

Prospetti rendicontazione pluriennale 2014- 2018

CONTRATTI

Contratti ERP	2016		2017		2018	
	Numero pratiche lavorate	Numero contratti scaturiti	Numero pratiche lavorate	Numero contratti scaturiti	Numero pratiche lavorate	Numero contratti scaturiti
Attivazione per Nuova Assegnazione (segnalazione possibile assegnatario con relativa visita alloggio)	318	257	410	277	376	302
Istruttoria Domande di Cambio Alloggio (anche da graduatoria)	447	99	337	107	443	106
Istruttoria domande di Voltura e Subentro	77	50	117	60	61	40
Totale Contratti ERP		406		444		448

Contratti a canone concertato nell'anno	2016	2017	2018
su patrimonio dei Comuni	19	41	30
Su patrimonio ACER	48	61	59

*Altri contratti suddivisi per tipologia	2016	2017	2018
Assegnazioni Forze Dell'Ordine MO	4	1	2
Assegnazioni Condominio solidale (Gottardi - MO)	2	14	1
Concessioni d'uso	8	6	11
Contratti a canone concordato su patrimonio comunale	19	41	30
Contratti a canone concordato su patrimonio ACER	48	61	59
Contratto di Edilizia Agevolata/Convenzionata in Loc. Perm.	2	1	0
Contratto terremoto ORD.26/2014	68	58	45
Affitto Casa Garantito	17	3	1
Alloggi in garanzia – nuovi contratti proprietari	3	23	1
Alloggi in garanzia - nuovi inquilini	7	43	35
Totale	178	251	185

Le disdette di contratto per motivazione sono riportate nel seguente prospetto:

Motivazione disdette	2016	2017	2018
Cambio	108	116	114
Decadenza	13	15	12
Scadenza contratto	1	1	-
Deceduto	65	92	76
Rilascio per Occupazione senza titolo	-	-	2
Sfratto	23	27	20
Usciti normali	180	201	179
Totale	390	452	403

GESTIONI CONDOMINIALI

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

	2016	2017	2018
fabbricati con almeno un alloggio in gestione di cui:	799	803	807
fabbricati con solo alloggi di proprietà dei comuni	368	367	369
fabbricati di proprietà ACER (compresi ex demanio)	70	70	70
fabbricati con gestione diretta condominiale ACER	81	93	127

numero alloggi in gestione condominiale diretta ACER	1265	1479	1609
Condomini o fabbricati con supporto ACER alle autogestioni convenzionate	4	6	3
Condomini o fabbricati con autogestioni autonome	143	133	148
Condomini o fabbricati in gestione da terzi (amministratori privati)	468	495	515
Condomini o fabbricati in fase di verifica sulla gestione in essere o in ristrutturazione	53	51	42
fabbricati che non necessitano di amministrazione condominiale	22	25	37
bilanci condominiali esterni verificati da ACER	555	499	524
assemblee di condominio seguite direttamente da personale ACER	172	151	217
Lettere di richiamo al rispetto dei regolamenti condominiali	244	167	280

Prosegue la consulenza alle Autogestioni che registrano una tendenza alla diminuzione dovuta alle rinunce da parte dei capiscala per anzianità o difficoltà nel gestire il condominio.

Sosel	2017		2018	
Pratiche di ripartizione spese dove c'è riscaldamento centralizzato gestito da Sosel (nel 2017) / Lirca Gestione Calore (nel 2018)	91	€ 20.655	107	€ 26.531,38

Residenti dell'ERP: pratiche regolarizzazione Art.27 L.R-24/01 (subentro, ospitalità e coabitazione)

Anno	2016	2017	2018
Complessive istruite avviate nell'anno	171	178	236
Con esito positivo avviate nell'anno di cui:	156	163	213
Accrescimento naturale	48	66	84
Coabitazione temporanea con esito positivo	63	61	66
Convivenze finalizzate all'ampliamento con esito positivo	45	36	63

