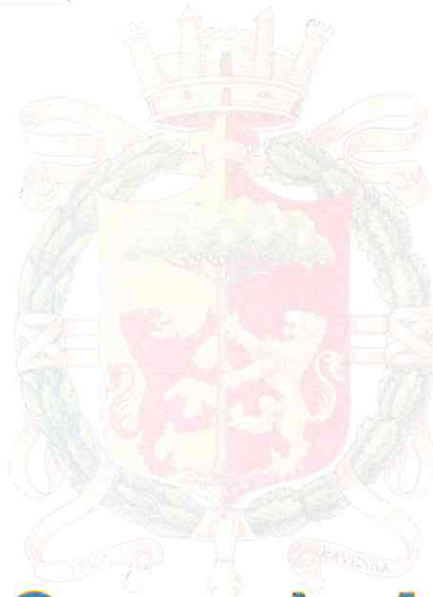


ACER

AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA
DELLA PROVINCIA DI RAVENNA



Relazione Generale Annuale 2018

del Comune di Ravenna



maggio 2019



Azienda Casa Emilia Romagna
della Provincia di Ravenna

RELAZIONE GENERALE ANNUALE ANNO 2018

INDICE

- Bilancio 2018 ACER Ravenna in pillole
- Patrimonio gestito
- Dati anagrafici utenza
- Assegnazioni, disdette, decadenze e sfratti 2018
- Canoni di locazione, fasce di appartenenza e canone medio
- Morosità ERP ed ERS di competenza comunale, piani di rientro, decadenze e sfratti
- Mediazione Sociale
- Report manutenzione
- Attestati di prestazione energetica anno 2018
- Riepilogo contabile gestione concessione ERP articolato per Comune



IN PILLOLE

I NUMERI

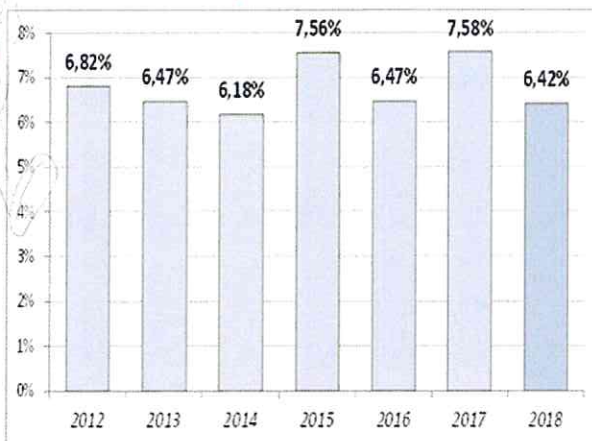
Valore della produzione	€ 7.880.982
Costo della produzione	€ 7.690.341
Costo del personale	€ 1.930.437
Impiego risorse in manutenzione	€ 3.908.160
Utile di esercizio	€ 67.475
Compenso di gestione medio per alloggio	€ 41,32
Canone medio mensile (anno 2018)	€ 130,64

ALLOGGI GESTITI

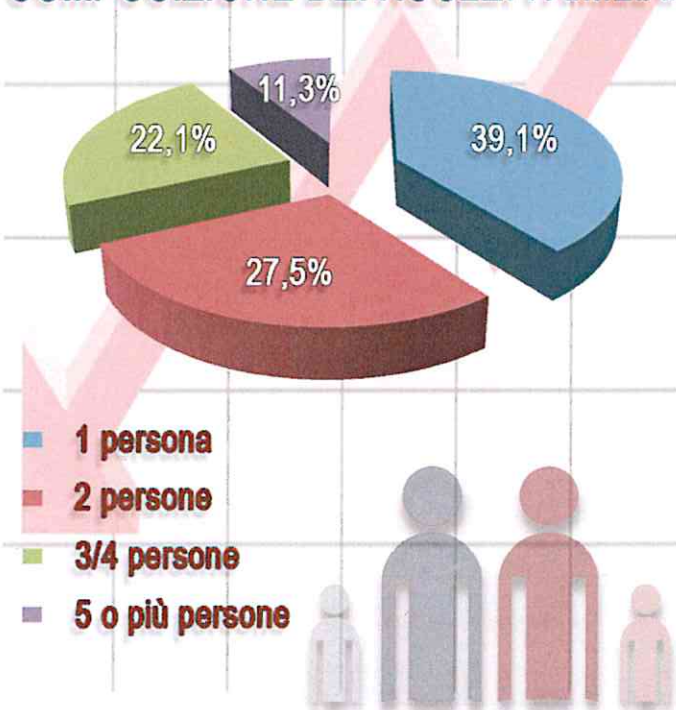
E.R.P.	4.667
E.R.S.	147
Totale	4.814

MOROSITA' DEI CANONI ERP ANNO 2018

€ 426.829,72
pari al 6,42 % dell'emesso



COMPOSIZIONE DEI NUCLEI FAMILIARI



NUCLEI STRANIERI
n° 890
pari al 20,1%
RESIDENTI NELL'ERP

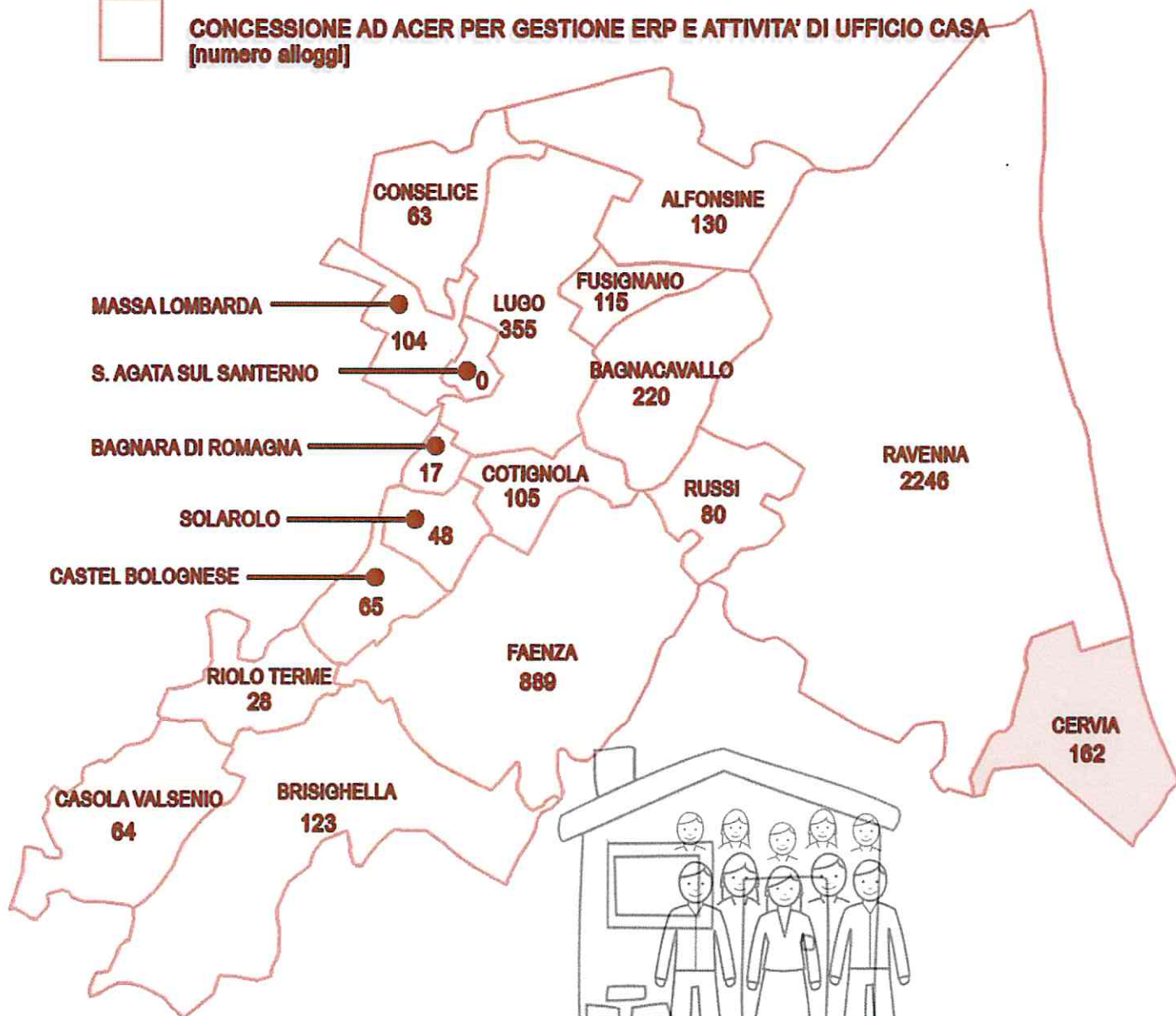
ATTIVITA' DI ACER NELLA PROVINCIA DI RAVENNA



