

la casa

Anno XXVII° n. 77 - Poste Italiane s.p.a. - Aut. del Tribunale di Ferrara n. 30/1982

Notiziario periodico dell'Azienda Casa Emilia-Romagna (ACER) Ferrara

L'editoriale

Non mancano che pochi giorni ormai al termine di questo 2009, un anno non facile, che ha visto la crisi economica globale ripercuotersi anche sulla nostra provincia e sul nostro tessuto economico-sociale rendendolo più fragile. In tale contesto, ACER Ferrara ha cercato di tutelare l'interesse collettivo dei propri utenti e il patrimonio che ci è stato affidato dai Comuni della nostra Provincia. A queste funzioni fondamentali che continuiamo a svolgere ne abbiamo aggiunte altre che, in prospettiva, tenderanno a rafforzare il ruolo imprenditoriale del nostro Ente, sul nostro territorio. Il bilancio Acer ci consente oggi di stanziare somme maggiori (vicina al 60% dei canoni realmente incassati) per la manutenzione degli alloggi di e.r.p.; va evidenziato, infatti, che a fronte di un incremento previsto del complesso dei canoni dell'1,6% le risorse per la manutenzione aumentano del 4,9%. Questo risultato è reso possibile, da un lato dalla costante attenzione ai costi di funzionamento dell'azienda, dall'altro dall'aver sviluppato nuove attività al di fuori dell'edilizia residenziale pubblica che ci consentono di gestire parti del mercato della locazione e di agire sulla progettazione di

continua a pag. 3

*Vi auguriamo
Buone feste*



Foto di Filippo Natali



**AZIENDA
CASA
EMILIA
ROMAGNA**

**L'anno
che verrà**

**Immagini
di festa**

**Consegna
appartamenti**

L'anno che verrà **progetti 2010**

Facciamo il punto! Scenari di sviluppo per il prossimo anno

La gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà dei Comuni costituisce la principale attività dell'ACER. In ambito provinciale gli alloggi gestiti dall'Azienda sono attualmente n. 6.611, di cui circa la metà ubicati nel Comune di Ferrara.

I canoni di locazione del 2010 provenienti da questi alloggi sono stimati in €uro 9.500.000, con un incremento rispetto al 2009 di circa l'1,60% (+ €uro 150.000).

E' noto che i canoni non sono liberamente determinabili dall'ACER, ma derivano dall'applicazione dei criteri di calcolo deliberati dalla Regione e dai Comuni e si basano sul reddito familiare contenuto nelle attestazioni ISE/ISEE dei nuclei familiari assegnatari. L'incremento anzidetto deriva, pertanto, dalla sostituzione delle ISE/ISEE dell'anno successivo a quelle dell'anno in corso ed è stato valutato in maniera prudenziale, tenuto conto del grave periodo di crisi economica cui si faceva sopra riferimento.

Purtroppo non tutti i 9.500.000 di €uro arriveranno nelle casse dell'ACER. La morosità rimane molto elevata e, in corso d'anno, si attesta a circa l'11% del fatturato ed il bilancio registra anche questo fenomeno che, purtroppo, si ripercuote su tutto il sistema in termini di minori risorse da destinare alla manutenzione. Da anni gli Uffici dell'ACER hanno in corso una battaglia, lunga e dispendiosa, con gli utenti morosi. Gli effetti risultano significativi, dal momento che nel corso degli anni successivi la morosità tende a scendere verso il 2% ed ACER Ferrara riesce ad essere l'Azienda con il minor tasso di morosità in ambito regionale.

Il livello dei canoni è altresì minacciato da fenomeni di evasione: siamo a conoscenza di svariati casi di nuclei familiari che omettono di dichiarare redditi e valori mobiliari ed immobiliari rilevanti ai fini del calcolo dell'affitto, nonché della presenza di persone dentro agli alloggi che non vengono dichiarate. Anche in questo caso non siamo passivi: già dall'anno scorso ACER è



La sede di ACER Ferrara in C.so Vittorio Veneto 7

stata abilitata all'accesso agli archivi dell'anagrafe tributaria per la verifica delle dichiarazioni dei redditi ed alla connessione con le anagrafi comunali per la verifica delle residenze. Sono oltre un migliaio le verifiche già effettuate ed i nuclei che hanno reso dichiarazioni mendaci già perseguiti con il ricalcolo del canone di locazione e la segnalazione all'autorità giudiziaria competente. L'attività di controllo proseguirà in misura ancora più rilevante nel 2010.