Permessi di soggiorno	2016	2017	2018
Richieste permessi di soggiorno di cui:	110	127	237
Stranieri titolari risultati ora con cittadinanza italiana	30	36	59
Pratiche di ricongiungimento per stranieri (fino al 2017)	33	47	---
Pratiche di ricongiungimento per stranieri – Nulla Osta Amministrativo	---	---	31
Pratiche di ricongiungimento per stranieri – Idoneità Alloggio	---	---	43
	2016	2017	2018
Gli anziani ultra 65enni rappresentano	21.85 %	21.81%	21.27%

Analisi composizione utenza per professionalità in %	2016	2017	2018
Pensionati	23,14%	23,80%	22,33%
Dipendenti e assimilati	19,67%	20,80%	22,37%
Studenti (vedi nota)	25,44%	18,13%	18,46%
Disoccupati – cassaintegrati	18,19%	18,93%	17,98%
Professionisti e autonomi	0,85%	0,89%	0,89%
Casalinghe	9,06%	9,10%	8,78%
Altro (vedi nota)	3,65%	8,34%	9,18%

* NOTA: Per gli ISEE ex DPCM 159/2013, effettuati a partire dall'anno 2015, non è più prevista la specifica categoria dei MINORI e pertanto tali persone, se non già ricomprese in altre fattispecie, finiscono indistintamente nella generica voce "ALTRO", senza possibilità di individuarne univocamente il numero. Per tali ragioni, rispetto alle statistiche degli anni precedenti, la categoria "Minori-Studenti" diventa "Studenti", mentre la categoria generica "Altro" ricomprende, indistintamente, sia maggiorenni che minorenni non dichiarati come appartenenti ad altre fattispecie specificamente previste dalla codifica del nuovo modello di DSU. Ne deriva quindi un ampliamento della categoria "Altro" a scapito della categoria "Studenti", con la

conseguenza che per il 2018 il raffronto è pienamente rappresentativo solo con la statistica del 2017. Si riporta la tabella di raffronto riclassificata in base ai dati estrapolabili dalle attuali DSU ISEE

ACCESSIBILITÀ AI SERVIZI

Numero utenti che si sono rivolti all'URP di Modena

Sono inoltre attivi 9 sportelli territoriali (Carpi, Mirandola, Castelfranco/Nonantola, Unione Terre di Castelli (sede a Savignano), Sassuolo, Pavullo, Formigine, Maranello). Con l'acquisto del nuovo sistema di gestione degli accessi per la sede abbiamo avuto una rilevazione puntuale degli stessi.

Per gli sportelli decentrati, segnaliamo che alcune difficoltà logistiche - risolte a inizio 2019 - hanno certamente inciso anche sul numero degli utenti che hanno potuto rivolgersi. Un confronto con i dati degli accessi 2019, potrà quindi dare utili elementi di riflessione per migliorare il servizio all'utenza

Accessi sportelli URP in sede:	2014	2015	2016	2017	2018
Contratti	1.936	1.754	1.436	298	1.633
Manutenzione	1.854	1.753	1.373	239	1.807
Condomini	717	835	662	115	577
Canone	2.393	3.365	2.341	418	2.907
Legale	1.595	1.364	1.226	206	1.397
Totale accessi sede	8.495	9.071	7.038	1.276	8.321
Accessi sportelli decentrati	1.478	2.014	2.149	2.316	2.419
Totale accessi	9.973	11.085	9.145	3.592	10.740

Accessi agli sportelli decentrati	2014	2015	2016	2017	2018
Castelfranco Emilia (quindicinale)	120	281	213	451	409
Nonantola (quindicinale)	80	74	80	56	62
Sassuolo (quindicinale dal 01/07/2016)	383	378	422	147	206
Vignola	186	227	225	240	189
Mirandola	252	353	386	367	358
Carpi	257	337	480	524	528
Pavullo	/	180	132	207	209
Formigine/Maranello	/	/	/	136	126 (70+56)
Fiorano Modenese		908	525	274	207
Carpi -Affitto Casa Garantito Unione Terre d'Argine	200	184	211	188	125
Totale presenze	1664	2927	2674	2590	2419

MEDIAZIONE SOCIALE

Dati	2016	2017	2018
Utenti seguiti a Modena in collaborazione con i Poli Sociali	77	58	50
Utenti seguiti in provincia	30	56	46
Situazioni collettive (condominiali) seguite	17	31	42
Totale situazioni individuali seguite	107	114	96
n. Assistenti sociali di riferimento	38	36	33
Gestione conflitti	11	12	18
Altre situazioni seguite	0	3	5
Festa dei Vicini, numero condomini coinvolti	5	3	2 - 56

