



Relazione della Giunta Regionale all'Assemblea Legislativa
ai sensi dell'Art. 55 della L.R. 24/01, recante
"Disciplina dell'intervento pubblico nel settore abitativo"

Ottobre 2005

1. PREMESSA

L'analisi dello stato di attuazione della legge regionale 24, prevista dall'articolo 55, si sviluppa a partire dalle considerazioni svolte nei rapporti precedenti.

Il consuntivo delle attività riferite all'anno 2004, affronta le principali aree tematiche contenute nella legge:

- la programmazione regionale degli interventi pubblici per le politiche abitative;
- il riordino della gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica;
- la riorganizzazione degli Enti gestori (IACP) e la loro trasformazione in ACER (Azienda Casa Emilia Romagna).

In particolare vengono di seguito esaminate i seguenti argomenti:

- programmi di edilizia abitativa (sovvenzionata-agevolata)
- 2° verifica tecnica canoni di e.r.p. (delibere del Consiglio Regionale n. 395/02 e n. 485/03): ulteriori valutazioni sull'andamento dell'applicazione della nuova normativa sui canoni
- il Fondo per l' affitto
- Osservatorio regionale del sistema abitativo (ORSA)
- la qualificazione del processo edilizio, degli operatori e sistema di accreditamento
- valutazione dei bilanci consuntivi 2003 delle Acer

2. PROGRAMMAZIONE L.R. 24/01

Programma regionale 2003-2004 di interventi sul patrimonio comunale di edilizia residenziale pubblica

La L.R. 24/01, riordinando le funzioni in materia di patrimonio residenziale di proprietà pubblica, prima suddiviso fra Comuni, Demanio statale e ACER, ha concentrato nei Comuni la proprietà degli alloggi e nelle ACER le attività di gestione e di intervento sul patrimonio.

Con la deliberazione del Consiglio Regionale n. 463 del 6 marzo 2003 si stabilivano gli obiettivi della programmazione 2003-2004 e si sottolineava la necessità di promuovere consistenti interventi di manutenzione e di adeguamento degli impianti in alloggi di proprietà comunale, per rispondere alle esigenze abitative delle fasce di utenti economicamente più deboli.

A tale scopo sono stati investiti 110 milioni di euro ripartiti a livello provinciale, con deliberazione del Consiglio Regionale n. 501 del 23 settembre 2003, attraverso l'individuazione di un parametro che tiene conto della popolazione, della distribuzione territoriale del patrimonio erp e della sua vetustà.

La programmazione, articolata in due stralci, è stata avviata a seguito della valutazione del fabbisogno manutentivo e la quantificazione dei costi relativi previsti da parte dei Tavoli di concertazione provinciali di cui all'art. 5 della L.R. 24/01, che hanno approvato il programma operativo.

La Giunta Regionale ha approvato i singoli programmi provinciali, che interesseranno oltre 22.500 alloggi, le procedure per l'attuazione e i termini per l'inizio dei lavori.

Gli interventi compresi nel primo stralcio dovranno essere avviati entro il prossimo 1° luglio; quelli compresi nel secondo, entro il prossimo 12 dicembre.

Il programma è in corso di realizzazione.

Tabella 1. Programma di manutenzione e adeguamento degli impianti. Ripartizione provinciale dei finanziamenti (in euro) e del numero degli alloggi interessati

Provincia	Finanziamento assegnato	n. alloggi
Piacenza	6.710.000,00	2.441
Parma	11.616.000,00	1.773
Reggio Emilia	9.977.000,00	1.542
Modena	14.806.000,00	2.789
Bologna	32.538.000,00	7.452
Ferrara	11.561.000,00	1.707
Ravenna	8.745.000,00	887
Forlì-Cesena	9.020.000,00	3.277
Rimini	5.027.000,00	671
Totale	110.000.000,00	22.539

Programma sperimentale 20.000 abitazioni in affitto

Nell'ambito del programma 2003/2004 di interventi per le politiche abitative, ai sensi della L.R. n. 24/2001, è ricompreso il programma sperimentale denominato "20.000 abitazioni in affitto", realizzato in attuazione della legge 21/01.

Il programma sperimentale "20.000 in affitto" è finalizzato ad incrementare l'offerta di alloggi di edilizia convenzionata-agevolata da concedere in locazione a termine (minimo 10 anni) o permanente a canone più basso rispetto a quello di mercato, alle categorie sociali deboli che hanno difficoltà a reperire alloggi a canoni accessibili.

I soggetti destinatari dei contributi sono i Comuni, le Cooperative di Abitazione, le Imprese di Costruzione, le società di scopo costituite dalle ACER, le Onlus, le Ardsu che realizzano o recuperano alloggi da assegnare in locazione a nuclei familiari appartenenti a categorie sociali deboli (anziani, giovani coppie, lavoratori immigrati italiani e stranieri) in possesso di determinati requisiti soggettivi.

La delibera della Giunta regionale n. 2030 dell'11 ottobre 2004 ha approvato l'ammissione al finanziamento degli interventi relativi al programma sperimentale denominato "20.000 abitazioni in affitto".

Il programma viene attivato in due stralci, con la stessa delibera si avvia il primo stralcio mentre con la delibera della Giunta regionale n. 142 del 31 gennaio 2005 si avvia il secondo stralcio.

Gli interventi localizzati nel primo stralcio devono pervenire all'inizio lavori entro l'8 dicembre 2005, mentre quelli localizzati nel secondo stralcio devono iniziare i lavori entro 13 mesi dalla data di pubblicazione della delibera della Giunta regionale n. 142/05 che è avvenuta sul B.U.R. n. 25 del 16/02/05.

I finanziamenti assegnati ammontano a complessivi Euro 73.256.899,19 di cui Euro 12.228.179,79 derivanti da finanziamenti statali e Euro 61.028.719,40 di cofinanziamento regionale.

Gli alloggi che verranno realizzati sono 1.804 di cui 997 realizzati da soggetti pubblici e 807 da soggetti privati.

Tabella 2. Distribuzione per Provincia e per soggetto attuatore dei finanziamenti (in euro) e del numero di alloggi finanziati con il programma "20.000 abitazioni in affitto":

PROVINCIA	SOGGETTI PUBBLICI E ASSIMILATI		SOGGETTI PRIVATI LOCAZIONE PERMANENTE		SOGGETTI PRIVATI LOCAZIONE A TERMINE		TOTALE	
	N° alloggi.	Contributo	N° alloggi.	Contributo	N° alloggi.	Contributo	N° alloggi.	Contributo
PIACENZA	113	3.213.675,20	58	4.280.396,40	48	1.981.298,30	219	9.475.369,90
PARMA	132	5.365.420,00	50	2.861.976,88	36	1.301.754,27	218	9.529.151,15
REGGIO EMILIA	28	1.562.983,47			118	3.180.339,62	146	4.743.323,09
MODENA	56	3.118.391,90	60	4.189.718,97	94	3.158.860,01	210	10.466.970,88
BOLOGNA	112	5.658.156,50	201	10.283.563,74	69	1.835.239,24	382	17.776.959,48
FERRARA	56	1.854.388,00	19	1.228.871,00	16	253.200,00	91	3.336.459,00
RAVENNA			8	219.172,50			8	219.172,50
FORLI'	123	4.879.468,75	10	523.125,00	20	632.100,00	153	6.034.693,75
RIMINI	377	11.674.799,44					377	11.674.799,44
TOTALE	997	37.327.283,26	406	23.586.824,49	401	12.342.791,44	1804	73.256.899,19

3. SECONDA VERIFICA TECNICA APPLICAZIONE NORMATIVA SUI CANONI E.R.P.

La delibera del Consiglio Regionale 485/03, al fine di valutare l'impatto economico-sociale dei nuovi canoni, ha previsto una prima verifica tecnica, già effettuata da parte delle ACER entro il mese di dicembre 2003, (vedi Relazione precedente, anno 2004), una seconda, alla fine del periodo transitorio (31.12.2004).