Nonostante queste problematiche, il livello delle risorse che si riesce a destinare all'attività di manutenzione nel 2010 è molto rilevante. Le somme stanziare per la manutenzione degli alloggi di e.r.p. sono pari a €uro 4.412.000, ossia il 4,9% (+ €uro 206.000) in più rispetto all'anno 2009 che già si presentava come un anno particolarmente favorevole.

Va evidenziato che a fronte di un incremento previsto del complesso dei canoni dell'1,6% le risorse per la manutenzione aumentano del 4,9%.

Questo risultato è reso possibile, da un lato dalla costante attenzione ai costi da parte dell'Amministrazione e della Direzione aziendale, specie ai costi per il personale ed alle spese generali di funzionamento, che ha progressivamente contribuito a ridurre nel corso degli anni il costo di gestione mese/alloggio che va coperto con i canoni (€ 36,73 previsti nel 2010 contro i 38,12 previsti per il 2009), dall'altro dall'aver sviluppato nuove attività al di fuori dell'edilizia residenziale pubblica che aiutano a sostenere un sistema di gestione degli alloggi di proprietà pubblica che ha una connotazione prettamente sociale.

Il controllo dei costi anzidetto fa sì che a fronte di 1 €uro di canone

	DIRETTORE RESPONSABILE
	Alessandro Feggi
	COMITATO DI REDAZIONE
	Doriana Sivieri Luca Chiarini Stefania Sitta
	Progetto Grafico: ACER Ferrara
mail: lacasa@acerferrara.it	Stampa: SATE Ferrara

al netto della morosità, circa 0,56 € finisca in manutenzione.

Le attività sviluppate al di fuori dell'e.r.p. determineranno, invece, un beneficio alla gestione istituzionale di 219.000 €. Tra queste attività la più recente è la gestione della residenza per studenti di via Darsena a Ferrara. Si tratta di 160 alloggi di proprietà privata che vengono amministrati direttamente da Acer e destinati, in prevalenza, a studenti fuori sede, considerati a tutti gli effetti soggetti svantaggiati. Allo studentato di via darsena si affiancheranno 11 alloggi di proprietà Acer, sempre a Ferrara da adibire alla stessa finalità.

Gli alloggi per studenti costituiscono un modulo dell' "Agenzia pubblica per la casa" che si sta tentando di far decollare da alcuni anni. E' questa una attività che consiste nella ricerca sul mercato di alloggi privati che Acer prende direttamente in locazione per poi sublocare a diverse categorie di soggetti che si ritiene di poter sostenere nel soddisfacimento del loro bisogno di abitazione.

Accanto all'attività per l'Agenzia, Acer, ha assunto la gestione dei servizi comuni in alcuni dei suoi fabbricati. Agisce cioè come amministratore condominiale con lo scopo essenziale di governare i problemi che sempre più spesso si presentano, la morosità da servizi che si rileva ed il calmieramento dei costi dei servizi.

Altri servizi significativi che Acer porta avanti da anni sono quelli amministrativi e patrimoniali per i Comuni. Fra questi il "servizio casa" ossia la gestione della domanda e della graduatoria d'assegnazione per 21 comuni della Provincia, l'attività connessa alla

trasformazione dei diritti di superficie in diritti di proprietà sulle abitazioni private edificate nelle aree PEEP.

Infine, una rilevanza particolare hanno ormai assunto i servizi tecnici, rispetto ai quali Acer ha sviluppato una capacità di offerta nel campo della progettazione e della riqualificazione urbanistica, appetibile sia per i soggetti pubblici che privati.

