



**ACER**

Azienda Casa Emilia-Romagna  
Provincia di Rimini

# **Documento Unico di Programmazione 2023 – 2025**

**E**

## **Relazione di Accompagnamento al PROGRAMMA TRIENNALE DEI LAVORI PUBBLICI 2023-2025 e all'Elenco Annuale 2023**

## **Premessa**

La programmazione può essere definita come il processo che consente di organizzare, in una dimensione temporale predefinita, le attività e le risorse necessarie per la realizzazione della missione di ACER Rimini.

Il Documento Unico di Programmazione 2023 – 2025 (chiamato anche DUP) è il documento che formalizza l'esito di questo processo organico di programmazione il quale termina con il Programma Triennale dei Lavori Pubblici e il suo elenco annuale. L'obiettivo è quello di passare da una logica di gestione corrente, dell'operato giorno per giorno, ad una logica di gestione orientata su più anni per cercare di cogliere e anticipare i cambiamenti e sfruttare le opportunità che si possono presentare, con una visione strategica e operativa consentendo di fronteggiare le priorità su cui impegnarsi.

Pertanto l'esigenza di sviluppare un solido sistema di programmazione non è, dunque, un'esigenza puramente normativa, dettate dalle regole, ma è soprattutto un'esigenza posta da un quadro sempre più dinamico e complesso che impone una visione d'insieme, nel rispetto del principio di coerenza con i documenti di bilancio.

## **STRUTTURA DEL DOCUMENTO UNICO DI PROGRAMMAZIONE**

- **SEZIONE INTRODUTTIVA – INQUADRAMENTO GENERALE E INTRODUTTIVO**
- **SEZIONE STRATEGICA (SES) 2023-2025**
- **SEZIONE OPERATIVA (SEO) 2023-2025 E PREDISPOSIZIONE DEGLI STRUMENTI DI PROGRAMMAZIONE**

## SEZIONE INTRODUTTIVA – INQUADRAMENTO GENERALE E NORMATIVO

Il **Documento Unico di Programmazione 2023-2025** e la suddetta **relazione di accompagnamento** presenta, in questa sezione, una breve descrizione nella quale sono esposte le opportunità del nostro territorio sulla base delle quali si fonda il processo conoscitivo di analisi generale del contesto tecnico che conduce alla definizione della programmazione strategica ed operativa dei lavori tramite il suo programma triennale dei lavori pubblici e il suo aggiornamento annuale.

Decidere sul futuro è indubbiamente difficile, soprattutto in un periodo di forte turbolenza sociale ed economica a livello nazionale ed internazionale colpito dall'aumento dei prezzi nel settore dell'edilizia e dalla guerra in Ucraina con la crisi alimentare e soprattutto quella energetica. Questa situazione, può anche essere un potente motore di cambiamento e di sviluppo per il nostro territorio.

Per predisporre un'adeguata programmazione triennale e annuale occorre pertanto una preventiva e accurata lettura dei bisogni della comunità tramite richieste che sopraggiungono dai Comuni della Provincia di Rimini, nostri interlocutori ai sensi della Legge n°24/01 e s.m.i.

L'art. 21 del D. Lgs 50/2016 e s.m.i. dispone che, per lo svolgimento delle attività di realizzazione dei lavori pubblici, le amministrazioni aggiudicatrici sono tenuti a predisporre ed approvare il programma triennale dei lavori pubblici, con contenuti da definire con successivo decreto del Ministero delle infrastrutture e trasporti. Il programma viene approvato nel rispetto dei documenti programmatori e in coerenza con il bilancio.

Il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, di concerto con il MEF, con decreto in data 16 gennaio 2018 n° 14, ha adottato il Regolamento recante le procedure e schemi-tipo per la redazione e pubblicazione del programma triennale dei lavori pubblici e dei relativi elenchi annuali e loro aggiornamenti.

L'attuale struttura organizzativa di ACER Rimini assegna al "Responsabile dell'Area Tecnica inerente alle Manutenzioni Straordinarie, Programmate e Nuove Costruzioni" la competenza in ordine alla redazione della proposta del Programma triennale dei lavori pubblici e relativo elenco annuale per gli interventi di importo pari o superiore ad euro 100.000,00 e di predisporre in aggiunta un elenco relativo agli interventi inferiori ad euro 100.000,00.

