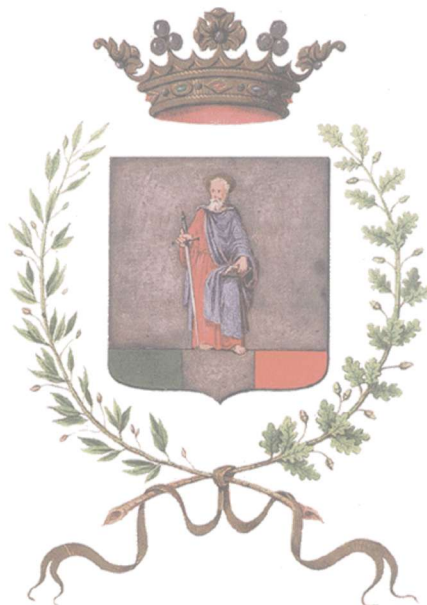


**ACER**  
AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA  
DELLA PROVINCIA DI RAVENNA

# **Relazione Generale Annuale 2023**



**del Comune di Massa Lombarda**



**giugno 2024**



Azienda Casa Emilia Romagna  
della Provincia di Ravenna

## **RELAZIONE GENERALE ANNUALE ANNO 2023**

### **INDICE**

- Bilancio 2023 ACER Ravenna in pillole
- Patrimonio gestito
- Dati anagrafici utenza
- Nuove assegnazioni e disdette 2023
- 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 2023
- Riepilogo contabile gestione concessione ERP articolato per Comune



## IN PILLOLE

### I NUMERI

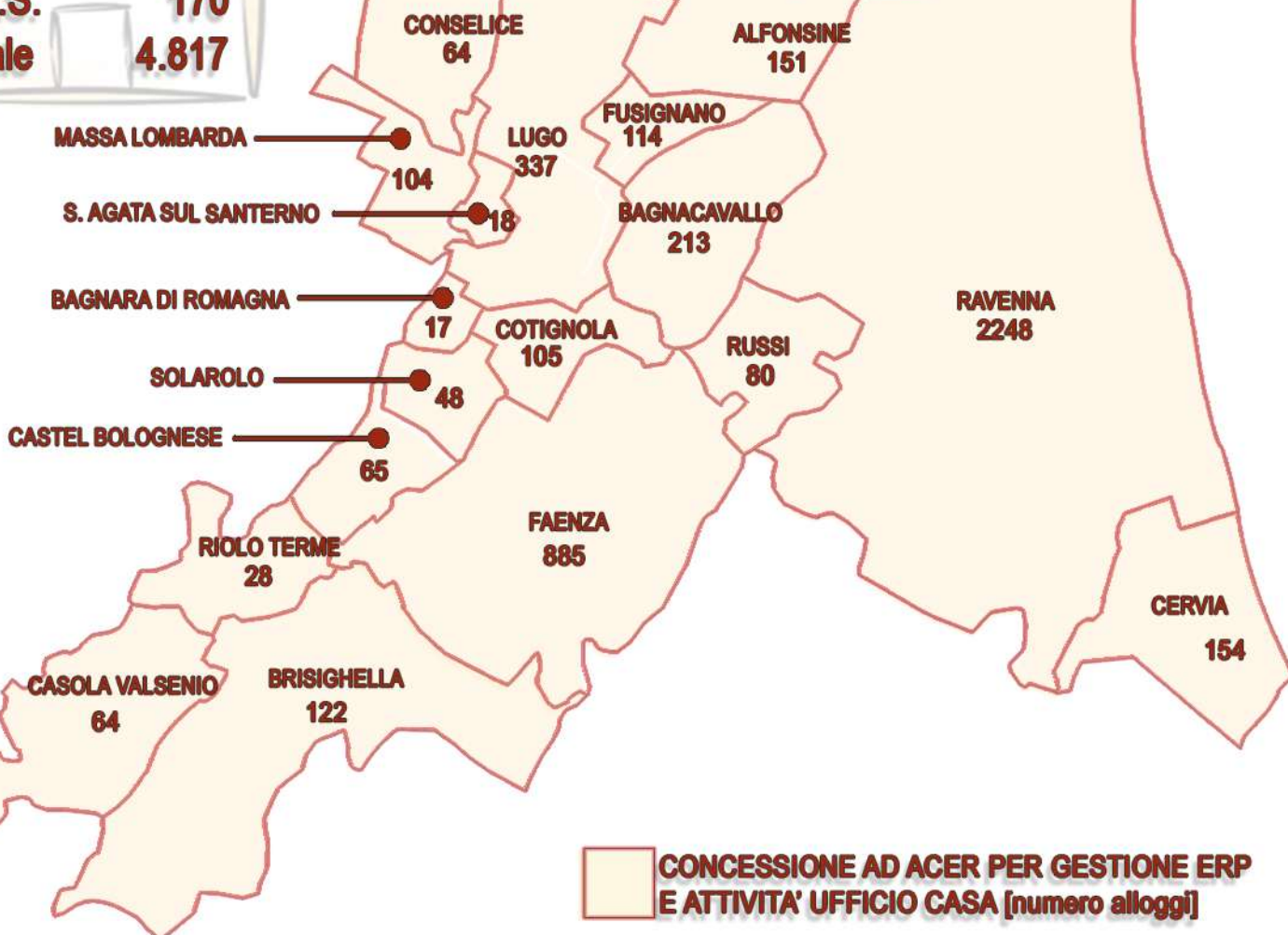
Valore della produzione	€ 10.546.442
Costo della produzione	€ 10.465.665
Costo del personale	€ 1.985.992
Impiego risorse in manutenzione	€ 3.779.011
Utile di esercizio	€ 15.779