CONCESSIONE AD ACER PER GESTIONE ERP
[numero alloggi]



CONCESSIONE AD ACER PER GESTIONE ERP E ATTIVITA' DI UFFICIO CASA
[numero alloggi]



10.326
INQUILINI PRESENTI



4.422
FAMIGLIE ASSEGNATARIE
[numero medio componenti: 2,34]



1.751
ASSEGNATARI
ULTRA 65 ENNI

ATTIVITA' DI ACER VERSO GLI INQUILINI

Alloggi assegnati a nuovi inquilini	n°	194
Altre assegnazioni (mobilità interna, da provvisorio a definitivo, cambio intestazione)	n°	118
Totale assegnazioni anno 2018 di cui 299 ERP e 13 non ERP (emergenza abitativa e locazione permanente)	n°	312
Sfratti eseguiti	n°	44
Piani di recupero della morosità	n°	413

MEDIAZIONE SOCIALE



**Accessi
allo sportello**
n° 1.732

**Accompagnamento
nuovi assegnatari**
n° 58



**Condomini
con interventi
di mediazione**
n° 307



Feste di buon vicinato n° 30



**Assemblee
di condominio**
n° 76

I DIPENDENTI ACER

39 a tempo indeterminato
2 a tempo determinato

$\frac{\text{costo del personale}}{\text{costo della produzione}} = 25,10\%$



24 DONNE



17 UOMINI

PATRIMONIO ACER

Valore patrimonio (costo storico)
€ 3.598.956

Negozi e garage
n° 61

Negozi e garage locati
n° 48

Canone medio negozi
€ 353,2

MANUTENZIONE ALLOGGI

Interventi a canone
n° 6.017

Interventi extra canone
n° 3.270

Alloggi sfitti ripristinati n° 281 [costo medio € 6.628]

Incidenza spese 2018 per manutenzioni ordinarie e straordinarie su risorse derivanti da entrate 2018 per canoni Erp e da fondi residui anni precedenti : 57,53%

SERVIZI TECNICI

PROGETTAZIONI

- **RAVENNA Via Gatta n. 11-13 – Riquilificazione energetica per 12 alloggi ERP**
- **FAENZA Via Riccione n. 5-7-9 – Riquilificazione energetica per 22 alloggi ERP**
- **RAVENNA loc. SANT'ALBERTO Via Nigrisoli 65 – Recupero e riquilificazione edilizia per 5 alloggi ERP**

GARE DI AFFIDAMENTO LAVORI

- **RAVENNA Via Caorle n. 14 – Recupero edilizio e riquilificazione per 6 alloggi ERP**

ESECUZIONE LAVORI

- **FAENZA Via P. Romano n. 28 - Demolizione e nuova costruzione di fabbricato per n.6 alloggi ERP (2° Stralcio)**
- **LUGO Via Toscana n. 2-6 – Riquilificazione energetica per 12 alloggi ERP**
- **ALFONSINE Via Tranvia n.4-6-8-10 - Messa in sicurezza temporanea della copertura**
- **RAVENNA Via Sant'Alberto n.57-59-61-63- Manutenzione Straordinaria di 2 fabbricati per 48 alloggi ERP**
- **RAVENNA ASP - Via Circ. dei Goti Ex casa Fabbri - Ripristino danni ed eliminazione vizi esecuzione**

Ricavi per competenze tecniche

€ 148.570

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE

**Certificati di
prestazione energetica
emessi nel 2018
per alloggi ERP**

n° 160

**Totale dei certificati alloggi Acer
distinti per classe energetica**



38 33 38 122 175 270 790








ACER

Azienda Casa Emilia Romagna
della Provincia di Ravenna

➤ Patrimonio gestito

-  Numero alloggi ERP proprietà Comune e proprietà Acer
-  Alloggi di proprietà Acer
-  Analisi Fabbricati gestiti

➤ Dati anagrafici utenza

-  Composizione nuclei familiari alloggi gestiti da Acer

PATRIMONIO GESTITO

Si riporta nella tabella seguente il conteggio del patrimonio gestito al 31/12/2018 da Acer Ravenna in virtù di concessioni e convenzioni in essere.

SITUAZIONE PATRIMONIALE ALLOGGI GESTITI:

COMUNI	Alloggi ERP Poprietà comune	Alloggi non ERP Proprietà comune	Totale proprietà Comune	Alloggi ERP Proprietà ACER	Alloggi non ERP Proprietà ACER	Totali Alloggi proprietà ACER	Totale complessivo alloggi gestiti da ACER nella provincia di Ravenna
Alfonsine	130		130				130
Bagnacavallo	214		214		6	6	220
Bagnara di Romagna	17		17				17
Brisighella	123		123				123
Casola Valsenio	64		64				64
Castelbolognese	65		65				65
Cervia	162		162				162
Conselice	63		63				63
Cotignola	90	15	105				105
Faenza	826	11	837		10	10	847
OO.PP. Faenza	42		42				42
Fusignano	115		115				115
Lugo	336	19	355				355
Massa Lombarda	104		104				104
Ravenna	2159	11	2170	64	11	75	2245
Riolo Terme	28		28				28
Russi/OO.PP							
Russi	80		80				80
Solarolo	48		48				48
Totali	4666	56	4722	64	27	91	4813



UNITA' ABITATIVE DI PROPRIETA' DI ACER

Si riporta di seguito l'elenco delle unità abitative di proprietà Acer:

COMUNE DI RAVENNA

- 4 ALLOGGI: VIA DELLE INDUSTRIE RAVENNA
- 5 ALLOGGI: SAVARNA
- 7 ALLOGGI: FILETTO
- 9 ALLOGGI (LOCAZIONE PERMANENTE): VIA PERILLI
- 1 ALLOGGIO IN LOCAZIONE: VIA AMENDOLA MEZZANO 1S
- 1 ALLOGGIO IN LOCAZIONE: VIA CAORLE RAVENNA 1N
- 48 ALLOGGI: VIA PATUELLI (DA TRASFERIRE)

TOT. 75

COMUNE DI FAENZA

- 8 ALLOGGI VICOLO BERTOLAZZI CASSETTA 400 LOCAZIONE PERMANENTE
- 2 ALLOGGI VIA ROMAGNOLI

TOT.10

COMUNE DI BAGNACAVALLO

- 6 ALLOGGI (LOCAZIONE PERMANENTE): VIA DELLA LIBERAZIONE 6

TOT.6

ANALISI COMPOSIZIONE FABBRICATI – CONDOMINI – GESTIONE INTERNA/ ESTERNA

Si riporta di seguito il riepilogo dei fabbricati gestiti da Acer con la relativa gestione della rendicontazione di spese e servizi:

Fabbricati amministrati da esterno in condominio: 188

(sono 170 condomini costituiti, chiaramente alcuni sono multi-fabbricato)

Fabbricati gestiti da ACER per i quali è stata effettuata rendicontazione nel 2018 relativa al 2017:
318

Fabbricati gestiti da ACER per i quali non è stata effettuata rendicontazione nel 2018 relativa al 2017: 100 (autogestioni, mancanza di spese comuni, piccoli fabbricati, case isolate, ecc)

TOTALE FABBRICATI: 188+318+100=606

COMUNI	Totale Fabbricati gestiti	Fabbricati con amm.tore esterno	Fabbricati gestiti ACER con rendic. 2018	Fabbricati gestiti ACER senza rendic. 2018
ALFONSINE	25	0	12	13
BAGNACAVALLO	41	5	26	10
BAGNARA	7	0	1	6
BRISIGHELLA	25	6	14	5
CASOLA VALSENIO	11	1	11	-1
CASTEL BOLOGNESE	18	5	6	7
CERVIA	21	0	17	4
CONSELICE	14	0	13	1
COTIGNOLA	32	6	9	17
FAENZA	85	36	44	5
FUSIGNANO	19	6	8	5
LUGO	56	15	31	10
MASSA LOBARDA	16	6	8	2
RAVENNA	197	94	100	3
RIOLO TERME	9	3	6	0
RUSSI	13	2	11	0
SOLAROLO	17	3	1	13
TOTALE	606	188	318	100

