

ACER
AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA
DELLA PROVINCIA DI RAVENNA

Relazione Generale Annuale 2022



del Comune di Massa Lombarda



giugno 2023



Azienda Casa Emilia Romagna
della Provincia di Ravenna

RELAZIONE GENERALE ANNUALE ANNO 2022

INDICE

- Bilancio 2022 ACER Ravenna in pillole
- Patrimonio gestito
- Dati anagrafici utenza
- Nuove assegnazioni e disdette 2022
- Canoni di locazione, fasce di appartenenza e canone medio
- Analisi morosità ERP, decadenze e sfratti, piani di rientro
- Mediazione Sociale, rimozione auto abbandonate
- Report manutenzione
- Attestati di prestazione energetica e Conto Termico anno 2022
- Riepilogo contabile gestione concessione ERP articolato per Comune



IN PILLOLE

I NUMERI

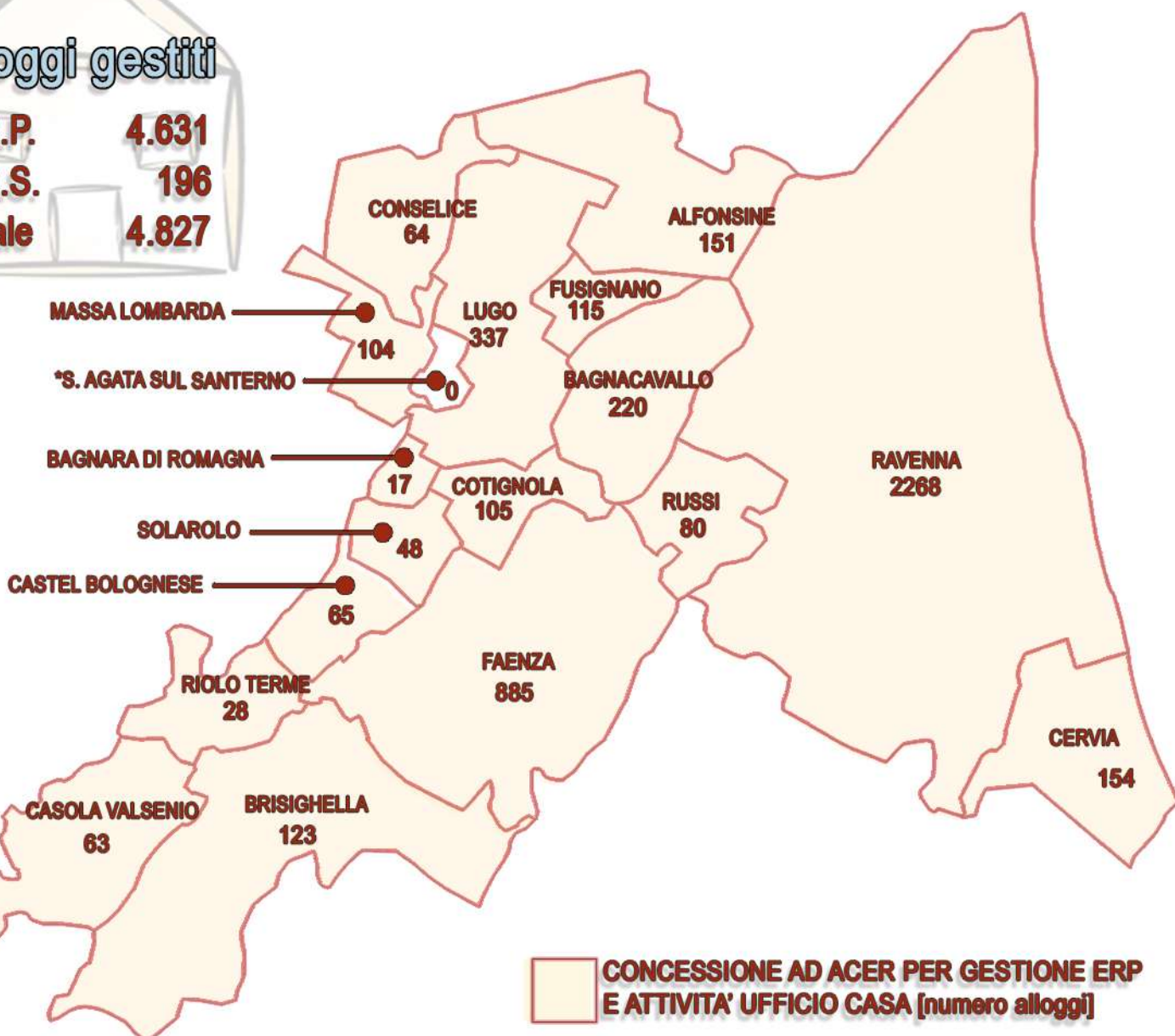
Valore della produzione	€ 8.946.423
Costo della produzione	€ 8.792.239
Costo del personale	€ 2.075.129
Impiego risorse in manutenzione	€ 4.713.759
Utile di esercizio	€ 44.125

Compenso di gestione medio per alloggio: € 42,81
Canone medio mensile anno 2022: € 132,9

ATTIVITA' DI ACER NELLA PROVINCIA DI RAVENNA

Alloggi gestiti

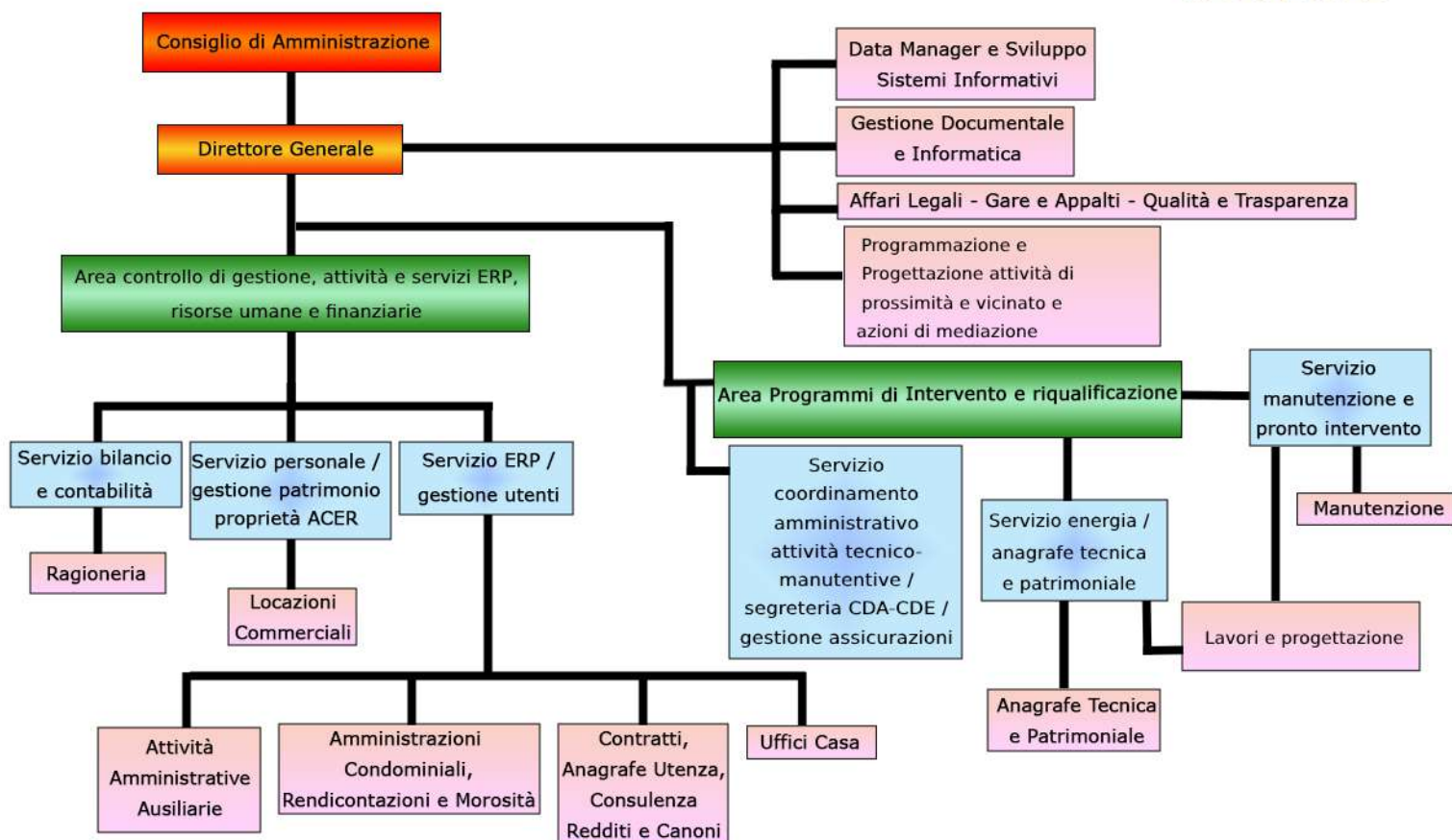
E.R.P.	4.631
E.R.S.	196
Totale	4.827



*S.AGATA 18 alloggi in gestione dal 01/01/23

STRUTTURA ORGANIZZATIVA DI ACER RAVENNA

al 31-12-2022



I DIPENDENTI ACER

37 a tempo indeterminato
2 a tempo determinato

costo del personale / costo della produzione = 23,6%



23 DONNE



16 UOMINI

Anno 2022: dipendenti attivati in smart working: n. 22 (56,4%)