PRESENZA DI ACER SUL PATRIMONIO IN GESTIONE

La presenza di ACER nel territorio avviene con frequenza anche durante la fase di assegnazione degli alloggi o per problematiche condominiali:

- 1) fase di assegnazione degli alloggi
- 2) per problematiche condominiali
- 3) per verifiche e rimozioni impianti non idonei o non autorizzati
- 4) per verifiche su segnalazioni varie
- 5) per pratiche legali

Verifiche effettuate per	2016	2017	2018
Nuove assegnazioni	318	410	510
Cambi	252	125	135
Aspetti condominiali	226	80	352
Rilievo parabole	95	44	14
Rimozione e verifica	32	9	10
Presenza abusivi	34	9	39
Ufficio Legale/Abbandono alloggio	122	79	94
Uso scorretto parti comuni	20	109	29

La individuazione di un percorso amministrativo complesso, ma che ha dato risultati positivi, ha consentito ad ACER di affrontare un annoso problema dovuto alla presenza di auto abbandonate nelle aree condominiali per diverse problematiche.

	2016	2017	2018
Auto abbandonate catalogate	130	38	27
Auto abbandonate rimosse	111	85	40

CANONI

Limite reddito ISEE (€)	% sul totale nuclei	Canone medio/mese
Fino a 7.500	58,44	92,31
Da 7.500 a 17.154,30	32,34	198,38
Da 17.154,31 a 24016	4,79	313,1
Maggiore di 24016	1,37	318,32
Dichiarazione ISEE non presentata	1,92	319,02
ISEE NON PRESENTE	1,15	120,09

% utenti in 5° fascia di reddito	60.67
----------------------------------	--------------

	2014	2015	2016	2017	2018
% nuclei in fascia di Protezione	66,16	66,02	68,17	63,36	60,67
Canone medio mensile ERP	137,89	138,51	133,20	146,04	144,94*

Modifiche annuali	2016	2017	2018
n. utenti ERP	14.345	14263	14473
Numero adeguamento canoni su ISEE presentate (tot/non doc.)	5614	5523	5529
Numero posizioni a canone sociale su richiesta dei Comuni (il numero tra parentesi indica quelli al minimo € 36)	598 (454)	815 a dic. 2017 (182 a 36 €, 170 a 47€ 428 a 70€, resto altro...)	937 a dic. 2018 (Di cui 417 a 47 €)
Minori entrate da canone per effetto canoni sociali	€ 686.219	€ 629.763,84	€ 643.137,36

NOTA: Il canone sociale è attualmente diversificato: €. 47 per i comuni di Modena, del Distretto Ceramico e dell'Unione del Frignano; €. 70 per tutti gli altri comuni.

ATTIVITA' DI RECUPERO CREDITI

Insoluti per canoni	2014	2015	2016	2017	2018
Canoni fatturati in €	11.261.754	11.338.683	11.061.026	11.806.116	12.299.608
N. bolle emesse totali	74.819	75.194	74.685	76.072	77.936
%aumento/diminuzione canoni	-2,24%	0,68%	-2,45%	6,73%	4,18%
Valore degli insoluti al 31/12	4.242.637	4.706.593	4.625.848	5.528.161	5.515.280
Insoluti annui	1.368.462	1.485.924	1.173.675	1.878.730	1.594.730
% morosità su anno	12,15%	13,10%	10,65%	15,91%	12,97%
% aumento morosità annua	-5,78%	8,58%	-21,01%	60%	-15,12%
Morosità consolidata	2.874.175	3.220.669	3.452.173	3.649.431	3.920.550

Morosità recuperata nell'anno	1.113.836	1.021.968	1.254.420	976.471	1.607.611
% morosità recuperata	27,93%	24,09%	26,65%	21,11%	29,08%

Il valore degli insoluti al 31/12/2018 è influenzato dai conguagli effettuati nel 2018 per la città di Modena ma le azioni legali ed i solleciti agli utenti hanno fatto sì che si riscontrasse un buon recupero di morosità.