ALLOGGI ERP ASSEGNATI

Totale alloggi ERP assegnati al 31/12/2018 = 4.324



COMPOSIZIONE NUCLEI FAMILIARI ALLOGGI GESTITI DA ACER

COMUNE	NUCLEI ASSEGNATARI		NUCLEI MONOCOMPONENTE		ASSEGNATARI OVER 65		ASSEGNATARI ITALIANI		ASSEGNATARI STRANIERI		INQUILINI PRESENTI	N. MEDIO COMPONENT I
	N.	%	N.	%	N.	%	N.	%	N.	%		
ALFONSINE	113	43,4%	49	41,6%	47	41,6%	90	79,6%	23	20,4%	251	2,22
BAGNACAVALLO	200	44,0%	88	36,5%	73	36,5%	153	76,5%	47	23,5%	407	2,04
BAGNARA	16	31,3%	5	31,3%	5	31,3%	11	68,8%	5	31,3%	45	2,81
BRISIGHELLA	114	41,2%	47	41,2%	43	37,7%	86	75,4%	28	24,6%	270	2,37
CASOLA	59	42,4%	25	44,1%	26	44,1%	45	76,3%	14	23,7%	131	2,22
CASTEL BOLOGNESE	60	50,0%	30	45,0%	27	45,0%	53	88,3%	7	11,7%	134	2,23
CERVIA	147	36,7%	54	48,3%	71	48,3%	125	85,0%	22	15,0%	330	2,24
CONSELICE	57	35,1%	20	28,1%	16	28,1%	44	77,2%	13	22,8%	145	2,54
COTIGNOLA	99	42,4%	42	24,2%	24	24,2%	78	78,8%	21	21,2%	240	2,42
FAENZA	790	42,9%	339	38,2%	302	38,2%	651	82,4%	139	17,6%	1749	2,21
FUSIGNANO	110	49,1%	54	43,6%	48	43,6%	92	83,6%	18	16,4%	229	2,08
LUGO	324	38,3%	124	35,8%	116	35,8%	249	76,9%	75	23,1%	800	2,47
MASSALOMBARDA	96	45,8%	44	44,8%	43	44,8%	81	84,4%	15	15,6%	186	1,94
RAVENNA	2096	35,5%	745	40,5%	848	40,5%	1660	79,2%	436	20,8%	5096	2,43
RIOLO	26	57,7%	15	42,3%	11	42,3%	22	84,6%	4	15,4%	46	1,77
RUSSI	71	42,3%	30	36,6%	26	36,6%	58	81,7%	13	18,3%	166	2,34
SOLAROLO	44	36,4%	16	56,8%	25	56,8%	34	77,3%	10	22,7%	101	2,30
TOTALE	4422	39,1%	1727	39,6%	1751	39,6%	3532	79,9%	890	20,1%	10326	2,34

COMUNE DI RAVENNA**COMPOSIZIONE NUCLEI FAMILIARI ALLOGGI GESTITI DA ACER**

	ANNO 2018		ANNO 2017		ANNO 2016	
	N.	%	N.	%	N.	%
NUCLEI ASSEGNATARI	2096		2129		2136	
NUCLEI MONOCOMPONENTE	745	35,54%	767	36,03%	759	35,65%
ASSEGNATARI OVER 65	848	40,46%	878	41,24%	891	41,85%
ASSEGNATARI ITALIANI	1660	79,20%	1701	79,90%	1718	80,70%
ASSEGNATARI STRANIERI	436	20,80%	428	20,10%	418	19,63%
INQUILINI PRESENTI	5096		5127		5153	
N. MEDIO COMPONENTI	2,43		2,41		2,41	



ACER

Azienda Casa Emilia Romagna
della Provincia di Ravenna



Nuove assegnazioni e disdette 2018



Nuove assegnazioni 2018 articolate per Comune



Disdette 2018



Dichiarazioni di decadenza emesse



Sfratti eseguiti anno 2018

ASSEGNAZIONI E DISDETTE

ANNO 2018

COMUNE	ASSEGNAZIONI DA GRADUAT.	ALTRE ASSEGNAZIONI (mobilità, da prov a def, cambio intest)	TOTALE ASSEGNAZIONI	N. DISDETTE
ALFONSINE	5	6	11	9
BAGNACAVALLO	7	2	9	12
BAGNARA DI ROMAGNA	1	1	2	3
BRISIGHELLA	4	3	7	7
CASOLA VALSENIO	4	1	5	4
CASTELBOLOGNESE	6	2	8	7
CERVIA	6	3	9	8
CONSELICE	2		2	3
COTIGNOLA	3		3	8
FAENZA	42	25	67	37
FUSIGNANO	3	2	5	3
LUGO	20	8	28	18
MASSALOMBARDA	4	2	6	8
RAVENNA	78	58	136	122
RIOLO TERME	2		2	2
RUSSI	5	4	9	9
SOLAROLO	2	1	3	4
TOTALE PROVINCIALE	194	118	312	264



COMUNE DI RAVENNA
RICONSEGNE ALLOGGI

<u><i>n.</i></u>	<u><i>MODALITÀ</i></u>	<u><i>MOTIVAZIONE</i></u>	
59	RICONSEGNA SPONTANEA	(di cui almeno 7 per trasferimento in struttura)	48,36%
30	DECESSO		24,59%
13	SFRATTO	morosità/abbandono/occupazione s.titolo	10,66%
1	SFRATTO	superamento limiti reddito/proprietà	0,82%
9	DECADENZA	superamento limiti reddito/proprietà	7,38%
5	DECADENZA	morosità/abbandono/occupazione s.titolo	4,10%
3	PRE-DECADENZA	X1-superamento limiti reddito	2,46%
2	AGENZIA AFFITTO		1,64%
122	TOTALI RAVENNA		100,00%



ACER

Azienda Casa Emilia Romagna
della Provincia di Ravenna



Canoni di locazione, fasce di appartenenza e canone medio



Analisi andamento dei canoni di locazione.



Collocazione utenti in fasce al 31/12/2018



Canone di locazione medio per fasce.



Canone medio provinciale/comunale .

CANONI DI LOCAZIONE ANNO 2018

A seguito dell'approvazione della Delibera di Giunta Regionale nr. 894/2016 avente ad oggetto "Determinazione dei requisiti economici per l'accesso e la permanenza degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica e delle modalità di calcolo e l'applicazione dei canoni" si è proceduto all'applicazione dei nuovi criteri di calcolo dei canoni di locazione degli alloggi ERP che è entrata pienamente in vigore a decorrere dal 1 ottobre 2017, anche con le modifiche introdotte dalla DGR 739/2017.

La nuova normativa prevede che per l'applicazione dei nuovi canoni il calcolo avvenga, in base all'ISEE aggiornato, con decorrenza al 1^o ottobre di ciascun anno.

I dati relativi al posizionamento in fascia a dicembre 2017 recepivano già questi cambiamenti pertanto il confronto risulta essere omogeneo fra i dati a dic 2017 e dic 2018, mentre le notevoli differenze rispetto agli anni precedenti, sono legate alla diversa metodologia di collocazione in fascia legata ai precedenti limiti di reddito.

I nuovi limiti di reddito hanno comportato al termine dell'anno 2017 un aumento di nuclei posizionati in area di decadenza; tale aumento si rileva sia in termini % che in valore assoluto (aumento di circa 2 punti valore percentuale e aumento di circa oltre 100 nuclei in prima applicazione).

Al termine dell'anno 2018 si rileva una contrazione dei nuclei posizionati in area di decadenza rispetto a dicembre 2017 e tale fenomeno si può ricondurre ad un aumento di riconsegne di alloggi dei nuclei in area di decadenza dove il canone applicato risulta essere piuttosto elevato ed anche a modifiche del patrimonio del nucleo (rientrato in diversi casi nei limiti previsti per la permanenza).

Uno degli obiettivi della nuova normativa era proprio quello di creare le condizioni per un'equa rotazione degli alloggi, per garantire il diritto alla casa ai nuclei più in difficoltà.

Nell'anno 2017 si sono registrate 220 riconsegne di alloggi

Nell'anno 2018 si sono registrate 264 riconsegne di alloggi

COMUNE	DISDETTE ANNO 2018	DISDETTE ANNO 2017
ALFONSINE	9	5
BAGNACAVALLO	12	11
BAGNARA DI ROMAGNA	3	
BRISIGHELLA	7	5
CASOLA VALSENIO	4	3
CASTELBOLOGNESE	7	6
CERVIA	8	2
CONSELICE	3	1
COTIGNOLA	8	3
FAENZA	37	54
FUSIGNANO	3	4
LUGO	18	28
MASSALOMBARDA	8	5
RAVENNA	122	84
RIOLO TERME	2	4
RUSSI	9	4
SOLAROLO	4	1
TOTALE PROVINCIALE	264	220

Collocazione utenti in fasce al 31/12 :

	NUMERO ASSEGNAT. FASCE 2018	%	NUMERO ASSEGNAT. FASCE 2017	%	NUMERO ASSEGNAT. FASCE 2016	%	NUMERO ASSEGNAT. FASCE 2015	%	NUMERO ASSEGNAT. FASCE 2014	%
AREA PROTEZIONE	2486	57,49%	2451	56,09%	2763	62,51%	2651	60,05%	2659	60,28%
AREA ACCESSO	1462	33,81%	1443	33,02%	1357	30,70%	1416	32,07%	1422	32,24%
AREA PERMANENZA	227	5,25%	303	6,93%	281	6,36%	316	7,16%	296	6,71%
AREA DECADENZA	94	2,17%	124	2,84%	19	0,43%	32	0,72%	34	0,77%
NON DOCUMENTATI	55	1,27%	49	1,12%						
TOTALE	4324		4.370	100%	4.420	100%	4.415	100%	4.411	100%

Si riporta di seguito il canone medio di locazione, per fascia e complessivo.