UFFICI CASA: CONTRIBUTI PER L'AFFITTO

	DOMANDE RICEVUTE	DOMANDE IN GRADUATORIA	DOMANDE SODDISFATTE <i>(pagamenti effettuati nel 2023)</i>
RAVENNA CERVIA RUSSI	2.394	2.142	942
BASSA ROMAGNA	1.129	1.013	371
ROMAGNA FAENTINA	1.212	1.121	349
TOTALI ANNO 2022	4.735	4.276	1.662

CARATTERISTICHE NUCLEI ASSEGNATARI ERP-ERS



10.305
INQUILINI PRESENTI

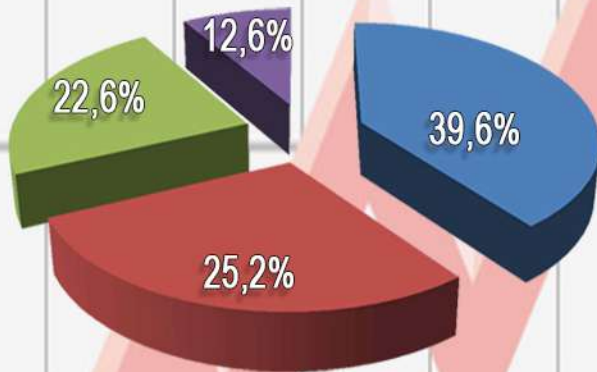


1.624
ASSEGNATARI
ULTRA 65 ENNI



4.315
FAMIGLIE ASSEGNATARIE
numero medio
componenti: 2,39

COMPOSIZIONE NUCLEI FAMILIARI



- 1 persona
- 2 persone
- 3/4 persone
- 5 o più persone



Numero di Minori	Numero Nuclei
6 o più	2
5	26
4	104
3	215
2	330
1	508

NUCLEI STRANIERI

n° 1040
pari al 24,1%

RESIDENTI ERP-ERS

I PAESI PIU' PRESENTI

MAROCCO	288
ALBANIA	166
NIGERIA	120
ROMANIA	77
SENEGAL	64
TUNISIA	50
MACEDONIA	35
POLONIA	31
UCRAINA	23
ALGERIA	15

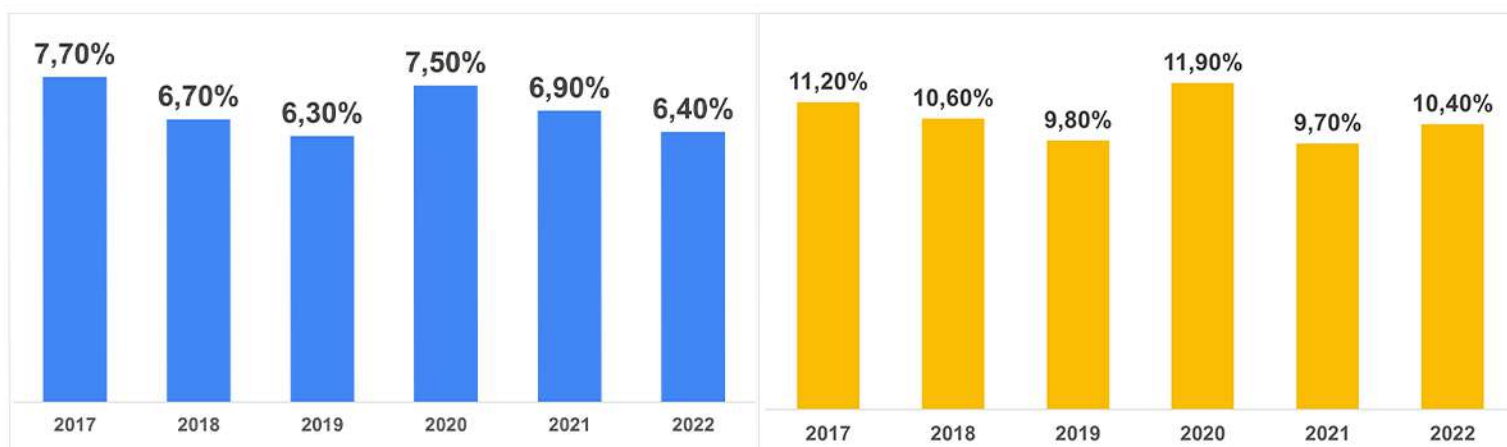
MOROSITA' ERP ANNO 2022

CANONI

€ 420.651
 pari al 6,4% dell'emesso

Spese Accessorie

€ 326.183
 pari al 10,4% dell'emesso



Contributi Conto Termico utilizzati a copertura morosità utenze condominiali



INCASSI CANONI ERP PER COMUNE ANNO 2022

Alfonsine	157.037	Faenza	1.128.812
Bagnacavallo	290.980	Fusignano	147.694
Bagnara di Romagna	21.386	Lugo	386.689
Brisighella	148.705	Massa Lombarda	137.739
Casola Valsenio	97.375	Ravenna	3.358.380
Castel Bolognese	83.549	Riolo Terme	31.267
Cervia	175.744	Russi	108.699
Conselice	91.852	Solarolo	65.646
Cotignola	127.717		

ATTIVITA' DI ACER VERSO GLI INQUILINI

Alloggi assegnati a nuovi inquilini	n°	191
Altre assegnazioni (mobilità interna, da provvisorio a definitivo, cambio intestazione)	n°	87
Totale assegnazioni anno 2022		
di cui 236 ERP e 42 non ERP (emergenza abitativa e locazione permanente)	n°	278
Sfratti eseguiti	n°	27
Piani di recupero della morosità aperti al 31/12/22	n°	450
Attività di rimozione auto abbandonate	n°	104

MEDIAZIONE SOCIALE



Interventi di mediazione e per rispetto del regolamento nei condomini
n° 453



Accompagnamento nuovi assegnatari
n° 15



Riunioni condominiali (autogestione partecipata)
n° 56

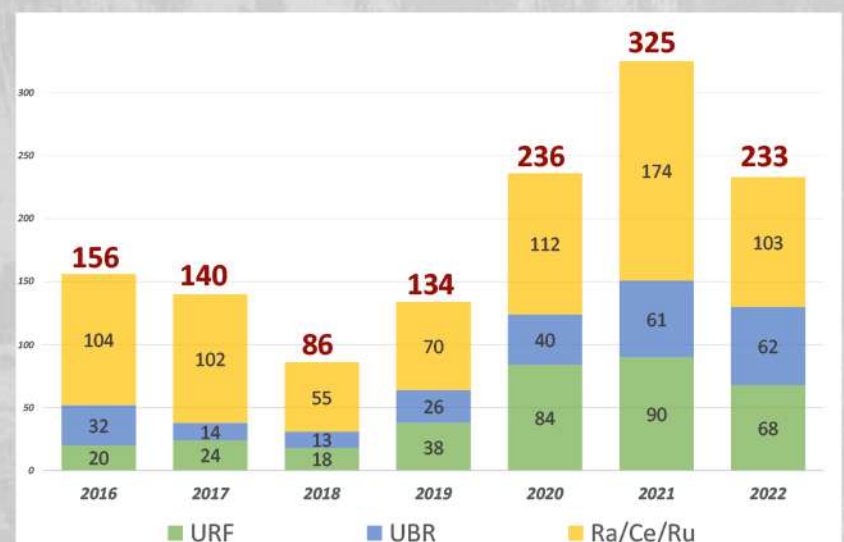


Condomini con nomina e collaborazione di caposcala
n° 163



Patti di collaborazione attivi
n° 3

Richieste e segnalazioni per violazioni regolamento d'uso



PATRIMONIO ACER

Valore patrimonio (costo storico) € 3.679.480

Negozi/Uffici n° 38 (locati 33)

Garage n° 27 (locati 20)

Incasso totale canoni negozi/uffici anno 2022: € 147.760

Canone medio negozi/uffici al 31/12/2022: € 366,8

RIQUALIFICAZIONI ENERGETICHE

Certificati di prestazione energetica emessi nel 2022 per alloggi ERP n° 45

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



38 37 51 176 211 378 1145

A B C D E F G

**Conto Termico: contratti
attivati nel 2022 per interventi
di riqualificazione energetica**

RAVENNA - CERVIA - RUSSI

21

UNIONE BASSA ROMAGNA

19

**UNIONE ROMAGNA
FAENTINA**

36

TOTALE PROVINCIALE

76

Importo contratti € 108.890

ATTIVITA' SERVIZI TECNICI

➤ Fondo Complementare al PNRR - Programma "Sicuro, Verde e Sociale"

- Faenza, Via Ponte Romano 30
- Russi, Via Croce 10 Godo
- Lugo, Viale Europa 120/122/124/126
- Ravenna, Via Missiroli 1/5/9

Approvazione dei progetti definitivi/esecutivi e pubblicazione delle relative gare

➤ PIERS Programma Integrato di Edilizia Residenziale Sociale

- Ravenna, quartiere S.Biagio Nord, Via Dorese 73/75

Approvazione del progetto preliminare

➤ SuperBonus 110%

- Completamento di Faenza, Via Lacchini 65/67
- Inizio di Faenza, Via Lacchini 69/71
- Inizio di Ravenna, Via Patuelli 10/22

