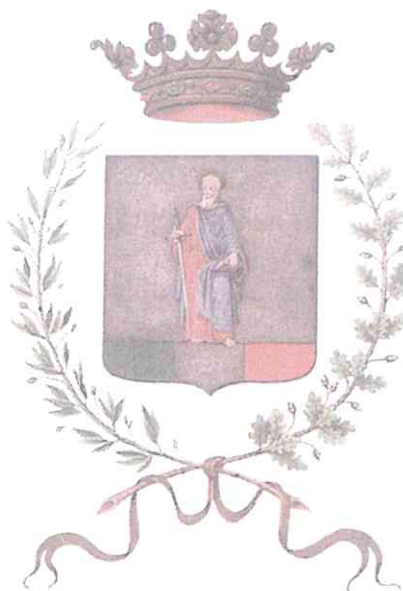


ACER
AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA
DELLA PROVINCIA DI RAVENNA

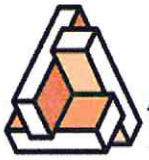
Relazione Generale Annuale 2019



del Comune di Massa Lombarda



giugno 2020



ACER

Azienda Casa Emilia Romagna
della Provincia di Ravenna

RELAZIONE GENERALE ANNUALE ANNO 2019

INDICE

- Bilancio 2019 ACER Ravenna in pillole
- Patrimonio gestito
- Assegnatari per fascia - Dati anagrafici utenza
- Assegnazioni, disdette, decadenze e sfratti 2019
- 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 2019
- Riepilogo contabile gestione concessione ERP articolato per Comune

BILANCIO 2019



ACER RAVENNA

IN PILLOLE

I NUMERI

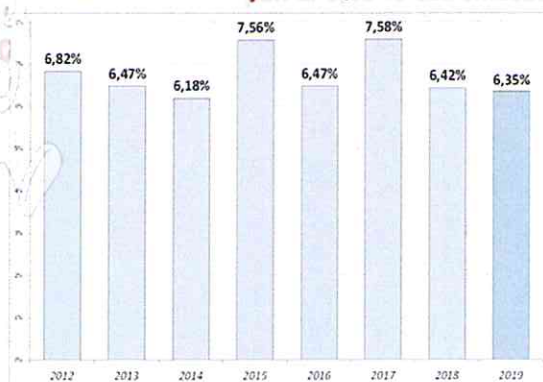
| | |
|---|-------------|
| Valore della produzione | € 7.643.190 |
| Costo della produzione | € 7.488.622 |
| Costo del personale | € 1.910.843 |
| Impiego risorse in manutenzione | € 3.546.201 |
| Utile di esercizio | € 44.646 |
| Compenso di gestione medio per alloggio | € 41,39 |
| Canone medio mensile (anno 2019) | € 128,04 |

ALLOGGI GESTITI

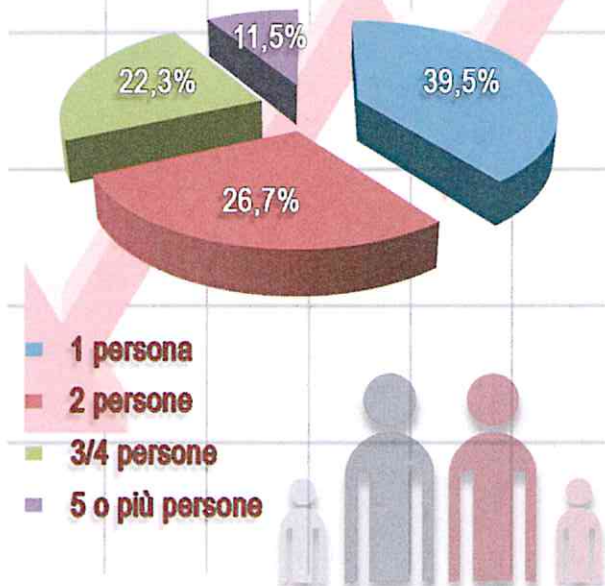
| | |
|--------|-------|
| E.R.P. | 4.662 |
| E.R.S. | 147 |
| Totale | 4.809 |

MOROSITA' DEI CANONI ERP ANNO 2019

€ 408.901,3
pari al 6,35 % dell'emesso



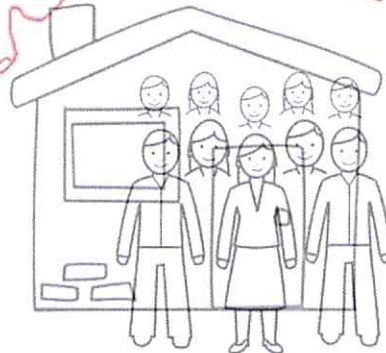
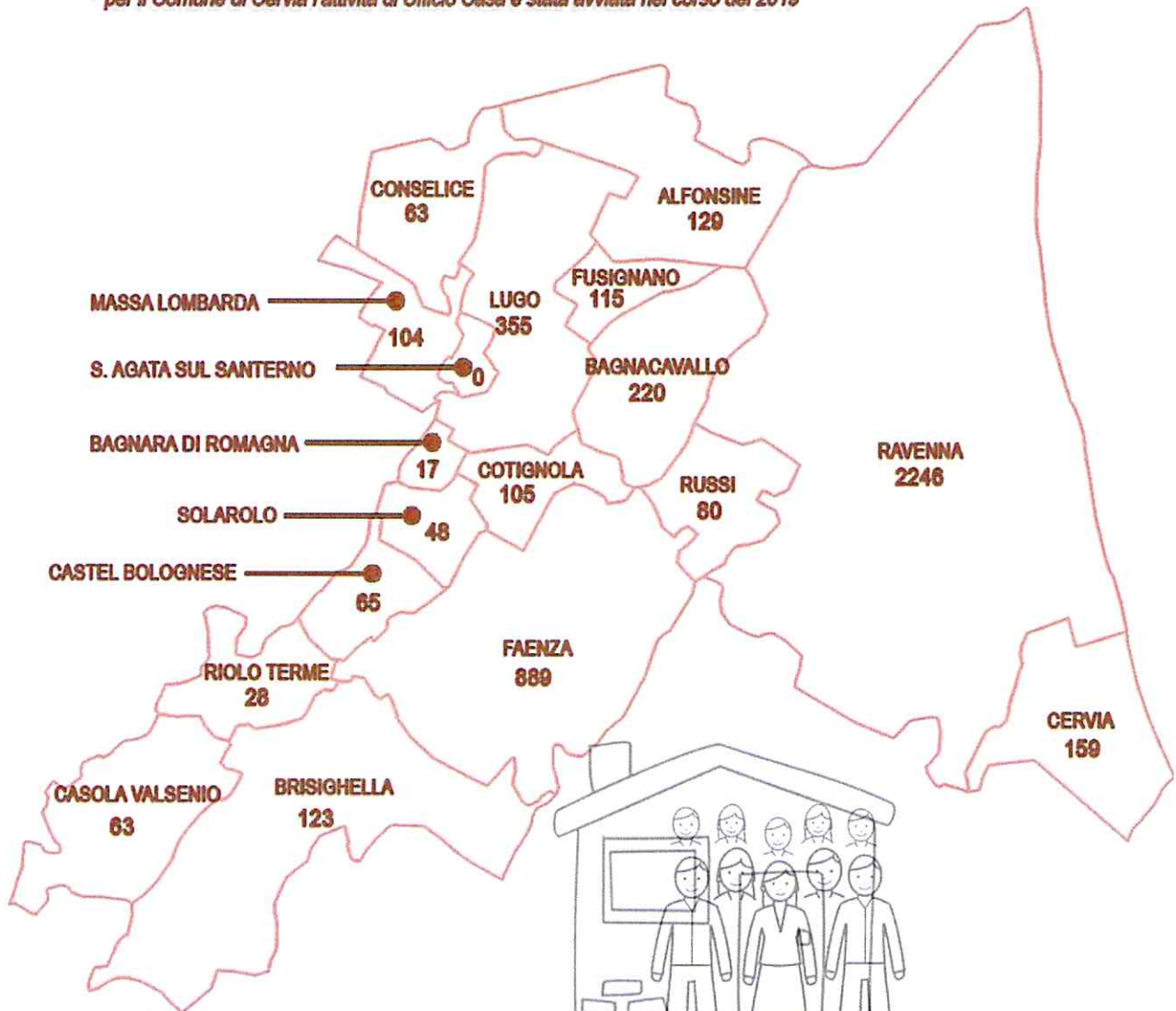
COMPOSIZIONE DEI NUCLEI FAMILIARI



