

UN BILANCIO DI MANDATO – PRIMA NOTA

In questa nota ripercorriamo sinteticamente il percorso e le tappe più significative che hanno contraddistinto fino ad oggi il mandato dell'attuale Consiglio di Amministrazione. In questa direzione sarà necessario richiamare alcuni elementi conoscitivi relativi alla situazione che è stata ereditata dalla precedente amministrazione che ha approvato il suo ultimo bilancio di esercizio al 31/12/2015. Seguendo l'ordine cronologico possiamo registrare positivamente l'aumento del numero degli Enti locali che, concluso il percorso di rinnovo di convenzioni e concessioni iniziato nel 2015, hanno deciso di avvalersi di Acer per la gestione degli immobili ERP di loro proprietà. Questo percorso ha poi trovato un ulteriore consolidamento all'interno della rinnovata attività di relazioni istituzionali con i Comuni voluta dall'attuale Consiglio di Amministrazione.

E' proseguita inoltre con questo CDA l'attività di consolidamento e sviluppo operativo di ACER PROMOS che si occupa della manutenzione ordinaria e straordinaria del patrimonio immobiliare: costituita in data 23 dicembre 2015, e diventata operativa dal 1 gennaio 2016, ACER PROMOS ha incrementato con la nuova direzione il numero degli interventi di manutenzione complessivi con investimenti significativi anche sul versante del ripristino degli alloggi da destinare alle assegnazioni.

Uguualmente, va sottolineato come ACER abbia assunto in via diretta la gestione delle attività degli Uffici Casa di alcuni Comuni, compreso il Comune Capoluogo. Anche questa attività è stata ulteriormente potenziata dall'attuale vertice aziendale che ha individuato il settore delle assegnazioni di alloggi di edilizia residenziale pubblica come prioritario: le procedure sono state riviste e il numero delle assegnazioni è cresciuto in maniera significativa con un monitoraggio in tempo reale di tutta la filiera dell'abitare: dal momento della presentazione della domanda fino alla consegna dell'alloggio. Anche l'attività relativa ai controlli delle DSU ha trovato progressivamente una sua specificità settoriale ed ora rappresenta una attività strutturata e a regime con un recupero importante di risorse economiche.

Il tema della legalità negli appalti risale alla metà del 2015, nel momento in cui ACER Bologna decise di aderire – tra le prime – al Protocollo di legalità sugli appalti di lavori e servizi promosso dal Comune di Bologna e sottoscritto da diversi attori pubblici e privati, anticipando di fatto i contenuti della nuova normativa in materia.

Legalità e sicurezza diventeranno negli anni successivi, tematiche decisive da tradurre in obiettivi concreti come la lotta alle occupazioni abusive, la legalità in materia di appalti, il recupero del credito da morosità, il contrasto ad ogni forma di uso illegale di alloggi e spazi comuni. Su alcuni obiettivi si riscontra una continuità a partire dal 2016 in avanti, ma alcune linee di azione sono caratteristiche dell'attuale mandato amministrativo.

In questa breve ricostruzione procederemo per “parole chiave” mostrando le peculiarità dei risultati raggiunti nei diversi ambiti di intervento

- a) In primo luogo va evidenziato il raggiungimento dell'obiettivo di **risanamento economico dell'ente e la riorganizzazione della struttura operativa.**

Il conto economico 2018 di Acer Bologna è stato chiuso con un utile ante imposte in sostanziale pareggio (€ 9.856) e con un utile d'esercizio di € 283.681. Il 2017 presentava un utile ante imposte di € 130.364 e un utile d'esercizio di € 33.416. Si partiva, lo ricordiamo, da una perdita di 888.466 euro al 31/12/2016.

All'interno dell'Azienda è stato impostato in maniera sistematica il lavoro di razionalizzazione dei costi, in particolare per quanto riguarda il personale, con la progressiva diminuzione del numero dei dirigenti in organico. L'attenzione all'equilibrio di bilancio, lo sviluppo di nuove fonti di ricavo, la riorganizzazione aziendale, il potenziamento di alcune funzioni strategiche, l'avvio di sistematici programmi di formazione hanno permesso di valorizzare l'organico esistente, rendendolo idoneo a raggiungere gli obiettivi aziendali nel breve e lungo periodo.