Compenso di gestione medio per alloggio: € 44,76  
Canone medio mensile anno 2023: € 134,1

## ATTIVITA' DI ACER NELLA PROVINCIA DI RAVENNA

### Alloggi gestiti

E.R.P.	4.647
E.R.S.	170
Totale	4.817



# CARATTERISTICHE NUCLEI ASSEGNATARI ERP-ERS



**10.319**  
INQUILINI PRESENTI

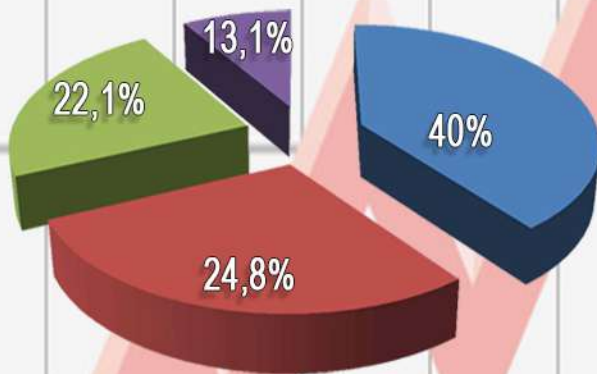


**1.553**  
ASSEGNATARI  
ULTRA 65 ENNI



**4.293**  
FAMIGLIE ASSEGNATARIE  
numero medio  
componenti: 2,41

## COMPOSIZIONE NUCLEI FAMILIARI



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



Numero di Minori	Numero Nuclei
6 o più	4
5	21
4	113
3	244
2	355
1	467



### I PAESI PIU' PRESENTI

MAROCCHO	297
ALBANIA	162
NIGERIA	129
ROMANIA	81
SENEGAL	66
TUNISIA	50
MACEDONIA	37
POLONIA	31
UCRAINA	24
ALGERIA	16

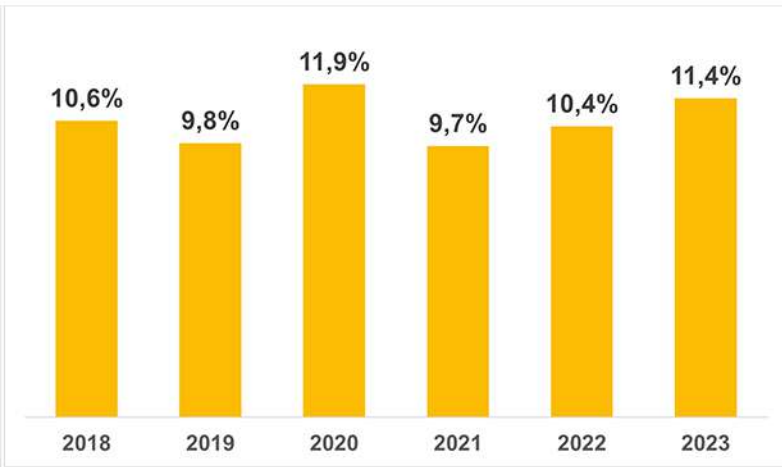
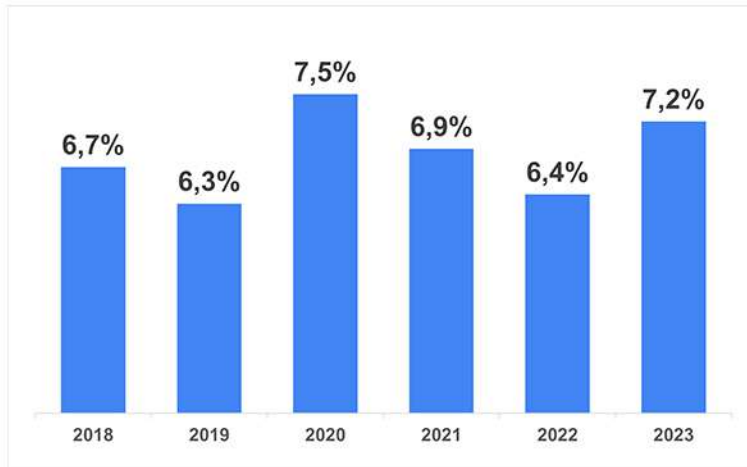
# MOROSITA' ERP ANNO 2023

## CANONI

**€ 462.656**  
 pari al 7,2% dell'emesso

## Spese Accessorie

**€ 354.582**  
 pari al 11,4% dell'emesso