Da ultimo uno sguardo sui principali interventi edilizi dei quali Acer si sta occupando. Sono in costruzione n.76 alloggi di ERP nel quartiere Barco di Ferrara e n.36 Alloggi di Erp a Bondeno finanziati con i "Contratti di quartiere II".

Inoltre partirà a breve il cantiere per la costruzione di n.36 alloggi in via Gustavo Bianchi a Ferrara da destinare alla locazione permanente a canone calmierato con un mutuo agevolato regionale.

Nei cantieri di Ferrara verrà sperimentato il nuovo "Modello Acer" di costruzione, una tipologia innovativa dal punto di vista strutturale e tecnologica, che permetterà di ridurre i costi di costruzione, di manutenzione e d'impatto ambientale.

Significativa sarà anche l'entità di manutenzione degli alloggi e delle parti comuni dei fabbricati, nonché il recupero degli alloggi per cessata locazione il cui turnover è di 300 alloggi/anno.

Oltre ai 4.412.000 di euro stanziati per la manutenzione corrente di cui si è già fatto cenno, stanno per essere consegnati alla ditta lavori per oltre 1 milione di euro per interventi sui tetti, impianti tecnologici, facciate, infissi, rimozione eternit.

L'editoriale

segue da pag. 1

nuovi interventi di edilizia sociale in collaborazione con il sistema privato. Queste risorse aggiuntive hanno assunto una dimensione rilevante arrivando al 17% del nostro bilancio e tutto ciò ci consente una maggiore capacità di investimento che va oltre le entrate da canone.

Tra le azioni di maggiore rilievo dell'anno in corso che poi si rifletteranno sul 2010 vi è sicuramente quella dell'Agenzia per la Casa, riferita soprattutto alla gestione degli "studentati", alloggi di proprietà o amministrati direttamente da ACER e destinati principalmente a studenti fuori sede dell'Università di Ferrara. Questa particolare attività, subirà nel prossimo anno un decisivo impulso grazie alla avvenuta acquisizione in gestione del complesso di Via Darsena 81 a Ferrara, la cosiddetta "Darsena City" (160 alloggi).

Nel 2010 Acer interverrà, grazie agli ultimi fondi pubblici stanziati per l'edilizia residenziale pubblica, i "Contratti di Quartiere II", nei comuni di Ferrara e Bondeno per realizzare rispettivamente 82 e 36 alloggi. L'uso

dei nuovi materiali e di procedure costruttive avanzate diminuiranno i futuri costi manutentivi e consentiranno di realizzare alloggi in classe A, per quanto riguarda il consumo energetico, ed in regola con le normative antisismiche più recenti (2008).

L'innovazione nelle politiche e negli interventi Acer sarà il l'obiettivo da perseguire per i prossimi anni e in questo senso stiamo attivando relazioni con l'Università di Ferrara che dovranno servire ad aprire prospettive culturali e tecnologiche nuove.

Infine una osservazione sul Piano Casa sociale del Governo che riteniamo, dal momento che non sono state stanziare risorse, non in grado di dare alcun contributo alla soluzione dei problemi di edilizia sociale. In questo senso, anzi, toglie risorse che erano precedentemente destinate all'e.r.p.

Gli stessi fondi immobiliari, che si vogliono creare, rispondono più ad esigenze di mercato che non a quelle di social housing. Date le premesse speravamo tutti in qualcosa di meglio.

Il presidente - Ivan Ricci

Festa dei vicini

un successo che si rinnova



La Festa dei vicini 2009 ha visto la conferma del successo ottenuto nella prima edizione dello scorso anno. A Ferrara l'ACER, in collaborazione con il Comune, ha organizzato tre iniziative in altrettanti quartieri: in Via