La riorganizzazione della struttura operativa ha vissuto due fasi: avviata nel 2017 è proseguita nel 2018 per consolidarsi definitivamente nella prima parte del 2019. All'interno di questo percorso va segnalata l'introduzione di meccanismi di selezione pubblica del personale che ha portato a nuove assunzioni, decretando sostanzialmente la fine del precariato in azienda.

- b) **La progressiva ripresa delle attività di cantiere** rimaste nel tempo congelate per una pluralità di motivi, è un altro dato importante che va evidenziato e che affianca le nuove progettualità. In particolare si segnala l'importanza dei progetti speciali per la riqualificazione manutentiva e sociale del comparto di via Gandusio, il progetto "1000 case per Bologna", la riqualificazione del centro xm24, interventi caratterizzati da un rispetto tassativo dei cronoprogrammi concordati con l'amministrazione comunale. Qui di seguito alcune brevi considerazioni:

Progetto Gandusio: La dimensione dell'abitare si intreccia con il tema della sostenibilità energetica e sociale da numerosi punti di vista. Operiamo nella riqualificazione energetica degli edifici e degli alloggi con la valorizzazione delle nuove tecnologie in modo da ridurre la dispersione di calore delle strutture, con l'installazione di cappotti e la realizzazione di altri interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Si tratta di interventi diretti non solo a riqualificare gli immobili sotto il profilo edilizio (e quindi anche energetico), ma anche a dare concreta attuazione a quel mix sociale, che costituisce il presupposto per la riqualificazione sociale di interi comparti. Il valore di quanto è stato realizzato nel comparto di via Gandusio in poco tempo, arrivando a risolvere una situazione che si era incancrenita ci è stato riconosciuto da tutti gli interlocutori istituzionali. Abbiamo assegnato tutti gli alloggi dei primi due civici del comparto e stiamo completando il lavoro anche negli ultimi due. Parallelamente proseguono nel rispetto dei tempi i lavori di costruzione del cappotto e la riqualificazione dell'area, anche grazie ad un finanziamento della Fondazione Carisbo.

Progetto Mille Case: nel corso del 2019 abbiamo assegnato nel solo Comune capoluogo circa 600 alloggi e altrettanti ne assegneremo nel corso del 2020: davvero possiamo affermare senza timore di essere smentiti che la città di Bologna rappresenta nell'ambito delle politiche abitative pubbliche un modello per tutto il territorio nazionale e ACER con la sua azione ha dato contributo importante per raggiungere questo risultato che non è solo quantitativo ma anche qualitativo.

Spesso infatti si tende ad associare l'edilizia pubblica con contenitori abitativi degradati. In realtà gli alloggi che assegniamo sono moderni, sicuri e dotati di dispositivi tecnologici all'avanguardia. Siamo orgogliosi di affermare che sono alloggi confortevoli e belli. Gli alloggi che sono stati consegnati in via Albani a fine marzo 2019 sono dotati di riscaldamento a pavimento, fornelli a induzione, sistemi di regolazione del valore, video-citofono. Ma oltre alle dotazioni impiantistiche e tecnologiche si tratta di alloggi belli da vedere, con una corte interna e spazi verdi e servizi di quartiere a poca distanza.

