



L'innovazione di Acer Reggio Emilia nella gestione e nella progettazione

Marco Corradi
Presidente ACER Reggio Emilia

Regione Emilia-Romagna / Bologna / 25 marzo 2019

Le Acer: ruolo e attività

A SEGUITO DELLA LEGGE REGIONALE 24/2001:

- Gli **Istituti Autonomi Case Popolari (IACP)** divengono Acer, acronimo di Azienda Casa Emilia Romagna, con forma statutaria di Ente Pubblico Economico
- Per effetto della Legge 24, la proprietà viene trasferita ai Comuni e le Acer mantengono il ruolo di gestori
- Le Acer affrontano un profondo processo di trasformazione che rende le Aziende Casa strumenti flessibili e dinamici al servizio delle Pubbliche Amministrazioni per l'attuazione delle Politiche Abitative
- La Legge regionale promuove la complementarità tra Politiche abitative e Politiche sociali

L'edilizia residenziale pubblica a Reggio Emilia



I numeri della riqualificazione

- Gli alloggi sociali nella provincia di Reggio Emilia sono distribuiti in 526 fabbricati, di cui 306 condomini di proprietà mista. Complessivamente Acer gestisce **5177 alloggi, di cui 4366 di edilizia residenziale pubblica, 747 a canone calmierato, e 100 posti letto a canone calmierato per gli studenti**
- Nell'ambito del processo di riqualificazione urbana sono stati potenziati i servizi per l'abitare con particolari soluzioni innovative che hanno portato a una differenziazione dei servizi e a un aumento degli alloggi disponibili dedicati a situazioni particolari, emergenza abitativa e categorie svantaggiate

I programmi di riqualificazione



- Il Comune di Reggio Emilia e Acer Reggio Emilia da circa vent'anni hanno avviato un programma di riqualificazione urbana per la rigenerazione di interi quartieri della città
- Gli investimenti, pubblici e privati, sono stati di oltre 100 milioni di euro

- I principali programmi di riqualificazione hanno interessato diverse aree della città, tra cui il quartiere Stranieri, il quartiere Foscatò, il quartiere Mascagni, il quartiere Gardenia, il quartiere Compagnoni Fenulli e viale Magenta
- Gli interventi hanno reso necessario il trasferimento di 714 nuclei familiari (41 al Foscatò, 321 allo Stranieri, 182 al Mascagni, 170 al Compagnoni) e l'acquisto o la permuta di 26 alloggi nei quartieri riqualificati (10 al Foscatò, 12 allo Stranieri, 2 al Mascagni, 2 al Compagnoni).

Obiettivi delle riqualificazioni

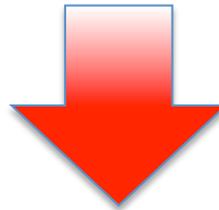
- Arginare il naturale degrado edilizio dovuto alla vetust  delle costruzioni
- realizzare quartieri sostenibili in termini di efficienza, qualit , salute e comfort
- sviluppare progetti di innovazione sociale e servizi integrati di proximit  per rispondere ai nuovi bisogni delle persone
- diradamento urbanistico
- contenimento dei consumi energetici in inverno e in estate
- riduzione o eliminazione di dotazioni impiantistiche
- auto-produzione di energia e sfruttamento delle risorse naturali
- creazione e sistemazione di maggiori spazi aperti e verde pubblico
- riduzione del traffico in proximit  delle abitazioni
- costruzione di parcheggi pubblici e autorimesse private
- realizzazione di aree commerciali di quartiere
- realizzazione di aree destinate al terziario e alle attivit  sociali



Alcuni quartieri prima degli interventi di riqualificazione

I fattori del cambiamento sociale

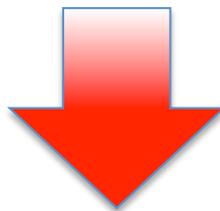
Acer negli ultimi dieci anni ha registrato alcuni importanti fenomeni che incidono profondamente sulla tenuta sociale dei condomini e dei quartieri



