



**ACER**

Azienda Casa Emilia-Romagna  
Provincia di Rimini

**Documento Unico di  
Programmazione  
2024 – 2026**

**E**

**Relazione di Accompagnamento al  
PROGRAMMA TRIENNALE DEI  
LAVORI PUBBLICI 2024-2026 e  
all'Elenco Annuale 2024**

## **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 2024 – 2026 (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) 2024-2026**
- **SEZIONE OPERATIVA (SEO) 2024-2026 E PREDISPOSIZIONE DEGLI STRUMENTI DI PROGRAMMAZIONE**

## SEZIONE INTRODUTTIVA – INQUADRAMENTO GENERALE E NORMATIVO

Il **Documento Unico di Programmazione 2024-2026** 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, dalla continua guerra in Ucraina con la crisi energetica e degli attuali conflitti in medio oriente che destabilizzano il mondo intero.

All'interno di questo contesto si inserisce il Parlamento Europeo che ha approvato a settembre 2023 la **direttiva "Case Green"** revisione della direttiva EPBD (*Energy Performance of Buildings Directive*) sulle prestazioni energetiche degli edifici. L'obiettivo è quello di promuovere l'efficienza energetica all'interno dell'Unione Europea prefissando precisi obiettivi annuali per il risparmio energetico degli stati membri al fine di arrivare alla neutralità climatica entro il 2050 e nello specifico in particolare i nuovi edifici dovranno essere a emissioni zero dal 2028, dal 2033 gli edifici esistenti dovranno essere almeno in classe D oltre ad altre novità. Sono previste, inoltre, deroghe per gli stati membri e misure per aiutare a combattere il cambiamento climatico, ridurre le bollette e sostenere le famiglie vulnerabili. In questo contesto, la **nuova direttiva, UE 2023/1791, stabilisce e prevede finanziamenti europei specifici per le "case popolari"** andando incontro alle esigenze sopra richiamate. La suddetta direttiva, che dovrà essere recepita da ogni stato membro, risulta essere ambiziosa ma ha portato e porterà ad un cambiamento di pensiero, di filosofia e di programmazione dei lavori volti ad un risparmio energetico e ad una riduzione costante delle emissioni dei gas a effetto serra.

Questa situazione è, sicuramente, uno stimolo per attivare un motore di cambiamento e sviluppo importante che può colpire il nostro territorio.

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

Il nuovo codice dei contratti, ai sensi dell'art. 37 del D. Lgs 36/2023 dispone che, per lo svolgimento delle attività di realizzazione dei lavori pubblici, le stazioni appaltanti sono tenuti ad adottare il programma

triennale dei lavori pubblici, nel rispetto dei documenti programmatori e in coerenza con il bilancio e ad approvare l'elenco annuale che indica i lavori da avviare nella prima annualità specificando la fonte di finanziamento, stanziata nello stato di previsione o nel bilancio o comunque disponibile.

Nell'allegato I.5 all'art. 3 del nuovo codice vengono definiti i contenuti, i livelli di progettazione minimi per il suo inserimento nel programma dei lavori pubblici, l'ordine di priorità, comprensivo del completamento delle opere incompiute e dell'effettuazione dei lavori programmati e non avviati, oltre ai relativi elenchi annuali, la specificazione delle fonti di finanziamento e gli 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 alla soglia di cui all'art. 50 comma 1 lettera a) del D.Lgs 36/2023 ossia ad euro 150.000,00 e di predisporre in aggiunta un elenco relativo agli interventi inferiori ad euro 150.000,00.

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) 2024-2026**

Tale Sezione individua gli indirizzi strategici di ACER Provincia di Rimini in coerenza con il quadro normativo di riferimento con l'aggiunta delle linee di indirizzo della programmazione regionale coordinato con 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 manutenzione straordinaria volti al miglioramento Sismico, dove necessario, e soprattutto Energetico recuperando finanziamenti comunali, regionali o nazionali.

L'emergenza Covid-19, il Superbonus 110% e altri incentivi con la sua cessione dei crediti, ormai passati, hanno portato un aumento vertiginoso dei prezzi nel campo dell'edilizia che purtroppo non sono calati 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.