## Contributi Conto Termico utilizzati a copertura morosità e spese utenze condominiali



## INCASSI CANONI ERP PER COMUNE ANNO 2023

Alfonsine	156.227	Faenza	1.057.275
Bagnacavallo	281.621	Fusignano	149.944
Bagnara di Romagna	23.661	Lugo	374.070
Brisighella	140.943	Massa Lombarda	123.110
Casola Valsenio	90.032	Ravenna	3.242.427
Castel Bolognese	72.635	Riolo Terme	32.100
Cervia	178.015	Russi	86.576
Conselice	74.464	Sant'Agata	21.471
Cotignola	126.699	Solarolo	45.583

# ATTIVITA' DI ACER VERSO GLI INQUILINI

<b>Alloggi assegnati a nuovi inquilini</b>	n°	<b>150</b>
<b>Altre assegnazioni</b> (mobilità interna, da provvisorio a definitivo, cambio intestazione)	n°	<b>117</b>
<b>Totale assegnazioni anno 2023</b>		
di cui 249 ERP e 18 non ERP (emergenza abitativa e locazione permanente)	n°	<b>267</b>
<b>Sfratti eseguiti</b>	n°	<b>10</b>
<b>Piani di recupero della morosità aperti al 31/12/23</b>	n°	<b>475</b>
<b>Attività di rimozione auto abbandonate</b>	n°	<b>66</b>