Gestione delle procedure relative all'attività di recupero crediti

Il fenomeno della morosità rimane ancora molto rilevante e ancora in aumento nonostante tutti gli sforzi profusi dall'ufficio legale e che di seguito si espongono:

Azioni ufficio legale	2016	2017	2018
Lettere sollecito inviate	2.101	2.135	2.763
Solleciti saldati	873	955	1.083
Solleciti parzialmente saldati o non saldati	1.228	1.180	1.680
Accordi di rateizzazione/riconoscimenti di debito iniziati nell'anno	429	452	564
N. sfratti per morosità	25	27	22
N. alloggi liberati per altri motivi (MO + PROV)	16	15	9
Avvio procedimenti di decadenza per morosità per il Comune di Modena	74	83	67
N. provvedimenti di decadenza per morosità Comune di Modena	72	53	47
N. alloggi liberati con provvedimento di decadenza morosità Modena	5	6	7
Azioni avviate per la liberazione dell'alloggio nei Comuni della Provincia (escluso Modena)	91	84	78
Azioni avviate di decadenza per abbandono (MO + PROV)	52	23	36
Azioni di decadenza per abbandono eseguite* (MO + PROV)	10	5	2
Azioni di decadenza per abbandono pendenti al 31/12* (MO + PROV)	45	16	20

*Le azioni eseguite o pendenti possono riferirsi a procedure avviate gli anni precedenti

Il recupero morosità spese condominiali (ACER anticipa al condominio per conto della proprietà) conferma nel 2017 un importo elevato come nel 2015

Insoluti per spese condominiali	2016	2017	2018
Solleciti inviati agli utenti per morosità da spese condominiali	2.661	2.382	2.965
Pagamenti effettuati dagli utenti a seguito solleciti	609	556	770
Pratiche di liquidazione agli amministratori condominiali	2.142	1.929	2.179
Anticipo spese condominiali in €	568.578	638.304	716.825,26

GESTIONE DELLE MANUTENZIONI

Descrizione Lavori in Dettaglio	2015	2016	2017	2018
IMPIANTISTA INTERNO ALLOGGIO	1467	1545	1566	1641
IMPIANTISTA – SOSTITUZIONE CALDAIA	240	253	254	244
IMPIANTISTA – SOSTITUZIONE BOYLER	86	82	71	66
IMPIANTISTA – ATTIVAZIONE CALDAIA	191	190	208	292
MURATORE INTERNO ALLOGGIO	343	362	376	517
IMBIANCHINO INTERNO ALLOGGIO	352	328	378	454
FALEGNAME INTERNO ALLOGGIO	690	760	624	901
OPERE VARIE INTERNO ALLOGGIO	157	150	187	153
IMPIANTISTA INTERVENTI CONDOMINIALI	192	178	155	177
COLONNE DI SCARICO	10	12	10	16
IMPIANTO AUTOCLAVE	9	11	4	7
IMPIANTO SOLLEVAMENTO ACQUE	6	7	5	4
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO	49	34	52	36
FOTOVOLTAICO	14	12	9	6
ASCENSORI	47	41	20	46
IMBIANCHINO INTERVENTI CONDOMINIALI	50	34	46	31
MURATORE INTERVENTI CONDOMINIALI	80	118	122	127
FALEGNAME INTERVENTI CONDOMINIALI	47	22	16	21
OPERE VARIE CONDOMINIALI	182	178	430	241
FACCIAE	15	25	23	42

BALCONI	37	27	28	35
COPERTURA	160	172	116	137
LINEE VITA	1	0	1	5
PULIZIA GRONDAIE/PLUVIALI	34	59	52	78
PAVIMENTAZIONI ESTERNE – MARCIAPIEDI	38	22	42	28
VERDE – SFALCI E POTATURE	106	91	65	90
VERDE - MACCHINARI	7	2	3	5
FOGNATURE	81	77	71	61
RECINZIONI E CANCELLI	7	6	4	5
AUTORIMESSE ESTERNE	7	5	9	18
GESTIONE ALLOGGI SFITTI	470	428	305	459
RIMBORSI AD UTENTI PER CALDAIA/BOYLER	187	186	139	165
RIMBORSI AD UTENTI PER AVVOLGIBILI	22	15	15	16
RIMBORSI AD UTENTI GENERICO	18	14	13	15
COMPETENZE TECNICHE ACER	287	227	195	322
SERVIZIO DI VIGILANZA E PRESIDIO	3	1	3	0
TOTALE	5692	5674	5617	6461