Lavori di efficientamento energetico, di manutenzione ordinaria e straordinaria edile ed impiantistica e ripristino di alloggi sfitti da realizzarsi sul patrimonio immobiliare di proprietà

➤ Interventi di ristrutturazione completa edifici

- Ravenna, Via Caorle 14
- Alfonsine, Via Tranvia 4-6-8-10

Lavori di recupero edilizio e riqualificazione energetica di alloggi di ERP

➤ Altre lavorazioni edili ed impiantistiche

(sicurezza antincendio, ammodernamento centrali termiche, ascensori, pavimentazioni, ecc)

- Ravenna, Via Marzabotto 5
- Ravenna, Via Gulli 249
- Ravenna, Via Grado 49/51 e 80/82
- Ravenna, Viale Manzoni 385
- Ravenna, Viale Randi 84
- Bagnacavallo, Via Toscanini 1/C
- Faenza, Via Ponte Romano 20/21
- Lugo, Via Cento 44



Ricavi per competenze tecniche: € 209.638

MANUTENZIONE ALLOGGI

Incidenza spese 2022 per manutenzioni ordinarie e straordinarie
su risorse derivanti da entrate 2022 per canoni Erp
e da fondi residui anni precedenti : 67,5%

**Totale interventi
manutentivi
effettuati
n° 9.135**

Interventi extra canone n° 1.699
(di cui 622 in addebito)

Servizi a misura n° 2.249
(di cui 1827 in addebito)

Interventi a canone n° 5.187

ALLOGGI SFITTI RIPRISTINATI

Ripristini effettuati n° 234 - Costo medio € 6.084






	Numero complessivo alloggi ripristinati	Quota regionale per ripristini oggetto di contributo	Quota a carico fondi canoni comunali	IMPORTO COMPLESSIVO RIPRISTINI 2022 PER COMUNE
ALFONSINE	3	22.044 €	52.215 €	74.258 €
BAGNACAVALLO	7	47.292 €	26.146 €	73.438 €
BAGNARA	3	- €	7.563 €	7.563 €
BRISIGHELLA	6	- €	28.096 €	28.096 €
CASOLA	8	- €	43.859 €	43.859 €
CASTEL BOLOGNESE	3	- €	20.525 €	20.525 €
CERVIA	8	12.106 €	21.358 €	33.463 €
CONSELICE	3	23.532 €	26.173 €	49.705 €
COTIGNOLA	5	20.910 €	16.015 €	36.925 €
FAENZA	46	66.047 €	166.134 €	232.182 €
FUSIGNANO	7	8.345 €	23.925 €	32.270 €
LUGO	19	22.023 €	121.625 €	143.648 €
MASSA LOMBARDA	5	13.170 €	48.535 €	61.705 €
RAVENNA	100	191.978 €	285.604 €	477.582 €
RIOLO TERME	1	- €	809 €	809 €
RUSSI	6	13.175 €	34.845 €	48.020 €
SOLAROLO	4	23.947 €	35.854 €	59.801 €
TOTALE PROVINCIALE	234	464.569 €	959.281 €	1.423.849 €



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

PATRIMONIO GESTITO

Si riporta nella tabella seguente il conteggio del patrimonio gestito al 31/12/2022 da Acer Ravenna in virtù di concessioni e convenzioni in essere.

UBICAZIONE	Alloggi proprietà comunale- ASP - canone sociale	Alloggi proprietà comunale Edilizia agevol. ERS	Totale propr. Comune	Proprietà ACER	Unita extra abitative ACER	Totale complessivo alloggi gestiti da ACER nella provincia di Ravenna
Alfonsine	151		151		12	151
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			133
Cervia emergenza abitativa	21		21			21
Conselice	64		64			64
Cotignola	90	15	105		1	105
Faenza	816	17	833	10	4	843
OO.PP. Faenza	42		42			42
Fusignano	115		115		6	115
Lugo	329	8	337		3	337
Massa Lombarda	104		104		1	104
Ravenna	2224	17	2241	27	35	2268
Riolo Terme	28		28			28
Russi/OO.PP Russi	80		80		5	80
Solarolo	48		48			48
						0
Totali	4727	57	4784	43	70	4827

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

TOT. 27

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

ALLOGGI ERP ASSEGNATI

Totale alloggi ERP assegnati al 31/12/2022 = 4.167

	Alloggi ERP occupati 31/12/22	Alloggi ERP occupati 31/12/21
CERVIA	128	123
RAVENNA	2001	2041
RUSSI	72	71
ALFONSINE	100	102
BAGNACAVALLO	186	191
BAGNARA	15	15
CONSELICE	55	57
COTIGNOLA	87	86
FUSIGNANO	101	102
LUGO	290	289
MASSA	95	92
BRISIGHELLA	97	107
CASOLA	57	57
CASTEL B.	62	62
FAENZA	753	769
RIOLO T.	25	26
SOLAROLO	41	41
TOTALE	4167	4231
Locaz. Permanente / Emergenza Abitativa	148	107
TOTALE COMPLESSIVO	4315	4338

**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:

I fabbricati con Amministratore esterno in condominio sono 185

Fabbricati gestiti da ACER per i quali verrà effettuata rendicontazione nel 2023 relativa al 2022: 293.

Fabbricati gestiti da ACER per i quali non è stata effettuata rendicontazione nel 2023 relativa al 2022: 126 (autogestioni, mancanza di spese comuni, piccoli fabbricati, case isolate, ecc)

TOTALE FABBRICATI: 185+293+126=604


Nel corso dell'anno 2022 Acer ha partecipato a 79 assemblee di condominio.

COMUNI	Totale Fabbricati gestiti	Fabbricati con amm.tore esterno	Fabbricati gestiti ACER con rendic. 2022	Fabbricati gestiti ACER senza rendic. 2022
ALFONSINE	24	2	14	8
BAGNACAVALLO	41	5	22	14
BAGNARA	7	0	0	7
BRISIGHELLA	25	6	12	7
CASOLA VALSENIO	12	1	8	3
CASTEL BOLOGNESE	18	5	7	6
CERVIA	19	0	15	4
CONSELICE	14	0	9	5
COTIGNOLA	32	6	8	18
FAENZA	85	35	41	9
FUSIGNANO	19	6	8	5
LUGO	55	17	27	11
MASSA LOBARDA	16	6	6	4
RAVENNA	198	91	99	8
RIOLO TERME	9	3	3	3
RUSSI	13	2	11	0
SOLAROLO	17	0	3	14
TOTALE	604	185	293	126




Azienda Casa Emilia Romagna
della Provincia di Ravenna

➤ Dati anagrafici utenza

 Composizione nuclei familiari alloggi gestiti da Acer

➤ Nuove assegnazioni e disdette 2022

 Nuove assegnazioni 2022 articolate per Comune

 Disdette 2022



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.	%		
ALFONSINE	121	55	45,45%	55	45,45%	96	79,34%	25	20,66%	277	2,29
BAGNACAVALLO	191	79	41,36%	65	34,03%	137	71,73%	54	28,27%	425	2,23
BAGNARA	15	5	33,33%	5	33,33%	10	66,67%	5	33,33%	40	2,67
BRISIGHELLA	110	47	42,73%	39	35,45%	78	70,91%	32	29,09%	263	2,39
CASOLA	58	28	48,28%	26	44,83%	44	75,86%	14	24,14%	126	2,17
CASTEL BOLOGNESE	62	28	45,16%	25	40,32%	49	79,03%	13	20,97%	149	2,40
CERVIA	148	57	38,51%	69	46,62%	121	81,76%	27	18,24%	341	2,30
CONSELICE	57	23	40,35%	21	36,84%	44	77,19%	13	22,81%	141	2,47
COTIGNOLA	102	42	41,18%	27	26,47%	79	77,45%	23	22,55%	261	2,56
FAENZA	780	343	43,97%	280	35,90%	614	78,72%	166	21,28%	1759	2,26
FUSIGNANO	102	54	52,94%	46	45,10%	80	78,43%	22	21,57%	213	2,09
LUGO	300	118	39,33%	108	36,00%	219	73,00%	81	27,00%	749	2,50
MASSA LOMBARDA	95	41	43,16%	38	40,00%	73	76,84%	22	23,16%	195	2,05
RAVENNA	2036	736	36,15%	764	37,52%	1528	75,05%	508	24,95%	5046	2,48
RIOLO TERME	25	12	48,00%	11	44,00%	20	80,00%	5	20,00%	43	1,72
RUSSI	72	27	37,50%	23	31,94%	55	76,39%	17	23,61%	173	2,40
SOLAROLO	41	15	36,59%	22	53,66%	28	68,29%	13	31,71%	104	2,54
TOTALE	4315	1710	39,63%	1624	37,64%	3275	75,90%	1040	24,10%	10305	2,39



COMUNE DI MASSA LOMBARDA

COMPOSIZIONE NUCLEI FAMILIARI ALLOGGI GESTITI DA ACER

	ANNO 2022		ANNO 2021		ANNO 2020	
	N.	%	N.	%	N.	%
NUCLEI ASSEGNATARI	95		92		93	
NUCLEI MONOCOMPONENTE	41	43,16%	44	47,83%	42	45,16%
ASSEGNATARI OVER 65	38	40,00%	38	41,30%	43	46,24%
ASSEGNATARI ITALIANI	73	76,84%	73	79,35%	74	79,57%
ASSEGNATARI STRANIERI	22	23,16%	19	20,65%	19	20,43%
INQUILINI PRESENTI	195		177		189	
N. MEDIO COMPONENTI	2,05		1,92		2,03	