ATTIVITA' DI ACER NELLA PROVINCIA DI RAVENNA

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

** per il Comune di Cervia l'attività di Ufficio Casa è stata avviata nel corso del 2019*



10.224
INQUILINI PRESENTI



4.368
FAMIGLIE ASSEGNATARIE
[numero medio componenti: 2,34]



1.712
ASSEGNATARI
ULTRA 65 ENNI

ATTIVITA' DI ACER VERSO GLI INQUILINI

| | | |
|--|----|-----|
| Alloggi assegnati a nuovi inquilini | n° | 174 |
| Altre assegnazioni (mobilità interna, da provvisorio a definitivo, cambio intestazione) | n° | 96 |
| Totale assegnazioni anno 2019 di cui 249 ERP e 21 non ERP (emergenza abitativa e locazione permanente) | n° | 270 |
| Sfratti eseguiti | n° | 43 |
| Piani di recupero della morosità aperti al 31/12/19 | n° | 433 |

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° 56

I DIPENDENTI ACER

39 a tempo indeterminato

$$\frac{\text{costo del personale}}{\text{costo della produzione}} = 25,52\%$$



23 DONNE



16 UOMINI

PATRIMONIO ACER

Valore patrimonio (costo storico)
€ 3.598.956

Negozi e garage
n° 61

Negozi e garage locati
n° 53

Canone medio negozi
€ 363,3

MANUTENZIONE ALLOGGI

Interventi a canone
n° 6.161

Interventi extra canone
n° 3.262

Alloggi sfitti ripristinati n° 245 [costo medio € 6.547]

Incidenza spese 2019 per manutenzioni ordinarie e straordinarie su risorse derivanti da entrate 2019 per canoni Erp e da fondi residui anni precedenti : 53,8%

SERVIZI TECNICI

PROGETTAZIONI

- **FAENZA Via P. Romano 29 - Demolizione e nuova costruzione di fabbricato per n.6 alloggi ERP (1° stralcio)**
- **RAVENNA San Biagio nord - Predisposizione documentazione tecnica per partecipazione bando regionale:**
 - **Via Cicognani 15 Nuovo edificio NZEB per n.23 alloggi ERP**
 - **Via Dorese 73/75 Riqualficazione n.89 alloggi ERP**

ESECUZIONE LAVORI

- **FAENZA Via P. Romano n. 28 - Demolizione e nuova costruzione di fabbricato per n.6 alloggi ERP (2° Stralcio)**
- **RAVENNA Via Caorle n.14 - Recupero edilizio e riqualficazione**
- **RAVENNA Via Gatta n. 11/13 - Riqualficazione energetica per n.12 alloggi ERP**

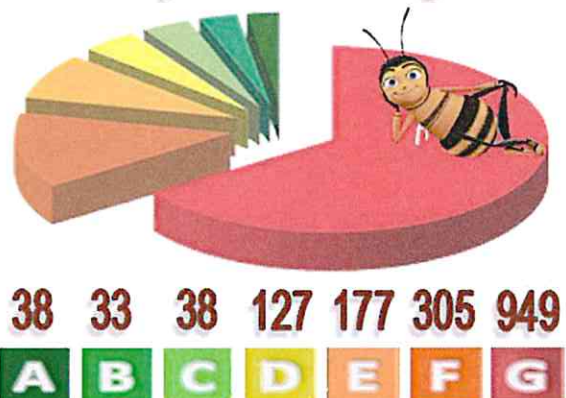
Ricavi per competenze tecniche

€ 98.366

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE

**Certificati di
prestazione energetica
emessi nel 2019
per alloggi ERP
n° 201**

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







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 31/12/2019 da Acer Ravenna in virtù di concessioni e convenzioni in essere.

SITUAZIONE PATRIMONIALE ALLOGGI GESTITI:

| UBICAZIONE | Alloggi proprietà comunale- ASP - canone sociale | Alloggi proprietà comunale Edilizia agevolata - convenzionata | Totale proprietà Comune | Proprietà ACER | Unita extra abitative ACER | Alloggi Agenzia affitto | Totale complessivo alloggi gestiti da ACER nella provincia di Ravenna |
|----------------------------|--|---|-------------------------|----------------|----------------------------|-------------------------|---|
| Alfonsine | 129 | | 129 | | 12 | | 129 |
| Bagnacavallo | 214 | | 214 | 6 | | | 220 |
| Bagnara di Romagna | 17 | | 17 | | | | 17 |
| Brisighella | 123 | | 123 | | | | 123 |
| Casola Valsenio | 63 | | 63 | | 3 | | 63 |
| Castelbolognese | 65 | | 65 | | | | 65 |
| Cervia | 133 | | 133 | | | 1 | 133 |
| Cervia emergenza abitativa | 25 | | 25 | | | | 25 |
| Conselice | 63 | | 63 | | | | 63 |
| Cotignola | 90 | 15 | 105 | | 1 | | 105 |
| Faenza | 826 | 11 | 837 | 10 | 4 | | 847 |
| OO.PP. Faenza | 42 | | 42 | | | | 42 |
| Fusignano | 115 | | 115 | | 6 | | 115 |
| Lugo | 336 | 19 | 355 | | 3 | | 355 |
| Massa Lombarda | 104 | | 104 | | 1 | | 104 |
| Ravenna | 2208 | 11 | 2219 | 27 | 35 | | 2246 |
| Riolo Terme | 28 | | 28 | | | | 28 |
| Russi/OO.PP Russi | 80 | | 80 | | 5 | | 80 |
| Solarolo | 48 | | 48 | | | | 48 |
| | | | | | | | 0 |
| Totali | 4709 | 56 | 4765 | 43 | 70 | | 4808 |

ALLOGGI ERP ASSEGNATI

Totale alloggi ERP assegnati al 31/12/2019 = 4.261

Oltre a 107 alloggi in Locazione Permanente o Emerg.Abitativa, per un totale di 4.368 alloggi assegnati.



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 CASETTA 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:

Nel corso dell'anno 2019 non sono stati costituiti nuovi condomini: i fabbricati con Amministratore esterno in condominio sono 188: i condomini costituiti sono 170 condomini, alcuni dei quali sono multi-fabbricato.

Fabbricati gestiti da ACER per i quali verrà effettuata rendicontazione nel 2020 relativa al 2019: 315. Fabbricati gestiti da ACER per i quali non è stata effettuata rendicontazione nel 2020 relativa al 2019: 97 (autogestioni, mancanza di spese comuni, piccoli fabbricati, case isolate, ecc)



TOTALE FABBRICATI: 188+315+97=606

Nel corso dell'anno 2019 Acer ha partecipato a 92 assemblee di condominio.

| COMUNI | Totale Fabbricati gestiti | Fabbricati con amm.tore esterno | Fabbricati gestiti ACER con rendic. 2019 | Fabbricati gestiti ACER senza rendic. 2019 |
|---------------------|---------------------------|---------------------------------|--|--|
| ALFONSINE | 25 | 0 | 12 | 13 |
| BAGNACAVALLO | 41 | 5 | 26 | 10 |
| BAGNARA | 7 | 0 | 1 | 6 |
| BRISIGHELLA | 25 | 6 | 14 | 5 |
| CASOLA VALSENO | 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 | 97 | 6 |
| RIOLO TERME | 9 | 3 | 6 | 0 |
| RUSSI | 13 | 2 | 11 | 0 |
| SOLAROLO | 17 | 3 | 1 | 13 |
| | | | | |
| TOTALE | 606 | 188 | 315 | 103 |