## MEDIAZIONE SOCIALE



**Interventi di mediazione e per rispetto del regolamento nei condomini**  
n° 490



**Accompagnamento nuovi assegnatari**  
n° 21



**Riunioni condominiali (autogestione partecipata)**  
n° 57

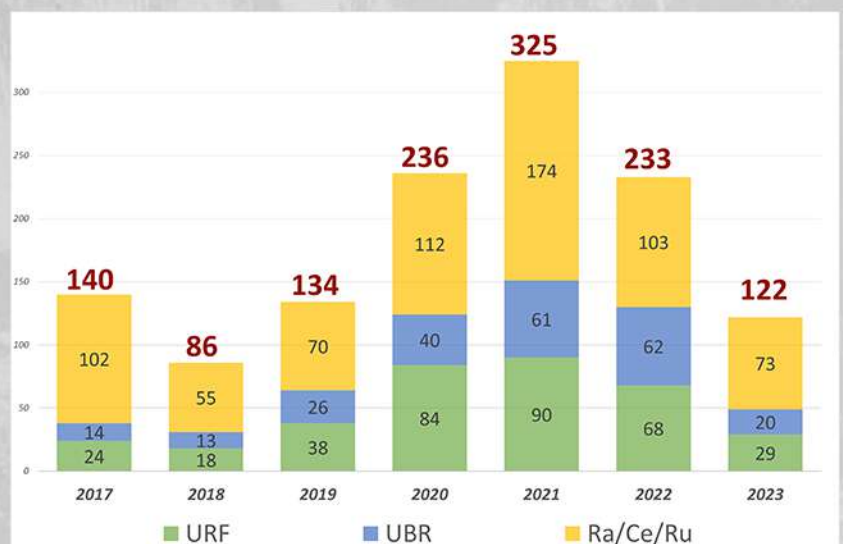


**Condomini con nomina e collaborazione di caposcala**  
n° 171



**Patti di collaborazione attivi**  
n° 14

### Richieste e segnalazioni per violazioni regolamento d'uso



## PATRIMONIO ACER

Valore patrimonio (costo storico) € 3.698.515

Negozi/Uffici n° 38 (locati 33)

Garage n° 27 (locati 20)

Incasso totale canoni negozi/uffici anno 2023: € 141.180

Canone medio negozi/uffici al 31/12/2023: € 372,9

## I DIPENDENTI ACER

37 a tempo indeterminato

1 a tempo determinato



23 DONNE



15 UOMINI

$\frac{\text{costo del personale}}{\text{costo della produzione}} = 19,98\%$

## UFFICI CASA: CONTRIBUTI PER L'AFFITTO



	DOMANDE LIQUIDATE NEL 2023	CONTRIBUTI LIQUIDATI NEL 2023
RAVENNA CERVIA RUSSI	1.148	1.550.396 €
BASSA ROMAGNA	476	616.493 €
ROMAGNA FAENTINA	465	584.639 €
TOTALI ANNO 2023	2.089	2.751.528 €

# ALLUVIONE MAGGIO 2023

	TOTALE	Bassa Romagna	Romagna Faentina
Alloggi totalmente alluvionati	32	0	32
Alloggi parzialmente alluvionati	86	61	25
Cantine alluvionate	420	150	270
Garage alluvionati	201	163	38
Impianti elettrici soggetti a verifica	360	107	253
Parti comuni danneggiate	100	58	42
Impianti elevatori danneggiati	12	8	4
Centrali termiche danneggiate	6	1	5
Altri interventi su fabbricati	31	8	23
<b>Stima complessiva danni: ≈ 9.000.000 €</b>			