Porta 1-3 (zona Via Bologna), al grattacielo (zona centro) e in Via Sirena (zona Barco). Il filo conduttore è stato unico: giochi per i bambini, ma anche per gli adulti che si sono sfidati in gare di carte, caccia al tesoro e tombola, poi musica e per fi-

nire un bel buffet, per alimentare l'allegria. Gente di ogni età ha partecipato, ma i bimbi e gli anziani sono stati quelli che più hanno apprezzato un pomeriggio insolito, trascorso in compagnia di amici. Tanti hanno lavorato gratuitamente per la





buona riuscita della festa. Una trentina di dipendenti ACER, con i propri familiari, e poi le associazioni di volontariato impegnate sul territorio, il gruppo del Centro Mediazione del Comune, insieme per un'iniziativa importate che aiuta a coltivare la so-

lidarietà di vicinato ed a sconfiggere l'insicurezza che nasce dalla solitudine. La Festa dei vicini, con i valori positivi che promuove, è contagiosa. A Copparo, in un fabbricato in Via Verdi abitato solo da anziani, è stata organizzata dagli inquilini, in

completa autonomia, una bella cena con accompagnamento musicale... e torta finale offerta dall'ACER. Speriamo che l'anno prossimo si sviluppi una vera "pandemia" e che le feste si moltiplichino spontaneamente in tutti i Comuni!



Consegna via Putinati

Completato il progetto “I CASALI”

Consegnati agli inquilini i 19 alloggi per anziani di Via Putinati a Ferrara. Lo scorso 25 settembre si è tenuta la cerimonia inaugurale del nuovo fabbricato realizzato da ACER FERRARA in Via Putinati. Si tratta di 19 appartamenti, 9 da 50 mq. e 10 da 58 mq., distribuiti su due piani, collegati da un ascensore che arriva fino al piano interrato dove si trovano i posti auto e le cantine.

Gli ambienti interni agli alloggi sono stati dimensionati in modo che la disposizione degli arredi consenta sempre la rotazione della sedia a rotelle. Gli stessi criteri sono stati utilizzati per il dimensionamento di tutti gli spazi comuni.

Particolare attenzione è stata dedicata alle dotazioni impiantistiche aggiuntive di sicurezza. Gli appartamenti sono dotati di impianto luci di sicurezza nel bagno e nella camera da letto e di porta blindata con meccanismo anti-intrusione. Al piano rialzato dell'immobile si trovano gli spazi comuni di servizio, che godono anche di un'ampia terrazza affacciata sul Volano.

Dopo il taglio del nastro a cura dell'Assessore Dr.ssa Chiara Sapigni, in rappresentanza del Comune di Ferrara, l'Assessore stesso ed il Vice Presidente di ACER FERRARA Sig. Elio Polesinanti hanno consegnato le chiavi degli appartamenti agli inquilini. Nessun discorso formale da parte delle autorità, ma solo l'augurio di vita serena, che una nuova casa a “misura di anziano” può favorire, ed un brindisi con gli emozionati nuovi assegnatari. Si è così completato il progetto denominato “I Casali”, finalizzato a mettere a disposizione degli anziani spazi abitativi adatti alle esigenze specifiche, ma anche servizi che favoriscano la socializzazione.



Finanziamento euro 2.500.000,00

Fondi Regionali D.C.R. 1356/00 - cofin. Comunale L. 560/93

Alloggi n. 19 da 50 - 58 mq.

Servizi Sala bar, sala comune, totale mq. 280

Abbiamo parlato diffusamente in uno scorso numero di questo intervento edilizio innovativo, che ha regalato alla città tre complessi prestigiosi quali il “Casale Sirena” – 18 appartamenti e sale comuni, il “Casale Isonzo” – 18 appartamenti con sale comuni, palestra e ambulatorio, ed in fine il “Casale Putinati” – 19 alloggi con sale comuni e negozi.

Questi complessi abitativi coniugano confort, servizi, esigenza di autonomia e di socialità, a vantaggio della fascia più debole dei cittadini, che sono gli anziani e invalidi. Tutto con un occhio all'ambiente ed al risparmio energetico. I materiali utilizzati e gli impianti realizzati consentono infatti di contenere le spese di riscaldamento. In Via Putinati poi, grazie ai pannelli solari installati sul tetto-terrazzo, d'estate l'acqua calda sarà praticamente gratis.