COMPOSIZIONE NUCLEI FAMILIARI ALLOGGI GESTITI DA ACER

| COMUNE | NUCLEI ASSEGNATARI | | NUCLEI MONOCOMPONENTE | | ASSEGNATARI OVER 65 | | ASSEGNATARI ITALIANI | | ASSEGNATARI STRANIERI | | INQUILINI PRESENTI | N. MEDIO COMPONENTI |
|------------------|--------------------|--------------|-----------------------|--------------|---------------------|--------------|----------------------|--------------|-----------------------|--------------|--------------------|---------------------|
| | N. | % | N. | % | N. | % | N. | % | N. | % | | |
| ALFONSINE | 106 | 41,5% | 44 | 40,6% | 43 | 40,6% | 84 | 79,2% | 22 | 20,8% | 239 | 2,25 |
| BAGNACAVALLO | 203 | 42,9% | 87 | 35,5% | 72 | 35,5% | 151 | 74,4% | 52 | 25,6% | 425 | 2,09 |
| BAGNARA | 15 | 33,3% | 5 | 33,3% | 5 | 33,3% | 10 | 66,7% | 5 | 33,3% | 41 | 2,73 |
| BRISIGHELLA | 114 | 42,1% | 48 | 41,2% | 47 | 41,2% | 86 | 75,4% | 28 | 24,6% | 264 | 2,32 |
| CASOLA | 57 | 43,9% | 25 | 45,6% | 26 | 45,6% | 43 | 75,4% | 14 | 24,6% | 124 | 2,18 |
| CASTEL BOLOGNESE | 60 | 48,3% | 29 | 41,7% | 25 | 41,7% | 51 | 85,0% | 9 | 15,0% | 139 | 2,32 |
| CERVIA | 144 | 36,8% | 53 | 45,8% | 66 | 45,8% | 120 | 83,3% | 24 | 16,7% | 338 | 2,35 |
| CONSELICE | 55 | 34,5% | 19 | 30,9% | 17 | 30,9% | 43 | 78,2% | 12 | 21,8% | 142 | 2,58 |
| COTIGNOLA | 99 | 40,4% | 40 | 24,2% | 24 | 24,2% | 76 | 76,8% | 23 | 23,2% | 257 | 2,60 |
| FAENZA | 785 | 43,2% | 339 | 38,0% | 298 | 38,0% | 646 | 82,3% | 139 | 17,7% | 1721 | 2,19 |
| FUSIGNANO | 106 | 53,8% | 57 | 45,3% | 48 | 45,3% | 87 | 82,1% | 19 | 17,9% | 206 | 1,94 |
| LUGO | 313 | 38,3% | 120 | 33,9% | 106 | 33,9% | 237 | 75,7% | 76 | 24,3% | 786 | 2,51 |
| MASSALOMBARDA | 95 | 46,3% | 44 | 48,4% | 46 | 48,4% | 77 | 81,1% | 18 | 18,9% | 192 | 2,02 |
| RAVENNA | 2078 | 36,7% | 762 | 40,0% | 832 | 40,0% | 1628 | 78,3% | 450 | 21,7% | 5041 | 2,43 |
| RIOLO | 22 | 50,0% | 11 | 40,9% | 9 | 40,9% | 18 | 81,8% | 4 | 18,2% | 39 | 1,77 |
| RUSSI | 72 | 41,7% | 30 | 34,7% | 25 | 34,7% | 60 | 83,3% | 12 | 16,7% | 163 | 2,26 |
| SOLAROLO | 44 | 31,8% | 14 | 52,3% | 23 | 52,3% | 32 | 72,7% | 12 | 27,3% | 107 | 2,43 |
| TOTALE | 4368 | 39,5% | 1727 | 39,2% | 1712 | 39,2% | 3449 | 79,0% | 919 | 21,0% | 10224 | 2,34 |



COMUNE DI MASSA LOMBARDA

COMPOSIZIONE NUCLEI FAMILIARI ALLOGGI GESTITI DA ACER

| | ANNO 2019 | | ANNO 2018 | | ANNO 2017 | |
|------------------------------|-----------|--------|-----------|--------|-----------|--------|
| | N. | % | N. | % | N. | % |
| NUCLEI ASSEGNATARI | 95 | | 96 | | 99 | |
| NUCLEI MONOCOMPONENTE | 44 | 46,32% | 44 | 45,83% | 47 | 47,47% |
| ASSEGNATARI OVER 65 | 46 | 48,42% | 43 | 44,79% | 46 | 46,46% |
| ASSEGNATARI ITALIANI | 77 | 81,05% | 81 | 84,38% | 86 | 86,87% |
| ASSEGNATARI STRANIERI | 18 | 18,95% | 15 | 15,63% | 13 | 13,13% |
| INQUILINI PRESENTI | 192 | | 186 | | 193 | |
| N. MEDIO COMPONENTI | 2,02 | | 1,94 | | 1,95 | |



ACER

Azienda Casa Emilia Romagna
della Provincia di Ravenna



Nuove assegnazioni e disdette 2019



Nuove assegnazioni 2019 articolate per Comune



Disdette 2019



Dichiarazioni di decadenza emesse



Sfratti eseguiti anno 2019

ASSEGNAZIONI E DISDETTE

ANNO 2019

| COMUNE | ASSEGNAZIONI DA GRADUAT. | ALTRE ASSEGNAZIONI (mobilità, da prov a def, cambio intest) | TOTALE ASSEGNAZIONI | N. DISDETTE |
|---------------------------|-----------------------------|---|------------------------|-------------|
| ALFONSINE | 3 | 3 | 6 | 10 |
| BAGNACAVALLO | 8 | 3 | 11 | 5 |
| BAGNARA DI ROMAGNA | 0 | 0 | 0 | 0 |
| BRISIGHELLA | 6 | 1 | 7 | 5 |
| CASOLA VALSENO | 0 | 1 | 1 | 2 |
| CASTELBOLOGNESE | 6 | 0 | 6 | 4 |
| CERVIA | 7 | 6 | 13 | 15 |
| CONSELICE | 4 | 0 | 4 | 6 |
| COTIGNOLA | 6 | 3 | 9 | 5 |
| FAENZA | 31 | 31 | 62 | 36 |
| FUSIGNANO | 4 | 3 | 7 | 8 |
| LUGO | 18 | 6 | 24 | 26 |
| MASSALOMBARDA | 5 | 1 | 6 | 2 |
| RAVENNA | 68 | 33 | 101 | 89 |
| RIOLO TERME | 0 | 1 | 1 | 4 |
| RUSSI | 6 | 4 | 10 | 4 |
| SOLAROLO | 2 | 0 | 2 | 0 |
| TOTALE PROVINCIALE | 174 | 96 | 270 | 221 |

RICONSEGNE ALLOGGI ANNO 2019

| Unione dei Comuni della bassa Romagna | | | |
|--|-----------|-----------------------|---|
| | n. | modalità | motivazione |
| 49,21% | 31 | RICONSEGNA SPONTANEA | |
| 23,81% | 15 | DECESSO | |
| 17,46% | 11 | SFRATTO | morosità/abbandono/occupazione s.titolo |
| 9,52% | 6 | DECADENZA | superamento limiti reddito/proprietà |
| 0,00% | | PRE-DECADENZA | superamento limiti reddito/proprietà |
| 0,00% | | RINUNCIA ASSEGNAZIONE | |
| 100% | 63 | | |







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 31/12/2019
-  Canone di locazione medio per fasce.
-  Canone medio provinciale/comunale .

CANONI DI LOCAZIONE ANNO 2019

Come previsto dalla normativa, l'aggiornamento dei canoni di locazione, in base all'ISEE aggiornato, avviene con decorrenza al 1° ottobre di ciascun anno.

Pertanto nei primi 3 mesi di applicazione del canone alla luce delle certificazioni ISEE aggiornate (quindi dal 30/9 al 31/12), si registrano sensibili differenze fra la distribuzione degli Assegnatari oltre che a variazioni dell'entità del canone medio provinciale dovute alle integrazioni di certificazioni dei primi mesi di applicazione del nuovo ISEE

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). Dopo un primo incremento di utenti in area di decadenza, si è passati ad un graduale assestamento e diminuzione degli stessi.