Al fine di facilitare il lavoro delle ACER e nell'ottica di richiedere dati omogenei per effettuare agevolmente le valutazioni di merito, anche per la seconda verifica, è stata predisposta una serie di tabelle che consentono di ottenere un quadro complessivo regionale.

Nei mesi di gennaio/febbraio dell'anno in corso, Le ACER provinciali, hanno trasmesso al Servizio Politiche Abitative i dati relativi all'applicazione dei nuovi canoni.

Come noto, fermo restando che la determinazione dei canoni spetta ai singoli Comuni (art. 35 della L.R. 24/01), la gradualità dell'applicazione degli aumenti dei nuovi canoni, così come stabilito dalla delibera del Consiglio regionale sopra menzionata, è avvenuta in base alle decisioni dei Tavoli Provinciali secondo gli scaglionamenti riportati nella tabella 3, nell'arco del periodo transitorio, ovvero, 1° ottobre 2003 – 31 dicembre 2004.

Dal raffronto delle tranches per ambiti provinciali, si evidenzia che la maggior parte delle Province, differenziando i tempi di applicazione all'interno dell'arco temporale consentito, ha optato per due scaglionamenti, ad eccezione della Provincia di Piacenza che ha applicato i nuovi canoni senza dilazioni, al 1° ottobre 2003 e la Provincia di Modena che, invece, ha deciso n. 3 scaglionamenti ricomprendendo nel terzo i nuclei con aumenti canoni superiori a 700 euro/anno per la fascia di Protezione, a 1.300 euro/anno per le altre fasce dell'Area dell'Accesso, a 1.500 euro/anno per l'Area della Permanenza (vedi tabella n. 3).

Tabella 3. Scaglionamento temporale degli aumenti dei canoni

PROVINCE	1° SCAGLIONAMENTO	% AUMENTO	2° SCAGLIONAMENTO	% AUMENTO	SCAGLIONAMENTI E DECORRENZE DIVERSE	% AUMENTO
BO	1/10/03-30/06/04	19,55%	1/07/04 - 31/12/04	fino al 20,06%		
FE	1/10/03-31/12/03	60% dell'aumento canoni	1/01/04 - 31/12/04	79,7% dell'aumento canoni		
FO-CE	1/10/03-30/06/04	60%	1/07/04 - 31/12/04	40%		
MO	1/10/03-30/06/04	50%	1/07/04 - 31/12/04	50%	1/10/03 - 30/06/04 1/07/04 - 30/09/04 1/10/04 - 31/12/04	35% 30% 35%
PR	1/10/03-30/06/04	50%	1/07/04 - 31/12/04	50%		
PC	Nessun scaglionamento	100%	—	—		
RA	1/10/03 -31/12/03	13%	1/01/04 - 31/12/04	restante % fino al raggiungimento del 23%		
R.E.	1/10/03 - 30/06/04	50%	1/07/04 - 31/12/04	50%		
RN	1/10/03 - 31/12/03	50%	1/01/04 - 31/12/04	50%		

Di seguito, si riportano le elaborazioni contenenti il riepilogo regionale sui dati inviati dalle ACER, relativi agli effetti prodotti dall'applicazione delle nuove norme sui canoni.

TABELLA 4: Assegnatari Canoni

Trattasi di una tabella a "doppia entrata", concernente la ricollocazione degli assegnatari nelle nuove Aree/Fasce ed il raffronto con le vecchie fasce (del. C.R. 167/95 e 360/96) al 31/12/04.

L'elaborazione compara i canoni al 1° settembre 2003 e quelli a regime, alla fine del periodo transitorio, ovvero, al 31 dicembre 2004. Il confronto è relativo agli utenti presenti sia al 31.12.2004 che al 1° settembre 2003; non sono pertanto considerati gli assegnatari entrati ed usciti dal patrimonio dopo il 1° settembre 2003.

La tabella mostra, altresì, l'andamento del canone medio in ciascuna fascia/Area in rapporto al totale degli assegnatari in essere nel periodo transitorio.

Tabella 4. Distribuzione del numero di assegnatari per fasce di appartenenza e canone medio (in euro). Emilia-Romagna

		N. assegnatari per Fasce e Canoni												
Nuove Aree Fasce al 31/12/2004		Vecchie fasce											Canone medio mensile in Euro	
		A O	A 1	A 2	B 1	B 2	B 3	C		D	Totale	%	01/09/03	a regime
Accesso	Fascia Protezione	1.873	4.595	8.321	5.586	2.514	929	90	21	13	23.942	51,2%	67,21	60,13
	Altre Fasce Accesso	101	327	2.670	4.239	4.336	3.450	168	15	5	15.311	32,7%	111,25	135,03
Permanenza	Permanenza Adempienti	21	43	217	493	1.025	3.544	531	26	6	5.906	12,6%	153,59	241,46
	Permanenza Inadempienti	67	83	128	149	70	97	40	8	5	647	1,4%	88,41	265,70
Decadenza		9	25	25	65	62	320	350	51	40	947	2,0%	210,24	382,78
	Totale assegnatari	2.071	5.073	11.361	10.532	8.007	8.340	1.179	121	69	46.753	100%		
	Canone medio Reg.												95,73	116,95

Si rileva innanzitutto come le percentuali dei nuclei collocati complessivamente nell'Area

dell'Accesso, pari all' 83,9%, si avvicinino considerevolmente al dato ottenuto in seguito alle simulazioni effettuate dalla Regione fin dall'inizio della discussione sulla ridefinizione dei canoni, successivamente riconfermate dalle ACER nel marzo 2003 (pari all'83,5%).

Proseguendo nel raffronto tra i dati delle simulazioni e i dati reali anche per l'Area della Permanenza e l'Area della Decadenza non si rilevano discostamenti significativi.

Per chiarezza di lettura si precisa che nel riepilogo regionale, si è ritenuto opportuno accorpare in un'unica fascia, denominata C, la fascia C1 e C2 in quanto alcune ACER non disponevano negli archivi della decodifica della fascia, oppure, la suddivisione avrebbe comportato ritardi nell'invio dei dati. Si ricorda che, secondo la normativa previgente, la fascia C1 riguardava i percettori di redditi convenzionali ricompresi fra il doppio ed il triplo del limite previsto per l'accesso; la fascia C2, invece, si riferiva ai percettori di redditi convenzionali oltre il triplo del limite previsto per l'accesso.