- c) Si diceva nelle premesse dell'importanza che riveste l'attività di cura e manutenzione del patrimonio immobiliare pubblico per permettere ai cittadini di godere di sicurezza e qualità dell'abitare. ACER Bologna ha affidato alla **società di scopo ACER PROMOS** il compito di realizzare interventi di manutenzione straordinaria e straordinaria e in questo mandato amministrativo, l'attività della società ha assunto un portata di azione senza precedenti, sia in termini di volume di investimenti che di interventi di manutenzione realizzati. Per quanto riguarda gli investimenti, in circa 5 anni di operatività effettiva della società si è passati da 16 milioni di euro a 26 milioni di euro. Il numero degli interventi cresce in progressione negli anni per un media di oltre 18 mila interventi annuali

- d) **La realizzazione del progetto “Mille case per Bologna”** ha rappresentato e rappresenta per ACER uno sforzo notevole in termini organizzativi e di programmazione degli interventi sia per quanto riguarda i ripristini che le assegnazioni di alloggi. I due settori sono stati riorganizzati per garantire una accelerazione delle attività e un maggior coordinamento tra di esse, con l'avvio di un monitoraggio centralizzato e quotidiano del lavoro. E' in questo mandato amministrativo che è possibile cogliere in tutta la sua importanza strategica il lavoro degli uffici casa chiamati a rispondere in maniera tempestiva alle aspettative dei Comuni. Il risultato è stato molto positivo non solo a Bologna ma anche a Imola, Casalecchio e in tutti i Comuni dove ACER gestisce l'intera filiera dell'abitare. Il numero delle assegnazioni effettuate sul Comune di Bologna è progressivamente aumentato negli ultimi 5 anni fino a raggiungere la cifra record di circa 600 assegnazioni effettuate nel 2019 e altrettante sono in programma entro la fine del 2020.

- e) **Il binomio legalità e sicurezza** ha caratterizzato senza alcun dubbio e in maniera forte questo mandato amministrativo. A partire dall'attenzione al tema degli appalti passando per la gestione degli alloggi e degli spazi comuni, fino ad arrivare al recupero del credito da morosità, sono numerose le azioni che possono essere raggruppate all'interno di questo binomio.

Appalti: L'attenzione alla legalità in materia di appalti, risale al Protocollo di legalità sugli appalti di lavori e servizi promosso dal Comune di Bologna, sottoscritto da diversi attori pubblici e privati il 6 Luglio 2015. Il sempre maggiore coordinamento funzionale tra il servizio tecnico e l'ufficio gare e appalti ha permesso di rinforzare alcuni capisaldi dell'attività ad evidenza pubblica che ACER ha adottato anche prima dell'entrata in vigore del nuovo Codice.

ACER esperisce gare per l'affidamento dei lavori e non utilizza l'istituto dell'affidamento diretto. Nelle procedure negoziate, e nei limiti consentiti dalla normativa vigente, viene garantita in termini ampi la partecipazione alle imprese del territorio. Il criterio di aggiudicazione utilizzato è quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa e in nessun caso quello del massimo ribasso. ACER ha adottato un atto di indirizzo a gennaio 2019 per proseguire nell'applicazione delle gare anche al di sotto delle nuove soglie stabilite dall'articolo 1, comma 912, legge n. 145/2018.

Contrasto alle occupazioni abusive:

Di fondamentale importanza per la cura dell'interesse pubblico, della sicurezza e dell'ordinato svolgimento della vita sociale nei quartieri periferici di Bologna è la costante programmazione e tempestiva azione in materia di occupazioni abusive, con un'azione di controllo e di prevenzione continua e sistematica. E' quanto ha realizzato ACER in questo mandato amministrativo con risultati a dir poco sorprendenti se consideriamo il picco di occupazioni abusive che si registrava a fine 2015: nr 42, di cui nr. 36 a Bologna. Oggi a Bologna ci troviamo con una sola occupazione in essere e questo grazie al positivo lavoro svolto negli ultimi anni da ACER in collaborazione con i Comuni, i Quartieri, la Prefettura, la Questura, le Forze dell'ordine.