Infatti anche nell'anno 2019 si rileva una diminuzione dei nuclei posizionati in area di decadenza rispetto agli anni precedenti; 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).

Risulta invece in aumento il numero di assegnatari collocati in area di Accesso, fermo restando il dato degli appartenenti alla fascia di protezione che si assesta fra il 56 ed il 58% con un canone medio di fascia che oscilla fra 70-71 euro.

Le modifiche di posizionamento in fascia dei primi mesi di applicazione si ripresenta ogni anno: i casi da regolarizzare, in particolare in riferimento ai redditi non documentati ed ai vari "assestamenti" dei nuclei che avvengono in corso d'anno, unito al turnover degli utenti, 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).

| ASSEGNATARI PER FASCIA | 31/12/2019 | | 30/09/2019 | | 31/12/2018 | | 30/09/2018 | | 31/12/2017 | | 30/09/2017 | | 31/12/2016 | |
|------------------------|------------|-------|------------|-------|------------|-------|------------|-------|------------|-------|------------|-------|------------|-------|
| | N. | % | N. | % | N. | % | N. | % | N. | % | N. | % | N. | % |
| AREA PROTEZIONE | 2387 | 56,0% | 2523 | 58,9% | 2486 | 57,5% | 2549 | 58,9% | 2451 | 56,1% | 2668 | 60,8% | 2763 | 62,5% |
| AREA ACCESSO | 1532 | 36,0% | 1452 | 33,9% | 1462 | 33,8% | 1380 | 31,9% | 1443 | 33,0% | 1379 | 31,4% | 1357 | 30,7% |
| AREA PERMANENZA | 233 | 5,5% | 223 | 5,2% | 227 | 5,2% | 285 | 6,6% | 303 | 6,9% | 196 | 4,5% | 281 | 6,4% |
| AREA DECADENZA | 71 | 1,7% | 73 | 1,7% | 94 | 2,2% | 96 | 2,2% | 124 | 2,8% | 124 | 2,8% | 19 | 0,4% |
| NON DOCUMENTATI | 38 | 0,9% | 11 | 0,3% | 55 | 1,3% | 16 | 0,4% | 49 | 1,1% | 18 | 0,4% | | 0,0% |
| TOTALE | 4261 | | 4282 | | 4324 | | 4326 | | 4370 | | 4385 | | 4420 | |

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

L'analisi si riporta la doppia situazione al 30/09 ed al 31/12

Dopo l'assestamento del primo periodo di applicazione della nuova normativa il canone medio annuo a livello provinciale risulta aumentato di circa il 8%.

| CANONE MEDIO PER FASCIA | 31/12/2019 | 30/09/2019 | 31/12/2018 | 30/09/2018 | 31/12/2017 | 30/09/2017 | 31/12/2016 |
|--------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| AREA PROTEZIONE | 71,5 | 70,7 | 71,2 | 70,8 | 71,4 | 66,2 | 65,2 |
| AREA ACCESSO | 182,1 | 182,1 | 182,3 | 180,4 | 180,1 | 173,3 | 174,9 |
| AREA PERMANENZA | 300,1 | 301,4 | 303,4 | 311,2 | 318,3 | 316,1 | 312,4 |
| AREA DECADENZA | 364,2 | 358,2 | 353,5 | 356,1 | 370,3 | 367,1 | 416 |
| CANONE MEDIO PROVINCIALE | 129,8 | 125,4 | 129,1 | 128,4 | 134,6 | 120,1 | 116,2 |

Canone medio mensile anno 2017: € 125,38

Canone medio mensile anno 2018: € 130,64

Canone medio mensile anno 2019: € 128,04

CANONE MEDIO PROVINCIALE/COMUNALE

| COMUNI | CANONE MEDIO 31/12/2019 | CANONE MEDIO 31/12/2018 | CANONE MEDIO 31/12/2017 | CANONE MEDIO 31/12/2016 |
|--------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| ALFONSINE | 130,4 | 134,3 | 144,0 | 104,8 |
| BAGNACAVALLO | 129,5 | 126,2 | 136,7 | 112,2 |
| BAGNARA di ROMAGNA | 119,1 | 119,4 | 114,7 | 120,0 |
| BRISIGHELLA | 133,9 | 135,8 | 136,0 | 115,4 |
| CASOLA VALSENO | 136,1 | 136,7 | 146,8 | 128,0 |
| CASTELBOLOGNESE | 110,9 | 116,8 | 130,0 | 108,1 |
| CERVIA | 123,7 | 120,8 | 123,5 | 114,2 |
| CONSELICE | 126,3 | 132,4 | 142,9 | 111,8 |
| COTIGNOLA | 130,2 | 132,4 | 136,3 | 111,2 |
| FAENZA | 127,1 | 126,1 | 132,0 | 112,6 |
| FUSIGNANO | 124,8 | 131,6 | 120,3 | 105,2 |
| LUGO | 118,3 | 122,4 | 124,2 | 101,9 |
| MASSA LOMBARDA | 125,1 | 126,9 | 134,8 | 110,3 |
| RAVENNA | 135,4 | 132,5 | 138,2 | 122,5 |
| RIOLO TERME | 100,9 | 103,3 | 99,9 | 82,8 |
| RUSSI | 103,7 | 112,4 | 122,9 | 105,1 |
| SOLAROLO | 134,2 | 131,3 | 138,1 | 123,9 |



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 31/12/2019 | | | | | DATI AL 31/12/2018 | |
|--------------------|--------------------|--|------------------------------------|---|------------------------------------|---|
| cod.U.I. | COMUNE | BOLLETTE EMESSE PER CANONI E ONERI ACCESSORI DATI AL 31/12/2019 | MOROSITA' DATI AL 31/12/2019 | % di morosità rispetto al totale emesso 2019 | MOROSITA' DATI AL 31/12/2018 | % di morosità rispetto al totale emesso 2018 |
| 1007 | CERVIA | € 248.812,29 | € 23.189,05 | 9,32% | € 23.204,32 | 9,54% |
| 1014 | RAVENNA | € 5.156.034,51 | € 334.566,26 | 6,49% | € 388.542,70 | 7,40% |
| 1016 | RUSSI | € 114.004,66 | € 9.890,51 | 8,68% | € 17.624,88 | 14,25% |
| 2001 | ALFONSINE | € 206.115,87 | € 13.938,16 | 6,76% | € 24.619,45 | 11,09% |
| 2002 | BAGNACAVALLO | € 342.070,49 | € 12.946,52 | 3,78% | € 31.333,65 | 8,76% |
| 2003 | BAGNARA di ROMAGNA | € 23.821,73 | € 1.296,12 | 5,44% | € 1.150,49 | 5,03% |
| 2008 | CONSELICE | € 100.341,69 | € 7.148,03 | 7,12% | € 9.129,18 | 8,13% |
| 2009 | COTIGNOLA | € 141.871,38 | € 10.377,64 | 7,31% | € 15.038,50 | 9,72% |
| 2011 | FUSIGNANO | € 194.815,72 | € 23.064,74 | 11,84% | € 24.599,06 | 12,76% |
| 2012 | LUGO | € 525.911,54 | € 38.287,24 | 7,28% | € 51.922,69 | 9,47% |
| 2013 | MASSALOMBARDA | € 150.968,25 | € 4.273,68 | 2,83% | € 13.330,96 | 9,10% |
| 3004 | BRISIGHELLA | € 216.204,33 | € 7.601,60 | 3,52% | € 11.543,05 | 5,23% |
| 3005 | CASOLA VALSENO | € 119.536,25 | € 1.211,16 | 1,01% | € 4.488,70 | 3,63% |
| 3006 | CASTELBOLOGNESE | € 120.129,72 | € 8.681,61 | 7,23% | € 9.465,95 | 7,91% |
| 3010 | FAENZA | € 1.605.185,86 | € 97.271,66 | 6,06% | € 103.011,99 | 6,40% |
| 3015 | RIOLO TERME | € 43.610,96 | € 2.065,00 | 4,74% | € 6.200,98 | 12,70% |
| 3018 | SOLAROLO | € 73.904,20 | € 1.167,15 | 1,58% | € 3.193,05 | 4,14% |
| | TOTALE | € 9.383.339,45 | € 596.976,13 | 6,36% | € 738.399,60 | 7,71% |