Pubblichiamo le immagini di alcuni momenti dell'inaugurazione.



lavori *in* *corso*



Comacchio - cantiere P.zza Roma - 4 fabbricati - 24 alloggi



Ferrara - Via G. Bianchi - progetto per la realizzazione di 36 alloggi



Ferrara - Via Bentivoglio - progetto per la realizzazione di 76 alloggi



Bondeno - Cantiere "Quartiere del Sole" - 9 alloggi



Bondeno - Cantiere "Quartiere del Sole" - 9 alloggi

LAPOSTA

Risponde

la Dr.ssa Angela Molossi
Responsabile dell'Ufficio Clienti

Gentile Signora,
abbiamo bisogno di maggiori informazioni, così da poterle dare una risposta adeguata. Non ci è chiaro se lei convive con suo marito (dice "io che occupo l'alloggio"), o se si parla di un coniuge separato e, in quest'ultimo caso, se è in corso separazione legale ovvero se si tratta di una separazione di fatto. Meglio ancora se ci comunica i suoi dati, così che possiamo esaminare la situazione familiare complessiva. Possiamo comunque dire che, in linea generale, le proprietà vanno comunicate compilando la parte apposita nella dichiarazione dei requisiti, che tutti gli inquilini devono consegnare annualmente insieme alla documentazione reddituale ISE/ISEE.

Spero di esserle stata utile

Cordiali saluti

Quest'anno il nostro collega, nonché Direttore di questa rivista, ALESSANDRO FEGGI troverà sotto l'albero di natale il regalo forse più bello: la pensione!!! A noi, compagni di avventure, che restiamo, non rimane che congratularci e, segretamente, roderci d'invidia. CIAO SANDRO.

Per comunicare con la redazione è possibile inviare un messaggio di posta elettronica a questo indirizzo:
lacasa@acerferrara.it

BUONGIORNO,

SONO UNA SIGNORA CHE HA IN AFFITTO UN APPARTAMENTO COME INTESTATARIA UN ALLOGGIO DELL'ACER.

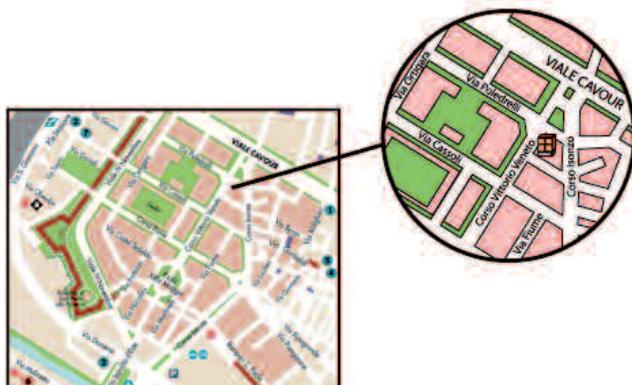
MIO MARITO HA RICEVUTO UN APPARTAMENTO DI PROPRIETA' DELLA MAMMA CHE SI E' RISERVATA L'USO FRUTTO.

SE LA MAMMA CHE HA L'USO FRUTTO MUORE MIO MARITO DIVENTA PROPRIETARIO, IO CHE OCCUPO L'ALLOGGIO COSA DOVRO' FARE.

GRAZIE MARIA.

AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA

Ente Pubblico Economico ex L.R. 24/2001
Azienda con sistema qualità certificato in conformità
alla normativa ISO 9001:2000
C.so Vittorio Veneto 7 - 44100 Ferrara



[www.acerferrara.it]

ORARIO DI APERTURA AL PUBBLICO

MATTINO: Lunedì - mercoledì - venerdì dalle 8.45 alle 13.00

POMERIGGIO: Martedì 15.30 alle 17.00

GIOVEDÌ CHIUSO L'INGRESSO AL PUBBLICO.

NUMERI UTILI

0532.230311 (Centralino)

0532.230377 (Servizio Clienti)

Fax **0532.207854**

SEGNALAZIONE GUASTI: **800210749**

INDIRIZZO E-MAIL: ufficioclienti@acerferrara.it