Dopo l'assestamento del primo periodo di applicazione della nuova normativa il canone medio annuo a livello provinciale risulta aumentato, rispetto alla precedente metodologia di calcolo canoni valutata a dicembre 2017, di circa il 7,5%.

Per l'anno 2017, per meglio analizzare l'evoluzione dei canoni, prima nei nove mesi fino al 30/09 (situazione "ibrida" con nuovi ISEE e fasce e vecchia metodologia di calcolo) poi nei successivi tre mesi (nuova normativa a regime), si riporta nuovamente la doppia situazione al 30/09 ed al 31/12 dell'anno 2017, confrontata con il dato al 31/12/2018

	<i>Canone di locazione medio al 31/12/2018</i>	<i>Canone di locazione medio al 31/12/2017</i>	<i>Canone di locazione medio al 30/09/2017</i>	<i>Canone di locazione medio al 31/12/2016</i>	<i>Canone di locazione medio al 31/12/2015</i>
Area Protezione	71,2	71,4	66,2	65,2	67,4
Area Accesso	182,3	180,1	173,3	174,9	176,1
Area Permanenza	303,4	318,3	316,1	312,4	317,2
Area Decadenza	353,5	370,3	367,1	416,0	370,6
TOTALE	129,2	134,6	120,4	116,2	122,2

Si sottolinea nuovamente che con la prima decorrenza di applicazione al 1^o ottobre 2017, ha comportato una situazione al 31/12/2017 non stabile e regolare come negli anni precedenti, ma comporta una situazione che presenta ancora parecchi casi da regolarizzare, in particolare in riferimento ai redditi non documentati ed ai vari "assestamenti" dei nuclei che avvengono in corso d'anno, oltre al turnover degli utenti che porta, come noto, ad una fisiologica diminuzione del canone medio annuo (i nuovi Assegnatari nella quasi totalità hanno redditi che li posizionano nella fascia 1 di protezione).



CANONE MEDIO PROVINCIALE/COMUNALE

COMUNI	CANONE MEDIO 31/12/2018	CANONE MEDIO 31/12/2017	CANONE MEDIO 31/12/2016	CANONE MEDIO 31/12/2015
ALFONSINE	134,3	144,0	104,8	116,4
BAGNACAVALLO	126,2	136,7	112,2	119,2
BAGNARA di ROMAGNA	119,4	114,7	120,0	116,7
BRISIGHELLA	135,8	136,0	115,4	118,8
CASOLA VALSENI	136,7	146,8	128,0	132,7
CASTELBOLOGNESE	116,8	130,0	108,1	101,3
CERVIA	120,8	123,5	114,2	126,9
CONSELICE	132,4	142,9	111,8	124,0
COTIGNOLA	132,4	136,3	111,2	120,8
FAENZA	126,1	132,0	112,6	116,0
FUSIGNANO	131,6	120,3	105,2	108,0
LUGO	122,4	124,2	101,9	108,7
MASSA LOMBARDA	126,9	134,8	110,3	119,3
RAVENNA	132,5	138,2	122,5	129,2
RIOLO TERME	103,3	99,9	82,8	85,0
RUSSI	112,4	122,9	105,1	110,2
SOLAROLO	131,3	138,1	123,9	128,0
CANONE MEDIO PROVINCIALE	129,2	134,6	116,2	122,2



ACER

Azienda Casa Emilia Romagna
della Provincia di Ravenna

- **Analisi morosità ERP ed ERS**

- **Piani di rientro**

- **Decadenze e sfratti**



TOTALE MOROSITA' CORRENTE SUDDIVISA PER COMUNE

ALLOGGI ERP

DATI AL 31/12/2018					DATI AL 31/12/2017	
cod.U.I.	COMUNE	BOLLETTE EMESSE PER CANONI E ONERI ACCESSORI DATI AL 31/12/2018	MOROSITA' DATI AL 31/12/2018	% di morosità rispetto al totale emesso 2018	MOROSITA' DATI AL 31/12/2017	% di morosità rispetto al totale emesso 2017
1007	CERVIA	€ 243.262,48	€ 23.204,32	9,54%	€ 29.618,14	11,99%
1014	RAVENNA	€ 5.249.594,29	€ 388.542,70	7,40%	€ 488.204,24	9,17%
1016	RUSSI	€ 123.703,08	€ 17.624,88	14,25%	€ 20.572,03	16,28%
2001	ALFONSINE	€ 221.934,92	€ 24.619,45	11,09%	€ 23.659,88	11,25%
2002	BAGNACAVALLO	€ 357.624,32	€ 31.333,65	8,76%	€ 37.846,71	10,84%
2003	BAGNARA di ROMAGNA	€ 22.855,47	€ 1.150,49	5,03%	€ 1.819,58	6,95%
2008	CONSELICE	€ 112.348,98	€ 9.129,18	8,13%	€ 9.068,60	9,34%
2009	COTIGNOLA	€ 154.704,20	€ 15.038,50	9,72%	€ 16.947,92	11,76%
2011	FUSIGNANO	€ 192.848,59	€ 24.599,06	12,76%	€ 18.039,04	10,08%
2012	LUGO	€ 548.074,02	€ 51.922,69	9,47%	€ 43.407,48	8,29%
2013	MASSALOMBARDA	€ 146.514,24	€ 13.330,96	9,10%	€ 15.851,01	10,38%
3004	BRISIGHELLA	€ 220.581,35	€ 11.543,05	5,23%	€ 10.882,13	5,30%
3005	CASOLA VALSENIO	€ 123.497,86	€ 4.488,70	3,63%	€ 2.911,78	2,47%
3006	CASTELBOLOGNESE	€ 119.707,81	€ 9.465,95	7,91%	€ 13.735,81	10,90%
3010	FAENZA	€ 1.608.780,83	€ 103.011,99	6,40%	€ 108.552,15	6,79%
3015	RIOLO TERME	€ 48.809,16	€ 6.200,98	12,70%	€ 118,44	0,24%
3018	SOLAROLO	€ 77.160,93	€ 3.193,05	4,14%	-€ 167,78	-0,21%
	TOTALE	€ 9.572.002,53	€ 738.399,60	7,71%	€ 841.067,16	8,88%

NB : LA MOROSITA' SOLO DELLE CONDUZIONI DELL'ERP

MOROSITA' CORRENTE ANNO 2018 - 2017 - 2016 – 2015

	EMESSO AL 31/12/2018	MOROSITA' CORRENTE ANNO 2018	% MOROSITA' CORRENTE
CANONI ERP (1 5 Q Q1 1E QF)	6.646.258,40	426.829,72	6,42%
ONERI ACCESSORI ALLOGGI ERP	2.925.744,13	311.569,88	10,65%
	9.572.002,53	738.399,60	7,71%

N.B. - sono stati considerate le bollette emesse al 31 dicembre e gli incassi delle stesse fino alla data del 31/01/19

ANNO 2017	EMESSO AL 31/12/2017	MOROSITA' CORRENTE ANNO 2017	% MOROSITA' CORRENTE
CANONI (1 5 Q Q1)	6.530.111,71	495.120,46	7,58%
ONERI ACCESSORI ALLOGGI ERP	3.023.166,24	353.325,24	11,69%
TOTALE	9.553.277,95	848.445,70	8,88%

ANNO 2016	EMESSO AL 31/12/2016	MOROSITA' CORRENTE ANNO 2016	% MOROSITA' CORRENTE
CANONI (1 5 Q Q1)	6.169.347,34	399.320,44	6,47%
ONERI ACCESSORI ALLOGGI ERP	2.851.968,92	338.155,14	11,86%
TOTALE	9.021.316,26	737.475,58	8,17%