NB : LA MOROSITA' SOLO DELLE CONDIZIONI DELL'ERP

MOROSITA' CORRENTE ANNO 2019 - 2018 - 2017 - 2016

Positivo risulta essere il dato relativo alla morosità corrente che presenta un andamento in calo passando dall'8,17% nel 2016 all'8,88% nel 2017 al 6,36 nel 2019.

| ANNO 2019 | MOROSITA' CORRENTE ANNO 2019 (2) | | |
|--------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|-------------------------|
| | EMESSO AL 31/12/2019 | MOROSITA' CORRENTE ANNO 2019 | % MOROSITA' CORRENTE |
| CANONI ERP (1 5 Q Q1 1E QF) | 6.441.644,74 | 350.297,84 | 5,44% |
| ONERI ACCESSORI ALLOGGI ERP | 2.941.694,71 | 246.678,29 | 8,39% |
| | 9.383.339,45 | 596.976,13 | 6,36% |

N.B. - sono stati considerate le bollette emesse al 31 dicembre e gli incassi delle stesse fino alla data del 31/01/20

| ANNO 2018 | 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% |

MOROSITA' UNITA' EXTRA RESIDENZIALI

Particolare attenzione è stata posta nel recupero delle mensilità scoperte delle unità extra-residenziali attraverso la convocazione dei referenti interessati, la definizione di piani di rientro ed un monitoraggio costante.

Si riporta la morosità maturata nell'anno 2019 relativa alle unità non residenziali evidenziando un'importante diminuzione della morosità sia in termini assoluti e in termini percentuali relativa ai canoni di locazioni inerenti negozi, garage, autorimesse ecc.

| ANNO 2019 | EMESSO AL 31/12/2019 | MOROSITA' CORRENTE ANNO 12/2019 | % MOROSITA' CORRENTE |
|--|-------------------------|---------------------------------------|-------------------------|
| TOTALE EMESSO CONDUZIONI EXTRA ERP ed EXTRA ERS (2 P Q2 U UT 1R Z1 ZN ZA ZU) | 313.800,04 | 7.688,38 | 2,45% |

| 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 12/2017 | % MOROSITA' CORRENTE |
|--|-------------------------|---------------------------------------|-------------------------|
| TOTALE EMESSO CONDUZIONI EXTRA ERP ed EXTRA ERS (2 P Q2 U UT 1R Z1 ZN ZA ZU) | 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 (2 P Q2 U UT 1R Z1 ZN ZA ZU) | 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 2019 | NUM. ALL. | EMESSO TOTALE AL 31/12/2019 | MOROSITA' CORRENTE ANNO 12/2019 | % MOROSCORREN | | EMESSO TOTALE AL 31/12/2018 | MOROSITA' CORRENTE ANNO 12/2018 | % MOROSCORREN |
|---|--------------|-----------------------------------|---------------------------------------|------------------|----|-----------------------------------|---------------------------------------|------------------|
| RAVENNA - VIA PERILLI 44 | 9 | 37.700,47 | 5.766,42 | 15,30% | * | 35.338,50 | 2.955,25 | 8,36% |
| RAVENNA - VIA MASSAROLI, 4 | 11 | 57.760,50 | - | 0,00% | | 60.509,68 | 2.458,06 | 4,06% |
| BAGNACAVALLO - VIA DELLA LIBERAZIONE, 6 | 6 | 35.546,34 | 1.569,04 | 4,41% | ** | 21.392,48 | 509,93 | 2,38% |
| COTIGNOLA - VIA 2 AGOSTO, 7 | 15 | 72.617,29 | 2.522,55 | 3,47% | | 70.274,88 | 7.478,41 | 10,64% |
| LUGO - VIA DON ANGELO CERONI, 1-7 | 11 | 46.577,43 | 506,39 | 1,09% | | 44.404,80 | 5.904,48 | 13,30% |
| LUGO - BELRICETTO - VIA FIUMAZZO,345 | 8 | 32.436,60 | 1.131,67 | 3,49% | | 35.194,93 | 10.067,01 | 28,60% |
| FAENZA - VICOLO BERTOLAZZI, 3 cond.LP | 8 | 32.041,88 | 270,55 | 0,84% | | 33.806,25 | 270,55 | 0,80% |
| FAENZA - VIA FORNARINA, 10 12 14 - cond.LF | 8 | 39.816,54 | 3.967,76 | 9,97% | | 40.477,74 | 6.982,25 | 17,25% |
| TOTALE | 76 | 354.497,05 | 15.734,38 | 4,44% | | 341.399,26 | 36.625,94 | 10,73% |

| | | | | | | | | |
|---|---|----------|------|-------|--|----------|----------|--------|
| FAENZA - VIA ROMAGNOLI, 40 - cond.1R | 2 | 9.353,72 | 9,80 | 0,10% | | 9.954,54 | 1.248,78 | 12,54% |
|---|---|----------|------|-------|--|----------|----------|--------|



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 2019 non è stato affidato nessun incarico per attività di recupero credito a legali esterni,

Al 31/12/2019 - totale posizioni seguite da legali esterni = 0

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

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

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

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

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

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) | PIANI DI RIENTRO (aperti al 31/12/2019) |
|------------------|---|---|---|
| ALFONSINE | 8 | 8 | 8 |
| BAGNACAVALLO | 20 | 21 | 26 |
| BAGNARA DI ROM. | 2 | 2 | 1 |
| BRISIGHELLA | 7 | 6 | 8 |
| CASOLA VALSENIO | 2 | 1 | 3 |
| CASTEL BOLOGNESE | 5 | 7 | 7 |
| CERVIA | 14 | 14 | 13 |
| CONSELICE | 10 | 6 | 14 |
| COTIGNOLA | 12 | 10 | 14 |
| FAENZA | 77 | 63 | 70 |
| FUSIGNANO | 14 | 7 | 17 |
| LUGO | 21 | 19 | 26 |
| MASSALOMBARDA | 6 | 5 | 6 |
| RAVENNA | 238 | 230 | 200 |
| RIOLO TERME | 1 | 4 | 6 |
| RUSSI | 13 | 8 | 13 |
| SOLAROLO | 0 | 2 | 1 |
| TOTALE | 450 | 413 | 433 |

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.

SFRATTI ESEGUITI

L'esecuzione degli sfratti ha riportato negli ultimi anni il seguente andamento:

Anno 2015 eseguiti 27 + 2 riconsegne spontanee prima dell'esecuzione

Anno 2016 eseguiti 21 + 13 riconsegne spontanee prima dell'esecuzione

Anno 2017 eseguiti 30 + 9 riconsegne spontanee prima dell'esecuzione

Anno 2018 eseguiti 38 + 6 riconsegne spontanee prima dell'esecuzione

Anno 2019 eseguiti 39 + 5 riconsegne spontanee prima dell'esecuzione

| COMUNE | NUMERO SFRATTI | MOTIVAZIONE |
|-------------------------|---|---|
| RAVENNA | 19 | 2 abbandono 1 extra erp 14 morosità 1 senza titolo 1 violazione regolamento d'uso |
| COMUNI FAENTINO | 6 (+ 2 riconsegne in prossimità dell'esecuzione) | 1 extra erp 4 morosità 1 morosità e abbandono |
| COMUNI LUGHESE | 11 (+ 2 riconsegne in prossimità dell'esecuzione) | 2 abbandono 8 morosità 1 extra erp |
| COMUNE DI RUSSI | ----- | |
| COMUNE DI CERVIA | 3 (+ 1 riconsegna prima dell'esecuzione) | 1 abbandono 2 Regolamento Comunale |
| TOTALE n. 44 | 39 (sfratti eseguiti) | 5 (riconsegne prima dell'esecuzione) |