ASSEGNAZIONI E DISDETTE ANNO 2022

COMUNE	ANNO 2022			N. DISDETTE
	ASSEGNAZIONI DA GRADUAT.	ALTRE ASSEGNAZIONI (mobilità, da prov a def, cambio intest)	TOTALE ASSEGNAZIONI	
ALFONSINE	25	3	28	6
BAGNACAVALLO	7	3	10	13
BAGNARA DI ROMAGNA	2	0	2	2
BRISIGHELLA	8	3	11	10
CASOLA VALSENI	4	3	7	4
CASTELBOLOGNESE	3	2	5	3
CERVIA	8	2	10	3
CONSELICE	3	0	3	3
COTIGNOLA	6	1	7	2
FAENZA	35	27	62	49
FUSIGNANO	6	3	9	7
LUGO	12	3	15	12
MASSALOMBARDA	7	1	8	4
RAVENNA	58	28	86	92
RIOLO TERME	1	0	1	2
RUSSI	3	5	8	2
SOLAROLO	3	3	6	4
TOTALE PROVINCIALE	191	87	278	218



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 31/12/2022



Canone di locazione medio per fasce.



Canone medio provinciale/comunale .

CANONI DI LOCAZIONE ANNO 2022

L'anno 2022 presenta una diminuzione dei canoni di locazione emessi dovuta in gran parte ad una partita "straordinaria" spiegata nella relazione dello scorso anno.

Infatti in occasione dell'applicazione dei nuovi canoni ad ottobre 2021, il nuovo collegamento tra la banca dati INPS e il circuito interbancario, aveva fatto emergere patrimoni mobiliari anche rilevanti non dichiarati, per i quali Acer aveva provveduto alla richiesta del conguaglio dei canoni effettivamente dovuti negli anni passati ed aveva adeguato anche i canoni correnti.

Questo aveva portato ad un importante incremento nei canoni emessi nell'ultimo trimestre 2021 che non si è replicato nel 2022.

A questo si è aggiunto il fatto che le nuove dichiarazioni ISEE, presentate per l'applicazione dei nuovi canoni da ottobre 2022, sono le prime che comprendono i redditi 2020 che chiaramente risentono degli effetti della pandemia.

Alla luce di questi fattori, la differenza tra i canoni 2021 e quelli 2022, si colloca completamente nell'ultimo trimestre dell'anno, relativo al periodo ottobre-dicembre.

Per il resto, si sono verificate le solite dinamiche: i casi da regolarizzare, in particolare in riferimento ai redditi inizialmente non documentati ed ai vari "assestamenti" dei nuclei che avvengono in corso d'anno, portano come noto, ad una fisiologica diminuzione del canone medio con il passare dei mesi (i nuovi assegnatari nella quasi totalità hanno redditi che li posizionano nella fascia 1 di protezione, a differenza degli assegnatari uscenti, spesso con canoni sensibilmente più alti).

In conclusione, si riportano nelle tabelle seguenti l'andamento degli assegnatari per fascia degli ultimi anni ed il relativo canone medio.

ASSEGNATARI PER FASCIA	31/12/2022		31/12/2021		31/12/2020		31/12/2019		31/12/2018		31/12/2017	
	N.	%	N.	%	N.	%	N.	%	N.	%	N.	%
AREA PROTEZIONE	2373	56,9%	2334	55,2%	2360	55,4%	2387	56,0%	2486	57,5%	2451	56,1%
AREA ACCESSO	1479	35,5%	1518	35,9%	1456	34,2%	1532	36,0%	1462	33,8%	1443	33,0%
AREA PERMANENZA	220	5,3%	236	5,6%	253	5,9%	233	5,5%	227	5,2%	303	6,9%
AREA DECADENZA	67	1,6%	106	2,5%	105	2,5%	71	1,7%	94	2,2%	124	2,8%
NON DOCUMENT.	28	0,7%	37	0,9%	87	2,0%	38	0,9%	55	1,3%	49	1,1%
TOTALE	4167		4231		4261		4261		4324		4370	

CANONE MEDIO PER FASCIA	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
AREA PROTEZIONE	76,9	76,3	72,9	71,5	71,2	71,4
AREA ACCESSO	181,9	184,1	181,3	182,1	182,3	180,1
AREA PERMANENZA	318,7	307,2	304,6	300,1	303,4	318,3
AREA DECADENZA	378,6	381,5	378,1	364,2	353,5	370,3
CANONE MEDIO PROVINCIALE	132,8	136,4	134,8	129,8	129,2	134,6

Canone medio mensile anno 2017: € 125,4

Canone medio mensile anno 2018: € 130,6

Canone medio mensile anno 2019: € 128,1

Canone medio mensile anno 2020: € 130,3

Canone medio mensile anno 2021: € 133,6

Canone medio mensile anno 2022: € 132,9




CANONE MEDIO PROVINCIALE/COMUNALE

COMUNI	CANONE MEDIO 31/12/2022	CANONE MEDIO 31/12/2021	CANONE MEDIO 31/12/2020	CANONE MEDIO 31/12/2019	CANONE MEDIO 31/12/2018	CANONE MEDIO 31/12/2017
ALFONSINE	133,1	139,0	141,1	130,4	134,3	144,0
BAGNACAVALLO	129,8	135,2	131,9	129,5	126,2	136,7
BAGNARA di ROMAGNA	129,9	123,7	111,3	119,1	119,4	114,7
BRISIGHELLA	132,2	138,8	140,0	133,9	135,8	136,0
CASOLA VALSENO	141,2	160,2	148,4	136,1	136,7	146,8
CASTELBOLOGNESE	109,9	113,0	110,6	110,9	116,8	130,0
CERVIA	121,1	122,0	127,3	123,7	120,8	123,5
CONSELICE	129,6	140,9	134,9	126,3	132,4	142,9
COTIGNOLA	127,1	129,0	129,9	130,2	132,4	136,3
FAENZA	128,5	130,6	133,3	127,1	126,1	132,0
FUSIGNANO	129,1	129,7	122,1	124,8	131,6	120,3
LUGO	121,1	118,7	116,5	118,3	122,4	124,2
MASSA LOMBARDA	116,7	121,8	125,7	125,1	126,9	134,8
RAVENNA	140,2	144,5	141,3	135,4	132,5	138,2
RIOLO TERME	118,7	130,6	106,7	100,9	103,3	99,9
RUSSI	107,1	112,2	115,9	103,7	112,4	122,9
SOLAROLO	125,6	139,6	140,7	134,2	131,3	138,1



Azienda Casa Emilia Romagna
della Provincia di Ravenna

➤ Analisi morosità ERP

-  Suddivisione per Comuni
-  Morosità corrente
-  Unità extra-residenziali

➤ Procedimenti di decadenza e sfratti

eseguiti

➤ Piani di rientro

TOTALE MOROSITA CORRENTE SUDDIVISA PER COMUNE

ALLOGGI ERP

DATI AL 31/12/2022				
cod.U.I.	COMUNE	BOLLETTE EMESSE PER CANONI E ONERI ACCESSORI 01/01/2022 - 31/12/2022	MOROSITA DATI AL 31/12/2022	% di morosita rispetto al totale emesso
0	ALFONSINE	€ 188.412,09	€ 19.349,98	10,27%
1	BAGNACAVALLO	€ 340.141,89	€ 26.121,09	7,68%
2	BAGNARA DI ROMAGNA	€ 22.927,08	€ 1.888,65	8,24%
3	BRISIGHELLA	€ 188.268,25	€ 7.540,86	4,01%
4	CASOLA VALSENO	€ 126.253,06	€ 3.525,74	2,79%
5	CASTEL BOLOGNESE	€ 138.287,18	€ 9.925,06	7,18%
6	CERVIA	€ 258.155,66	€ 20.414,74	7,91%
7	CONSELICE	€ 106.728,48	€ 7.536,22	7,06%
8	COTIGNOLA	€ 145.649,59	€ 11.996,42	8,24%
9	FAENZA	€ 1.658.094,75	€ 134.319,52	8,10%
10	FUSIGNANO	€ 181.397,14	€ 18.095,23	9,98%
11	LUGO	€ 524.268,02	€ 45.394,62	8,66%
12	MASSA LOMBARDA	€ 143.458,06	€ 11.205,68	7,81%
13	RAVENNA	€ 5.470.223,20	€ 413.500,62	7,56%
14	RIOLO TERME	€ 55.799,19	€ 7.834,78	14,04%
15	RUSSI	€ 117.289,10	€ 6.802,36	5,80%
16	SOLAROLO	€ 71.203,77	€ 1.382,51	1,94%
	TOTALE	€ 9.736.556,51	€ 746.834,08	7,67%

DATI AL 31/12/2021	
MOROSITA DATI AL 31/12/2021	% di morosita rispetto al totale emesso
€ 18.098,41	8,99%
€ 26.031,76	7,46%
€ 2.257,62	9,71%
€ 11.783,80	5,44%
€ 1.830,48	1,34%
€ 9.123,18	7,25%
€ 17.807,44	7,08%
€ 3.855,00	3,52%
€ 11.570,05	8,01%
€ 144.487,45	8,44%
€ 25.860,06	13,40%
€ 39.836,95	7,63%
€ 15.521,38	10,33%
€ 425.618,68	7,71%
€ 3.415,88	6,15%
€ 12.938,05	9,99%
€ 1.121,36	1,49%
€ 771.157,55	7,78%

MOROSITA' CORRENTE ANNO 2022 - 2021 - 2020 - 2019 - 2018 - 2017 - 2016

Il dato relativo alla morosità corrente (comprensiva sia dei canoni Erp che degli oneri accessori) è pari al 6,57%. Tale valore è quindi in diminuzione di quasi un punto percentuale rispetto allo scorso anno e si assesta tra i più bassi dell'ultima decade.