Ripartizione per classe di manutenzione

Manutenzione	N ° alloggi 2018	% sul totale
40 gg	28	8,46%
75 gg	160	48,34%
105 gg	43	12,99%
M. Straordinaria	94	28,40%
Altro	6	1,81%
Totale	331	100%

Alloggi vuoti al 31/12 a destinazione ERP	2015	2016	2017	2018
Assegnabile, non disponibile per pratiche in corso	1	1	/	-
APE Assegnabile non disponibile per assenza attestato energetico	/	14	6	3
In manutenzione SGP	/	6	35	47
Manutenzione in corso	123	148	150	131
In manutenzione per disabili	-	-	-	25
Pratiche edilizie in corso	1	1	21	19
Passaggio chiavi gestione SGP	/	13	10	5
In disponibilità dei comuni per assegnazione	254	238	253	202
Sospeso x inagibilità	62	25	11	9
Sospeso per piano di investimento	121	149	126	119
Sospeso per piano vendita	15	20	24	26
Sospeso per pratiche legali	/	5	5	8
Sospeso per pratiche ufficio contratti	2	1	1	1
Sospeso per prevista demolizione	60	85	52	47
Sospeso per programma di ristrutturazione	82	87	87	86
Sospeso: Aggiornamento catastale	-	-	-	6

I 9 (erano 25 al 31.12.2016, erano 11 al 31.12.2017) alloggi in fase "sospesi per inagibilità" riguardano alloggi il cui contratto è stato disdettato in edifici ancora inagibili causa sisma 2012.

Analisi alloggi vuoti di proprietà dei Comuni a destinazione non ERP

Non ERP	2015	2016	2017	2018
Manutenzione in corso	5	9	5	6
Pronto per assegnazione	24	20	17	21
Sospeso: piano di investimento	1	2	1	2
Sospeso: programma di ristrutturazione	11	12	16	16

Analisi alloggi vuoti di proprietà ACER a destinazione ERS

Non ERP	2015	2016	2017	2018
Manutenzione in corso	47	39	37	30
Pronto per assegnazione	40	32	11	34

Sospeso: programma di ristrutturazione	58	69	82	62
Sospeso: pratiche legali	/	1	2	1
Inagibili per sisma 2012	5	5	/	/

Manutenzioni realizzate con entrate canoni accantonate e da finanziamenti regionali (Sisma) nei 5 anni 2013-2018

Speso per interventi di manutenzione in €	2014	2015	2016	2017	2018	Totale nei 5 anni
manutenzione ordinaria alloggi in concessione/convenzione	3.336.043	2.480.049	3.047.191	3.006.325	3.010.985	14.880.593
manut. straordinaria impegni di anni precedenti	565.120	328.417	509.886	761.782	873.608	3.038.813
manutenzione straordinaria anno corrente	746.536	443.530	554.317	714.882	862.760	3.322.025
Totale	4.647.699	3.251.996	4.111.394	4.482.989	4.747.353	21.241.431
Interventi per ripristino con fondi sisma 2012	1.029.668	2.054.920	2.164.020	2.907.882	1.180.938	9.336.116
Manutenzione patrimonio di proprietà ACER	832.564	615.985	572.763	612.355	651.962	3.285.629
Totale	6.509.931	5.922.901	6.848.177	8.003.226	6.580.253	33.386.176