L'Area denominata "Permanenza Inadempienti" riguarda i nuclei che non hanno prodotto la documentazione reddituale e che in base a quanto stabilito dalla delibera del Consiglio regionale n. 485/03, sono provvisoriamente collocati nell'area della Permanenza.

La Tab. 4 permette anche di verificare la dinamica dei canoni medi mensili delle nuove Fasce/Aree tra il 1° settembre 2003 ed il 31 dicembre 2004.

E' interessante notare come nella Fascia di protezione, per effetto dell'applicazione dei nuovi criteri, ci sia una variazione in decremento di circa il 10,53 % dei canoni medi mensili. Tale flessione si è verificata in tutte le Province, escluse Ravenna e Rimini, come risulta dalle tabelle in appendice a cui si rinvia per un'analisi più approfondita dei dati.

Le altre Fasce dell'Area dell'Accesso, presentano, a regime, un incremento del 21,37%; l'Area della Permanenza un incremento del 57,21%, e infine, l'Area della Decadenza, un incremento dell'82%. I risultati conseguiti confermano il raggiungimento dell'obiettivo iniziale di non penalizzare le fasce più deboli, qui individuata nella fascia di protezione.

TABELLA 5 - Riepilogo regionale – Proiezione entrate annuali

La tabella è stata elaborata moltiplicando i canoni medi mensili per il numero degli assegnatari collocati in ciascuna Fascia/Area e conseguentemente moltiplicati per n. 12 mensilità. E' importante sottolineare che si tratta di una proiezione effettuata su canoni medi mensili, trasmessi dalle ACER provinciali, riferiti esclusivamente agli assegnatari presenti nei due periodi considerati (01/09/03 – 31/12/04) e successivamente elaborati su base annua.

Tabella 5. Entrate (in euro) mensili ed annuali da canoni per fasce di appartenenza degli assegnatari. Emilia-Romagna

		PROIEZIONE ENTRATE MENSILI (canone medio X n. assegnatari)		PROIEZIONE ENTRATE ANNUALI (canone medio X n. assegnatari X 12)	
Nuove Aree Fasce		1/9/2003	a regime	su dati 9/2003	a regime
Accesso	Fascia Protezione	1.609.045	1.439.584	19.308.541	17.275.009
	Altre Fasce Accesso	1.703.287	2.067.461	20.439.441	24.809.535
Permanenza	Permanenza Adempienti	907.100	1.426.088	10.885.202	17.113.055
	Permanenza Inadempienti	57.199	171.908	686.393	2.062.902
Decadenza		199.095	362.497	2.389.142	4.349.963
Totale Entrate mensili		4.475.726	5.467.538		
Totale Entrate annuali				53.708.719	65.610.464

L'aumento complessivo a regime, determinato con i nuovi criteri, si attesta su 11.901.745 euro, pari a circa il 22%, del monte canoni raggiunto con la precedente normativa; la fascia di protezione mostra una flessione, in valore assoluto, di 2.033.532 euro; nelle altre Fasce/Aree gli aumenti sono proporzionali agli aumenti dei canoni medi rilevati nella Tabella 4.

I dati evidenziano che oltre quanto già considerato, in relazione all'obiettivo di non penalizzare le fasce più deboli, si è conseguito anche l'altro obiettivo di ottenere anche un incremento del monte canoni. L'aumento, interamente deciso dai Comuni ai quali è stato concesso un ampio margine di flessibilità, dimostra il senso di responsabilità e la sensibilità

degli stessi nel trattare una materia molto delicata.

Le Tabelle 6 e 7 riportano la distribuzione degli assegnatari, ripartiti per classi di aumento e diminuzione dei canoni.

Tabella 6: Numero di assegnatari che hanno fatto registrare un aumento dei canoni per classi di aumento e per fasce/aree. Emilia-Romagna

Nuove Aree / Fasce	Numero assegnatari							
	fino a 15 euro	da 15,01 a 50 E.	da 50,01 a 100 E.	da 100,01 a 150 E.	oltre	Totale n.	%	aumento medio F/Area Euro
Protezione	7.707	4.358	965	95	25	13.150	41,9%	20,37
Altre Fasce Accesso	1.715	5.588	3.499	604	110	11.516	36,7%	47,25
Permanenza	208	777	1.802	1.627	783	5.197	16,6%	103,22
Permanenza Inadempienti	5	19	64	123	392	603	1,9%	188,66
Decadenza	15	71	101	156	539	882	2,8%	186,21
Totale	9.650	10.813	6.431	2.605	1.849	31.348	100,0%	
Aumento medio regionale								51,88

Gli assegnatari che hanno fatto registrare un aumento del canone sono 31.348, pari al 67% del totale complessivo; l'aumento medio regionale è di 51,88 euro, con aumenti contenuti nell'Area dell'Accesso, con particolare riguardo alla fascia di protezione.

Dei 23.942 nuclei familiari collocati nella fascia di protezione (pari al 51,2% del totale), per 13.150, l'aumento medio del canone è contenuto in 20,37 euro al mese. In particolare, per 7.707 famiglie l'aumento non supera i 15 euro mensili, mentre, 4.358 nuclei presentano aumenti da 15 a 50 euro. I restanti 1.085 nuclei hanno subito aumenti superiori a 50 euro

mensili, la maggior parte dei quali (965) tra i 50 ed i 100 euro. I dati sopra esposti confermano il raggiungimento dell'obiettivo prioritario di proteggere le famiglie in condizioni economiche più disagiate.

Nelle altre fasce dell'Area di Accesso, sono collocati 15.311 nuclei familiari, pari al 32,7% del totale complessivo dei nuclei. Per 11.516 famiglie (oltre il 24% del totale), l'aumento medio del canone è contenuto in circa 47 euro al mese. Anche per le famiglie comprese in queste fasce gli aumenti appaiono moderati con un livello di protezione elevato, trattandosi comunque di famiglie che necessitano di un'adeguata protezione in rapporto ai redditi posseduti.

I nuclei collocati nell'area della Permanenza, compresi quelli inadempienti nella presentazione della dichiarazione dei redditi, sono 6.553, pari al 14% del totale degli assegnatari esaminati. I nuclei collocati nell'Area della Permanenza (adempienti) sono 5.906. Tra questi, 985 nuclei assegnatari hanno avuto un aumento del canone non superiore ai 50 € mensili; per 1.802 soggetti l'aumento è compreso tra 50 e 100 € - mese; per 1.627 assegnatari l'aumento è ricompreso tra 100 e 150 euro. Infine, per 783 nuclei, l'aumento supera i 150 euro. Si rileva che gli aumenti entro i 100 € mensili riguardano oltre il 53% delle famiglie con canoni in aumento, appartenenti all'Area della Permanenza.

Per quanto concerne l'Area della Decadenza, sono presenti 947 nuclei, pari al 2% del totale. Gli aumenti hanno interessato 882 nuclei, la maggior parte dei quali (539) con incrementi dei canoni superiori a 150 euro.