Tale dato "risente" in parte del calo dei canoni emessi in virtù di quanto illustrato al punto precedente ma è soprattutto dovuto all'importante attività di solleciti, avvisi di mora, piani di rientro, contatti personali, messi in atto dagli Uffici Acer al fine di aggredire la morosità sin dall'inizio del suo instaurarsi, con una continua opera di "accompagnamento" degli assegnatari morosi, che mira ad evitare che gli importi possano diventare troppo importanti e più difficoltosi da recuperare.

	MOROSITA' CORRENTE ANNO 2022		
ANNO 2022	EMESSO AL 31/12/2022	MOROSITA' CORRENTE ANNO 2022	% MOROSITA' CORRENTE
CANONI ERP (1 5 Q Q1 1E QF)	6.594.097,18	360.916,42	5,47%
ONERI ACCESS. ALLOGGI ERP	3.142.459,33	278.290,42	8,86%
	9.736.556,51	639.206,84	6,57%

	MOROSITA' CORRENTE ANNO 2021		
ANNO 2021	EMESSO AL 31/12/2021	MOROSITA' CORRENTE ANNO 2021	% MOROSITA' CORRENTE
CANONI ERP (1 5 Q Q1 1E QF)	6.847.441,93	460.411,18	6,72%
ONERI ACCESS. ALLOGGI ERP	3.065.560,67	284.795,48	9,29%
	9.913.002,60	745.206,66	7,52%

	MOROSITA' CORRENTE ANNO 2020		
ANNO 2020	EMESSO AL 31/12/2020	MOROSITA' CORRENTE ANNO 2020	% MOROSITA' CORRENTE
CANONI ERP (1 5 Q Q1 1E QF)	6.570.785,77	438.426,44	6,67%
ONERI ACCESS. ALLOGGI ERP	3.041.495,10	373.531,86	12,28%
	9.612.280,87	811.958,30	8,45%

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

	MOROSITA' CORRENTE ANNO 2019		
ANNO 2019	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%

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%

MOROSITA' UNITA' EXTRA RESIDENZIALI

Durante l'anno 2022 la particolare attenzione rivolta a contenere la morosità dei canoni di locazione inerenti in particolare i negozi ha consentito di registrare un parziale miglioramento della morosità corrente rispetto all'anno precedente.

ANNO 2022	EMESSO AL 31/12/2022	MOROSITA' CORRENTE ANNO 12/2022	% MOROSITA' CORRENTE
TOTALE EMESSO CONDUZIONI EXTRA ERP ed EXTRA ERS (2 P Q2 U UT 1R Z1 ZN ZA ZU)	310.515,55	9.192,73	2,96%

ANNO 2021	EMESSO AL 31/12/2021	MOROSITA' CORRENTE ANNO 12/2021	% MOROSITA' CORRENTE
TOTALE EMESSO CONDUZIONI EXTRA ERP ed EXTRA ERS (2 P Q2 U UT 1R Z1 ZN ZA ZU)	304.221,17	12.490,80	4,11%

ANNO 2020	EMESSO AL 31/12/2020	MOROSITA' CORRENTE ANNO 12/2020	% MOROSITA' CORRENTE
TOTALE EMESSO CONDUZIONI EXTRA ERP ed EXTRA ERS (2 P Q2 U UT 1R Z1 ZN ZA ZU)	316.147,44	18.672,34	5,91%

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%

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 2022 non è stato affidato nessun incarico per attività di recupero credito a legali esterni,

Al 31/12/2022- totale posizioni seguite da legali esterni = 0

Al 31/12/2021 - totale posizioni seguite da legali esterni = 0

Al 31/12/2020 - totale posizioni seguite da legali esterni = 0

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

PROCEDIMENTI di DECADENZA

ANNO 2022 - dal 01/01/2022 al 31/12/2022 (DATA PROTOCOLLO ACER)

COMUNE	AVVII DEL PROCEDIMENTO DI DECADENZA	DICHIARAZIONI DI DECADENZA	REVOCA PREAVVISO	REVOCA DECADENZA	SOSPENSIONE DECADENZA	TOTALI atti al 31/12/2022
ALFONSINE	6	2	1	1	1	11
BAGNACAVALLO	19	3	0	2	0	24
BAGNARA DI ROM.	0	0	0	0	0	0
BRISIGHELLA	2	0	2	0	0	4
CASOLA VALSENO	1	1	3	0	0	5
CASTEL BOLOGNESE	6	3	0	2	0	11
CERVIA	13	6	1	4	0	24
CONSELICE	4	2	1	1	0	8
COTIGNOLA	3	0	0	1	0	4
FAENZA	44	16	0	1	2	63
FUSIGNANO	12	0	0	1	0	13
LUGO	21	7	0	2	0	30
MASSALOMBARDA	11	2	1	0	1	15
RAVENNA	166	26	27	10	0	229
RIOLO TERME	1	1	0	0	0	2
RUSSI	3	0	0	0	1	4
SOLAROLO	1	1	0	0	0	2
TOTALE	313	70	36	25	5	449

PIANI DI RIENTRO

I Piani di rientro vengono concordati dall'Ufficio Morosità interno ad Acer e presso i vari Uffici Casa dagli operatori sul territorio (Ravenna, Faenza, Unione comuni lughese, Russi e Cervia)

COMUNE	PIANI DI RIENTRO (aperti al 31/12/2018)	PIANI DI RIENTRO (aperti al 31/12/2019)	PIANI DI RIENTRO (aperti al 31/12/2020)	PIANI DI RIENTRO (aperti al 31/12/2021)	PIANI DI RIENTRO (aperti al 31/12/2022)
ALFONSINE	8	8	3	14	15
BAGNACAVALLO	21	26	23	29	29
BAGNARA DI ROM.	2	1	--	2	1
BRISIGHELLA	6	8	4	4	7
CASOLA VALSENI	1	3	1	1	2
CASTEL BOLOGNESE	7	7	6	5	7
CERVIA	14	13	10	21	15
CONSELICE	6	14	9	6	9
COTIGNOLA	10	14	9	16	20
FAENZA	63	70	46	71	86
FUSIGNANO	7	17	15	13	17
LUGO	19	26	18	35	44
MASSALOMBARDA	5	6	1	8	14
RAVENNA	230	200	222	161	169
RIOLO TERME	4	6	2	2	1
RUSSI	8	13	7	12	14
SOLAROLO	2	1	1	1	0
TOTALE	413	433	377	401	450

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 per tutti il rispetto dando riscontro ai colleghi interessati per le azioni conseguenti.

SFRATTI ESEGUITI

L'esecuzione degli sfratti per morosità è ripresa nel corso del 2022 essendo concluso il periodo emergenziale legato alla pandemia.

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
Anno 2020	eseguiti 5 + 2 riconsegne spontanee prima dell'esecuzione
Anno 2021	eseguiti 11 + 5 riconsegne spontanee prima dell'esecuzione
Anno 2022	eseguiti 17+10 riconsegne spontanee prima dell'esecuzione

COMUNE	NUMERO SFRATTI	MOTIVAZIONE
RAVENNA	7 SFRATTI + 5 RICONSEGNE	1 sfratti per abbandono + 4 riconsegna per morosità+ 1 riconsegna superamento+ 1 sfratto violaz. Regolamento+ 4 sfratti morosità' +1 sfratto per fabbricati
COMPRESORIO FAENTINO	7 SFRATTI + 2 RICONSEGNE	1 sfratto per violaz. Regolamento + 6 sfratti per morosità'+ 1 riconsegna per morosità' + 1 riconsegna per superamento
COMUNI LUGHESE	3 SFRATTI + 3 RICONSEGNE	1 riconsegna non documentata + 1 riconsegna a intimazione + 3 sfratti per morosità + 1 riconsegna per morosità'
COMUNE DI CERVIA	0	
TOTALE	17 SFRATTI ESEGUITI	10 RICONSEGNE SPONTANEE PRIMA DELL' ESECUZIONE



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 2022
-  Sintesi dell'attività della mediazione sociale svolta nel singolo Comune

➤ Rimozione auto abbandonate



ANNO 2022 – SERVIZIO DI MEDIAZIONE SOCIALE E CULTURALE

Relazione predisposta con l'apporto fondamentale delle Mediatrici Sociali

Dott.ssa Emanuela Capellari - Rag. Annalisa Ghetti

Premessa

L'ufficio di Mediazione e tutta l'attività realizzata nel corso dell'anno 2022 hanno rappresentato un rilevante aspetto del servizio di Acer nei confronti dei Comuni, degli Assegnatari e dei territori ove insistono i fabbricati/edifici di edilizia residenziale sociale gestiti da Acer: un importante punto di riferimento per inquilini e le Comunità che ha portato alla risoluzione di problemi di vario genere, a fattive proposte e progetti di prossimità e vicinato, oltre che partecipativi, realizzati ed in corso di realizzazione.