ANNO 2015	EMESSO AL 31/12/2015	MOROSITA' CORRENTE ANNO 2015	% MOROSITA' CORRENTE
CANONI (1 5 Q Q1)	6.508.398,61	482.933,29	7,42%
ONERI ACCESSORI ALLOGGI ERP	3.049.548,89	343.586,46	11,27%
TOTALE	9.557.947,50	826.519,75	8,65%

MOROSITA' UNITA' EXTRA RESIDENZIALI

Si riporta di seguito la morosità maturata nell'anno 2018 relativa alle unità non residenziali e si evidenzia una diminuzione della morosità sia in termini assoluti che in termini percentuali relativa ai canoni di locazioni inerenti negozi, garage, autorimesse ecc. dovuto al monitoraggio attento delle singole posizioni sollecitate e convocate tempestivamente all'eventuale insorgere dei primi canoni di locazione non pagati

ANNO 2018	EMESSO AL 31/12/2018	MOROSITA' CORRENTE ANNO 12/2018	% MOROSITA' CORRENTE
TOTALE EMESSO CONDUZIONI EXTRA ERP ed EXTRA ERS (2 P Q2 U UT 1R Z1 ZN ZA ZU)	316.793,94	10.862,69	3,43%
ANNO 2017	EMESSO AL 31/12/2017	MOROSITA' CORRENTE ANNO 2017	% MOROSITA' CORRENTE
TOTALE EMESSO CONDUZIONI EXTRA ERP ed EXTRA ERS	334.920,53	17.817,83	5,32%
ANNO 2016	EMESSO AL 31/12/2016	MOROSITA' CORRENTE ANNO 2016	% MOROSITA' CORRENTE
CANONI EXTRA ERP ed ERS	333.401,24	17.946,45	5,38%
(negozi garage autorimesse antenne ecc)			

ANDAMENTO MOROSITA' CORRENTE – EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

CONDUZIONI LP LF LB 1R

ANNO 2018	NUM. ALL.	EMESSO AL 31/12/2018	MOROSITA' CORRENTE ANNO 12/2018	% MOROSITA' CORRENTE
RAVENNA - VIA PERILLI 44	9	35.338,50	2.955,25	8,36%
RAVENNA - VIA MASSAROLI, 4	11	60.509,68	2.458,06	4,06%
BAGNACAVALLLO - VIA DELLA LIBERAZ., 6	6	21.392,48	509,93	2,38%
COTIGNOLA - VIA 2 AGOSTO, 7	15	70.274,88	7.478,41	10,64%
LUGO - VIA DON ANGELO CERONI, 1-7	11	44.404,80	5.904,48	13,30%
FAENZA - VIA FORNARINA, 10 12 14 - cond.LF	8	40.477,74	6.982,25	17,25%
TOTALE	76	341.399,26	36.625,94	10,73%

GESTIONE POSIZIONI UTENTI MOROSI E RECUPERO CREDITI

Prosegue la gestione interna degli utenti morosi.

Gli uffici seguono ora internamente le posizioni coinvolte, mediante la procedura prevista dalla L.R.24/01 art.30.

Laddove necessario viene affidato l'incarico all'Ufficio Legale interno al fine di non gravare con il costo di spese legali utenti già in difficoltà con il pagamento dei canoni, pertanto anche per l'anno 2018, come per 2017 - 2016 e 2015 non è stato affidato nessun incarico per attività di recupero credito a legali esterni,

Al 31/12/2014 – totale posizioni seguite da legali esterni = 176

Al 31/12/2015 – totale posizioni seguite da legali esterni = 20

Al 31/12/2016 - totale posizioni seguite da legali esterni = 14

Al 31/12/2017 - totale posizioni seguite da legali esterni = 7

Al 31/12/2018 - totale posizioni seguite da legali esterni = 0

PIANI DI RIENTRO

I Piani di rientro vengono concordati presso i vari Uffici Casa dagli operatori sul territorio (Ravenna, Faenza, Unione comuni lughese, Russi e Cervia)

COMUNE	PIANI DI RIENTRO (aperti al 31/12/2017)	PIANI DI RIENTRO (aperti al 31/12/2018)
ALFONSINE	8	8
BAGNACAVALLO	20	21
BAGNARA DI ROM.	2	2
BRISIGHELLA	7	6
CASOLA VALSENO	2	1
CASTEL BOLOGNESE	5	7
CERVIA	14	14
CONSELICE	10	6
COTIGNOLA	12	10
FAENZA	77	63
FUSIGNANO	14	7
LUGO	21	19
MASSALOMBARDA	6	5
RAVENNA	238	230
RIOLO TERME	1	4
RUSSI	13	8
SOLAROLO	0	2
TOTALE	450	413

Tutti gli operatori, aggiornano sul data base interno le condizioni dei piani di rientro che vanno a pattuire con l'utente e mensilmente a livello centrale, l'ufficio Morosità estrae con una query, tutti i piani di rientro e ne verifica mensilmente per tutti il rispetto dando riscontro ai colleghi interessati per le azioni conseguenti.

COMUNE DI RAVENNA**PROCEDIMENTI di DECADENZA****ANNO 2018**

AVVIO PROCEDIMENTO DI DECADENZA	284
CONCLUSIONE PROCEDIMENTO SOLO AVVIATO	58
DICHIARAZIONI DI DECADENZA	46
SOSPENSIONI PROCEDIMENTO DI DECADENZA	11
RIATTIVAZIONE PROCEDIMENTO DI DECADENZA	4
CONCLUSIONE PROCEDIMENTO DI DECADENZA	9
TOTALI atti al 31/12/2018	412



COMUNE DI RAVENNA

DETTAGLIO ESECUZIONE SFRATTI

MOTIVAZIONE	ANNO 2018	
	N.	%
MOROSITÀ	11	61,1%
ABBANDONO	1	5,6%
OCCUPATI SENZA TITOLO	3	16,7%
PERDITA DI REQUISITI	3	16,7%
VIOLAZIONE DEL REGOLAMENTO	0	0,0%
TOTALE SFRATTI ESEGUITI	18	



ACER

Azienda Casa Emilia Romagna
della Provincia di Ravenna

➤ Mediazione sociale



Relazione descrittiva delle principali aree di lavoro della mediazione sociale e programma delle attività di prossimità realizzate nel 2018



Sintesi dell'attività della mediazione sociale svolta nel singolo Comune



Report progetto sperimentale rimozione auto abbandonate nel 2018, con dati articolati per Comune

➤ Rimozione auto abbandonate

MEDIAZIONE SOCIALE ED ATTIVITA' DI PROSSIMITA'

PREMESSA

Sempre maggiore è la rilevanza dell'attività di mediazione sociale sul territorio che si può articolare in macro aree:

RAVENNA-CERVIA – COMPENSORIO LUGHESE – COMPENSORIO FAENTINO

Il **lavoro progettuale strutturato** negli anni con i territori definendo l'area di intervento come **"Mediazione e attività di prossimità"**.

Si delinea con sempre maggiore chiarezza qual è la materia di competenza del settore in sintonia con il percorso regionale e nazionale. L'edilizia popolare sta di fatto superando l'idea della mediazione di conflitti orientandosi sempre più verso un concetto di Gestione Sociale. Il percorso di definizione ha, quindi, caratterizzato gli ultimi anni di lavoro sia all'interno che all'esterno dell'Azienda, facendo sempre più ordine sui confini dell'intervento.

Altri cambiamenti aziendali quali la scelta di eliminare l'URP, istituire **la figura dell'Agente Accertatore**, il nuovo Regolamento frutto del **Progetto Condomini Collaborativi**, l'apertura di **sportelli nel forese dell'area faentina** ecc necessitano ancora di tempo perché si traducano in metodiche operative aziendali, si consolidino e diventino prassi.

Obiettivo importante: curare e mantenere rapporti basati sulla fiducia reciproca, allenando i "collaboratori" ad avere maggiore autonomia, continuando a perseguire le progettualità avviate. Questa politica, più ricettiva e di ascolto che di promozione e proposte, ha permesso di tenere monitorati comunque i fabbricati e ha avuto inaspettati risultati quali feste di vicinato particolarmente ricche, eventi culturali con ampia risonanza sui social e sui media nonché proposte organizzative.

Si è cercato di mantenere un atteggiamento di attesa osservando quanto si è in grado di ritenere e far proprio di questo percorso che mira a **valorizzare gli assegnatari e il contributo che possono dare.**

E' sempre più simile il tipo di intervento di mediazione nei vari territori grazie anche al corso di formazione sulla Guida Relazionale dell'Erickson che ha permesso di trovare temi e atteggiamenti condivisi.