## RIQUALIFICAZIONI ENERGETICHE

Certificati di prestazione energetica emessi nel 2023 per alloggi ERP n° 127

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



70 35 68 158 198 397 1154  
A B C D E F G

**Conto Termico: contratti  
attivati nel 2023 per interventi  
di riqualificazione energetica**

RAVENNA - CERVIA - RUSSI

18

UNIONE BASSA ROMAGNA

6

UNIONE ROMAGNA  
FAENTINA

9

TOTALE PROVINCIALE

33

*Importo contratti € 58.108*



# 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

Aggiudicazione e consegna dei lavori in corso di esercizio

## ➤ PIERS Programma Integrato di Edilizia Residenziale Sociale

- Ravenna, Via Dorese 73/75
- Ravenna, Via Cicognani 15

Progettazioni in corso

## ➤ Interventi più significativi di efficientamento energetico e manutenzione straordinaria edile ed impiantistica

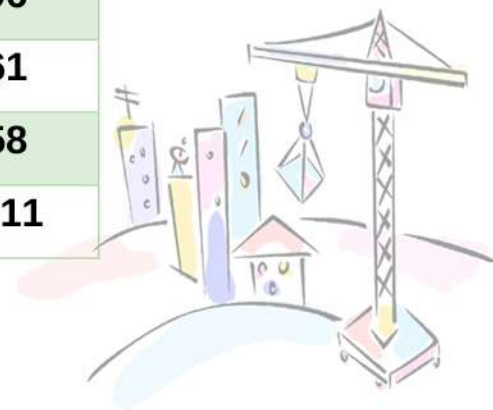
UBICAZIONE	N.ALLOGGI	IMPORTO COMPLESSIVO
RUSSI, VIA TRIESTE 3	9	€ 36.055
VIA GULLI 249/C	42	€ 74.161
FAENZA, VIA LACCHINI 69-71	24	€ 563.296
RAVENNA, VIA PATUELLI 10-22	48	€ 2.248.243

## ➤ Spesa complessiva interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria:

INTERVENTI	IMPORTI
Manutenzione a canone	€ 1.178.887
Manutenzione straordinaria*	€ 5.296.209
Manutenzione straordinaria alluvione	€ 169.696
Manutenzione su edifici condominiali	€ 120.361
Altri interventi	€ 131.158
<b>TOTALE</b>	<b>€ 6.896.311</b>

\*compreso Superbonus 110% via Patuelli 10-22

Ricavi per competenze tecniche: € 103.119



# MANUTENZIONE ALLOGGI

Incidenza spese 2023 per manutenzioni ordinarie e straordinarie  
su risorse derivanti da entrate 2023 per canoni Erp : 51,1%

**Totale interventi  
manutentivi  
effettuati  
n° 8.694**

**Interventi extra canone n° 1.413**  
*(di cui 590 in addebito)*

**Servizi a misura n° 2.256**  
*(di cui 1855 in addebito)*

**Interventi a canone n° 5.025**

## ALLOGGI SFITTI RIPRISTINATI

**Ripristini effettuati n° 279 - Costo medio € 6.126**






	Numero alloggi ripristini	FINANZIAM. REGIONALE STRAORDIN.	QUOTA A CARICO FONDI COMUNALI	FINANZIAM. REGIONALE ALLUVIONE	TOTALE
ALFONSINE	2	- €	4.195 €	- €	4.195 €
BAGNACAVALLO	16	- €	19.949 €	41.057 €	61.005 €
BAGNARA	0	- €	- €	- €	- €
BRISIGHELLA	8	- €	30.887 €	- €	30.887 €
CASOLA	7	7.208 €	32.839 €	- €	40.047 €
CASTEL BOLOGNESE	4	12.270 €	14.839 €	1.029 €	28.139 €
CERVIA	6	24.481 €	66.212 €	- €	90.694 €
CONSELICE	7	- €	0 €	25.159 €	25.159 €
COTIGNOLA	4	- €	10.919 €	- €	10.919 €
FAENZA	90	65.173 €	97.749 €	259.196 €	422.117 €
FUSIGNANO	8	- €	42.328 €	- €	42.328 €
LUGO	14	9.317 €	56.625 €	17.982 €	83.924 €
MASSA LOMBARDA	7	6.492 €	29.987 €	3.796 €	40.275 €
RAVENNA	94	351.314 €	350.850 €	36.736 €	738.900 €
RIOLO TERME	3	- €	16.921 €	- €	16.921 €
RUSSI	3	12.748 €	12.553 €	- €	25.301 €
S. AGATA	0	- €	- €	- €	- €
SOLAROLO	6	10.805 €	9.760 €	28.052 €	48.617 €
<b>TOTALE</b>	<b>279</b>	<b>499.808 €</b>	<b>796.612 €</b>	<b>413.008 €</b>	<b>1.709.427 €</b>



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 31/12/2023 da Acer Ravenna in virtù di concessioni e convenzioni in essere.

