquisto 3 alloggi San Possidonio
05/11/2013	1.131.900,00	Acquisto 12 alloggi Concordia
06/11/2013	175.434,16	Ord.49/2012-24/2013 Bomporto Carpi Mirandola Finale Novi
19/11/2013	337.664,12	Ord.49/2012-24/2013 Mirandola S.Felice S.Possidonio
28/11/2013	788.443,27	Ord.138/2013
18/12/2013	510.985,11	Ord.82/2012
18/12/2013	150.324,69	Ord.49/2012-24/2013 Mirandola Novi
18/12/2013	310.000,00	Ord.49/2012-24/2013 ACCONTO Carpi, Concordia, Mirandola Novi, S.Felice

2014	IMPORTO finanziamento	DESCRIZIONE
Maggio	18.660,40	Ord.49/2012-24/2013 Mirandola
Maggio	701.800,00	Acquisto n.6 alloggi S.Prospiero
Giugno	1.487.898,00	Acquisto 14 alloggi S.Possidonio
Ottobre	555.000,00	Ord.49/2012-24/2013 Cavezzo
Ottobre	74.536,57	Ord.49/2012-24/2013 Camposanto
Dicembre	46.519,81	Ord.49/2012-24/2013 San Felice

SPESO per SISMA	2012	2013	2014
Interventi su patrimonio ACER	99.491	32.231	34.100
Interventi su patrimonio COMUNI	584.211	1.562.379	640.887
Incarichi a PROFESSIONISTI	17.120	194.382	260.943
ASSICURAZIONE	0,00	66.842	93.737
TOTALI	700.822	1.855.835	1.029.668

Contratti sottoscritti per nuclei con alloggio inagibile causa sisma

Tra il settembre del 2012 e il febbraio del 2014 sono stati stipulati 180 contratti con privati che hanno messo a disposizione un proprio alloggio, in ordinanza regionale n. 25-2012 con durata prevista di 18 mesi, inserendo inquilini sfollati causa sisma 2012.

Aggiornamento al 28/02/2014 Comune di provenienza inquilino	PROVINCIA DI MODENA				
	Contratti stipulati OR.25/2012	Contratti cessati prima della scadenza	Inquilini usciti dopo scadenza contratto	Contratti da ord.25/12 verso ord.26/14	Canone medio mese
BASTIGLIA	3	1	0	2	483,33
BOMPORTO	16	2	0	14	515,63
CAMPOSANTO	9	0	0	9	530,00
CARPI	68	14	6	54	477,00
CONCORDIA	10	1	0	9	508,50
FINALE EMILIA	31	0	3	31	482,90
MEDOLLA	2	0	0	2	582,50
MIRANDOLA					
MODENA	6	0	0	6	630,00
NONANTOLA	6	0	0	6	547,50
NOVI	2	0	0	2	540,00
RAVARINO	4	0	0	4	517,50
SAN FELICE	4	0	2	4	615,00

SAN POSSIDONIO					
SAN PROSPERO	14	0	2	14	468,00
SOLIERA	5	1	1	4	495,00
TOTALE	180	19	14	161	499,04

Dall'aprile del 2014 al febbraio del 2015 sono stati stipulati altri 180 nuovi contratti in base alla nuova ordinanza regionale n.26-2014, che hanno riguardato sia i precedenti contratti ord.26-2012 scaduti, sia la trasformazione di contratti su alloggi pubblici non ERP (ancora in corso), sia nuovi contratti per nuclei provenienti da MAP o anche da CAS. La durata tipica dei contratti ord.26-2014 è di 24 mesi. Si veda la tabella che segue:

28/02/2015	PROVINCIA DI MODENA				
	Comune di provenienza inquilino	Contratti stipulati Ord. 26/2014	Contratti cessati prima della scadenza	Inquilini usciti dopo scadenza contratto	Contratti ord.26-2014 attivi alla data
BASTIGLIA	2	0	0	2	445,00
BOMPORTO	14	0	0	14	502,86
CAMPOSANTO	10	0	0	10	544,50
CARPI	50	2	7	48	486,32
CONCORDIA	8	0	0	8	505,25
FINALE EMILIA	36	0	2	36	450,83
MEDOLLA	0	0	0	0	0
MIRANDOLA	10	0	0	10	470,90
MODENA	3	0	0	3	626,67
NONANTOLA	6	0	0	6	547,50
NOVI	12	0	0	12	532,50
RAVARINO	6	1	0	5	519,17
SAN FELICE	2	0	1	2	580,00
SAN POSSIDONIO	8	0	0	8	489,38
SAN PROSPERO	9	2	0	7	493,33
SOLIERA	4	0	0	4	523,75
TOTALE	180	5	10	175	494,18

Mancati introiti canonici per alloggi inagibili	2012-2013	2014
BOMPORTO	4.110,30	0
CAMPOGALLIANO	144,00	0
CAMPOSANTO	2.376,00	0
CARPI	31.739,92	3840
CASTELFRANCO EMILIA	4.901,76	0
CAVEZZO	60.861,12	23.487
CONCORDIA SULLA SECCHIA	59.409,59	25.612
FINALE EMILIA	32.729,77	1.540
MEDOLLA	4.317,03	0
MIRANDOLA	158.812,20	53.382
NONANTOLA	2.274,42	0

NOVI DI MODENA	29.990,96	7.677
SAN FELICE SUL PANARO	9.033,85	0
SAN POSSIDONIO	40.864,08	14.189
SOLIERA	240,00	0
Totale generale di	€ 441.805,00*	€ 129.727

Per gli anni 2012-2013 i mancati introiti sono stati recuperati da specifico finanziamento regionale, mentre per l'anno 2014 l'importo complessivo contribuisce al valore in riduzione delle entrate da canoni. Nell'anno sono stati 140 gli alloggi ancora inagibili distribuiti su 17 edifici di cui 8 di proprietà mista (vedi prospetto allegato 1/1).

L'alluvione del gennaio 2014

Ha colpito edifici e alloggi ERP nei comuni di Bastiglia e Bomporto e ha richiesto attività straordinaria per il ripristino degli stessi avvenuto nei mesi successivi e per la predisposizione dei documenti amministrativi necessari per la richiesta di risarcimento ai sensi della Ordinanza Commissariale del Presidente della Regione Emilia-Romagna n. 4 dell'8 Luglio 2014; di seguito gli importi definitivamente autorizzati.

Proprietà	Localizzazione	Alloggi	di cui pubblici	Finanziato
Comune di Bomporto	Via Alighieri n. 5	6	3	€ 10.000,00
Comune di Bomporto	Via Pascoli n.2-4-6	19	12	€ 38.500,00
Comune di Bomporto	Via per Modena n. 4	6	6	€ 26.000,00
Comune di Bomporto	Via Ravarino-Carpi n. 3	7	7	€ 27.000,00
Comune di Bastiglia	Via Borsara n. 6	9	9	€ 26.700,00
Comune di Bastiglia	Via Marconi n. 22	11	2	€ 27.600,00
Comune di Bastiglia	Via Pace n. 22	9	9	€ 30.600,00
Comune di Bastiglia	Via Togliatti n. 26	13	3	€ 22.300,00
			Totale Finanziato	€ 208.700,00