Tabella 7. Numero di assegnatari che hanno fatto registrare una diminuzione dei canoni per classi di diminuzione e per fasce/aree. Emilia-Romagna

Nuove Aree / Fasce	Numero assegnatari							
	da 0,00 a 15 E.	da 15,01 a 50 E.	da 50,01 a 100 E.	da 100,01 a 150 E.	oltre	Totale n.	%	diminuz. media F/Area Euro
Protezione	4.420	3.358	1.874	687	453	10.792	70,1%	41,66
Altre Fasce Accesso	1.126	1.409	867	250	143	3.795	24,6%	46,46
Permanenza	207	233	171	57	41	709	4,6%	52,66
Permanenza Inadempienti	9	13	8	8	6	44	0,3%	79,86
Decadenza	22	17	12	9	5	65	0,4%	61,37
Totale	5.784	5.030	2.932	1.011	648	15.405	100,0%	
Diminuzione media regionale								43,54

La diminuzione dell'importo del canone ha interessato 15.405 nuclei, ovvero il 33% su un totale delle 46.753 famiglie considerate. L'importo medio regionale della diminuzione è stato di circa 44 euro.

Nella Fascia di protezione, la diminuzione ha interessato 10.792 nuclei assegnatari, che costituiscono il 70% di quelli che hanno fatto registrare una diminuzione.

Per 7.778 famiglie si riscontrano diminuzioni fino a 50 euro. Per i restanti nuclei, le diminuzioni sono piuttosto consistenti, come si può rilevare nella tabella n. 7.

Il 25% dei nuclei che hanno avuto una riduzione del canone è collocata nelle altre fasce dell'Area dell'Accesso; nell'Area della Permanenza è concentrato il 5% degli assegnatari.

Soltanto 65 nuclei appartenenti all'Area della Decadenza sono interessati dalle diminuzioni.

4. FONDO REGIONALE PER IL SOSTEGNO ALL'ACCESSO ALLE ABITAZIONI IN LOCAZIONE - ANNO 2004 (artt. 38 e 39 della L.R. 24/01)

Un altro significativo ed importante strumento di intervento rivolto alla parte della popolazione meno abbiente della Regione è rappresentato dal fondo per la locazione.

Nell'anno 2004 sono state ammesse oltre 40.318 domande di utenti per il fondo per la locazione, per un fabbisogno complessivo pari € 92,9 milioni di euro.

Dalla tabella n. 8 si può desumere un quadro dettagliato dell'andamento delle risorse finanziarie negli anni 2000-2004.

Tabella 8. Risorse finanziarie del fondo per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione per anno e fonte di finanziamento. (valori in euro)

Anno di competenza fondi Stato (finanziaria)	Anno di apertura bandi	Importo Fondo nazionale	Fondi nazionali assegnati a RER	RER	Comuni	Totale fondi (Stato + RER + comuni)
1999	2000	388.778.137,00	33.411.605,30	0,00	5.340.096,34	38.751.701,64
2000	2001	361.519.829,00	31.069.014,14	2.116.956,83	6.548.797,56	39.734.768,53
2001	2002	335.696.984,00	28.849.798,83	6.316.301,21	7.575.566,07	42.741.666,11
2002	2003	249.181.336,00	27.029.251,27*	5.594.517,18	8.545.792,77	41.169.561,22
2003	2004	246.496.000,00	22.709.356,82**	4.384.296,15	8.380.869,70	35.474.522,67

* allo stanziamento statale di euro 25.215.534,50 sono stati aggiunti euro 1.813.716,77 provenienti dallo stanziamento statale dell'anno di competenza 2003

** lo stanziamento statale di euro 24.523.073,60 è stato diminuito di euro 1.813.716,77 che sono stati utilizzati per incrementare la quota statale dell'anno di competenza 2002

Relativamente alla gestione 2004 si evidenzia che:

- lo stanziamento statale è stato pari a € 24.523.073,60, di cui € 1.813.716,77 è stato utilizzato per integrare lo stanziamento dell'anno 2003 che aveva subito una riduzione in seguito all'applicazione del decreto del ministero dell'Economia e Finanze (decreto "taglia spese") del 29.11.2002.

- La Regione in sede di assestamento del bilancio 2004 ha stanziato € 2.000.000,00 (mezzi propri) che si sono aggiunti a € 2.384.296,15 quale quota finanziamento canoni ACER. Il finanziamento regionale quindi ammonta complessivamente a € 4.384.296,15
- I comuni hanno provveduto ad integrare lo stanziamento statale e regionale con risorse comunali per un importo pari a € 4.781.232,88.

Complessivamente, nell'anno 2004, sul Fondo regionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione, è stata stanziata la somma di € 31.874.885,85

E' da segnalare che le amministrazioni comunali negli anni di operatività del Fondo regionale hanno progressivamente aumentato il loro apporto finanziario superando il limite minimo (15%) previsto dalle delibere regionali di indirizzo.

Tab. 9 - Numero domande ammesse a contributo del fondo per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione per anno e relativo fabbisogno finanziario (in euro)

Anno di competenza fondi Stato (finanziaria)	Anno di apertura bandi	n. domande	Fabbisogno	% copertura (fondi Stato + RER + Comuni/ Fabbisogno totale)
1999	2000	20.434	40.215.264,27	96,36
2000	2001	31.487	61.726.209,79	64,37
2001	2002	35.566	68.194.347,18	62,68
2002	2003	39.105	91.100.290,61	45,19
2003	2004	40.318	92.967.698,65	38,16

Nel 2004, il fabbisogno emerso dall'istruttoria delle domande presentate, ammonta complessivamente a € 92.967.698,65 (nel 2003 il fabbisogno complessivo era stato di € 91.100.290,61). Il numero delle domande ammesse a contributo è stato di 40.318 (nel 2003 erano state 39.105).

Il rapporto tra fondi stanziati e fabbisogno nel 2004 è di circa il 34,29%. Questo significa che è stato possibile erogare ai beneficiari poco più di un terzo dell'importo del contributo teorico spettante. Con delibera di indirizzo per l'anno 2004 (DGR n. 547 del 29/03/2004) sono stati recepiti i criteri stabiliti nel decreto ministeriale attuativo dell'art. 11 della L. 431/98 (DM 07/06/1999), classificando i beneficiari dei contributi in due fasce reddituali individuate in base ai valori ISE/ISEE:

- **fascia A:** valore ISE da 0 a € 10.450,00 - incidenza canone/valore ISE non inferiore al 14%
- **fascia B:** valore ISEE da 0 a € 15.000,00 - valore ISE da € 10.450,01 a € 30.000,00 - incidenza canone/valore ISE non inferiore al 24%

La legge del 12/11/2004, n. 269 ha modificato l'art. 11 della legge n. 431/1998, prevedendo nuovi criteri di riparto tra le Regioni dei fondi statali stabiliti. In seguito all'applicazione dei nuovi criteri è possibile che la regione Emilia - Romagna veda ridotta la propria quota del fondo nazionale per l'anno 2005.