<b>UBICAZIONE</b>	<b>Alloggi proprietà comunale-ASP - canone sociale</b>	<b>Alloggi proprietà comunale Edilizia agevolata - convenzionata</b>	<b>Totale proprietà Comune</b>	<b>Proprietà ACER</b>	<b>Unità extra abitative ACER</b>	<b>Totale complessivo alloggi gestiti da ACER nella provincia di Ravenna</b>
Alfonsine	151		151		12	151
Bagnacavallo	207		207	6		213
Bagnara di Romagna	17		17			17
Brisighella	122		122			122
Casola Valsenio	64		64		3	64
Castelbolognese	65		65			65
Cervia	133		133			133
Cervia em. Abitat.	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	114		114		6	114
Lugo	329	8	337		3	337
Massa Lombarda	104		104		1	104
Ravenna	2205	17	2222	26	36	2248
Riolo Terme	28		28			28
Russi/OO.PP Russi	80		80			80
S.Agata	18		18		0	18
Solarolo	48		48			48
						0
<b>Totali</b>	<b>4718</b>	<b>57</b>	<b>4775</b>	<b>42</b>	<b>66</b>	<b>4817</b>

## **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 = 4.146

	Alloggi ERP occupati 31/12/23	Alloggi ERP occupati 31/12/22	Alloggi ERP occupati 31/12/21
CERVIA	126	128	123
RAVENNA	2003	2001	2041
RUSSI	69	72	71
ALFONSINE	95	100	102
BAGNACAVALLO	179	186	191
BAGNARA	16	15	15
CONSELICE	56	55	57
COTIGNOLA	86	87	86
FUSIGNANO	101	101	102
LUGO	283	290	289
MASSA	94	95	92
SANT'AGATA	17	-	-
BRISIGHELLA	91	97	107
CASOLA	55	57	57
CASTEL B.	62	62	62
FAENZA	750	753	769
RIOLO T.	26	25	26
SOLAROLO	37	41	41
<b>TOTALE</b>	<b>4146</b>	<b>4167</b>	<b>4231</b>
Locaz. Permanente / Emergenza Abitativa	147	148	107
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>	<b>4293</b>	<b>4315</b>	<b>4338</b>

**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 186

Fabbricati gestiti da ACER per i quali verrà effettuata rendicontazione nel 2024 relativa al 2023: 298: 5 in più rispetto all'anno 2022 legati alla nuova gestione degli immobili del Comune di Sant'Agata.

Fabbricati gestiti da ACER per i quali non è stata effettuata rendicontazione nel 2024 relativa al 2023: 123 (autogestioni, mancanza di spese comuni, piccoli fabbricati, case isolate, ecc)

**TOTALE FABBRICATI: 186+298+126=607**


Nel corso dell'anno 2023 Acer ha partecipato a 65 assemblee di condominio.

<b>COMUNI</b>	<b>Totale Fabbricati gestiti</b>	<b>Fabbricati con amm.tore esterno</b>	<b>Fabbricati gestiti ACER con rendic. 2023</b>	<b>Fabbricati gestiti ACER senza rendic. 2023</b>
ALFONSINE	24	2	12	10
BAGNACAVALLO	41	5	24	12
BAGNARA	7	0	1	6
BRISIGHELLA	25	6	11	8
CASOLA VALSENIO	12	1	10	1
CASTEL BOLOGNESE	18	5	7	6
CERVIA	19	0	14	5
CONSELICE	14	0	9	5
COTIGNOLA	32	6	9	17
FAENZA	85	35	43	7
FUSIGNANO	19	6	11	2
LUGO	55	17	28	10
MASSA LOBARDA	16	6	6	4
RAVENNA	198	91	95	12
RIOLO TERME	9	3	3	3
RUSSI	13	2	11	0
S.AGATA	3	1	1	1
SOLAROLO	17	0	3	14
<b>TOTALE</b>	<b>607</b>	<b>186</b>	<b>298</b>	<b>123</b>