PROCEDIMENTI di DECADENZA

ANNO 2019 - dal 01/01/2019 al 31/12/2019 (DATA PROTOCOLLO ACER)

| COMUNE | PIANI DI RIENTRO (aperti al 31/12/2019) | PIANI DI RIENTRO (aperti al 31/12/2019) | AVVII DEL PROCEDIM. DECADENZA | CONCLUSIONI PROCEDIM. DECADENZA | DICHIARAZIONI DECADENZA | SOSPENSIONI DECADENZA | REVOCHE DECADENZA | TOTALI atti al 31/12/2019 |
|------------------|---|---|-------------------------------|---------------------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------|---------------------------|
| ALFONSINE | 8 | 8 | 11 | 6 | 1 | 0 | 5 | 23 |
| BAGNACAVALLO | 21 | 26 | 7 | 3 | 2 | 2 | 2 | 16 |
| BAGNARA DI ROM. | 2 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 |
| BRISIGHELLA | 6 | 8 | 1 | 1 | 1 | 1 | 0 | 4 |
| CASOLA VALSENGIO | 1 | 3 | 1 | 0 | 1 | 2 | 0 | 4 |
| CASTEL BOLOGNESE | 7 | 7 | 3 | 1 | 2 | 0 | 0 | 6 |
| CERVIA | 14 | 13 | 10 | 6 | 7 | 0 | 0 | 23 |
| CONSELICE | 6 | 14 | 1 | 0 | 2 | 2 | 0 | 5 |
| COTIGNOLA | 10 | 14 | 6 | 1 | 0 | 2 | 2 | 11 |
| FAENZA | 63 | 70 | 40 | 13 | 13 | 9 | 9 | 84 |
| FUSIGNANO | 7 | 17 | 14 | 2 | 3 | 1 | 0 | 20 |
| LUGO | 19 | 26 | 31 | 6 | 18 | 0 | 6 | 61 |
| MASSALOMBARDA | 5 | 6 | 6 | 4 | 1 | 1 | 1 | 13 |
| RAVENNA | 230 | 200 | 210 | 73 | 38 | 12 | 27 | 360 |
| RIOLO TERME | 4 | 6 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 |
| RUSSI | 8 | 13 | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 |
| SOLAROLO | 2 | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | 2 |
| TOTALE | 413 | 433 | 346 | 116 | 89 | 33 | 54 | 638 |



COMUNE DI MASSA LOMBARDA
PROCEDIMENTI di DECADENZA
ANNO 2019

| | |
|--|-----------|
| AVVIO PROCEDIMENTO DI DECADENZA | 6 |
| CONCLUSIONE PROCEDIMENTO | 4 |
| DICHIARAZIONI DI DECADENZA | 1 |
| SOSPENSIONI PROCEDIMENTO DI DECADENZA | 1 |
| REVOCA PROCEDIMENTO DI DECADENZA | 1 |
| TOTALI atti al 31/12/2019 | 13 |






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 2019
-  Sintesi dell'attività della mediazione sociale svolta nel singolo Comune
-  Report progetto sperimentale rimozione auto abbandonate nel 2019, con dati articolati per Comune

➤ Rimozione auto abbandonate

MEDIAZIONE SOCIALE - ATTIVITA' E PROGETTI ANNO 2019

Premessa

Il periodo di transizione iniziato nel 2018 ha portato fatiche e nuovi assestamenti. In particolare il 2019 è stato caratterizzato alla gestione delle relazioni di vicinato e al concretizzarsi delle progettualità.

Alcuni territori sono più autonomi, hanno sviluppato capacità di problem solving e compreso il ruolo della mediazione e individuato i corretti interlocutori in ACER. Altri territori hanno necessitato di vari interventi che mirano a raggiungere la stessa autonomia o a rivisitare le modalità di collaborazione.

Condomini collaborativi:

Si è consolidata l'importanza della partecipazione e dell'autoorganizzazione e la figura del referente condominiale.

Sono aumentate le proposte da parte dei referenti, fanno autonomamente eventi socializzanti, giornate di pulizia condominiali, riunioni autogestite. Alcuni referenti "anziani" hanno manifestato stanchezza (fisiologica) per il compito che si sono assunti, per questo è stato importante sostenerli nella motivazione. Alcuni condomini hanno scelto di far ruotare il compito per aumentare il livello di conoscenza del fabbricato e una maggiore responsabilizzazione.

Patti di collaborazione:

Durante l'anno 2019 si sono consolidati Patti di collaborazione già avviate e sono stati firmati alcuni nuovi patti nei diversi territori riportando esperienze di socializzazione, condivisione e rispetto delle relazioni e dei fabbricati estremamente positive.

Comprensorio Lughese: Biblioteca condominiale – via Guido Reni,22: si tratta di un patto di collaborazione stipulato fra Acer ed un gruppo informale di cittadini e cittadine residenti in via Guido Reni 22 al fine di allestire la biblioteca, schedare i libri, organizzare eventi socializzanti per la promozione della lettura e lo scambio di esperienza. L'obiettivo comune è di sostenere, sensibilizzare, promuovere le varie azioni attivate attraverso gli strumenti della Mediazione coinvolgendo le persone/risorsa presenti nei fabbricati erp e le realtà culturali e associative del territorio

Comprensorio Faentino: si tratta di un patto di collaborazione fra Acer ed un gruppo informale di cittadini e cittadine di via Faenza: si persegue l'obiettivo di dare continuità alla positiva esperienza di recupero, decoro ed alla riqualificazione del fabbricato, abitato prevalentemente da persone anziane.

La situazione raggiunta è frutto dell'impegno che ha coinvolto tutti i residenti attraverso un'organizzazione condominiale fondata sulla collaborazione promossa dal referente condominiale che ha operato, in accordo con ACER, ottenendo la fiducia di tutti i residenti

Comune di Ravenna: è stato rinnovato il progetto con Gullinsieme e il Patto per i beni Comuni e nel corso dell'anno 2019 sono stati firmati due nuovi Patti di Collaborazione: Frutteto Sociale e Casa Volante.

1. Frutteto Sociale

Gli obiettivi di questo Patto di collaborazione sono di rigenerare l'area verde di proprietà comunale compresa tra il retro delle case di Via Patuelli, gestite da Acer per conto del Comune di Ravenna, e la linea ferroviaria pari a circa 2300mq, creare momenti di convivialità e di rafforzamento dei legami sociali, accrescere il senso civico, il rispetto degli spazi comuni e il senso di appartenenza al territorio.

Le azioni previste a tal fine sono:

- piantumare e manutentare un massimo di cento alberi da frutto di specie diverse;
- realizzare aiuole per la coltivazione di piante da orto e specie floreali necessarie a sviluppare nicchie ecologiche escludendo piante allergeniche o tossiche;
- realizzare piccole strutture con materiali naturali (land art) ed altre idee progettuali da valutare e condividere con il Comune di Ravenna che rilascerà apposito nulla osta;

- organizzare momenti di socialità dedicati ad attività di manutenzione, spettacoli, laboratori, esposizioni, performance, cene/pic-nic condivisi

2. Casa Volante

Questo Patto di collaborazione ha previsto l'apertura dello spazio di proprietà ACER in Via Fiume 23 a Ravenna, denominato Casa Volante con lo scopo di creare un luogo di aggregazione a servizio per la comunità locale e organizzare attività di animazione delle giovani generazioni e delle loro famiglie.

E' stato aperto lo spazio ai bambini del quartiere e sono state organizzati laboratori ricreativi, attività educative e momenti di gioco o incontro strutturati, si è inoltre allestita una piccola biblioteca di quartiere con libri per ragazzi.

L'intento è di promuovere l'apertura dello spazio e delle attività in programma nel quartiere e nelle scuole adiacenti durante il periodo scolastico e nei giorni di apertura di Casa Volante.