- l'aumento degli anziani e delle persone sole
- i processi migratori
- l'aumento dei costi della casa e delle bollette energetiche
- il ceto medio in difficoltà

Azioni di prevenzione sociale

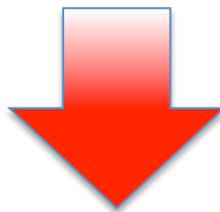
L'Azienda Acer agisce principalmente sulla prevenzione sociale attraverso



- la riqualificazione di tutti i quartieri popolari
 - per contrastare situazioni di ghettizzazione
- la ricongiunzione tra i quartieri popolari e i quartieri cittadini
 - per evitare l'isolamento che favorisce il disagio
- il miglioramento della sostenibilità degli edifici
 - per aumentare il comfort abitativo e abbattere i costi della casa
- la promozione di azioni che favoriscono la coesione sociale
 - per creare condomini solidali, in grado di auto-organizzarsi attraverso la valorizzazione delle potenzialità degli abitanti e la condivisione dei servizi

Innovazione sociale e gestionale

- Acer lavora sulla prevenzione sociale anche attraverso l'integrazione di nuovi modelli dell'abitare
- Opera in sinergia con i servizi pubblici e privati del territorio (servizi sociali comunali, istituzioni, associazioni di volontariato, Forze dell'Ordine) attraverso il **Servizio di Gestione Sociale** che è lo strumento per



- valorizzare le capacità delle persone e le risorse dei condomini
- favorire l'autonomia delle persone e il superamento di eventuali fragilità
- aiutare le persone a vivere meglio negli appartamenti, nei condomini e nei quartieri

Obiettivo: benessere condominiale

Acer è impegnata per l'innovazione sociale e gestionale del condominio e dei quartieri



Benessere condominiale: quali strumenti

GESTIONE

- Flessibilità gestionale per diversificare l'offerta abitativa in base ai nuovi bisogni delle persone, anche con appartamenti protetti condominiali

SERVIZI DI PROSSIMITA'

- Realizzazione di reti e servizi adeguati a supporto delle categorie sociali più deboli, con la collaborazione dei Servi sociali territoriali, delle associazioni di volontariato e della cooperazione sociale
- Iniziative ricreative, culturali, sportive e ludiche di vicinato e di quartiere

GESTIONE SOCIALE

- Portierato sociale
- Patti tra i cittadini
- Progettazioni partecipate
- Iniziative virtuose

EDUCAZIONE ALLA CITTADINANZA E FORMAZIONE ALL'USO DELLA CASA

- Conoscenza e rispetto dei regolamenti condominiali
- Formazione all'uso della casa e all'economia circolare

EFFICIENTAMENTO

- Mantenimento di standard di qualità (efficienza energetica, accessibilità) e di sicurezza adeguati per assicurare la vivibilità e l'usabilità degli alloggi

VALORIZZAZIONE DELLE AREE COMUNI INTERNE ED ESTERNE

- Progettazione di aree dedicate alla socialità e alla convivialità all'interno degli edifici, nei cortili e nelle aree verdi dei quartieri

Le iniziative per gli abitanti

- Promozione della « Festa dei Vicini » in collaborazione con i Cittadini e le Associazioni attive nei Quartiere
- « Su e giù per le scale. Libri illustrati a spasso per le case »
- Attività promosse e sostenute nei quartieri (corso di italiano per donne, doposcuola elementare, base studiogiocante, corso di informatica, laboratori creativi)



Le iniziative per gli abitanti

- Coinvolgimento degli abitanti nella progettazione esecutiva con verifiche e intervista/questionario
- Individuazione dei nuovi rappresentanti di scala per la formazione del Comitato di Condominio
- Condivisione di un programma di lavoro con Comune e Servizi territoriali e condivisione delle fasi del cantiere
- Condivisione de « Il Manuale dell'inquilino »
- Controlli mirati di contrasto all'illegalità



Il ruolo attivo degli abitanti

Acer è impegnata per rilanciare la **partecipazione attiva dei Cittadini** per il miglioramento della qualità di vita all'interno del condominio.

Opera affinché gli abitanti del condominio e del quartiere diventino **protagonisti attivi** della costruzione del benessere condominiale.