Dai Comuni è giunta ad Acer una chiara sollecitazione a dedicare particolare attenzione alle attività di "mediazione" per cui l'Azienda ovvero il Cda neo nominato a dicembre 2021, in piena sintonia con la Conferenza degli Enti ha operato alcune scelte anche organizzative per rispondere a tale richiesta.

Dal punto di vista dell'organizzazione interna, con delibera di Cda del 28.10.2022 è stato istituito un nuovo ufficio – in staff alla Direzione – con funzioni di "Programmazione e progettazione attività di prossimità e vicinato e azioni di mediazione", con funzioni di programmazione, progettazione ed elaborazione di nuove progettualità e di raccordo operativo con i soggetti terzi coinvolti nell'ambito di mediazione sociale, culturale, linguistica e attività di prossimità, intendendo la mediazione sociale come prevenzione del conflitto, oltre che progettazione di nuove iniziative e attività.

Altresì - in supporto al servizio di mediazione – Acer ha proceduto nel corso dell'anno 2022 ad affidare alla cooperativa Terra Mia un servizio di **Mediazione culturale**, prevedendo la presenza

del Mediatore linguistico/culturale in alcuni momenti significativi della vita degli Assegnatari (nuove assegnazioni, trasferimenti, progettazioni urbanistiche), oltre che in situazioni di conflitto.

In considerazione dello scadere - al 31.12.2022 - delle concessioni siglate tra Acer Ravenna e i Comuni proprietari per la gestione del patrimonio di edilizia residenziale sociale, la previsione di un servizio dedicato - oltre che di Mediazione sociale, anche di Mediazione Culturale e Linguistica – è stata inserita nel testo delle “nuove” concessioni sottoscritte tra Acer e tutti i 18 Comuni della Provincia di Ravenna.

Le due cornici di riferimento in cui opera il servizio di Mediazione Sociale sono le seguenti:

1. Condomini collaborativi – Regolamento delle autogestioni e forme collaborative dell’e.r.p.
2. Coordinamento Mediatori Acer Emilia Romagna – Mediattivi

1. Condomini collaborativi - l’approccio è consolidato. La figura del referente condominiale è riconosciuta come una modalità di gestione e svolge una funzione importante sia all’interno della vita quotidiana sia per la collaborazione con i nostri Uffici. Sono aumentate le collaborazioni con le Associazioni esterne e hanno una prospettiva temporale più ampia, per cui si consolidano rapporti e si perseguono obiettivi comuni e in continuità. Le riunioni condominiali restano lo spazio in cui i residenti si confrontano e condividono la gestione delle parti comuni e del decoro.

tipologia	numero	note
Autogestioni con amministratore esterno	5	3 a Faenza 2 a Ravenna
Gestione partecipata assistita	163	Referenti Formali
Gestione partecipata assistita	45	Con Referenti informali
Patti di collaborazione attivi	2	Acer + inquilino
Patti per i Beni Comuni	3	Acer + associazioni + gruppo informale inquilini
Totale forme collaborative attive	218	Se si considerano solo le formalizzate

2. Coordinamento Mediatori Acer Emilia Romagna – Mediattivi – Acer svolge il ruolo di Coordinatore del gruppo Mediattivi – sono ripresi gli incontri in presenza, allargato il gruppo non solo ai referenti ma a tutti i mediatori delle ACER..

Attività

Accompagnamento: colloqui con i nuovi assegnatari; dove possibile sono state organizzate riunioni condominiali in cui presentare i nuovi Assegnatari e spiegare regolamenti.

Assemblee e Gestione partecipata –sono state svolte n° 56 assemblee..

Decoro – continua il lavoro per la corretta gestione e pulizia delle parti comuni. Permangono problematiche di mancata pulizia scale, ma in genere si risolve senza necessità di interventi amministrativi ma con organizzazione turni coordinata dal servizio di Mediazione.

Resta problematico lo sgombrò di sale e parti comuni qualora venga meno la collaborazione degli inquilini e necessiti di un nostro intervento.

Positivo il riscontro sul lavoro delle auto in fermo amministrativo, difficoltoso quelle su auto ferme per mancata assicurazione, riparazione ecc..

Attività di prossimità –crescente accelerazione sulle attività di prossimità in termini di collaborazioni e progetti presentati, vinti e seguiti. A fronte di una formale richiesta della conferenza degli Enti, confermate da indicazioni del Coordinamento delle Presidenze di maggior presenza di servizi di Mediazione nelle ACER – è stata fatta una nuova collaborazione a consumo con la Coop soc. Terra mia per la mediazione culturale, promossa su tutto il territorio. Sono state promosse iniziative di prossimità sistemando sale comuni, attivando collaborazioni con la biblioteca e con Tessere e Legami.

Nel ravennate la partecipazione al Tavolo sul diritto al gioco e la collaborazione con Ludens e Cittattiva ha permesso la realizzazione di laboratori nei condomini rivolti ai bambini e alle loro famiglie. Continua la collaborazione con Kaleidos e Librazione (Faenza e Bagnacavallo) e Sguardi in Camera (Ravenna).

→ **BANDO PARTECIPAZIONE 2022 REGIONE EMILIA ROMAGNA : Legge regionale n.15/2018 “Legge sulla partecipazione all’elaborazione delle politiche pubbliche”** : Acer Ravenna si è aggiudicata un finanziamento nell’ambito di tale Bando con il Progetto “FACCIAMO SOSTENIBILITA’. Impegni e pratiche di comunità per la sostenibilità economica, sociale e ambientale nell’Erp”.

Obiettivi del Progetto: elaborare pratiche e politiche che possano essere concretamente sperimentate per favorire la sostenibilità economica, sociale e ambientale nei condomini di edilizia residenziale pubblica della provincia ravennate. Risultato finale del processo sarà un documento programmatico di impegni e procedimenti amministrativi per favorire il contrasto alla povertà e la sostenibilità ambientale, economica e sociale nell’erp.

Attraverso una serie di riflessioni, sperimentazioni e un processo co-decisionale con cui si raccoglieranno ed elaboreranno, con il concorso di diverse competenze, una serie di proposte (attività, procedure amministrative, progetti) saranno presentate al Consiglio di Amministrazione di Acer che si è assunto l’impegno di valutarle, per poi realizzarle negli anni successivi al processo.

CERVIA

La mediazione

Viene svolta la funzione di sportello al pubblico per raccogliere segnalazioni di mancato rispetto del regolamento o altro. Sono state fatte riunioni condominiali in quasi tutte le palazzine.

Inoltre sono state convocate 4 riunioni dove le assistenti sociali hanno presentato il progetto "Cervia città amica delle persone con Demenza" – incontri interessanti con coinvolgimento dei presenti e che ha aiutato ad esplorare anche altre tematiche vicine ai vari fabbricati es. casi psichiatrici, bambini autistici ecc. e la difficoltà di vicinato quando sono presenti queste situazioni in famiglia

Assemblee e riunioni condominiali: 6

UNIONE ROMAGNA FAENTINA

Preziosa la collaborazione con i referenti condominiali che permette di tenere monitorata la situazione dei fabbricati. In questi ultimi anni causa per lo più il raggiungimento di limiti di reddito per rimanere nell'ERP è stato necessario ripensare l'organizzazione di alcuni fabbricati dove il referente era storico. In generale dopo un periodo di spaesamento, le palazzine tendono a voler mantenere l'autoorganizzazione partecipata e producono nuovi referenti (semmai suddividendo le responsabilità)

Via Lugo 91 – per vari motivi si è cercato un nuovo assestamento. Per rendere positivo l'inserimento di un nucleo rom che sono stati necessari vari interventi e sopralluoghi. Intrapresi e stipulati anche Patti di collaborazione con gli assegnatari.

Via Fornarina – rimane il lavoro di confronto, co-progettazione con ASP monitorando i patti individuali, l'autogestione, i progetti inseriti, i laboratori e le problematiche di vicinato. Asp continua ad investire risorse per sostenere le attività di prossimità. In particolare da segnalare il laboratorio di stop motion per gli adolescenti e il laboratorio per le mamme organizzate da Kaleidos.

Filadelfia – continua l'attività di sportello solidale rivolta ai fabbricati ACER e al Quartiere, con collaborazioni con il complesso scolastico. Si è avviata una collaborazione con LibrAzione per la realizzazione di un dopo scuola.