### **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.

Il ripristino degli alloggi di risulta è un tema molto caro ai comuni essendoci turn-over degli appartamenti e le amministrazioni comunali desiderano sempre e continuamente dare risposta ai cittadini con il ripristino degli alloggi stessi, anche da un punto di vista energetico. I lavori di ripristino guardano sempre ai budget disponibili, sempre ridotti, e alla ricerca di finanziamenti, specifici regionali, che ci possono essere.

La manutenzione ordinaria degli alloggi è, come il ripristino degli stessi, molto caro ai Comuni, soprattutto ai servizi sociali, che hanno maggiori rapporti con gli inquilini stessi. ACER cerca sempre di dar risposta intervenendo alle segnalazioni degli assegnatari e ripristinando le problematiche segnalate sempre guardando il budget che è molto ridotto.

In tale contesto e in modo trasversale alle due macro-aree, si inserisce il contributo "Conto Termico 2.0". Questo interviene nei casi di sostituzione di caldaie e/o infissi e/o altro intervento energetico anche più corposo quale la riqualificazione energetica di interi fabbricati permettendo di abbassare sia la spesa

sostenuta, portando di conseguenza un aumento dei budget disponibili, e contestualmente una riduzione della bolletta energetica degli assegnatari la quale ha avuto un notevole aumento

I risultati ad oggi intrapresi sono i seguenti:

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

**2022** Pratiche n° 94 Importo Fatture totali € 306.367,31 Contributo 107.678,01 €

Tale Strategia, è in forte crescita, a seguito di un impegno continuativo e costante da parte dell'Area Tecnica, permettendo 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 Riqualficazione 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 con riduzioni del gas serra.

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.

Inoltre, in coerenza con la linea di indirizzo programmatico di ACER Rimini, 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. ACER Rimini vi ha partecipato con una serie di interventi ottenendo il finanziamento per la riqualficazione energetica di n° 2 interventi siti in San Clemente Via Pascoli/Via Moretti e Morciano di Romagna Via Rossini permettendo di riqualficare energeticamente i due fabbricati dando risposte sia al Comune che agli assegnatari.

Nel contempo ACER sta valutando possibili interventi di riqualficazione energetica, sostituzione di infissi e/o posa cappotto termico, sul territorio provinciale, facendo valutazioni sia economiche che di fattibilità tecnica su vari edifici in attesa di possibili finanziamenti. Oltre a questo ACER sta monitorando, anche, edifici che hanno necessità di interventi strutturali intesi come miglioramento o adeguamento sismico oppure anche piccoli interventi marginali e puntuali per ricuciture crepe a seguito di scosse di terremoto.

Tale documento programmatico così come la sua programmazione triennale potrà subire aggiornamenti o revisione con procedura regolamentata dell'art. 37 del D.Lgs 36/23 e suoi allegati.

## **SEZIONE OPERATIVA (SEO) 2024-2026 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 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.

Gli interventi previsti nello strumento di programmazione (Programma Triennale dei Lavori Pubblici 2024-2026) sono suddivisi in due macro-categorie:

- Tabella A) interventi ai sensi del combinato disposto dell'art. 37 comma 2 e dell'art. 50 comma 1 lettera a) – Importi superiori a 150.000,00 €

1. SAN CLEMENTE

Bando PR FESR 2021-2027 – obiettivo specifico 2 – azioni 2.1.1 – 2.2.1 – 2.4.1 – Bando 2022.  
Lavori di riqualificazione energetica di fabbricato di proprietà Comunale composto da n. 12 alloggi di edilizia residenziale pubblica, situati in Comune di S. CLEMENTE Via Pascoli 1 / Via Moretti, 1

2. MORCIANO DI ROMAGNA

Bando PR FESR 2021-2027 – obiettivo specifico 2 – azioni 2.1.1 – 2.2.1 – 2.4.1 – Bando 2022.  
Lavori di riqualificazione energetica di fabbricato di proprietà Comunale, composti da n. 19 alloggi di edilizia residenziale pubblica, situato in Comune di Morciano di Romagna Via Rossini, 9/11

3. CORIANO Via Malatesta n°24/26

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 ai sensi del combinato disposto dell'art. 37 comma 2 e dell'art. 50 comma 1 lettera a) – Importi superiori a 150.000,00 € che rimangono esclusi dal seguente programma triennale ma che definiscono comunque la mission di ACER Rimini.