CONDOMINI COLLABORATIVI

E' stato redatto il **Regolamento dell'autogestione e delle forme partecipate nell'ERP.**

Il Progetto partecipativo, finanziato dalla Regione - unico in Emilia Romagna - osservato con attenzione dai mediatori delle altre ACER e "copiato" da Acer Rimini per l'anno 2019. Il progetto ha avuto una ricaduta positiva rispetto all'utenza, è stato coinvolto parte del personale Acer e si sono ipotizzati alcuni patti.



Vi è chiarezza sull'autogestione, la Gestione partecipata è di fatto un riconoscimento dell'esistente, resta da costruire la parte relativa ai Patti

Coordinamento Mediatori Acer Emilia Romagna – Mediattivi – continua il rapporto positivo con i Mediatori degli altri Acer in termini di confronto e formativo. FederCasa ha svolto un importante lavoro sulla Mediazione Sociale a cui i colleghi hanno partecipato, il tavolo permette comunque di partecipare ad un confronto a livello nazionale.

FESTE DEI VICINI –

Nell'anno 2018 si sono realizzate 30 FESTE DEI VICINI

E' un evento consolidato, sono organizzate in maniera sempre più autonoma e spesso frutto di una valutazione coerente rispetto all'opportunità.

Su Ravenna di particolare rilevanza quella di via Gulli dove è stato evidente lo sforzo organizzativo e la qualità dell'intrattenimento (giocoleria, piano bar e osservazione con Planetario), via Cesena (Faenza) per la presenza di tutti gli assegnatari e la festa di via Corbari dove è stato presente il Sindaco di Faenza.

Nel Comprensorio Lughese, tali iniziative hanno riscosso sempre maggior successo e adesione. Momenti di aggregazione organizzati in collaborazione l'ufficio casa dell'Unione: gli incontri seppur organizzati per festeggiare sono sempre un momento di chiarimento e nuove relazioni.

Tutti hanno sottolineato che la festa ogni anno porta i condomini a collaborare per giungere alla data prevista con il giardino in ordine, al fine di accogliere la giornata, quindi questa giornata viene identificata come momento positivo.

ACCOMPAGNAMENTO NUOVI ASSEGNATARI

Durante l'anno si sono sperimentate integrazioni e modifiche al classico colloquio di accompagnamento in cui si spiegano regole e riferimenti e situazione condominio, limitato alla mia presenza in ufficio. Il colloquio a Ravenna è una consuetudine, si è consolidato a Cervia, con interventi a supporto anche di alcuni casi che non entreranno in ERP, ma in ERS. Oltre al colloquio sono state introdotte altre modalità frutto della naturale evoluzione del servizio di mediazione. Alcuni caposcala hanno richiesto l'invio diretto dei nuovi assegnatari, ritenendola una modalità che dà loro maggiore autorevolezza nella gestione e al tempo stesso permette di dare una serie di indicazioni pratiche. In alcuni casi dove erano previsti più inserimenti sono state organizzate assemblee in cui fosse possibile ai nuovi presentarsi e fare un "ripasso" delle regole insieme per tutti. Sono state raggiunte quindi più persone rispetto a quelle viste allo sportello. Resta una prassi quella di dare ai colleghi indicazioni specifiche sul fabbricato qualora non sia presente la mediatrice a fare il colloquio.

A Ravenna è stato aperto un vivace fronte di confronto e, si spera, di collaborazione con i servizi sociali per gli inserimenti per le emergenze abitative, spesso si tratta di casi sociali che meritano di essere seguiti nella fase iniziale. La casa, è erroneamente considerata la conclusione risolutiva di un percorso mentre a volte costituisce un momento critico particolarmente utile per consolidare



atteggiamenti di autonomia e non può essere delegato ad ACER il carico di gestirne la complessità nascondendosi dietro a presunte “difficoltà di vicinato”.

ASSEMBLEE E GESTIONE PARTECIPATA

Nel corso dell'anno 2018 sono state **svolte n° 76 assemblee**

29 Ravenna

3 Cervia

23 Comprensorio Faentino

20 Comprensorio Lughese

e fatto una serie di sopralluoghi per palazzina con l'obiettivo di valutare gli aspetti di convivenza e se ci fossero le premesse per avviare un percorso di Gestione partecipata.

Si continua a perseguire l'obiettivo di contattare tutti i fabbricati a gestione diretta dove sarebbe ottimale garantire la presenza di Acer (anche biennale o triennale). In questi ultimi anni hanno svolto almeno una riunione 97 su 150 civici di Ravenna, a Faenza quasi tutte le palazzine (riunioni in circa 75 civici su un'ottantina), a Cervia e Pinarella tutti i condomini hanno svolto almeno una riunione, analogamente nei 10 comuni del Comprensorio Lughese.

Con alcuni di loro si è avviata la Gestione partecipata, in alcuni si è individuato un referente, altre riunioni sono servite a redimere conflitti ecc. Altre palazzine sono seguite senza svolgere riunioni vista la particolarità dell'utenza o perché presente già una loro forma di organizzazione funzionante dove alcuni assegnatari hanno opportunamente richiesto un contatto con ACER. Quest'anno per la prima volta sono state organizzate riunioni per “accompagnamento” dei nuovi assegnatari.

Si tratta inoltre di un importante strumento per tenere monitorati i fabbricati è da ridefinire la modalità di collaborazione con la Manutenzione.

TABELLE RIASSUNTIVE

Legenda

Reclamo/mancato rispetto del regolamento, **Persone** Conflitti fra persone e segnalazione casi sociali, **Organizzazione** Assemblee, verde e pulizie, feste e progetti **Accompagnamento** – colloquio, **Altro** – bollette, informazioni, chiarimenti, manutenzione, sono escluse le persone ricevute per bandi, graduatorie e varie specifiche

COMUNE DI RAVENNA

Resoconto accessi sportello Mediazione Ravenna

ANNO	Accesso diretto	telef	giornat	reclamo	persone	organizz	acco	altro	incontri
									mediaz
2018	473	437	118	108	392	311	47	71	4
2017	459	468	118	108	434	275	29	63	5
2016	483	390	107	106	416	135	57	122	
2015	534	424							
2014	468	368							

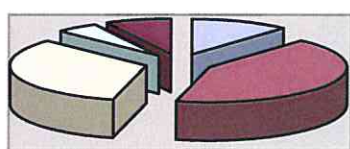


Grafico sportello Ravenna 2018 – tipologia

Civici contattati:

Fabbricati a Gestione partecipata: 61

Assemblee e riunioni condominiali: 29

Referenti condominiali: 31

TOTALE ACCESSI AGLI SPORTELLI - tot. 213 giornate effettive

	2015		2016		2017		2018	
	pers	telef	pers	telef	pers	telef	pers	telef
Cervia	127	64	132	84	105	102	110	97
Faenza	243	199	235	222	223	163	275	140
Ravenna	534	424	588	466	459	468	473	437
Lughese	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	52	132	68
	1.591		1.727		1.520		1.732	

PROGETTUALITA' E COLLABORAZIONE ANNO 2018

Provincia di Ravenna



iniziative di accompagnamento all'abitare per le persone straniere: traduzione dei regolamenti, incontri per sostenere le mamme soprattutto di origine nigeriane, corsi di italiano per rendere più autonome nella gestione delle varie pratiche ecc. – *sono stati realizzati dizionarietti a tema su termini utilizzati nella modulistica – per varie lingue (arabo, inglese, francese, macedone, albanese ecc.)*

CittàMeticcia

Associazione di volontariato

Sartoria meticcias – locale all'interno fabbricato ERP- promuove socialità, corsi di italiano per donne, e attività per favorire la solidarietà tra donne. *E' stato organizzando un incontro con tutti gli interlocutori del pubblico e del privato che lavorano con le donne – soprattutto quelle straniere - per raccolta bisogni, far circolare buone prassi e valutare la possibilità di coprogettare*

<http://www.cittameticcia.it>



Organizzato dalla Casa delle Culture in collaborazione con tutte associazioni di volontariato. Da anni promuoviamo iniziative all'interno del Pre- Festival con feste tra vicini, cinema ampliando il numero di collaborazioni – *festa di vicinato a Gullinsieme e v. Butrinto – piccolo finanziamento per le feste in collaborazione con Casa dolce vedi sotto*

<http://www.festivaldelleculture.org/>



una casa (non ERP) per ragazze richiedenti asilo con cui abbiamo avviato uno scambio e una collaborazione per varie iniziative nel quartiere Darsena (pulizia quartiere, feste, iniziative di socialità, mostre) e non solo. *Festa di vicinato, camminata insieme*

<https://www.societadolce.it>



patto formalizzato a tre mani Acer, Comune e Assegnatari ERP per la cura dei beni comuni, in particolare per la pulizia e la promozione della socialità nel Quartiere Darsena – zona Gulli. Il gruppo informale Gullinsieme – <http://www.comune.ra.it/Le-citta-come-beni-comuni2>