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

Finanziamenti in €	2014	2015	2016	2017	2018	Totale nei 5 anni
Lg.457/77	0	0	543.615	27.806	0	571.421
Lg.560/93	1.028.900	404.198	89.230	15.531	0	1.537.859
Lg.513/77	18.400	26.000	14.000	378.794	0	437.194
D.R.501/03	1.277.694	493.124	331.533	1.095.621	579.478	3.777.450
D.R. 344/10	533.768	51.405	291.961	0	891.404	1.768.538
D.R.1358/10	29.976	196.206	0	0	0	226.182
D.R.1571/14		104.350	87.144	3.693	21.228	216.415
D.R.1297/15 Lettera A			480.973	132.408	1.607	614.988
D.R.1297/15 Lettera B			31	4.193	378.795	383.019
D.R.743/2018					438.734	438.734
Totale utilizzo	2.888.738	1.275.283	1.838.487	1.658.046	2.311.246	9.971.800

INTERVENTI DOPO SISMA FINANZIATI DALLA REGIONE EMILIA ROMAGNA

Alloggi acquistati da ACER in convenzione con i Comuni con finanziamenti regionali

Comune	CONCORDIA	FINALE	NOVI	SAN POSSIDONIO	SAN PROSPERO	Totale
Numero alloggi	18	17	14	18	16	83
Importo in €	1.958.228	1.745.504	2.126.300	2.325.853	1.544.351	9.700.236

Dettaglio spese per recupero fabbricati SISMA 2012	2016	2017	2018
Interventi su patrimonio ACER	239.186	201.091	0
Interventi su patrimonio COMUNI	1.552.524	2.512.477	1.058.023
Incarichi a PROFESSIONISTI	194.180	106.333	104.635
ASSICURAZIONE	178.130	85.964	18.280
TOTALI	2.164.020	2.905.865	1.180.938

Attestati Certificazione Energetica	2014	2015	2016	2017	2018
Da tecnici esterni	187	53	103*	132	164
Da tecnici interni	106	356	236	247	214

*di cui 4 su alloggi non in gestione

Per l'anno 2017 ci sono 24 APE redatte su unità immobiliari 'particolari' cioè negozi e alloggi non in gestione ACER.

Per l'anno 2018 ci sono 5 APE redatte su unità immobiliari 'particolari' cioè negozi e alloggi non in gestione ACER.

Dettaglio progetti "Agenzia Casa" gestiti da ACER per conto di Comuni e Unioni

Anno 2018 Affitto Casa Garantito - 49 contratti attivi

Unione Terre d'Argine - 44 contratti attivi

Castelfranco Emilia - 2 contratti attivi

Mirandola - 1 contratto attivo

Unione del Sorbara - 2 contratti attivi

Anno 2018 Alloggi in Garanzia - 52 contratti attivi

Unione Terre d'Argine - 5 contratti attivi (7 alloggi)

Castelfranco Emilia - 1 contratti attivi (3 alloggi)

Fiorano Modenese - 25 contratti attivi (28 alloggi)

Unione del Sorbara - 7 contratti (9 alloggi)

Maranello - 14 contratti attivi (16 alloggi)

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 commissario regionale n.25-2012 con durata prevista di 18 mesi, inserendo inquilini sfollati causa sisma 2012.

Dall'aprile del 2014 (periodo di prima applicazione operativa dell'ordinanza 16/2014) al 31 dicembre 2018 sono stati stipulati 424 contratti in base all'ordinanza regionale n.26-2014. Tali contratti hanno coinvolto sia i precedenti contratti ord.25-2012 e ord. 26-2014 scaduti, sia la trasformazione di precedenti contratti temporanei stipulati su alloggi pubblici fuori ERP, sia nuovi contratti per nuclei provenienti da MAP, da CAS o da altre forme di sostegno (riferimento Ordinanza 20/2015). La durata tipica dei contratti ord.26-2014 è di 24 mesi. Il prolungarsi dei tempi per il ripristino degli alloggi dove risiedevano gli inquilini prima del sisma ha determinato una gestione prolungata sia degli inquilini/assegnatari che dei proprietari, con conseguente rinnovo delle pratiche amministrative. Si sono inoltre avviate pratiche legali per il recupero degli alloggi in caso di reticenza a rilasciare l'alloggio assegnato con Ordinanza commissariale.

ORDINANZA COMMISSARIO REGIONALE n. 26 /2014: aggiornamento al 31/12/2018

	Ord. 26/2014 al 31/12/2018	Contratti cessati *	Cause legali in corso	Contratti attivi al 31/12/2018	Canone medio €
TOTALE	424	315	6	103	501,91