Rispetto delle regole nell'uso degli alloggi e delle parti comuni:

Nell'ambito della coesione sociale non può essere sottovalutato il lavoro svolto da ACER per il rispetto delle regole d'uso degli alloggi e delle parti comuni attuato tramite gli Agenti Accertatori, ovvero personale specializzato e adeguatamente formato, che, in una ottica innanzitutto di prevenzione, ha il compito di presidiare i comparti di edilizia pubblica, applicando le sanzioni previste da appositi regolamenti comunali. E' stata data massima priorità, su indicazione della direzione generale, alla lotta alle condotte criminose accertate, anche con controlli sistematici e mirati dei comparti più sensibili (a partire dalle zone Pilastro, Vezza, Lavoro, Beroaldo, Galeotti, Cirenica del Quartiere San Donato – San Vitale), con azioni coordinate fra le forze dell'ordine, gli agenti accertatori Acer e gli operatori comunali. ACER Bologna ha avviato a partire da maggio 2019 sempre su input della direzione generale un programma straordinario di controlli delle ospitalità temporanee di natura non assistenziale. Nella calendarizzazione dei controlli è stata data priorità ai contesti territoriali e ai comparti caratterizzati da una maggiore tensione sociale considerata la necessità di garantire il più alto livello di rispetto delle norme e criteri elevati di controllo a tutela della legalità e della sicurezza.

Il piano straordinario di contrasto al fenomeno della morosità:

ACER ha attivato a partire dal mese di giugno del 2018 un piano straordinario di recupero della morosità che include le seguenti azioni prioritarie:

- L'attribuzione di nuovi incarichi e più urgenti obiettivi ai legali interni;
- la costituzione di una unità organizzativa speciale di progetto;
- la ricerca di collaborazione con i legali esterni per potenziare l'azione di recupero crediti con un avviso ad evidenza pubblica ed una selezione basata su merito, esperienza e condizioni standard di svolgimento dell'attività professionale. I legali esterni individuati dopo l'esame di merito delle dichiarazioni di interesse sono stati scelti per sorteggio;
- per il recupero del credito in sede extra giudiziale, ACER ha attivato degli accordi specifici con associazioni di privato sociale che operano senza finalità di lucro sul territorio.
- ACER si costituisce parte civile anche nei procedimenti penali contro gli occupanti abusivi per ottenere il risarcimento del danno.

I progetti e la mediazione sociale

E' stato perseguito con determinazione l'obiettivo di favorire una comunità inclusiva e responsabile con la casa al centro di una serie di dinamiche complesse. ACER ha maturato in questi anni la consapevolezza che gestire immobili di edilizia pubblica implica la cura della dimensione relazionale non solo con i singoli inquilini ma anche con una pluralità di soggetti organizzati e interlocutori collettivi. E' stato perseguito conseguentemente con determinazione l'obiettivo di favorire una comunità inclusiva e responsabile con la casa al centro di una serie di dinamiche complesse. ACER quindi ha collaborato attivamente a numerosi progetti, anche finanziati a livello di Fondazioni locali e nazionali, in partnership con Comuni, Quartieri, Soc. Dolce e altre organizzazioni del privato sociale, AUSER, AIAS, ASPHI, CAAD, CURIA di Bologna. ACER in questo mandato amministrativo ha dedicato e intende continuare a dedicare una attenzione particolare al tema dei soggetti deboli, anziani e disabili, promuovendo progetti speciali e abbattimento delle barriere architettoniche, pur in un contesto di penuria di risorse dedicate alle politiche per la casa in ambito nazionale.

Le relazioni istituzionali e gli accordi operativi:

La funzione delle relazioni istituzionali con gli stakeholders, la collaborazione tra diverse istituzioni, l'organizzazione di eventi, occasione di confronto e di scambio di informazioni, la promozione di ricerche e approfondimenti scientifici, hanno ricevuto un impulso importante nel corso di questo mandato amministrativo, ed hanno permesso ad ACER di confermare il proprio ruolo di strumento operativo al servizio delle politiche abitative, sociali e di riqualificazione urbana delle periferie. L'ACER viene indicata oggi da molti soggetti pubblici e privati come un modello virtuoso di gestione e collaborazione interistituzionale. Citiamo qui sotto alcuni esempi di questa attività trasversale a tutti i settori aziendali:

- il numero di reperibilità di vertice **(051.292.292), servizio oggi attivo h24**, è stato istituito per volontà della direzione generale per migliorare il coordinamento tra ACER, le Amministrazioni comunali e altri soggetti pubblici e privati. Questo al fine di garantire continuità nella condivisione di informazioni di comune interesse e assumere decisioni veloci in merito alla gestione di eventuali criticità manutentive e/o gestionali
- ACER ha promosso nel 2019 un seminario con tutti i Comuni della Città metropolitana per migliorare il sistema delle relazioni istituzionali: l'iniziativa è stata molto apprezzata dai sindaci e dagli assessori con delega che hanno partecipato; nell'occasione è stato distribuito ai presenti un agile vademecum per favorire la comunicazione tra uffici comunali e ACER.
- A partire dal 2012 è attivo un Protocollo con la Guardia di Finanza in materia di controlli sui redditi (DSU e ISEE); dal 2018, la collaborazione è stata estesa anche alle segnalazioni di subaffitti e per la verifica del corretto utilizzo di tutti i locali commerciali di proprietà o gestiti da ACER che esclude dalla partecipazione ai propri bandi di assegnazione coloro che propongono attività socialmente non rilevanti, non meritevoli di attenzione da parte dell'ente pubblico o a rischio di comportamenti patologici, soprattutto per i minori.
- Grazie al Protocollo Sfratti sottoscritto da soggetti pubblici e privati (Tribunale di Bologna, Città Metropolitana, ACER, Ordine degli Avvocati, Sindacati ed associazioni rappresentative dei proprietari e inquilini) il nucleo familiare che può documentare una oggettiva diminuzione della capacità reddituale a causa della perdita del lavoro, con conseguente difficoltà a rispettare le scadenze di pagamento del canone di locazione, può usufruire di contributi economici da parte del Comune di Bologna.

- la stipula in data 13 settembre 2018 del “Protocollo d’intesa in tema di locazioni abitative in favore degli impiegati civili del Ministero della Giustizia in servizio presso il circondario di Bologna” ha rappresentato un esempio importante di amministrazione collaborativa fra Stato, enti territoriali ed enti gestori di servizi pubblici sul territorio. Al Protocollo si può e si intende dare seguito con un accordo riguardante il personale dell’Arma e delle altre forze dell’ordine sulle locazioni abitative, in favore soprattutto dei giovani militari in servizio e delle loro famiglie.
- Protocollo per l’accesso e l’utilizzo massivo di dati dei nostri sistemi informativi (anagrafe assegnatari, familiari ed ospiti – catasto degli alloggi) tra ACER e l’Arma dei Carabinieri per un migliore svolgimento delle attività investigative e di pubblica sicurezza.
- Importante in questi anni è stato anche il potenziamento delle relazioni istituzionali con la Regione, la Città Metropolitana, i Comuni, i Quartieri, nella forma della risposta documentata a interrogazioni, interpellanze, domande di attualità, partecipazione a commissioni consiliari, gruppi di lavoro (es. Bussola), focus group sulla sicurezza e lo sviluppo delle zone periferiche o sulla riforma delle normative e dei regolamenti in materia di politiche abitative.
- E’ recente e molto importante la stipula dell’accordo quadro tra ASP Città di Bologna e ACER per la gestione tecnica della manutenzione del patrimonio immobiliare ASP in quanto conferma il ruolo centrale di ACER come ente gestore di immobili ma anche come soggetto incaricato di eventuali interventi edilizi di diversa tipologia
- In seguito alla stipula di un apposito protocollo di intesa si è prestata attenzione alla relazione di tipo collaborativo con le rappresentanze sindacali dell’inquilinato SUNIA, SICET, UNIAT, Unione Inquilini, anche mediante la programmazione di incontri periodici in sede e l’intervento di analisi e soluzione di problematiche specifiche sottoposte ad ACER dalle sigle citate. Lo stesso si può dire per la relazione con altri soggetti come comitati e gruppi di cittadini organizzati (Comitato Agucchi Zanardi, via Rimesse, Comitato Convivere Bolognina ecc.).
- ACER ha partecipato come capofila o partner a progetti finanziati dalla fondazione Carisbo e ottenuto un finanziamento per la realizzazione di un progetto di ricerca in Urban@it, organismo guidato dall’ex Sindaco Walter Vitali, nel Cluster Città Sociale
- Sono state organizzate da questo CDA due convention con tutto il personale l’ultima delle quali presso il MAST di Bologna, forte stimolo per un lavoro di squadra e una rinnovata progettualità.