Riunioni condominiali: 17

Casola – via Neri e via don Milani 16 18 – segnalazioni, problemi

Riolo – nulla da segnalare

Fognano niente da segnalare

Brisighella – via Cova 6 alto livello di conflittualità. **Piazzetta pianori** sopralluoghi,

Solarolo – conflittualità e interventi vari nel supercondominio di **via Resistenza/Arno**, segnalazioni e sopralluoghi in **via Montale** per decoro e in **via Casanola 8** problemi di vicinato e segnalazioni

Castelbolognese – visite periodiche nelle palazzine - riunioni per problematiche in **via Giovanni xxiii 378- Aldo Moro** monitoraggio. **Via Ginnasi 6**– migliorato il decoro – conflittualità legate all'autogestione **Via Allende** –continuano lamentele e problematiche rispetto ad un nucleo in particolare (a volte solo strumentale) **via Ravenna** – segnalazioni da parte dei proprietari verso un nucleo nostro assegnatario **Via Bragaldi** – seguito nuovo inserimento

RUSSI

Per il Comune di Russi si sono presentate problematiche legate al mancato decoro che a conflittualità. Seguite in particolare:

via Venturi – conflittualità tra vicini, presenza di casi, effettuata riunione condominiale e nominata referente al civico 4 con buoni risultati

Via Zama – casi – mancato decoro.

Via Umbria conflittualità per parcheggi

Via Trieste –mancato decoro

RAVENNA

Continuano con frequenza segnalazioni per mancato rispetto del Regolamento, per lo più telefoniche o con mail. Si privilegia l'utilizzo di whatsapp, che funziona H24 per domande, segnalazioni, invio di foto, video, vocali e documenti. Ridotte le richieste di appuntamento allo sportello, più frequenti la richiesta di interventi sul posto e di riunioni condominiali. Alcuni tornano a richiedere lettere di richiamo o auspicano multe con maggior frequenza. Temi più frequenti rumori, occupazione delle parti comuni, cani, parcheggi. Sistematizzata la pulizia delle scale, con un generale miglioramento, rimangono situazioni in cui uno o due persone non svolgono il proprio turno di pulizie. Più difficile mantenere pulito l'esterno soprattutto nei contesti con grandi aree verdi o in cui lo sfalcio è affidato ad ACER. Permane la difficoltà a sgombrare le sale condominiali utilizzate in maniera impropria

In una logica di gestione e mediazione comunitaria si può ritenere il territorio ERP a Ravenna in sintonia con le esperienze delle città più grandi, dove si sta ragionando sul singolo fabbricato in quanto inserito in un contesto di area più grande.

Area Darsena – seguita in questi anni attraverso progettazioni specifiche e di quartiere. Sono stati individuati tre punti di ascolto sociali: Casa Volante in via Fiume 23, Sportello Auser via Eraclea 33 e Gullinsieme (sospeso) – Sospesa l'esperienza di Orli e Trame, si è svolto un lavoro di raccordo e sostegno per garantirne la riapertura. Positivo il riscontro della Cittadella dello Street Art, frequentata da molti turisti ha motivato i residenti ad un maggior decoro del contesto e reso orgogliosi molti residenti. E' cresciuta nel frattempo la collaborazione di via Grado 49 51 e via Gulli 265 a progettazioni esterne. Difficile mantenere il decoro negli stradelli cittadini confinanti con i nostri fabbricati. E' stato sistemato il campetto da basket, messi i canestri, è aumentata la frequentazione sia da parte delle società sportive che dei ragazzi. Purtroppo gli stradelli degradati portano ancor più i fruitori del campetto a lasciare sporco. Pur non essendo spazi ERP costituiscono un problema da affrontare per il decoro dell'intera area (compresa la siepe della scuola che è ritornata ad essere piena di rifiuti).

Area Patuelli – varie iniziative ecologiche e rivolte ai bambini incrementata la collaborazione con gli Ortisti di Strada. Si è cercato di mantenere il gruppo nato dal Progetto Partecipato "Ecovicini", con Hera per la gestione dei bidoni condominiali, sono stati realizzati due antiribalta. Restano problematiche interne ad ogni fabbricato. Si è riusciti ad organizzare la pulizia delle scale in alcuni civici nella zona Patuelli "vecchia" e a individuare dei Referenti Condominiali disponibili ad occuparsene. La zona nuova è più curata.

Area Suzzi-Palladio-viale Randi – sono state promosse varie iniziative soprattutto rivolte alle donne – ginnastica, contrasto alle truffe, ecosostenibilità ecc. Le attività sono state pubblicizzate aumentando il bacino di inquilini coinvolgendo anche i residenti di viale Randi 62 64 66

Via Dorese – i due civici, pur nella differenza hanno alcune tematiche comuni, la presenza di casi e relazioni che a volte si intersecano.

Via Missiroli – ogni fabbricato ha proprie dinamiche, ma tutte governate

Via Vicoli – è un complesso delicato e seguito per molti aspetti anche dai Servizi Sociali

Via Bendandi, Via Copernico – zona tranquilla – l'inaugurazione del Parco Inclusivo Ipazia, a cui Acer ha partecipato, lascia ipotizzare la possibilità di coinvolgere queste palazzine nelle attività future.

Riunioni condominiali: 16

UNIONE DEI COMUNI DELLA BASSA ROMAGNA

Accompagnamento: i colloqui con nuovi assegnatari, vengono effettuati dall'ufficio casa e il mediatore viene coinvolto per i casi di cui si conoscono possibili problematiche. Dove è stato possibile sono state organizzate riunioni condominiali in cui presentare i nuovi assegnatari e spiegare regolamenti

Assemblee e Gestione partecipata – sono state svolte n° 22 assemblee

Attività di prossimità – in diversi Comuni si sono riattivate attività di prossimità che si erano momentaneamente sospese, anche a causa della perdita dei referenti, non più presenti, e si sono avviate collaborazioni con realtà sia istituzionali, che con progetti di terzi soggetti cooperativi.

COMPAGNIA DEI RACCONTI – in collaborazione con Villaggio Globale raccolta di storie di persone anziane ad opera di volontari. L'esperienza ha attivato legami, che in particolare in via Guido Reni 22 - Lugo perdurano ad oggi.

CORSO DI CUCITO CREATIVO – in collaborazione con Tessere Legami, Caritas e Comune di Bagnacavallo, diverse donne si sono cimentate nel corso di cucito creativo, incontrandosi nella saletta di via Marconi 22.

INIZIATIVE DI PROSSIMITA'

Patti per i beni comuni:

CASA VOLANTE collaborazione ARCI Ribellarti e Ortisti (Ravenna).

VIA SUZZI – formalizzato il Patto per i beni comuni “le Rose di ACER” in collaborazione con Linea Rosa e un gruppo di inquiline (Ravenna).

FRUTTETO SOCIALE – varie iniziative ecologiche e culturali (Ravenna).

GULLINSIEME – sostenuto un progetto di portierato sociale presentato da Villaggio Globale “Movalà” – se approvato permetterà di riaprire la biblioteca e riprendere le attività di pulizia del Quartiere che attualmente costituiscono uno dei problemi maggiori del contesto (Ravenna).

ECOVICINI – VIA Patuelli in collaborazione con Villaggio Globale, Ortisti, UniversiRa – realizzati un nuovo antiribalta per i bidoni, continua il lavoro per mantenere il decoro delle parti comuni – ben compreso per quanto riguarda l'esterno ma difficile nella pulizie scale. Organizzata riunione per decoro interno. Alcuni eventi culturali e di animazione bambini che hanno funzionato. Gli adulti seguono se coinvolti i bambini (Ravenna)

Progettualità di prossimità

CON-TATTO percorso iniziato nel 2021 in collaborazione con RiBellArti rivolto ai giovani in particolari artisti e musicisti - messi i canestri nel campetto di pallacanestro, partecipato al Festival delle Culture, formalizzata la collaborazione con Casa delle Culture con laboratori di musica e teatro, collaborato con Anpi ecc. Dopo l'intenso periodo estivo la Mediazione Acer è restata un punto di riferimento per i ragazzi contattati, ma è diventato più difficile costruire. Ci si è limitati ad azioni di sostegno, realizzazione di piccoli eventi a Casa Volante o in collaborazione con Cittattiva ma si è ridotta la dimensione progettuale che vedeva coinvolta anche l'ass. RiBellArti che ha caratterizzato gli ultimi due anni (Ravenna)

COMPAGNIA DEI RACCONTI – in collaborazione con Villaggio Globale raccolta di storie di persone anziane ad opera di volontari. Positiva la nostra partecipazione, sia per quanto riguarda gli anziani con i racconti autobiografici che gli intervistatori volontari (Ravenna, Unione Comuni della Bassa Romagna)

SGUARDI IN CAMERA - mostra fotografica itinerante “Guardare dentro” che ha coinvolto un alloggio sfritto in via Fiume 11, l'area cortiliva di Casa Volante e spettacolo teatrale e mostra in via Grado 49 51 (Ravenna).

RI-APRIAMO LE PORTE – progetto di riqualificazione della porta di via Lanciani 12 in collaborazione con l'Arch. Gioia Gattamorta (Ravenna).

MUSICA CLASSICA – il direttore d'orchestra Paolo Olmi e Young Musician European Orchestra hanno offerto spazi di collaborazione per educare all'ascolto della musica classica. Sia le signore de Le rose di Acer che i ragazzi di Con-tatto hanno potuto partecipare a concerti di musica classica gratuitamente al Teatro Alighieri. L'iniziativa è stata molto gradita. Si confida di tradurla in una collaborazione continuativa.

HERA – è iniziata la raccolta porta a porta e i Comuni di Castelbolognese, Faenza e Ravenna hanno richiesto la collaborazione di ACER per divulgare le corrette informazioni.