Vicini in Festa:

E' un evento consolidato, le feste sono organizzate in maniera sempre più autonoma, non più legate ad una proposta di Acer, ma in linea con i bisogni relazionali dei condomini. Nel tempo si sono definiti alcuni appuntamenti e collaborazioni storiche nei territori (es. Distretto A, Festival Culture, Festa del diritto al gioco) e in più eventi culturali che hanno richiamato esterni e personalità all'interno dei nostri fabbricati (murales via Gulli con evento finale, Sguardo in camera ecc.)

Accompagnamento:

Nel ravennate e nel faentino oltre al colloquio in fase di consegna chiavi, è ormai prassi anche concordare un "accompagnamento" nel condominio fatto dal Referente condominiale.

Assemblee e Gestione partecipata:

sono state svolte n° 41 assemblee.

Si è svolto un lavoro per sensibilizzare gli inquilini alla cura del fabbricato attraverso la partecipazione e la collaborazione. Si è quindi partiti dal decoro, l'organizzazione condominiale sia per pulizie che cura del fabbricato, individuazione e sostegno alla figura di referente implementando autonomia e competenza di collaborazione con i vari servizi ACER. E' un modo per tenere aggiornata la conoscenza dei fabbricati, consolidare percorsi virtuosi e soprattutto agire con una logica preventiva, responsabilizzando i residenti.

Decoro:

nei fabbricati a gestione partecipata, in questi anni, abbiamo standardizzato il sistema di organizzazione delle pulizie. Si è ridotto così il numero di interventi di richiamo generalizzato, a favore di interventi mirati a chi reitera la mancata pulizia o la mancata collaborazione.

Cervia

La mediazione

Da marzo 2019 le segnalazioni vengono raccolte dall'ufficio Casa di Cervia o vengono effettuate allo sportello di Ravenna e telefonicamente.

Si è strutturato un incontro formativo per i referenti condominiali dove si è costruito un ponte con i rappresentanti dei servizi sociali così da poter seguire i percorsi individuali e dei fabbricati avviati in questi anni.

Collaborazioni: Ufficio Casa, Sportello Sociale di Cervia..

Assemblee e riunioni condominiali: 3

UNIONE ROMAGNA FAENTINA

Sportello – ricevimento - giovedì mattina

Territorio autonomo dove gli interventi sono specifici del ruolo di mediazione. E' fondamentale la collaborazione con l'Ufficio Casa. Confronto e collaborazione e la presenza di una piccola équipe così armonica e solidale ha contribuito in maniera sostanziale a rassicurare il territorio dando continuità al lavoro svolto.

Prosegue una proficua collaborazione con i Servizi sociali, ASP, gli assessorati. Su questo territorio continua una progettazione di prossimità di ampio respiro, individuando nuove strade, sperimentando nuove strategie di welfare sociale. Sulla scia di Condomini Collaborativi, la sperimentazione di via Fornarina, l'apertura di due sportelli solidali che lavorano in collaborazione con il servizio sociale, si proseguirà con un percorso partecipativo "Vicini si diventa" con l'intento di un maggior coinvolgimento dei servizi sociali e di altri comuni del territorio faentino

In breve gli ambiti:

monitoraggio degli edifici con gestione assistita attraverso il coordinamento e sostegno dei referenti condominiali, le assemblee, i sopralluoghi, le iniziative socializzanti

supervisione dell'operato dei due sportelli solidali (Filadelfia e Fornarina) curando i rapporti e i momenti di progettazione e valutazione con ASP, Servizi Sociali, Kaleidos, Villaggio Globale ecc.

Grazie alla collaborazione con Asp, servizi sociali del Comune e realtà associative e culturali del territorio sono stati realizzati laboratori, eventi a rilevanza cittadina oggetto di interesse sui social e sulla stampa (es. Festival della Comunità Educante, Arena Estiva, Distretto A,) e progettazioni di più ampio respiro (per esempio, la transizione in continuità tra Condomini Collaborativi e Vicini si diventa)

Riunioni condominiali: 17

UNIONE DEI COMUNI DELLA BASSA ROMAGNA E RUSSI

Il territorio ha ampie dimensioni e comprende 8 comuni gestiti.

Le segnalazioni riguardano principalmente l'occupazione delle parti comuni, le automobili e in alcuni casi conflitti "storici".

Dove si è ridefinita la domanda e ve ne fosse la necessità, sono state organizzate dalla Mediazione riunioni condominiali proponendo il percorso standard per attivare dove possibile delle Gestioni Partecipate.

Il percorso che si è avviato è simile a quello effettuato negli altri territori, quindi prende le mosse da necessità pratiche e contingenti - partire dal decoro - per arrivare a definire una migliore organizzazione condominiale, la nomina di un referente, sviluppando gradatamente organizzazione e responsabilizzazione.

Anche nel territorio dell'Unione della Bassa Romagna è importante il lavoro relazionale con i colleghi che operano negli uffici casa dei territori, per rendere più armonico possibile l'intervento di mediazione.

E' stata inaugurata una biblioteca condominiale in via Guido Reni oggetto di un Patto di Collaborazione.

Riunioni condominiali: 5

RAVENNA

Sportello – per il territorio di Ravenna, lo sportello è molto attivo, sempre più orientato ad incontri con i referenti condominiali per il monitoraggio delle situazioni dei fabbricati, valutazione sulle azioni da intraprendere per sostenere il loro lavoro di gestione della quotidianità e le problematiche di condominio - pulizia delle scale e delle parti comuni. I temi variano dal decoro al conflitto, alla segnalazione di mancato rispetto del regolamento. Spesso i referenti sono convocati per richiedere la loro collaborazione e adesioni a progetti promossi da altri, ma che risultano essere particolarmente interessanti per sensibilizzare su tematiche specifiche es. risparmio energetico, differenziata, sostegno e ascolto degli anziani. La stessa attenzione viene riservata alle associazioni o alle altre realtà che trovano interessante lo spazio dell'edilizia popolare per proposte culturali o sociali.

I “casi” – l’impostazione generale è quella di trasformare, dove possibile, il conflitto in una risorsa che permette di perseguire una possibile modifica delle dinamiche condominiali. Alcuni fabbricati dove sono presenti “situazioni particolari” nel tempo sono diventati veri e propri contesti di monitoraggio, contenimento – dove si impara a riconoscere i segni della “crisi” cercando di prevenire il più possibile eventi eclatanti. In questo modo, la particolare attenzione rivolta alle realtà condominiali permette di trovare non solo problemi, ma anche risorse.

Non sempre è possibile o le situazioni personali sono tali per cui si cura la presa in carico da parte dei servizi competenti in un lavoro di rete, dove Acer è una componente. Uno strumento utilizzato è il Tavolo di Mediazione che si riunisce per le situazioni più problematiche. Si verificano con maggior frequenza incontri a più mani con l’assegnatario in carico a più servizi quando emergono problematiche condominiali.

Iniziative sul territorio di Ravenna:

Condomini Sostenibili - in collaborazione con l’Assessorato dell’Ambiente, HERA e Villaggio Globale
Realizzazione dei due murali in via Gulli 249ab in collaborazione con Bonolabo
Compagnia dei racconti – in collaborazione con Villaggio Globale
Sguardo in camera
Convegno di formazione per amministratori condominiali per il Diritto al Gioco (25/05)
Polis – Gullinsieme al Teatro Alighieri (16/05)

Riunioni condominiali: 16



RIMOZIONE AUTO ABBANDONATE IN AREE DI PERTINENZA ALLOGGI ERP

E' proseguito anche nell'anno 2019 il progetto relativo alla rimozione di auto abbandonate negli spazi comuni dei fabbricati gestiti da Acer. Talvolta, Assegnatari, o a volte estranei, lasciano in stato di abbandono i propri veicoli negli spazi destinati a parcheggio o a giardino degli alloggi gestiti.