Azienda Casa Emilia Romagna  
della Provincia di Ravenna

## ➤ Dati anagrafici utenza

 Composizione nuclei familiari alloggi gestiti da Acer

## ➤ Nuove assegnazioni e disdette 2023

 Nuove assegnazioni 2023 articolate per Comune

 Disdette 2023



## 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	115	54	46,96%	50	43,48%	91	79,13%	24	20,87%	259	2,25
BAGNACAVALLO	184	80	43,48%	62	33,70%	134	72,83%	50	27,17%	407	2,21
BAGNARA	16	6	37,50%	5	31,25%	10	62,50%	6	37,50%	42	2,63
BRISIGHELLA	102	41	40,20%	35	34,31%	73	71,57%	29	28,43%	252	2,47
CASOLA	56	27	48,21%	25	44,64%	44	78,57%	12	21,43%	117	2,09
CASTEL BOLOGNESE	62	26	41,94%	25	40,32%	48	77,42%	14	22,58%	155	2,50
CERVIA	146	57	39,04%	68	46,58%	118	80,82%	28	19,18%	339	2,32
CONSELICE	56	22	39,29%	19	33,93%	42	75,00%	14	25,00%	142	2,54
COTIGNOLA	101	43	42,57%	27	26,73%	78	77,23%	23	22,77%	254	2,51
FAENZA	777	341	43,89%	265	34,11%	606	77,99%	171	22,01%	1765	2,27
FUSIGNANO	103	55	53,40%	47	45,63%	81	78,64%	22	21,36%	212	2,06
LUGO	291	113	38,83%	101	34,71%	207	71,13%	84	28,87%	752	2,58
MASSA LOMBARDA	94	45	47,87%	35	37,23%	71	75,53%	23	24,47%	186	1,98
RAVENNA	2041	750	36,75%	737	36,11%	1517	74,33%	524	25,67%	5084	2,49
RIOLO TERME	26	13	50,00%	12	46,15%	21	80,77%	5	19,23%	44	1,69
RUSSI	69	25	36,23%	20	28,99%	53	76,81%	16	23,19%	170	2,46
S.AGATA	17	6	35,29%	1	5,88%	8	47,06%	9	52,94%	44	2,59
SOLAROLO	37	13	35,14%	19	51,35%	24	64,86%	13	35,14%	95	2,57
<b>TOTALE</b>	<b>4293</b>	<b>1717</b>	<b>40,00%</b>	<b>1553</b>	<b>36,18%</b>	<b>3226</b>	<b>75,15%</b>	<b>1067</b>	<b>24,85%</b>	<b>10319</b>	<b>2,40</b>





## COMUNE DI MASSA LOMBARDA

### COMPOSIZIONE NUCLEI FAMILIARI ALLOGGI GESTITI DA ACER

	ANNO 2023		ANNO 2022		ANNO 2021	
	N.	%	N.	%	N.	%
<b>NUCLEI ASSEGNATARI</b>	94		95		92	
<b>NUCLEI MONOCOMPONENTE</b>	45	47,87%	41	43,62%	44	46,32%
<b>ASSEGNATARI OVER 65</b>	35	37,23%	38	40,43%	38	40,00%
<b>ASSEGNATARI ITALIANI</b>	71	75,53%	73	77,66%	73	76,84%
<b>ASSEGNATARI STRANIERI</b>	23	24,47%	22	23,40%	19	20,00%
<b>INQUILINI PRESENTI</b>	186		195		177	
<b>N. MEDIO COMPONENTI</b>	1,98		2,05		1,92	