Collabora con gli abitanti del condominio per avviare questo circuito virtuoso di auto-generazione del benessere condominiale.

E' inoltre impegnata ad avviare percorsi per **la costruzione di buoni rapporti di vicinato attraverso la valorizzazione degli abitanti** e l'istituzione di:

- **Portierato sociale:** costituito da un Comitato di Cittadini referenti per ogni fabbricato
- **Comitato di Quartiere:** che lavorerà in collaborazione Acer e i Servizi Sociali del Comune per sviluppare progetti di Comunità

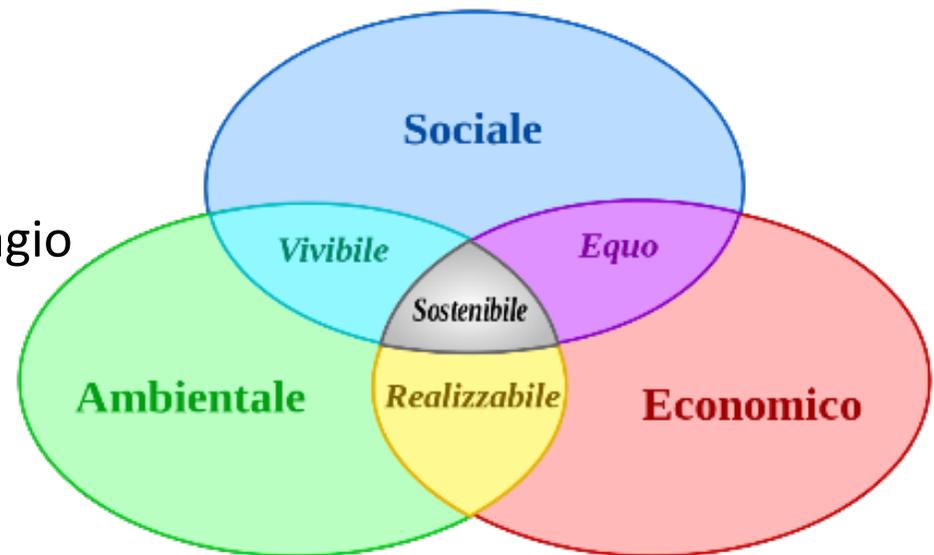
Il Progetto di Comunità prevede:

- Il coinvolgimento delle Associazioni presenti sul territorio
- Incontri formativi e informativi finalizzati alla conoscenza e alla diffusione dei regolamenti condominiali e delle buone pratiche (Il Manuale dell'inquilino)
- L'accompagnamento all'abitare



Strumenti per l'innovazione gestionale

- Il BIM gestionale (Building Information Modelling) integra le informazioni disponibili sull'immobile attraverso lo sviluppo di un sistema di indici numerici pesati che controllino e segnalino gli immobili da monitorare e su cui intervenire sia da un punto di vista strutturale che sociale.
- Dati progettuali
- Sostenibilità energetica
- Informazioni contrattuali sulle locazioni
- Ciclo attivo di fatturazione
- Manutenzioni
- Occupanti e nuclei familiari
- Conoscenza delle conflittualità e del disagio
- Gestione condominiale



Il sistema Heart per il risparmio

- Sistema di controllo e automazione
- Efficienza energetica e risparmio
- Riduzione sostanziale delle bollette a carico degli utenti
- Ristrutturazione dell'edificio
- Creazione di una comunità energetica di inquilini
- **COOPERAZIONE DI TUTTI GLI INQUILINI NELLA GESTIONE DEI PROPRI CONSUMI**
- Notifica tramite sistema di allerta e suggerimenti utili per la gestione della casa