La programmazione costituisce, in questo senso, l'imprescindibile momento propedeutico all'attività di esecuzione dei lavori pubblici e, proprio a tal fine, il programma ha visto il costante coinvolgimento del "Responsabile dell'Area Tecnica delle Manutenzioni Ordinarie, pronto intervento e alloggi di risulta" e del Direttore Generale. Alla struttura tecnica spetta il compito di tradurre le risposte ai bisogni individuati in interventi attraverso il processo continuo di pianificazione, coordinamento, programmazione ed esecuzione dei relativi lavori.

Infine, la programmazione dei lavori pubblici deve essere condotta contestualmente all'elaborazione dei documenti di programmazione finanziaria al fine di coordinare l'attivazione delle risorse a disposizione per la realizzazione degli interventi.

## **SEZIONE STRATEGICA (SES) 2023-2025**

Tale Sezione individua gli indirizzi strategici di ACER Provincia di Rimini in coerenza con il quadro normativo di riferimento, in aggiunta alle linee di indirizzo della programmazione regionale e con eventuali e possibili finanziamenti.

La missione strategica nel rispetto della Legge n°24/2001 e s.m.i. e le linee di indirizzo di ACER Rimini, svolto a servizio delle politiche abitative dei Comuni, sono rivolte in primis alla:

- Gestione del patrimonio di proprietà dei Comuni della Provincia di Rimini (ad esclusione del Comune di Riccione) e la sua manutenzione;
- Interventi di Recupero e qualificazione degli immobili volti in particolare al Miglioramento Sismico ed Energetico recuperando finanziamenti comunali, regionali o nazionali.

L'emergenza Covid-19, il Superbonus 110% e altri incentivi con la sua cessione dei crediti in questo biennio hanno portato un aumento vertiginoso dei prezzi nel campo dell'edilizia causando, pertanto, problematiche di copertura economica sia rivolta alla manutenzione ordinaria e sia a quella straordinaria indirizzando ad una sempre più oculata e puntuale disamina dei vari interventi necessari.

### **Gestione del patrimonio**

L'impegno di ACER Rimini nella gestione degli immobili di proprietà comunale si muove lungo le direttrici stabilite all'atto della stesura della programmazione degli interventi manutentivi a valere sulle risorse comunali poste a disposizione per ogni esercizio finanziario.

In tale contesto tale gestione si può suddividere in due macro-aree:

- Ripristino alloggi di Risulta a seguito del turn-over degli stessi;
- Manutenzione ordinaria degli alloggi.

In tale strategia e, alla luce della crisi energetica che sta' colpendo il settore con costi sempre più alti della materia prima, e a seguito di normativa nazionale, ACER ha attivato un contributo "Conto Termico 2.0" nei casi di sostituzione di caldaie e/o infissi e/o altro intervento energetico permettendo di abbassare sia la spesa per la sua sostituzione e sia la bolletta energetica degli assegnatari.

I risultati ad oggi intrapresi sono i seguenti:

**2020** Pratiche n° 49 Importo Fatture totali € 147.851,89 Contributo 48.056,23 €

**2021** Pratiche n° 78 Importo Fatture totali € 396.962,38 Contributo 133.839,58 €

Tale Strategia, a seguito di un impegno continuativo e costante da parte dell'Area Tecnica, permette un incremento della disponibilità economica per ogni esercizio finanziario oltre al rispetto della missione intesa come miglioramento del patrimonio sia manutentivo che energetico.

### **Interventi di Recupero e Riqualificazione degli immobili**

ACER Rimini ritiene fondamentale cogliere ogni occasione rappresentata dall'introduzione di forme rilevanti di incentivazione che consentono di efficientare significativamente le prestazioni energetiche degli edifici ERP, di migliorare le condizioni di sicurezza degli stessi nonché di ridurre i costi in bolletta a carico degli assegnatari oltre a concorrere ad un miglioramento delle condizioni climatiche ed ambientali del territorio.

Considerato che gli interventi, effettuati sul patrimonio ERP di proprietà dei Comuni interessati, genereranno anche un significativo effetto di valorizzazione del patrimonio stesso e, in prospettiva, una prevedibile e sensibile diminuzione degli interventi di manutenzione, essi rappresentano la missione e la priorità di ACER.