Le attività sono state gestite e coordinate dal servizio di Mediazione. Nel caso di Castelbolognese sono stati effettuati gli incontri direttamente nei condomini con il tecnico di Hera e mediatrice per la definizione della dotazione dei bidoni.

Per Ravenna sono stati organizzati tre incontri e un incontro a Faenza ed invitati tutti i referenti condominiali delle aree coinvolte. E' stato individuato un referente Hera per ogni Comune e come uff. Mediazione inoltriamo le richieste dei nostri inquilini qualora facessero capo all'amministratore.

CIRCOSCRIZIONE DI RONCALCECI – avviato una progettualità per favorire l'integrazione tra i residenti di via Malmesi e il territorio di Filetto dove sono state assegnati gli alloggi dell'ex-autocostruzione. Sono state coinvolte le mediatrici culturali di Terra Mia vista la prevalenza di cittadini di origine straniera.

COMPAGNIA DEI RACCONTI – in collaborazione con Villaggio Globale raccolta di storie di persone anziane ad opera di volontari. L'esperienza ha attivato legami, che in particolare in via Guido Reni 22 - Lugo perdurano ad oggi.

CORSO DI CUCITO CREATIVO – in collaborazione con Tessere Legami, Caritas e Comune di Bagnacavallo, diverse donne si sono cimentate nel corso di cucito creativo, incontrandosi nella saletta di via Marconi 22.

SOCIAL "MEDIA"

E' ATTIVA SU INTERNET LA PAGINA FACEBOOK "CONDOMINI COLLABORATIVI", DOVE E' POSSIBILE SEGUIRE TUTTE LE ATTIVITA' DI PROSSIMITA' E VICINATO DELLA MEDIAZIONE SOCIALE DI ACER RAVENNA MA CHE RAPPRESENTA ANCHE UN IMPORTANTE CANALE DI INFORMAZIONE, ATTIVITA' CHE VENGONO PUBBLICIZZATE ANCHE SUL SITO WEB DI ACER RAVENNA

Ravenna, 22.06.2023

Per il Consiglio di Amministrazione Acer Ravenna

La Presidente

Avv. Lina Taddei

RIMOZIONE AUTO ABBANDONATE IN AREE DI PERTINENZA ALLOGGI ERP

PROCEDURA:

- **censimento** dei veicoli presenti nelle aree cortilizie degli alloggi Erp e immissione nel database
- **visura** per determinare i proprietari (richiesta alla Polizia Provinciale)
- **prima lettera di diffida** alla rimozione o alla rimessa in regola (assicurazione) al proprietario del veicolo (e/o obbligato in solido, assegnatario ERP, come facente parte del nucleo, avente fatto parte del nucleo o privato). Il proprietario contatta ACER e si trova la soluzione.
- **seconda lettera di diffida con sanzione**: dopo aver mandato la prima diffida, scaduti i termini, si eseguiranno i controlli di verifica per riscontrare se il veicolo è stato rimosso. Se non dovesse essere stato rimosso, per gli utenti ERP, viene inviata una seconda diffida con raccomandata AR avvisando che verrà addebitata una sanzione nel prossimo bollettino
- richiesta di **rottamazione** alla polizia Provinciale se l'automezzo è classificabile come "rifiuto ambientale", la quale provvederà a rimuovere il veicolo con l'ausilio del carroattrezzi e ad elevare la sanzione al proprietario per abbandono di rifiuto.

Suddivisione per comune rimozioni 2022:

COMUNE	AUTO RIMOSSE
ALFONSINE	4
BRISIGHELLA	1
COTIGNOLA	1
FAENZA	18
FUSIGNANO	3
LUGO	14
MASSALOMBARDA	1
RAVENNA	62
TOTALE	104

Totale complessivo auto rimosse:

ANNO	AUTO RIMOSSE
ANNO 2017	71
ANNO 2018	97
ANNO 2019	85
ANNO 2020	127
ANNO 2021	137
ANNO 2022	104
TOTALE	621



Azienda Casa Emilia Romagna
della Provincia di Ravenna

➤ Report manutenzione anno 2022



Scheda con la ripartizione dei diversi tipi di intervento manutentivo 2022 articolati per Comune

REPORT INTERVENTI MANUTENTIVI PER COMUNE ANNO 2022

COMUNI	INTERVENTI/LAVORI A CANONE E DI PRONTO INTERVENTO	INTERVENTI/LAVORI EXTRACANONE	SERVIZI A MISURA	DISPONIBILITA' ALLOGGI A SEGUITO RIPRISTINO
ALFONSINE	150	42	29	3
BAGNACAVALLO	191	50	57	7
BAGNARA di ROMAGNA	17	2	1	3
BRISIGHELLA	89	34	49	6
CASOLA VALSENO	74	21	45	8
CASTELBOLOGNESE	84	36	49	3
CERVIA	182	42	95	8
CONSELICE	62	13	20	3
COTIGNOLA	118	31	30	5
FAENZA	681	186	262	46
FUSIGNANO	85	30	27	7
LUGO	319	86	153	19
MASSA LOMBARDA	112	19	9	5
RAVENNA	2854	1061	1373	100
RIOLO TERME	39	16	15	1
RUSSI	95	24	32	6
SOLAROLO	35	6	3	4
	5187	1699	2249	234



Azienda Casa Emilia Romagna della Provincia di
Ravenna

- **Attestati di prestazione energetica emessi e Conto Termico**

CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

All'interno della attività regolata dalla convenzione sono stati emessi, per l'anno 2022 i seguenti attestati di prestazione energetica, prevalentemente legati a interventi di ripristino degli alloggi:

Comune	N. attestati emessi Anno 2022
Alfonsine	1
Bagnacavallo	1
Bagnara di Romagna	0
Brisighella	1
Casola Valsenio	2
Castel Bolognese	0
Cervia	3
Conselice	1
Cotignola	1
Faenza	6
Fusignano	1
Lugo	5
Massa Lombarda	0
Ravenna	21
Riolo terme	0
Russi	1
Solarolo	1
Totale 2022	45

CONTO TERMICO

Sono stati richiesti al GSE, nell'anno 2022, i contributi ai sensi del *DM 16 febbraio 2016 "Conto Termico 2.0"* per interventi di riqualificazione energetica dei fabbricati di cui alla tabella seguente, principalmente la sostituzione dei generatori di calore e con meno frequenza per la sostituzione di serramenti:

COMUNE	INCENTIVO NETTO EROGATO	Numero di contratti stipulati
Alfonsine	€0	0
Bagnacavallo	€2.610,44	2
Bagnara di Romagna	€0	0
Brisighella	€3.915,66	3
Casola Valsenio	€2.610,44	3
Castel Bolognese	€3.915,66	3
Cervia	€4.212,90	3
Conselice	€1.305,22	1
Cotignola	€2.610,44	2
Faenza	€43.716,92	27
Fusignano	€3.915,66	3
Lugo	€7.831,32	6
Massa Lombarda	€6.526,10	5
Ravenna	€23.069,99	17
Riolo terme	€0	0
Russi	€2.649,38	1
Solarolo	€0	0

IMPORTO PER CONTRATTI STIPULATI DAL 01/01/2022 AL 31/12/2022	€108.890,13	76
---------------------------------------------------------------------	--------------------	-----------



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 MASSALOMBARDA

BILANCIO CONSUNTIVO ANNO 2022

CANONI EMESSI 2022		€	135.297,74
CANONI 2022 RISCOSSI E RISCOSSIONI CANONI ANNI PRECEDENTI	A	€	137.849,66

COSTI PER LA GESTIONE DEGLI ALLOGGI ERP ANNO 2022

ALLOGGI GESTITI /MESE			104
COMPENSO DI GESTIONE ACER 2022	B	€	53.563,91
COSTO GESTIONE ALLOGGIO/MESE anno 2022		€	42,92

RIEPILOGO GESTIONE

COSTO MANUTENZIONE A CANONE E PRONTO INTERVENTO	+	€	24.493,18
COSTO MANUTENZIONE RIPRISTINI E STRAORDINARIA	+	€	90.937,13
COSTI DI MANUTENZIONE, AMMINISTRAZIONE E ASSICURAZIONE ALLOGGI IN CONDOMINIO	+	€	9.604,24
COSTI DI MANUTENZIONE RIMBORSATI A UTENTI	+	€	706,40
RECUPERO LAVORI MANUTENZIONE UTENTI CESSATI	-	-€	1.320,73
APPLICAZIONI PENALI PER CHIUSURA CONTRATTI	-	-€	8.407,19
TOTALE COSTO MANUTENZIONE ANNO 2022 ALLOGGI ERP	C	€	116.013,03
COSTI POLIZZA ASSICURATIVA GLOBALE FABBRICATI		€	2.373,71
SPESE VARIE		€	105,04
SPESE PER ALLOGGI SFITTI		€	506,43
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		€	-
COSTI BANDO GLOBAL		€	-
ALTRI COSTI DI GESTIONE	D	€	2.985,18
GESTIONE ALLOGGI ERP: COSTO TOTALE	E=B+C+D	€	172.562,12
SALDO MONTE CANONI AL 31/12/2022	F=A-E	-€	34.712,46
SALDO ANNO PRECEDENTE AL 31/12/2021	G	€	47.358,03
SALDO TOTALE AL 31/12/2022 (ANNO 2022 E ANNI PRECEDENTI)	H = F+G	€	12.645,56