Gullinsieme - Nato da un gruppo di donne – assegnatarie ERP - che ha deciso di tenere pulita spontaneamente un'area verde comunale. Attualmente hanno aperto una biblioteca condominiale nella saletta comune con iniziative di promozione alla lettura e all'incontro, organizzano giornate di pulizia di quartiere e della scuola primaria in collaborazione con Legaambiente, hanno fatto incontri sull'educazione civica agli alunni della primaria, feste di vicinato, iniziative socializzanti. In programmazione iniziative sul riciclo, garden design accogliendo e ricercando la collaborazione con altre iniziative vive del quartiere (Radici, Kirecò, Casa Maria, Ass. Astrofili, Sos Darsena, Casa Culture, Camelot, Legambiente, Villaggioglobale)

hanno aperto biblioteca, coinvolto vicini per decoro aree verdi comuni, avviato collaborazione con Libridine

<https://www.facebook.com/groups/802203879919589/?ref=bookmarks>



Casa Volante – spazio nato e gestito da mamme (assegnatarie ERP) locale di proprietà ACER - per favorire la socializzazione dei bambini/e e dei ragazzi – con aiuto compiti, gioco e laboratori. Partecipano alla giornata di Diritto al Gioco in collaborazione con Ass. Lucerta Ludens



ipotesi di iniziativa a favore delle donne e il contrasto alla violenza di genere – nata da un'idea delle inquiline con affissione di mattonella di Linea Rosa - *in attesa di patto di vicinato per via Palladio*



Vicinato collaborativo nei condomini Il Cannello e Viale Randi in collaborazione con Villaggio Globale – periodo marzo-luglio 2018 per la gestione degli spazi comuni e incentivare la collaborazione e la socialità. Focus: il gioco dei bambini/e in cortile e nel giardino condominiale. *Ottimi risultati al Cannello, risultati organizzativi in viale Randi*

<http://www.villaggioglobale.ra.it/>



spettacoli e laboratori (danza, teatro) nel complesso di via Fornarina

<http://www.festivalcomunitaeducante.it/>



Cene itineranti – è il terzo anno in cui un fabbricato ERP ospita mostre d'arte e ristorazione con la collaborazione degli inquilini.

<https://distrettoafaenza.wordpress.com/category/cena-itinerante/>



Fare comunità – Arena Cinema Europa (Parrocchia, Centro Famiglie, Servizi Sociali, ACER) all'interno della programmazione cinematografica saranno previste alcune proiezioni dedicate a temi sociali per sensibilizzare la cittadinanza – saranno coinvolti gli assegnatari inseriti nella progettazione Condomini Solidali – **Condòmini Solidali** – in accordo con Ass. Sociale verranno individuate alcune famiglie con minori residenti nell'area via Fornarina/Riccione che abitualmente ricevono un contributo economico per incentivare la loro partecipazione ad attività di solidarietà

Asp ha dato un contributo di euro 300,00 per favorire la partecipazione dei nuclei familiari coinvolti – sono stati portati una sera 17 bambini al cinema con le animatrici ASP – assegnatari coinvolti nella presentazione di 4 film

<https://www.facebook.com/cinemaeuropafaenza/>



l'obiettivo è quello di allargare il numero di fabbricati coinvolti in Vicini in Festa, sensibilizzando gli assegnatari al valore del buon vicinato attraverso momenti conviviali.

Proseguirà il lavoro di decoro attraverso le riunioni e le assemblee.

Presentazione ufficiale e divulgazione di *Condomini Collaborativi*.

Partecipazione ai piani di zona – ho partecipato ai piani di zona di Lugo e Cervia, per il momento senza risultati. A Faenza e Ravenna ho utilizzato Servizi Sociali e Associazioni per la presentazione di progetti in cui sono coinvolti fabbricati ERP – a buon fine 1 a Ravenna (portierato) e 2 a Faenza (Condomini Solidali e Arena Estiva).

Progettazione di un'azione integrata tra ACER e Servizi Sociali a sostegno del REI e del RES in alcuni Comuni.

<https://salute.regione.emilia-romagna.it/ssr/piano-sociale-e-sanitario/piano-sociale-e-sanitario-la-programmazione>



**PROGETTO SPERIMENTALE RIMOZIONE AUTO ABBANDONATE
IN AREE DI PERTINENZA ALLOGGI ERP**

Accade che Assegnatari, o a volte estranei, lascino in stato di abbandono i propri veicoli negli spazi destinati a parcheggio o a giardino degli alloggi gestiti; spesso il problema si risolve dopo un primo intervento di Acer, ma diversi sono ormai i casi in cui manca la necessaria collaborazione dell'utente.

Durante l'anno 2018 Acer ha provveduto in maniera sistematica alla rimozione delle auto abbandonate nei cortili e in tutte le aree di pertinenza degli alloggi erp.

È in questi ultimi casi che si rende necessario un intervento d'ufficio: Acer, quindi, con la collaborazione della Polizia Provinciale ha instaurato ed attuato un procedimento volto a rimuovere e demolire, a fronte dell'inerzia del proprietario, i veicoli lasciati in stato di abbandono nelle aree destinate all'erp.

Questi i risultati del lavoro svolto nel corso dell'anno 2018

ANNO 2018 - Rimozioni effettuate

COMUNE	AUTO RIMOSSE
ALFONSINE	3
BAGNACAVALLO	5
BAGNARA di ROMAGNA	0
BRISIGHELLA	2
CASOLA VALSENO	1
CASTELBOLOGNESE	0
CERVIA	3
CONSELICE	0
COTIGNOLA	0
FAENZA	15
FUSIGNANO	2
LUGO	8
MASSALOMBARDA	3
RAVENNA	55
RIOLO TERME	0
RUSSI	0
SOLAROLO	0
TOTALE	97



ACER

Azienda Casa Emilia Romagna

della Provincia di Ravenna

➤ **Report Agenzia per l'affitto 2018**



AGENZIA PER LA LOCAZIONE

COMUNE DI RAVENNA

I potenziali inquilini che hanno presentato domanda nel 2018 risultano 7.

Qualche proprietario si è rivolto ai nostri uffici per richiedere informazioni, in mancanza di maggiori tutele, risultano però restii ad affittare i propri immobili nell'ambito del progetto.

Attualmente non risultano a disposizione del progetto appartamenti da locare .

L'incontro tra domanda ed offerta, mediante la nuova modalità, si è concluso con la sottoscrizione di un contratto di locazione in soli 7 casi negli scorsi anni

Tutti i contratti stipulati e gestiti da ACER secondo la vecchia modalità che prevedeva la sublocazione degli alloggi sono stati cessati.

Si sottolinea che durante l'anno 2018 sono stati dichiarati inesigibili euro 8.359,02 per canoni insoluti non recuperabili. La posizione è stata coperta con gli accantonamenti al Fondo Svalutazione Crediti di competenza di Acer

AGENZIA PER L'AFFITTO

COMUNE DI CERVIA

Si è deciso di portare a naturale conclusione l'esperienza dell'agenzia per la locazione che non ha dato sul territorio di Cervia i risultati sperati.

Si sta curando la gestione dei contratti attualmente vigenti fino alla loro scadenza.

Solo un contratto di locazione stipulato e gestito da ACER che prevedono la sublocazione, è attualmente attivo ed in scadenza a fine 2019.