A livello nazionale è stata emanata la Legge n° 77/2020 "Decreto Rilancio" (Superbonus 110%) e all'art. 119 veniva esteso il finanziamento tramite beneficio fiscale anche agli istituti ex-IACP per lavori di efficientamento energetico. Pertanto ACER Rimini si era attivata svolgendo verifiche sugli edifici candidati al possibile finanziamento predisponendo un piano di interventi pari a circa 52.000.000,00 euro rivolta agli edifici ERP di tutta la Provincia di Rimini. Successivamente è pervenuta ad ACER Rimini proposta di project financing di iniziativa privata promossa dalla società con capofila Vertical Srl ma, a seguito di problematiche nazionali e internazionali, la procedura di gara è andata deserta e pertanto non è stato possibile dare attuazione a questi interventi che avrebbero permesso l'efficientamento dell'intero patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica di Rimini e Provincia in sinergia al proprio indirizzo strategico.

Anche se tale possibilità è sfumata ACER monitora, costantemente, la situazione nazionale e locale al fine di poter effettuare interventi che possono essere finanziati sia con la medesima procedura "Finanza di Progetto ai sensi dell'art. 183, comma 15 del D.Lgs 50/2016" che ad altre forme di finanziamento e/o incentivazione fiscale.

Inoltre, in coerenza con la linea di indirizzo programmatica di ACER Rimini e con tutto quanto sopra riportato, la Regione Emilia Romagna ha pubblicato il Programma Regionale PR FESR 2021/2027, tanto atteso, e tra le missioni finanziabili in conto capitale, vi è quella di promuovere l'efficienza energetica, ridurre le emissioni di gas a effetto serra e sostenere le energie rinnovabili. In attesa della pubblicazione del bando, che avverrà entro l'anno solare, ACER Rimini vi parteciperà con interventi candidabili e pertanto tale documento programmatico subirà aggiornamenti e revisioni.

## **SEZIONE OPERATIVA (SEO) 2023-2025 E PREDISPOSIZIONE DEGLI STRUMENTI DI PROGRAMMAZIONE**

Tale Sezione contiene la programmazione operativa di ACER Rimini con il suo programma triennale dei lavori pubblici. Ha carattere generale, contenuto programmatico e costituisce lo strumento a supporto del processo di previsione, definito sulla base degli indirizzi generali e degli obiettivi strategici fissati nella Sezione Strategica.

Lo schema di programma triennale dei lavori pubblici verrà sottoposto a preventiva adozione da parte della del Consiglio di Amministrazione di ACER Rimini contestualmente ai documenti di programmazione economico-finanziaria e successivamente sottoposto all'approvazione della Conferenza degli Enti, ai sensi dell'art.43, comma 3 lettere b e c, della L.R. 24/01 e successive modificazioni.

Particolare attenzione, in sede di attuazione del programma, viene data all'ordine di priorità nella realizzazione degli interventi, per i quali il legislatore ha privilegiato, in ordine, i lavori di completamento delle opere incompiute, di manutenzione, di recupero del patrimonio esistente, di progetti definitivi o esecutivi già approvati nonché lavori co-finanziati con fondi nazionali e/o europei.

Qualora necessario, in relazione al monitoraggio dei lavori, le Amministrazioni aggiudicatrici hanno, inoltre, la facoltà di definire procedure che consentano l'adeguamento dell'elenco annuale in fasi intermedie, per garantire la corrispondenza agli effettivi flussi di spesa. Questa attività di monitoraggio è particolarmente necessaria soprattutto nell'attuale fase economica nazionale, in considerazione delle difficoltà oggettive che, in corso d'anno, potrebbero verificarsi nel reperimento o attivazione delle risorse finanziarie necessarie.

L'impegno di ACER Rimini nella gestione degli immobili comunali, si muove lungo le direttrici stabilite all'atto della stesura della programmazione degli interventi manutentivi a valere sulle risorse comunali o altre risorse poste a disposizione, per ogni esercizio finanziario e conformemente alle linee programmatiche.

Un rilevante obiettivo di programmazione, inoltre, consiste nella previsione di una spesa sostanzialmente realistica e sostenibile, dato che appare sintomatico della volontà di procedere alla redazione di un programma triennale caratterizzato da un elevato livello di realizzabilità degli interventi in considerazione di oggettive ipotesi di finanziamento sia da parte di ACER Rimini e sia da parte Comunale e/o Regionale e/o Nazionale, che sarà costantemente monitorato in corso di attuazione.