Si sottolinea anche che la sopra citata legge n. 269/2004 prevede che i comuni possono erogare direttamente al locatario il contributo del fondo per la locazione, in caso di morosità del conduttore ed a sanatoria della medesima morosità.

Infine, si deve rilevare che negli anni di operatività del fondo per la locazione si sono rilevate problematiche relativamente sia al trasferimento alla Regione dei dati da parte dei comuni che alla loro completezza rispetto alle specifiche tecniche emanate dalla Regione. Tali problemi fino ad oggi hanno impedito alla regione di svolgere un'analisi completa della efficacia dell'azione svolta dal fondo per la locazione. A questo scopo a partire dall'anno 2005 la Regione ha reso disponibile on line un programma informatico di gestione, vincolando il trasferimento dei fondi ai comuni al caricamento da parte degli stessi nel programma on line dei dati richiesti secondo specifiche tecniche regionali.

5. OSSERVATORIO SISTEMA ABITATIVO

Normativa di riferimento

L'articolo 12 comma 1 della legge 09 dicembre 1998, n. 431 prevede l'istituzione dell'Osservatorio della condizione abitativa quale strumento di supporto per la raccolta e divulgazione delle informazioni che descrivono l'andamento dell'intero comparto edilizio – abitativo, nonché quale strumento di supporto per la valutazione dell'efficacia degli interventi.

Con Decreto del Ministero Lavori Pubblici e Infrastrutture dell' 11.11.1999, n. 205, è stato costituito un apposito gruppo di lavoro al quale partecipano i rappresentanti del Ministero dei Lavori Pubblici ed i rappresentanti di alcune Regioni, fra le quali la regione Emilia-Romagna.

Infine con il D.M. B/967 del 16/11/04 sono stati definiti organi e compiti dell'Osservatorio Nazionale della Condizione Abitativa.

La Legge regionale n.24/2001 stabilisce con l'articolo 16 le caratteristiche generali e i compiti relativi all'Osservatorio Regionale del Sistema Abitativo, attribuendo con l'Art. 5 alle Province il compito di provvedere, anche attraverso lo stesso Osservatorio, alla valutazione dei fabbisogni abitativi rilevati a livello comunale e alla conseguente individuazione dei comuni o degli ambiti sovracomunali nei quali localizzare in via prioritaria gli interventi per le politiche abitative, sentiti i Tavoli provinciali di concertazione di cui all'art. 5.

Osservatorio Nazionale della Condizione Abitativa

Con Delibera del Consiglio R.E.R. n.555/2004 la nostra Regione ha formalmente aderito, dopo una triennale partecipazione, all'iniziativa interregionale di sperimentazione del prototipo di Osservatorio sulla condizione abitativa in attuazione dell'art. 12 della L. 431/98, secondo le modalità definite nello schema di Protocollo d'intesa tra la Regione Piemonte, capofila dell'iniziativa e la Regione Emilia-Romagna, firmato in data 27/07/2004 Prot. 14685.

Il Comitato tecnico scientifico del Gruppo di lavoro interregionale relativo all'Osservatorio nazionale della condizione abitativa ha continuato nel corso dell'anno 2004 le attività di confronto e analisi dei dati e delle relative procedure regionali.

L'obiettivo principale di questa importante e positiva attività di coordinamento e confronto è di definire , anche con l'attiva partecipazione della nostra regione, alcune linee fondanti di un prototipo di sistema informatizzato, che potrà supportare gli osservatori a livello regionale e sub - regionale, definendo tracciati-record comuni sulla base dei quali potranno essere raccolti dati confrontabili sul sistema abitativo da parte delle varie Regioni. Inoltre la Regione Piemonte si e' impegnata, con la firma del Protocollo sopra riportato, a mettere a disposizione delle Regioni che aderiscono all'attività di sperimentazione il pacchetto di software applicativo, che e' stato realizzato dal CSI della Regione Piemonte nel corso del 2003-2004 e che sarà sottoposto a verifiche operative nel corso dei primi mesi del 2005.

La prossima sperimentazione di questo applicativo, se darà esito positivo, potrà essere estesa alle altre Regioni che riterranno valido il metodo seguito ed il prodotto realizzato.

Sintesi delle attività di osservazione congiunturale O.S.A.R. / O.R.S.A.

L'impostazione che caratterizzava il progetto dell'Osservatorio Scenari Abitativi Regionali, avviato nel 1998 con la consulenza scientifica di Quasco e la partnership di I.A.C.P. (poi di A.C.E.R.), sulla base di riflessioni ed esperienze specifiche, prevedeva la costruzione di un sistema di conoscenza spiccatamente congiunturale di alcuni aspetti del mercato abitativo, in stretta relazione con dati statistici disponibili con una ragionevole tempestività, a partire da un campione costituito dai 10 principali Comuni della Regione, sui quali venivano condotte rilevazioni previste nelle schede tematiche del programma, con una specifica attenzione verso gli indicatori del fabbisogno abitativo e della domanda sociale e con uno stretto raccordo rispetto alle indicazioni fornite dall'Osservatorio Nazionale della Condizione Abitativa.

L'obiettivo dell'Osservatorio è quello di offrire, soprattutto nel confronto con le precedenti serie di rilevazioni ispirate alla medesima metodologia, un attendibile quadro delle principali tendenze in atto nel settore abitativo.

Nei rapporti semestrali prodotti a partire dal 1998, le indicazioni raccolte sul territorio sono accompagnate da una interpretazione dei fenomeni registrati, proponendo di volta in volta i possibili indicatori di riscontro.

L'attenta distinzione tra momento congiunturale e strutturale è stata ritenuta essenziale sia per preservare il corretto significato dell'attività di Osservazione, sia per consentire la contestualizzazione dei contenuti informativi provenienti da grandi archivi di base.

Tale attività ha condotto alla positiva realizzazione nel corso di un quinquennio di 10 Rapporti e alla implementazione e gestione a regime del sistema di osservazione stesso.

Le attività di ricerca hanno prodotto serie di dati, prevalentemente raccolti con rilevazioni campionarie, su:

- il fenomeno abitativo;
- il comparto delle locazioni;
- gli sfratti;
- il mercato immobiliare;
- l'attività edilizia ed urbanistica;
- il contesto socio-economico;
- il quadro legislativo;

Questi ambiti sono stati integrati annualmente con specifiche indagini ad hoc, alcune iterate in fasi successive, fra le quali:

- utenza universitaria;
- immigrazione;
- soddisfacimento utenza E.R.P.
- attività delle cooperative di abitazione

Con la presentazione dell'8° rapporto dell'Osservatorio Regionale del Sistema Abitativo nel Marzo 2002 è cessata la partnership con I.A.C.P./A.C.E.R. ed è stata avviata una attività di ricerca specificatamente mirata ad indagini sul territorio provinciale, con la partnership delle Province, che hanno firmato Protocolli di Intesa con la Regione per la partecipazione alle ricerche dell'Osservatorio, in attuazione dell'art.5 della L.R. 24/2001.