Vengono inseriti n° 3 interventi:

intervento n°1: SAN GIOVANNI IN MARIGNANO - Via Ferrara 12,14 - Fornitura e posa in opera di nuovi infissi in PVC altamente performanti

intervento n°2: SAN GIOVANNI IN MARIGNANO - Via Ferrara 16,18,20 - Fornitura e posa in opera di nuovi infissi in PVC altamente performanti

intervento n°3: SANTARCANGELO DI ROMAGNA - Via Cagnacci, 11 - Intervento di adeguamento strutturale e ripristini vari



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 2024-2026 potrà subire aggiornamenti all'interno dell'anno 2024 ai sensi dell'art. 3 del D.Lgs 36/2023

**Il Responsabile Area Tecnica**  
**Manutenzione straordinaria, programmata e nuove costruzioni**

*Ing. Filippo Renzetti*





ALLEGATO A)

APPROVAZIONE PROGRAMMA TRIENNALE 2024-2026 ED ELENCO ANNUALE 2024

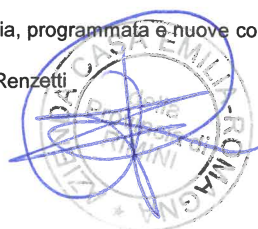
n° Prog.	DESCRIZIONE INTERVENTO	Denominazione programma	Finanziamenti regionali o statali aventi destinazione vincolata per legge	Fondi di Bilancio ACER o altre risorse - fondi residui attivi canoni alloggi ERP - proventi vendite alloggi ERP L.560/93 - fondi comunali	COSTO TOTALE INTERVENTO	ANNUALITA'
1	<b>SAN CLEMENTE</b> Bando PR FESR 2021-2027 – obiettivo specifico 2 – azioni 2.1.1 – 2.2.1 – 2.4.1 – Bando 2022. Lavori di riqualificazione energetica di fabbricato di proprietà Comunale composto da n. 12 alloggi di edilizia residenziale pubblica, situati in Comune di S. CLEMENTE Via Pascoli 1 / Via Moretti, 1	Bando PR - FESR 2021-2027	€ 162.187,86	€ 133.594,24	€ 295.782,10	2024
2	<b>MORCIANO DI ROMAGNA</b> Bando PR FESR 2021-2027 – obiettivo specifico 2 – azioni 2.1.1 – 2.2.1 – 2.4.1 – Bando 2022. Lavori di riqualificazione energetica di fabbricato di proprietà Comunale, composti da n. 19 alloggi di edilizia residenziale pubblica, situato in Comune di Morciano di Romagna Via Rossini, 9/11	Bando PR - FESR 2021-2027	€ 231.178,53	€ 149.999,81	€ 381.178,34	2024
3	<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	2024

SOMMANO

€ 1.296.960,44

Il Responsabile Manutenzione straordinaria, programmata e nuove costruzioni

Ing. Filippo Renzetti



ALLEGATO B)

ELENCO INTERVENTI DI IMPORTO INFERIORE A € 150.000,00 NON SOGGETTI AD INSERIMENTO NEL PROGRAMMA TRIENNALE 2024-2026 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 canonicialloggi ERP - proventi vendite alloggi ERP L.560/93 - fondi comunali	COSTO TOTALE INTERVENTO	ANNUALITA'
1	<b>SAN GIOVANNI IN MARIGNANO</b> Via Ferrara 12,14 Fornitura e posa in opera di nuovi infissi in PVC altamente performanti	Residui attivi Canonici Alloggi ERP - Comune di San Giovanni in Marignano		€ 62.111,28	€ 62.111,28	2024
2	<b>SAN GIOVANNI IN MARIGNANO</b> Via Ferrara 16,18,20 Fornitura e posa in opera di nuovi infissi in PVC altamente performanti	Residui attivi Canonici Alloggi ERP - Comune di San Giovanni in Marignano		€ 86.523,36	€ 86.523,36	2024
3	<b>SANTARCANGELO DI ROMAGNA</b> Via Cagnacci 11 Intervento di adeguamento strutturale e ripristini vari	Comune di Santarcangelo di Romagna		€ 70.000,00	€ 70.000,00	2024
			€ 0,00	€ 218.634,64	€ 218.634,64	

Il Responsabile Manutenzione straordinaria, programmata e nuove costruzioni

Ing. Filippo Renzetti