L'emergenza Covid-19, il Superbonus 110% e altri incentivi con la sua cessione dei crediti hanno portato un aumento vertiginoso dei prezzi nel campo dell'edilizia causando pertanto problematiche ai budget di ogni comune portano ad una sempre più oculata e puntuale disamina dei vari interventi.

Gli interventi previsti nello strumento di programmazione (Programma Triennale dei Lavori Pubblici 2023-2025) sono suddivisi in due macro-categorie:

- Tabella A) interventi superiori a 100.000,00 €  
Intervento sito a Coriano Via Malatesta n°24/26 - trattasi di intervento di demolizione e ricostruzione di edificio per realizzare n° 3 appartamenti; il suo progetto è già stato approvato in linea tecnica ma è in corso di revisione.
- Tabella B) interventi inferiori a 100.000,00 € che rimangono esclusi dal seguente programma triennale ma che definiscono comunque la mission di ACER Rimini.

Vengono inseriti n° 2 interventi:

intervento n°1: Riqualificazione energetica, rifacimento copertura, di un fabbricato composto da 2 alloggi di ERP sito in Via Santarcangiolese 26-26/A a Poggio Torriana

intervento n°2: Riqualificazione energetica, rifacimento copertura, di un fabbricato di ERP sito in Via Val d'Oca a Montefiore Conca.

Inoltre in coerenza con la linea di indirizzo programmatica e con tutto quanto sopra riportato, tale documento programmatorio e il suo programma Triennale dei Lavori Pubblici 2023-2025 subirà aggiornamenti e revisioni all'interno dell'anno 2023 a seguito della partecipazione di ACER al PR FESR 2021-2027 e alla possibilità di altri finanziamenti locali e/o nazionali.

**Il Responsabile Area Tecnica**  
**Manutenzione straordinaria, programmata e nuove costruzioni**  
*Ing. Filippo Renzetti*

ALLEGATO A)

APPROVAZIONE PROGRAMMA TRIENNALE 2023-2025 ED ELENCO ANNUALE 2023

n° Prog.	DESCRIZIONE INTERVENTO	Denominazione programma	Finanziamenti regionali o statali aventi destinazione vincolata per legge	Fondi di Bilancio ACER o altre risorse - fondi residui attivi canoni alloggi ERP - proventi vendite alloggi ERP L.560/93 - fondi comunali	COSTO TOTALE INTERVENTO	ANNUALITA'
1	<b>CORIANO</b> Realizzazione, previo demolizione, di un edificio esistente (ex casa di riposo Favini) di un fabbricato per complessivi n° 4 alloggi con annessa sala comune, Via Malatesta 24/26	Reinvestimento economie fondi L. 560/93 (proventi vendite alloggi ERP)		€ 620.000,00	€ 620.000,00	2023

<b>SOMMANO</b>	<b>€ 620.000,00</b>	
----------------	---------------------	--

Il Responsabile Manutenzione straordinaria, programmata e nuove costruzioni  
Ing. Filippo Renzetti

Triennale 2023-2025

ALLEGATO B)

ELENCO INTERVENTI DI IMPORTO INFERIORE A € 100.000,00 NON SOGGETTI AD INSERIMENTO NEL PROGRAMMA TRIENNALE 2023-2025 ED ELENCO ANNUALE

n° Prog.	DESCRIZIONE INTERVENTO	Denominazione programma	Finanziamenti regionali o statali aventi destinazione vincolata per legge	Fondi di Bilancio ACER o altre risorse - fondi residui attivi canonia alloggi ERP - proventi vendite alloggi ERP L.560/93 - fondi comunali	COSTO TOTALE INTERVENTO	ANNUALITA'
1	<b>POGGIO TORRIANA</b> riqualificazione energetica, rifacimento copertura, di un fabbricato composto da 2 alloggi di ERP in Via Santarcangiolese 26-26a	Reinvestimento economie fondi L. 560/93 (proventi vendite alloggi ERP)		€ 94.148,36	€ 94.148,36	2023
2	<b>MONTEFIORE CONCA</b> riqualificazione energetica, realizzazione di copertura a tetto, di un fabbricato di ERP in Via Val D'oca 6	Residui attivi Canoni Alloggi ERP - Comune di Montefiore Conca		€ 32.481,68	€ 32.481,68	2023
		<b>SOMMANO</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 126.630,04</b>	<b>€ 94.148,36</b>	

Il Responsabile Manutenzione straordinaria, programmata e nuove costruzioni

Ing. Filippo Renzetti

Triennale 2023-2025