La ricerca Nomisma – Caritas

Nonostante le politiche di inclusione sociale contribuiscano a migliorare la situazione economica delle famiglie beneficiarie, gli importi erogati non bastano a sostenere tutte le spese, in prevalenza quelle legate all’abitazione in locazione sebbene a canoni sociali. Una recente ricerca che ACER ha commissionato nel 2019 a Nomisma ci dice che la Caritas risulta a tutti gli effetti una rete di aiuto secondaria rilevante soprattutto per la fascia più povera dei residenti in alloggi ERP. Questa ricerca ci ha aiutato a capire che oggi le politiche abitative e le politiche sociali sono parte di un sistema integrato di welfare e vanno analizzate di concerto in modo da migliorare l’efficacia e l’efficienza del sistema nel suo complesso, anche introducendo elementi innovativi, proprio a partire dai servizi abitativi.

Il Progetto Portici di Bologna

I portici di Bologna, spazi privati a uso pubblico sono storicamente il luogo in cui si esercitano le relazioni sociali e costituiscono, pertanto, un luogo poli - culturale e multietnico che rappresenta un modello di riferimento per uno stile di vita urbano.

Per rappresentare il sistema di portici della città contemporanea nell'ambito del Progetto Unesco Il Comune di Bologna ha scelto anche la porzione di porti denominata il "Treno della Barca" il lungo edificio a due piani a destinazione residenziale, realizzato alla fine degli anni '50 nell'ambito di un progetto coordinato dall'Arch. G. Vaccaro.

Nell'ambito dei finanziamenti del PON METRO di cui il Comune di Bologna è beneficiario, sono stati inseriti interventi finalizzati alla riqualificazione di alcune unità commerciali del Treno con l'obiettivo di utilizzare questi spazi, collocati a piano terra, per implementare attività di coinvolgimento e integrazione sociale che produce sicurezza.

La relazione con FEDERCASA :

ACER ha ospitato a Bologna l'Assemblea nazionale di Federcasa: un'occasione importante per rilanciare il tema delle politiche abitative in un momento storico difficile che vede l'aumento del fabbisogno di edilizia pubblica a fronte di risorse scarse. Il ruolo assunto da ACER all'interno della Giunta esecutiva di Federcasa ha permesso all'azienda casa della provincia di bologna di assumere un ruolo propositivo, valorizzando a livello nazionale il modello bolognese. ACER ha anche co-organizzato con Federcasa e Avviso Pubblico nel 2019 un importante convegno a Roma dal titolo "La casa delle regole", per promuovere una cultura della legalità nei servizi pubblici.

La comunicazione

In ambito comunicativo abbiamo fatto notevoli passi avanti in questo mandato amministrativo. L'ufficio è stato riorganizzato e potenziato in piena sintonia con una evoluzione della funzione di comunicazione interna ed esterna nel contesto di cambiamenti importanti. L'inaugurazione recente del nuovo Portale aziendale, l'avvio dei canali social, la rivista on line, la televisione di quartiere, le puntate a tema sulle emittenti televisive locali, le conferenze stampa e le interviste mirate e a vasto raggio del Presidente hanno permesso ad ACER una nuova visibilità, non fine a stessa ma ancorata ad un progetto coerente e decisamente radicale e innovativo di comunicazione istituzionale, sociale e di servizio ai cittadini. Sempre più attenzione è stata dedicata alla predisposizione di campagne informative per indurre o dissuadere determinati tipi di comportamenti (es la campagna di prevenzione incendi e la semplificazione del regolamento d'uso) e anche la recente emergenza sanitaria ha permesso di sperimentare nuovi strumenti di comunicazione con i cittadini come il canale whatsACER e i canali SKYPE tematici.