Spesso il problema si risolve con un primo intervento di Acer che si concretizza con l'invio di una diffida, altre volte si risolve dopo un ulteriore diffida e l'applicazione della sanzione amministrativa prevista dal regolamento. Laddove non risulti sufficiente l'intervento di Acer come sopra descritto e dove manca la necessaria collaborazione dell'utente, si avvia una procedura di rimozione forza delle auto in stato di abbandono. Prosegue la collaborazione della Polizia Provinciale con la quale Acer 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 2019



ANNO 2019 - Rimozioni effettuate

| COMUNE | AUTO RIMOSSE |
|--------------------|--------------|
| ALFONSINE | 1 |
| BAGNACAVALLLO | 3 |
| BAGNARA di ROMAGNA | 0 |
| BRISIGHELLA | 0 |
| CASOLA VALSENO | 0 |
| CASTELBOLOGNESE | 0 |
| CERVIA | 9 |
| CONSELICE | 0 |
| COTIGNOLA | 1 |
| FAENZA | 11 |
| FUSIGNANO | 0 |
| LUGO | 8 |
| MASSA LOMBARDA | 4 |
| RAVENNA | 47 |
| RIOLO TERME | 0 |
| RUSSI | 1 |
| SOLAROLO | 0 |
| TOTALE | 85 |



Azienda Casa Emilia Romagna
della Provincia di Ravenna

➤ Report manutenzione anno 2019

-  Scheda con la ripartizione dei diversi tipi di intervento manutentivo 2019 articolati per Comune
-  Scheda con gli interventi finanziati dalla Regione nel 2019 per singolo Comune

**REPORT INTERVENTI MANUTENTIVI DEL COMUNE DI MASSALOMBARDA
ANNO 2019**

| | 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> | 98 | 23.633,38 |
| 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> | 21 | 27.712,05 |
| <i>di cui a carico del comune, al netto di finanziamenti regionali.</i> | | 27.712,05 |
| 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> | 6 | 32.257,34 |
| <i>di cui a carico del comune, al netto di finanziamenti regionali.</i> | | 24.837,18 |
| 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:</i> <i>Lavori di manutenzione a loro carico (come da regolamento)</i> <i>Spurghi</i> <i>Conduzione centrali termiche/autoclavi/letture calorie</i> <i>Mantenimento Im.ti antincendio</i> <i>Mantenimento del verde - deblatizzazioni - deratizzazioni -zanzara tigre</i> <i>Conduzione imp. Ascensori</i> | 19 | |
| Tot. N°. | 144 | |



Azienda Casa Emilia Romagna della Provincia di
Ravenna

➤ **Attestati di prestazione energetica**
2019



Tabella riepilogativa Ape emessi nel 2019 articolata per
Comune e per classe energetica



| COMUNE | NR. ATTESTATI EMESSI |
|--------------------|---------------------------------|
| ALFONSINE | 3 |
| BAGNACAVALLO | 7 |
| BAGNARA | 0 |
| BRISIGHELLA | 5 |
| CASOLA VALSENO | 2 |
| CASTEL BOLOGNESE | 7 |
| CERVIA | 4 |
| CONSELICE | 3 |
| COTIGNOLA | 4 |
| FAENZA | 31 |
| FUSIGNANO | 1 |
| LUGO | 13 |
| MASSA LOMBARDA | 8 |
| RAVENNA | 104 |
| RIOLO TERME | 4 |
| RUSSI | 4 |
| SOLAROLO | 1 |
| TOTALE 2019 | 201 |

| 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 | 3 | 6 | 0 | 5 | 2 | 7 | 3 | 3 | 4 | 29 | 1 | 12 | 7 | 69 | 3 | 4 | 1 | 159 |
| F | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 2 | 0 | 0 | 1 | 29 | 1 | 0 | 0 | 35 |
| E | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 | 2 |
| D | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 4 | 0 | 0 | 0 | 5 |
| C | 0 | 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 | 0 |
| A | 0 | 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 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| A2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| A3 | 0 | 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 | 0 |
| Totale | 3 | 7 | 0 | 5 | 2 | 7 | 4 | 3 | 4 | 31 | 1 | 13 | 8 | 104 | 4 | 4 | 1 | 201 |

| numero APE al 31/12/2019 | ALFONSINE | BAGNACAVALLO | BAGNARA DI ROMAGNA | BRISIGHELLA | CASOLA VALSENO | CASTELBOLOGNESE | CERVIA | CONSELICE | COTIGNOLA | FAENZA | FUSIGNANO | LUGO | MASSA LOMBARDA | RAVENNA | RIOLO TERME | RUSSI | SOLAROLO | Totale |
|--------------------------------|-----------|--------------|--------------------|-------------|----------------|-----------------|---------|-----------|-----------|----------|-----------|----------|----------------|------------|-------------|---------|----------|------------|
| € 14,00 | 3 | 7 | 0 | 5 | 2 | 7 | 4 | 3 | 4 | 31 | 1 | 13 | 8 | 104 | 4 | 4 | 1 | 201 |
| Importo per Comune | € 14,00 | € 105,00 | € 0,00 | € 75,00 | € 30,00 | € 105,00 | € 60,00 | € 45,00 | € 60,00 | € 465,00 | € 15,00 | € 195,00 | € 120,00 | € 1.560,00 | € 60,00 | € 60,00 | € 15,00 | € 2.984,00 |



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 MASSA LOMBARDA

GESTIONE RICAVI ANNO 2019

| | | | |
|---|----------|---|------------|
| CANONI EMESSI 2019 | | € | 140.004,76 |
| AMMONTARE TOTALE RISCOSSIONI CANONI ANNO 2019 E ANNI PRECEDENTI | A | € | 150.017,56 |

COSTO DI GESTIONE PATRIMONIO ERP ANNO 2019

| | | | |
|--|----------|---|-----------|
| ALLOGGI GESTITI /MESE | | | 104 |
| COSTO GESTIONE ERP 2019 | B | € | 56.614,35 |
| COSTO GESTIONE ALLOGGIO/MESE anno 2019 | | € | 45,36 |

RIEPILOGO GESTIONE

| | | | |
|--|----------------|----|------------------|
| COSTO MANUTENZIONE A CANONE E PRONTO INTERVENTO | + | € | 23.633,38 |
| COSTO MANUTENZIONE RIPRISTINI E STRAORDINARIA | + | € | 52.549,23 |
| COSTI DI MANUTENZIONE, AMMINISTRAZIONE E ASSICURAZIONE ALLOGGI IN CONDOMINIO | + | € | 36,92 |
| COSTI DI MANUTENZIONE RIMBORSATI A UTENTI | + | € | 883,68 |
| RECUPERO LAVORI MANUTENZIONE UTENTI CESSATI | - | -€ | 125,02 |
| TOTALE COSTO MANUTENZIONE ANNO 2019 ALLOGGI ERP | C | € | 76.978,19 |
| COSTI PER COMPENSI AMMINISTRATORI ALLOGGI IN CONDOMINIO | | € | 415,56 |
| COSTI POLIZZA ASSICURATIVA GLOBALE FABBRICATI | | € | 2.490,19 |
| SPESE VARIE | | € | 94,85 |
| SPESE PER ALLOGGI SFITTI | | € | 280,87 |
| SPESE DA ADDEBITARE AI COMUNI PER PARTI COMUNI EDIFICI | | € | - |
| RIMBORSO DANNI AI FABBRICATI | | € | - |
| INTERESSI PASSIVI RATE MUTUI ALLOGGI ERP | | € | - |
| QUOTA CAPITALE MUTUI ALLOGGI ERP | | € | - |
| ACCOLLO CANONI ART. 32 L.R. 24/2001 | | € | 983,52 |
| COSTI BANDO GLOBAL | | € | 1.525,95 |
| TOTALE COSTO GESTIONE ALLOGGI ERP | D | € | 82.769,13 |
| SOMMA DA REINVESTIRE 2019 art. 36 L.R. 24/2001 | A-(B+D) | € | 10.634,07 |
| FONDI RESIDUI ANNI PRECEDENTE ART. 36 L.R. 24/2001 | | € | 13.455,44 |
| SALDO TOTALE FONDI RESIDUI ANNI PRECEDENTI E ANNO 2019 ART. 36 L.R. 24/2001 | | € | 24.089,52 |