www.heartproject.eu



HEARTProjectEU



HEARTProjectEU

Il Quartiere Magenta: un esempio

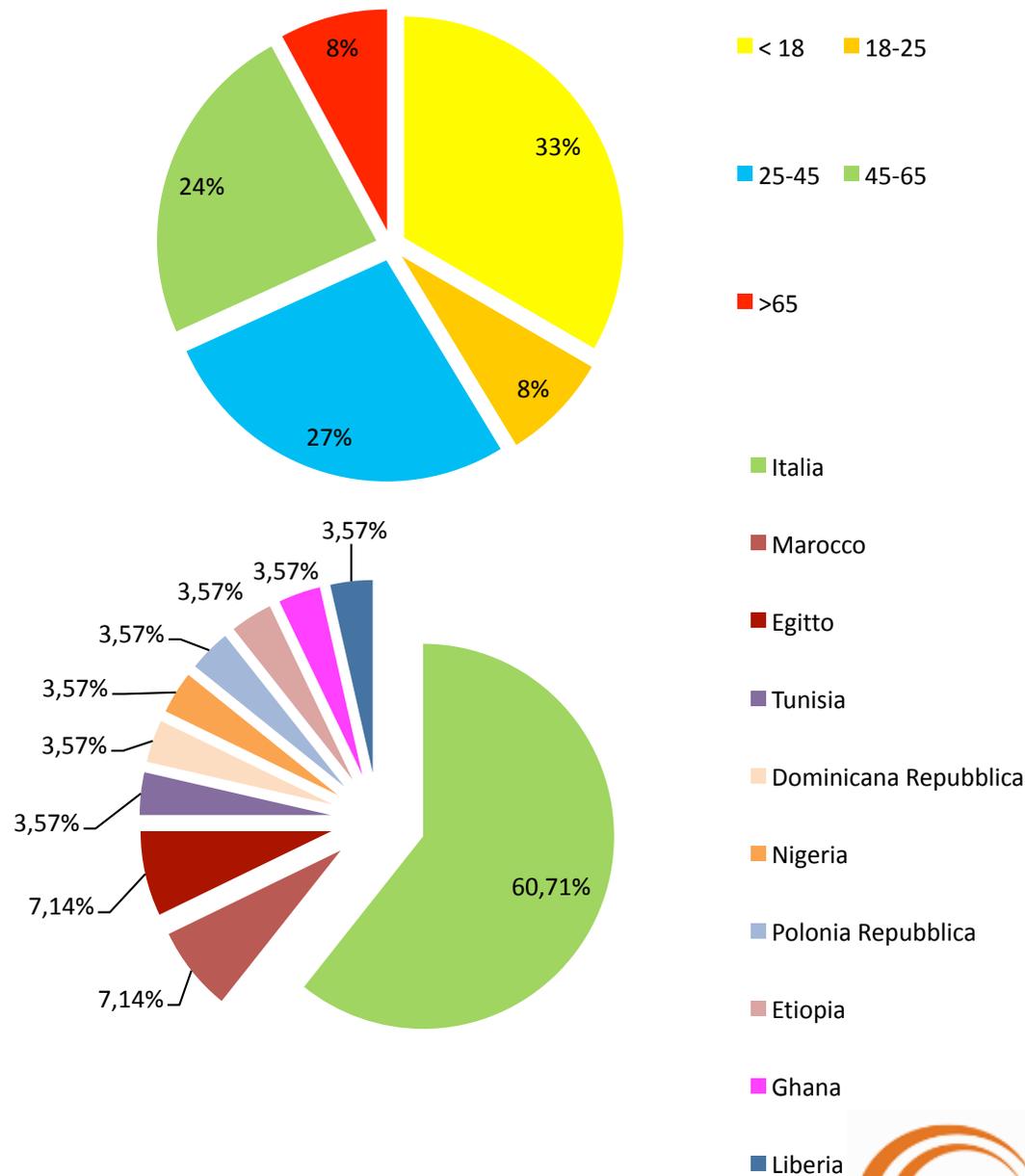
Il Quartiere Magenta rappresenta un esempio di innovazione sociale e gestionale in cui si integrano le Politiche abitative con le Politiche sociali



Analisi demografica

I residenti del Quartiere Magenta sono ripartiti in 42 nuclei familiari

- Il 33 % è rappresentato da ragazzi aventi un'età inferiore ai 18 anni
- Il 27% è rappresentato da ragazzi con età compresa tra i 25 e i 45 anni
- Il 24 % è rappresentato da persone con età compresa tra i 45 e i 65 anni
- L'8% è rappresentato da ragazzi con età compresa tra i 18 e i 25 anni
- 60% è rappresentato da una popolazione anziana