Nel Progetto dell'ultimo biennio dell'Osservatorio Regionale del Sistema Abitativo vengono pertanto aggiornate ed estese le rilevazioni già attivate nel quinquennio precedente, con l'introduzione di un maggior numero di realtà locali da analizzare e attribuendo un maggiore rilievo e una presenza più continuativa ai dati riferiti al territorio provinciale.

Nel corso del 2004 è stata perseguita pertanto la finalità di concorrere, anche con questo importante e innovativo segmento congiunturale dell'Osservatorio, alla determinazione e alla localizzazione del fabbisogno abitativo, congiuntamente alla componente "strutturale-amministrativa" dello stesso (dati riguardanti l'Anagrafe dell'Utenza, il Fondo di sostegno alla locazione, l'Accesso E.R.P. e l'Edilizia agevolata).

La seconda fase di tale progetto, con la consulenza di Nuova Quasco e cofinanziata dalle stesse Province, è iniziata nell'Ottobre 2003 ed è terminata nel Luglio 2004.

Nel corso dell'autunno 2004 sono stati presentati nei capoluoghi delle Province i rispettivi rapporti Provinciali, redatti con l'ausilio di gruppi di lavoro provinciali e con l'apporto di

associazioni e operatori di settore convocati nei Focus Group previsti dal progetto.

Infine nel Dicembre 2004 è stato presentato il Rapporto Regionale.

Con l'avvio della terza fase, a partire dal mese di Dicembre 2004, si è consolidata la positiva partnership con le Province medesime, nelle forme previste da uno specifico Protocollo di Intesa fra Regione e Province.

Si prevede fra l'altro la prosecuzione dell'attività dei Gruppi di Lavoro Provinciali e la convocazione di Focus Group territoriali, che nel corso del 2004 hanno visto la positiva partecipazione di enti e associazioni di settore, dei Comuni e degli altri componenti dei Tavoli Provinciali.

L'attività di ricerca del primo semestre 2005 si concluderà con la presentazione di un Rapporto Regionale nel Giugno 2005, mentre, entro il mese di Gennaio 2006 verranno presentati i nove Rapporti Provinciali e un Dossier Regionale.

6. QUALIFICAZIONE DEL PROCESSO EDILIZIO E DEGLI OPERATORI (ARTT. 18 E 19)

QUALIFICAZIONE DEL PROCESSO EDILIZIO

Il primo comma dell'articolo 18 della L.R. 24/01 affida alla Regione il compito di promuovere la qualificazione degli interventi di edilizia abitativa a contributo pubblico mediante la definizione di Linee Guida per le diverse fasi di programmazione, progettazione, esecuzione e gestione degli edifici.

Per quanto riguarda la definizione delle Linee Guida per la progettazione-esecuzione, all'inizio del 2004 è stato istituito un Gruppo di Lavoro che ha fornito le indicazioni per la stesura di una bozza, al momento in fase finale di elaborazione. Il documento, una volta ultimato, sarà sottoposto nuovamente all'esame del Gruppo di Lavoro, attualmente decaduto ed in corso di rinnovo.

In merito alla gestione degli edifici si è ritenuto che le Linee Guida per la certificazione della qualità del patrimonio edilizio, già redatte nel corso del 2003 e che hanno portato alla definizione di una bozza del Libretto Immobiliare di cui dall'art. 18, quarto comma), possa ritenersi ricompreso nel Fascicolo del Fabbricato previsto dall'art.20 della L.r 31/2002, avente un campo di applicazione più generalizzato.

Una bozza di Fascicolo del Fabbricato è stata completata nel corso del 2004 ed è in attesa di essere sottoposta all'esame della Giunta..

Infine, per garantire non solo una buona realizzazione del prodotto-casa, ma anche l'incolumità degli operatori, al termine del 2004 è stata avviata una campagna per la sicurezza dei cantieri edili, tuttora in corso, per rilevare le maggiori cause di infortunio e suggerire l'adozione di provvedimenti atti a limitare il fenomeno degli incidenti sul lavoro.

QUALIFICAZIONE DEGLI OPERATORI

Nel 2004 si è svolta una attività di studio e ricerca, accompagnata da un confronto con le associazioni degli operatori edilizi, al fine di dare attuazione all'accreditamento regionale degli operatori di edilizia residenziale pubblica (SARO-ERP) previsto dall'19 della L.R.24/01.

Questo sistema dovrà attestare il possesso dei requisiti di ordine gestionale, professionale, economico e finanziario nonché i livelli di efficacia ed efficienza nell'attività precedentemente realizzata dagli operatori stessi. Le modalità, l'organizzazione dei

controlli e i livelli dei requisiti in relazione alla tipologia e alla dimensione degli interventi sono definiti dalla Giunta regionale nell'osservanza della normativa vigente in materia. Tale sistema di accreditamento dovrà costituire adeguate garanzie a tutela dei soggetti coinvolti nelle diverse fasi del processo edilizio.

La proposta di sistema di accreditamento, in corso di verifica con gli operatori del settore, prevede la costruzione di un sistema articolato per tipologia di operatori.

L'accREDITAMENTO richiede il possesso di requisiti di base e di requisiti di valutazione.

Vengono considerati parametri ricavabili dai bilanci degli operatori ed altri affinenti la loro esperienza professionale.

Il sistema è previsto in modo tale da poter essere implementato e gestito in modo dinamico e con modalità interattive (via internet).

L'accREDITAMENTO avrà una validità temporale limitata (attualmente definita in tre anni), ma gli operatori potranno accedere al sistema in qualunque momento, inserendo i dati via internet.

7. VALUTAZIONE DEI BILANCI CONSUNTIVI 2003 DELLE ACER

Come già evidenziato nella precedente relazione in materia di contabilità e bilanci, è stata abbandonata la contabilità finanziaria ed il relativo bilancio di cui al D.I. 10.10.86, n. 3440/AG ed il bilancio economico previsto dalla circolare CER n. 142 del 27/02/1986. A partire dal 2002, è stato introdotto il bilancio secondo lo schema adottato dal codice civile per le società di capitali (c.d. bilancio CEE), come disposto dal comma 2 dell'art. 40 della L.R. 24/01. Il bilancio, non è più soggetto ad approvazione regionale, è, invece, approvato dalla Conferenza degli Enti di cui all'art. 43 della L.R. 24/01.

In proposito, occorre rilevare che nel corso del 2004 è entrato in vigore il nuovo diritto societario che ha modificato profondamente il titolo V del codice civile in materia di società. Si fa riferimento, in particolare, alla sezione sesta-bis che tratta della amministrazione e del controllo, nonché della sezione nona che tratta del bilancio. Sono inoltre entrati in fase attuativa i nuovi principi contabili ai quali dovrebbero ispirarsi gli amministratori nelle valutazioni patrimoniali ed economiche.

E' da rilevare infine che sono ormai concluse le operazioni di stima del patrimonio netto delle ACER con la redazione, da parte degli esperti, di una relazione contenente per ciascuna delle singole componenti patrimoniali attive e passive, l'indicazione del valore attribuito ad essi ed i criteri di valutazione seguiti (art. 49, comma 2, L.R. 24/01). Questa operazione costituisce la fase conclusiva della costituzione delle ACER (Titolo V, Capo II della L.R. 24/01). Il tutto comporterà profonde modifiche nelle situazioni patrimoniali delle ACER e sui risultati economici.