ACER

Azienda Casa Emilia Romagna

della Provincia di Ravenna

➤ Report manutenzione anno 2018



Scheda con la ripartizione dei diversi tipi di intervento manutentivo 2018 articolati per Comune



Scheda con gli interventi finanziati dalla Regione nel 2018 per singolo Comune

**REPORT INTERVENTI MANUTENTIVI DEL COMUNE DI RAVENNA
ANNO 2018**

	N°	COSTO €.
INTERVENTI A " CANONE" E DI PRONTO INTERVENTO		
<i>Sono interventi a "Canone " quei lavori di manutenzione sia ordinaria che straordinaria (nelle parti comuni e all'interno degli alloggi) compensati a forfait annuale per tutta la durata del contratto di Global Service . Principalmente sono riconducibili alle riparazioni e/o sostituzioni di parti edili e/o impiantistiche (fra questi , ad esempio , è prevista la sostituzione della caldaia autonoma) nonchè il pronto intervento per le emergenze.</i>	3524	492.082,69
INTERVENTI " EXTRACANONE" esclusi ripristini		
<i>Sono interventi " extracanone" tutti quei lavori non compresi fra quelli a canone e che sono compensati a misura in base a quantità e prezzi definiti . Sono contabilizzati con la normale procedura dei lavori pubblici , salvo emergenze , con approvazione di preventivo di spesa. Principalmente sono interventi a carico del Comune e quindi compensati con il fondo degli affitti ;Vi possono essere compresi anche interventi che sono in capo agli assegnatari ai quali saranno addebitati in bolletta e quindi non incidono sul fondo affitti;</i>	679	897.963,66
<i>di cui a carico del comune, al netto di finanziamenti regionali.</i>		694.006,04
RIPRISTINO ALLOGGI RILASCIATI		
<i>Trattasi degli interventi attuati per consentire una rapida riassegnazione e subentro dell'alloggio rilasciato .Sono interventi che generalmente ricadono nella tipologia " extracanone" ,</i>	136	924.905,84
<i>di cui a carico del comune, al netto di finanziamenti regionali.</i>		661.040,55
INTERVENTI IN ADDEBITO AGLI ASSEGNATARI		
<i>Sono tutti gli interventi (lavori) o servizi i cui oneri sono addebitati in bolletta agli assegnatari stessi . Sono compresi: Lavori di manutenzione a loro carico (come da regolamento) Spurghi Conduzione centrali termiche/autoclavi/letture calorie Mantenimento Im.ti antincendio Mantenimento del verde - deblatizzazioni - deratizzazioni - zanzara tigre Conduzione imp. Ascensori</i>	1000	
Tot. N°.	5339	

COMUNE BENEFICIARIO	N. INTERVENTI	IMPORTO COMPLESSIVO	QUOTA FONDI COMUNALI	QUOTA FINANZIATA
ALFONSINE	1	€ 41.360,31	€ 6.360,31	€ 35.000,00
BAGNACAVALLO	2	€ 32.562,75	€ 0,00	€ 32.562,75
BAGNARA DI ROMAGNA	0	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
BRISIGHELLA	1	€ 10.890,00	€ 0,00	€ 10.890,00
CASOLA VALSENI	1	€ 20.350,00	€ 10.000,00	€ 10.350,00
CASTEL BOLOGNESE	1	€ 15.054,57	€ 0,00	€ 15.054,57
CERVIA	1	€ 16.348,10	€ 0,00	€ 16.348,10
CONSELICE	1	€ 16.717,12	€ 0,00	€ 16.717,12
COTIGNOLA	1	€ 13.283,38	€ 0,00	€ 13.283,38
FAENZA	7	€ 91.580,17	€ 0,00	€ 91.580,17
FUSIGNANO	1	€ 31.531,50	€ 0,00	€ 31.531,50
LUGO	2	€ 45.551,54	€ 0,00	€ 45.551,54
MASSA LOMBARDA	1	€ 10.239,59	€ 0,00	€ 10.239,59
RAVENNA	13	€ 266.265,21	€ 2.399,92	€ 263.865,29
RIOLO TERME	1	€ 5.045,32	€ 0,00	€ 5.045,32
RUSSI	1	€ 8.052,55	€ 0,00	€ 8.052,55
SOLAROLO	0	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	35	€ 624.832,11	€ 18.760,23	€ 606.071,88

D.G.R. n. 743/2018 – installazione impianti elevatori

IDENTIFICATIVO INTERVENTO		DATI FINANZIARI		
Comune	Via	Costo totale (IVA COMPRESA)	Cofinanziament o COMUNE (IVA COMPRESA)	Contributo Regionale concesso (IVA COMPRESA)
BRISIGHELLA	VICOLO FORNI 10	€ 66.945,20	€ 28.309,24	€ 38.635,96
LUGO	UMBRIA 3/A	€ 79.436,40	€ 15.887,28	€ 63.549,12
RAVENNA	GINO GATTA 13	€ 80.105,20	€ 16.021,04	€ 64.084,16
		€ 226.486,80	€ 60.217,56	€ 166.269,24

D.G.R. n. 743/2018 – installazione impianti elevatori - scorrimento ascensori

Ravenna	Marzabotto 5	€ 118.382,00	€ 23.676,40	€ 94.705,60
Ravenna	Marzabotto 7	€ 118.382,00	€ 23.676,40	€ 94.705,60
		€ 236.764,00	€ 47.352,80	€ 189.411,20



Azienda Casa Emilia Romagna della Provincia di
Ravenna

➤ Attestati di prestazione energetica 2018



Tabella riepilogativa Ape emessi nel 2018 articolata per Comune e per classe energetica



COMUNE	NR. ATTESTATI EMESSI
ALFONSINE	0
BAGNACAVALLO	3
BAGNARA	0
BRISIGHELLA	6
CASOLA VALSENO	6
CASTEL BOLOGNESE	6
CERVIA	0
CONSELICE	1
COTIGNOLA	0
FAENZA	37
FUSIGNANO	2
LUGO	15
MASSA LOMBARDA	2
RAVENNA	70
RIOLO TERME	5
RUSSI	4
SOLAROLO	3
TOTALE 2018	160



Classe	ALFONSINE	BAGNACAVALLO	BAGNARA DI ROMAGNA	BRISIGHELLA	CASOLA VALSENO	CASTELBOLOGNESE	CERVIA	CONSELICE COTIGNOLA	FAENZA	FUSIGNANO	LUGO	MASSA LOMBARDA	RAVENNA	RIOLO TERME	RUSSI	SOLAROLO	TOTALE
G	0	2	0	5	6	6	0	1	29	2	2	2	48	4	4	2	113
F	0	1	0	1	0	0	0	0	6	0	1	0	12	1	0	1	23
E	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0	7	0	0	0	9
D	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	0	0	0	3
C	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6	0	0	0	0	0	6
A2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6	0	0	0	0	0	6
A3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale	0	3	0	6	6	6	0	1	37	2	15	2	70	5	4	3	160



ACER

Azienda Casa Emilia Romagna
della Provincia di Ravenna

- **Riepilogo contabile gestione**
concessione ERP articolato
per Comune



Azienda Casa Emilia Romagna
della Provincia di Ravenna.

COMUNE DI RAVENNA

GESTIONE RICAVI ANNO 2018

CANONI EMESSI 2018		€	3.350.667,11
AMMONTARE TOTALE RISCOSSIONI CANONI ANNO 2018 E ANNI PRECEDENTI	A	€	3.330.364,70

COSTO DI GESTIONE PATRIMONIO ERP ANNO 2018

ALLOGGI GESTITI /MESE			2.209
COSTO GESTIONE ERP 2018	B	€	1.062.942,75
COSTO GESTIONE ALLOGGIO/MESE anno 2018		€	40,10

RIEPILOGO GESTIONE

COSTO MANUTENZIONE A CANONE E PRONTO INTERVENTO	+	€	492.082,69
COSTO MANUTENZIONE RIPRISTINI E STRAORDINARIA	+	€	1.355.046,59
COSTI DI MANUTENZIONE, AMMINISTRAZIONE E ASSICURAZIONE ALLOGGI IN CONDOMINIO	+	€	183.688,83
COSTI DI MANUTENZIONE RIMBORSATI A UTENTI	+	€	10.913,32
RECUPERO LAVORI MANUTENZIONE UTENTI CESSATI	-	-€	2.780,68
TOTALE COSTO MANUTENZIONE ANNO 2018 ALLOGGI ERP	C	€	2.038.950,75
COSTI PER COMPENSI AMMINISTRATORI ALLOGGI IN CONDOMINIO		€	57.530,73
COSTI POLIZZA ASSICURATIVA GLOBALE FABBRICATI		€	65.026,10
SPESE VARIE		€	2.731,49
SPESE PER ALLOGGI SFITTI		€	36.761,00
SPESE DA ADDEBITARE PARTI COMUNI EDIFICI		€	12.163,40
RIMBORSO DANNI AI FABBRICATI		-€	13.559,38
INTERESSI PASSIVI RATE MUTUI ALLOGGI ERP		€	57.681,17
QUOTA CAPITALE MUTUI ALLOGGI ERP		€	210.167,74
ACCOLLO CANONI ART. 32 L.R. 24/2001		€	-
COSTI BANDO GLOBAL		€	14.121,60
TOTALE COSTO GESTIONE ALLOGGI ERP	D	€	2.481.574,60
<u>UTILIZZI FONDI RESIDUI ANNI PRECEDENTE ART. 36 L.R. 24/2001</u>	E		
SOMMA DA REINVESTIRE 2018 art. 36 L.R. 24/2001	A-(B+D+E)	-€	214.152,65
<u>FONDI RESIDUI ANNI PRECEDENTE ART. 36 L.R. 24/2001</u>		-€	302.366,99
SALDO TOTALE FONDI RESIDUI ANNI PRECEDENTI E ANNO 2018 ART. 36 L.R. 24/2001		-€	516.519,64