Cosa chiedono i residenti

SONO STATE EFFETTUATE INTERVISTE AI RESIDENTI, TRAMITE UN QUESTIONARIO

- Circa il 56% delle persone vorrebbe migliorare i rapporti relazionali e di conoscenza con i vicini di casa
- Circa il 72% vorrebbe rendersi utile nella cura degli spazi comuni e aiutare gli altri in alcune attività
- Quasi la metà dei residenti richiede spazi e sale comuni più fruibili e funzionali per attività di socializzazione ed orti in comune
- Circa il 10% richiede la badante di condominio o babysitter in comune e più negozi di vicinato
- Circa il 10% si dichiara disponibile ad accompagnare i residenti presso scuole, ospedali, supermercati ecc.
- Più della metà si dichiara disposto a contribuire economicamente per avere servizi di prossimità e attività socio-educative.

Percorso partecipativo

L'ufficio Gestione sociale si occupa di:

- conoscere i nuclei familiari del Quartiere
- Organizzare incontri formativi di promozione dei rispetti dei regolamenti, della cittadinanza attiva e del senso di appartenenza alla comunità
- formare gli abitanti che potrebbero assumere ruoli di servizio al quartiere, come ad esempio il portiere di condominio

I Servizi sociali si occupano di:

- gestire i nuclei familiari che presentano eventuali criticità



Obiettivi e finalità

Promuovere la partecipazione per favorire la coesione sociale

- rafforzare il senso di appartenenza e l'identificazione con il territorio
- rendere vitali gli spazi pubblici (esempio attività ludico-ricreativa, attività culturali, ecc.)
- interventi calibrati sulle categorie deboli (anziani, bambini, disabili ecc.)
come ad esempio: parco giochi, abbattimento di barriere architettoniche, comfort dei luoghi
- accrescere conoscenza e consapevolezza delle regole condominiali e della civile convivenza
- favorire la conoscenza e la collaborazione tra i residenti
- promozione della formazione dei comitati di quartiere
- monitorare situazioni di degrado e abusivismo
- prevenire le attività illecite e i conflitti condominiali
- educare alle regole di civile convivenza.

La comunicazione con gli abitanti

Acer favorisce la comunicazione tra gli Abitanti del Quartiere e la stessa Acer tramite:

- **una postazione fissa in cantiere** con personale preposto a cui i residenti possono rivolgersi per richiedere informazioni e aggiornamenti sull'andamento lavori
- l'installazione di **n.5 video dotati di software posizionati all'interno dei singoli vani scala** per informare gli abitanti in merito all'intervento e allo stato di avanzamento lavori, attraverso la rappresentazione degli elaborati di progetto, video interattivi delle principali fasi di cantiere, immagini e render
- la condivisione de **"Il manuale dell'inquilino"**, una guida per la gestione oculata dell'energia finalizzata al conseguimento di un risparmio economico nelle bollette di acqua, gas e elettricità curata da Aster, in collaborazione con l'Agenzia per l'energia e lo sviluppo sostenibile (Aess) e Acer Reggio Emilia, nell'ambito del progetto europeo Lemon.
- Il sito web <https://condominiovialeagenta.it/> su cui sono disponibili tutte le informazioni sul progetto di riqualificazione, i lavori di cantiere, le attività dell'Ufficio Gestione Sociale di Acer e dei Servizi Sociali del Comune

Grazie per l'attenzione



MARCO CORRADI

Presidente Acer Reggio Emilia

E-mail: marco.corradi@acer.re.it

www.acer.re.it

casa.acer.re.it

www.facebook.com/acer.re.it

www.powerhouseeurope.eu



il Portale della Casa



www.housingeurope.eu

info@housingeurope.eu

 [@housingeurope](https://twitter.com/housingeurope)

 [HousingEurope](https://www.facebook.com/HousingEurope)

 [Housing Europe](https://www.linkedin.com/company/HousingEurope)