Lo studio prende in esame i dati complessivi nonché le risultanze economiche dei bilanci consuntivi, approvati nel 2004, relativi all'esercizio 2003.

Tabella 10. Costi e ricavi delle Acer nel 2003. Dati dai bilanci consuntivi 2003

ACER	VALORE DELLA PRODUZIONE A	COSTI DELLA PRODUZIONE B	DIFFERENZA C (A - B)	PROVENTI ED ONERI FINANZIARI D	PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI	RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE C - D - E	IMPOSTE	UTILE O PERDITA
BOLOGNA	62.360.260	60.911.966	1.448.294	148.347	2.220.893	3.817.534	3.412.475	405.059
FERRARA	10.817.435	10.297.630	519.805	8.676	1.220.741	1.749.222	1.684.906	64.316
FORLI'-CE	7.538.863	7.777.530	-238.667	474.563	240.049	475.945	310.921	165.024
MODENA	9.686.130	7.476.775	2.209.355	317.880	-232.650	2.294.585	1.981.552	313.033
PARMA	8.100.472	7.321.087	779.385	13.825	140.196	933.406	893.697	39.709
PIACENZA	5.288.298	4.785.126	503.173	-37.183	49.393	515.383	353.684	161.699
RAVENNA	6.433.058	5.960.082	472.976	-38.761	-7.670.997	-7.236.782	562.000	-7.798.782
REGGIO E.	12.731.945	12.930.074	-198.130	-90.894	1.107.786	818.763	740.000	78.763
RIMINI	3.648.517	3.583.905	64.612	148.027	79.268	291.908	210.627	81.281
TOTALI	126.604.978	121.044.175	5.560.803	944.480	-2.845.320	3.659.964	10.149.862	-6.489.898

Nella Tab. 10 sono esposti i risultati sintetici forniti dalle ACER ove sono evidenziati i valori della produzione ed i relativi costi, la cui differenza rappresenta il risultato dell'attività tipica. Tale valore è poi modificato dai proventi ed oneri finanziari e straordinari per giungere al risultato prima delle imposte. Sottraendo a quest'ultimo risultato le imposte dirette (IRPEG ed IRAP essendo l'ICI compresa tra i costi della produzione) si evidenzia il risultato finale. Si ricorda che i contributi in conto capitale ricevuti dalle ACER per la realizzazione dei programmi costruttivi sono stati interamente accantonati, da tutte le

Aziende con la sola eccezione di quella di Ravenna, in apposite riserve senza influenzare il risultato economico e senza ridurre corrispondentemente il costo degli edifici.

I valori delle produzioni ed i relativi costi sono stati disaggregati, come disposto dal comma 5 dell'art. 41 della L.R. 24/01 con riferimento alle diverse attività svolte dalle ACER.

Le ACER stesse hanno fornito i risultati delle loro diverse attività principali: gestione immobiliare, e gestione della attività di realizzazione dei programmi edilizi e gestione dei servizi a rimborso.

La differenza tra i valori della produzione e relativi costi viene evidenziata nella tabella che segue (valori in euro).

Tabella 11. Costi e ricavi delle Acer nel 2003 per tipo di attività.

ACER	ATTIVITA' GESTIONALE ALLOGGI			ATTIVITA' COSTRUTTIVA (COSTI GESTIONALI DELL'ATTIVITA' COSTRUTTIVA)			SERVIZI A RIMBORSO		
	VALORE DELLA PRODUZIONE A	COSTI DELLA PRODUZIONE B	DIFFERENZA C	VALORE DELLA PRODUZIONE A	COSTI DELLA PRODUZIONE B	DIFFERENZA C	VALORE DELLA PRODUZIONE A	COSTI DELLA PRODUZIONE B	DIFFERENZA C
BO	34.282.387	34.369.847	-87.460	25.177.257	24.684.738	492.519	10.833.316	10.833.316	0
FE	10.429.074	9.491.847	937.227	388.361	805.783	-417.422	0	0	0
FO-CE	6.159.813	5.903.292	256.521	1.119.388	1.537.450	-418.062	259.662	336.788	-77.126
MO	8.914.472	6.549.184	2.365.288	771.658	927.591	-155.933	0	0	0
PR	7.001.006	6.233.932	767.074	552.403	482.222	70.181	547.063	604.932	-57.870
PC	3.937.140	3.477.548	459.592	396.368	382.424	13.944	954.790	925.154	29.637
RA	4.624.330	3.869.039	755.291	481.345	773.806	-292.461	1.327.382	1.317.236	10.146
R. E.	11.434.647	11.161.954	272.692	598.743	1.069.565	-470.822	698.555	698.555	0
RN	2.918.814	2.867.124	51.690	583.763	573.425	10.338	145.941	143.356	2.585
TOT.	89.701.682	83.923.768	5.777.915	30.069.286	31.237.003	-1.167.718	14.766.709	14.859.338	-92.629

I valori presi in esame riguardano le attività maggiormente significative su cui ogni singola Azienda dovrà, nell'immediato futuro, esercitare il proprio controllo in sede di definizione delle politiche di bilancio e di programmazione.

Dall'analisi di questi dati risulta che la gestione immobiliare presenta un risultato positivo per quasi tutte le ACER. Tale avanzo è, peraltro, interamente assorbito dalle imposte, in particolare dall'IRPEG che è stata ancora determinata col metodo del reddito fondiario. Tale imposizione fiscale per effetto del mancato trasferimento degli alloggi di e.r.p., risulta penalizzante. Una volta trasferito il patrimonio immobiliare ai Comuni, si otterrà un miglioramento dei risultati.

Risultati contrastanti emergono in ordine all'attività di gestione degli interventi costruttivi ove cinque ACER su nove segnalano perdite anche notevoli e le rimanenti quattro, modesti risultati positivi. Sostanzialmente in pareggio si presenta l'attività di gestione dei servizi a rimborso, laddove viene esercitata.

In merito alla gestione immobiliare, dall'esame dei costi gestionali rapportati all'entità del patrimonio, che non ha subito rilevanti variazioni rispetto all'esercizio precedente, e tenuto conto delle notizie fornite dalle ACER in ordine alle convenzioni in essere per la gestione di alloggi di proprietà comunale, si ritiene che i costi gestionali riferiti al capitolato prestazionale di cui alla delibera del C.R. n. 391/02, per la quasi totalità delle ACER, siano contenuti entro i massimali stabiliti con la medesima delibera.

La media ponderata delle tariffe di gestione per le convenzioni in essere al 31/12/03 dell'ACER di Piacenza ammonta a 54,80 euro alloggio/mese (massimali regionali 52 euro). Ciò deriva dal fatto che le convenzioni stipulate con n. 5 Comuni della Provincia rispecchiano i vecchi criteri delle quote b) e c) ex D.P.R. 1035/1972 e s.m. (spese generali e di amministrazione, spese di manutenzione). Tali convenzioni si protrarranno fino al trasferimento del patrimonio ai Comuni territorialmente competenti, ex art. 49 della L.R. 24/01, che dovrà avvenire entro il 24 agosto 2005.

Lo stesso dicasi per l'ACER di Forlì- Cesena. Le convenzioni in essere al 31/12/03 risultano n. 15; la media ponderata ammonta a 50 euro (massimali regionali 47 euro).

La Tabella n. 12 mostra il numero delle convenzioni attivate nell'anno 2003 rispetto al numero dei Comuni, la media ponderata delle Tariffe di gestione ed i massimali dei costi di gestione ai sensi della delibera del Consiglio regionale 391/02.

Tabella 12. Numero di convenzioni per la gestione del patrimonio sottoscritte tra le Acer ed i Comuni

ACER	Comuni provinciali	CONVENZIONI E MEDIA PONDERATA ALLOGGIO/MESE		
	N.	CONVENZIONI IN ESSERE ANNO 2003 N.	MEDIA PONDERATA delle Tariffe di gestione EURO (al netto di IVA)	Massimali costi gestione ex del. C.R. 391/02 EURO
BO	60	16	19,60	37
FE	26	18	41,43	44
FO-CE	30	15	50,00	47
MO	47	17	28,87	44
PR	47	27	38,00	44
PC	48	5	54,80	52
RA	18	17	22,66	47
R.E.	45	6	39,00	47
RN	20	5	52,00	52
TOTALE N. TOT.euro	341	126	35,55	

Il confronto tra le tariffe di gestione applicate ed i massimali previsti dalla delibera del C.R. 391/02 inducono ad escludere la necessità di un aggiornamento di tali massimali, come previsto dal punto 3. del dispositivo della suddetta delibera.

PERSONALE

Come noto, per effetto della trasformazione degli IACP in enti pubblici economici, operata dalla L.R. 24/01, al personale delle attuali ACER è stato applicato il contratto nazionale di lavoro Federcasa tendente ad una progressiva omogeneizzazione con le realtà contrattuali delle altre Federazioni in ambito CISPEL.

Nel 2003 la presenza media complessiva del personale delle ACER della Regione è stata di 494 unità di cui 31 con qualifica dirigenziale, ed inferiore di 15 unità rispetto al 31.12.2002.

Nel 2003, il costo totale del personale è stato di 20.634.065 euro (nel 2002 era pari a 20,66 mil. euro, pressoché invariato) con un costo medio per addetto di euro 41.769, valore compreso tra un minimo medio di euro 35.273 dell'ACER di Rimini ad un massimo medio di euro 47.362 dell'ACER di Piacenza.

Il personale non dirigente delle ACER è ripartito nelle seguenti nuove categorie:

- D n. 2
- C n. 11
- B n. 250
- A n. 160
- Q2 e Q1 n. 40

A fronte del calo del personale di n. 15 unità, il costo del personale ha subito una lieve flessione rispetto alla rilevazione precedente, in relazione all'aumento del numero dei Quadri (nel 2002 erano 9).

PATRIMONIO GESTITO

Il patrimonio gestito dalle ACER al 31/12/03, ammonta complessivamente a 55.686 alloggi e 13.971 unità extra residenziali, con un incremento di circa 400 alloggi, rispetto alla rilevazione precedente. La tabella che segue mostra la consistenza del patrimonio gestito nell'anno 2003, suddiviso per ambiti provinciali e per ente proprietario. Nel corso della gestione 2003 non si sono verificati trasferimenti di patrimonio ACER ai Comuni. Si è verificato, invece, il trasferimento della proprietà di circa 1.300 alloggi dallo Stato ai Comuni che lo hanno richiesto avvalendosi della facoltà prevista dalle leggi statali.

**Tabella 13. Numero di unità immobiliari gestiti dalle Acer nel 2003
per ente proprietario**

ACER	PATRIMONIO GESTITO							
	STATO		ALTRI ENTI		EX IACP		TOTALE	
	n. alloggi	n. unità immobil. extra resid.	n. alloggi	n. unità immobil. extra resid.	n. alloggi	n. unità immobil. extra resid.	n. alloggi	n. unità immobil. extra resid.
BOLOGNA	677	92	6.585	1.894	11.149	5.901	18.411	7.887
FERRARA	733	0	1.987	0	3.864	18	6.584	18
FORLI' - CESENA	295	0	1.515	0	2.479	127	4.289	127
MODENA	11	6	1.357	11	4.996	803	6.364	820
PARMA	355	38	2.004	812	3.828	2.392	6.187	3.242
PIACENZA	34	5	677	85	2.260	1.557	2.971	1.647
RAVENNA	433	0	1.622	16	2.460	72	4.515	88
REGGIO EMILIA	124	0	1.468	0	2.908	100	4.500	100
RIMINI	67	0	625	0	1.173	42	1.865	42
TOTALI	2.729	141	17.840	2.818	35.117	11.012	55.686	13.971

RICAVI DA CANONI

La tabella n. 14 riporta i dati ricavati dai bilanci consuntivi, relativi agli introiti derivanti dai canoni del patrimonio gestito dalle ACER provinciali. Le entrate sono state suddivise tra e.r.p. e non e.r.p., e tra alloggi e unità immobiliari extra-residenziali. Le entrate degli alloggi di e.r.p. risentono della prima applicazione dei nuovi criteri dei canoni così come determinati dai Comuni in ottemperanza alle deliberazioni del C.R. 395/02 e 485/03.

Rispetto alla gestione precedente, le entrate da canoni per alloggi di e.r.p. hanno una variazione in aumento pari al 4%.

Tabella 14. Ricavi da canoni per Acer e per tipologia di immobili nel 2003. Valori in euro

ACER	MONTE CANONI				MONTE CANONI COMPLESSIVO	
	E.R.P.		NON E.R.P.		TOTALI E.R.P.	TOTALI NON E.R.P.
	alloggi (euro)	unità immobiliari extra residenziali (euro)	alloggi (euro)	unità immobiliari extra residenziali (euro)	alloggi + unità immob.ri extra residenziali (euro)	alloggi + unità immob.ri extra residenziali (euro)
BOLOGNA	19.760.731	1.575.574	1.056.120	2.344.006	21.336.305	3.400.126
FERRARA	7.088.653	0	452.310	171.734	7.088.653	624.044
FORLI' - CESENA	4.870.390	0	0	290.919	4.870.390	290.919
MODENA	8.473.808	345.242	243.042	0	8.819.050	243.042
PARMA	6.329.244	1.039.482	486.605	8.384	7.368.726	494.990
PIACENZA	2.898.536	379.175	187.652	136.723	3.277.711	324.375
RAVENNA	4.389.703	0	0	199.801	4.389.703	199.801
REGGIO EMILIA	4.938.829	0	460.092	81.053	4.938.829	541.145
RIMINI	2.075.634	0	223.475	0	2.075.634	223.475
TOTALI	60.825.528	3.339.474	3.109.297	3.232.620	64.165.002	6.341.918