## ASSEGNAZIONI E DISDETTE ANNO 2023

COMUNE	ANNO 2023			N. DISDETTE
	ASSEGNAZIONI DA GRADUAT.	ALTRE ASSEGNAZIONI (mobilità, da prov a def, cambio intest)	TOTALE ASSEGNAZIONI	
ALFONSINE	1	2	3	5
BAGNACAVALLO	2	2	4	6
BAGNARA DI ROMAGNA	1	0	1	0
BRISIGHELLA	2	0	2	7
CASOLA VALSENIO	1	3	4	5
CASTELBOLOGNESE	3	1	4	3
CERVIA	2	2	4	4
CONSELICE	5	1	6	6
COTIGNOLA	1	4	5	2
FAENZA	31	40	71	29
FUSIGNANO	4	1	5	4
LUGO	7	13	20	17
MASSALOMBARDA	1	4	5	4
RAVENNA	67	41	108	66
RIOLO TERME	2	0	2	1
RUSSI	1	3	4	4
SANT'AGATA	18	0	18	0
SOLAROLO	1	0	1	5
<b>TOTALE PROVINCIALE</b>	<b>150</b>	<b>117</b>	<b>267</b>	<b>168</b>



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 31/12/2023



Canone di locazione medio per fasce.



Canone medio provinciale/comunale .

ASSEGNATARI PER FASCIA	31/12/2023		31/12/2022		31/12/2021		31/12/2020		31/12/2019		31/12/2018		31/12/2017	
	N.	%	N.	%	N.	%	N.	%	N.	%	N.	%	N.	%
AREA PROTEZIONE	2158	52,1%	2373	56,9%	2334	55,2%	2360	55,4%	2387	56,0%	2486	57,5%	2451	56,1%
AREA ACCESSO	1610	38,8%	1479	35,5%	1518	35,9%	1456	34,2%	1532	36,0%	1462	33,8%	1443	33,0%
AREA PERMANENZA	264	6,4%	220	5,3%	236	5,6%	253	5,9%	233	5,5%	227	5,2%	303	6,9%
AREA DECADENZA	72	1,7%	67	1,6%	106	2,5%	105	2,5%	71	1,7%	94	2,2%	124	2,8%
NON DOCUMENT.	42	1,0%	28	0,7%	37	0,9%	87	2,0%	38	0,9%	55	1,3%	49	1,1%
<b>TOTALE</b>	<b>4146</b>		<b>4167</b>		<b>4231</b>		<b>4261</b>		<b>4261</b>		<b>4324</b>		<b>4370</b>	

CANONE MEDIO PER FASCIA	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
AREA PROTEZIONE	80,2	76,9	76,3	72,9	71,5	71,2	71,4
AREA ACCESSO	182,9	181,9	184,1	181,3	182,1	182,3	180,1
AREA PERMANENZA	313,6	318,7	307,2	304,6	300,1	303,4	318,3
AREA DECADENZA	387,4	378,6	381,5	378,1	364,2	353,5	370,3
<b>CANONE MEDIO PROVINCIALE</b>	<b>142,2</b>	<b>132,8</b>	<b>136,4</b>	<b>134,8</b>	<b>129,8</b>	<b>129,2</b>	<b>134,6</b>

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 mensile anno 2023: € 134,1




**CANONE MEDIO ERP COMUNE PER COMUNE**

COMUNI	CANONE MEDIO 31/12/2023	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
ALFONSINE	144,8	133,1	139,0	141,1	130,4	134,3
BAGNACAVALLO	140,8	129,8	135,2	131,9	129,5	126,2
BAGNARA di ROMAGNA	141,6	129,9	123,7	111,3	119,1	119,4
BRISIGHELLA	143,7	132,2	138,8	140,0	133,9	135,8
CASOLA VALSENO	145,3	141,2	160,2	148,4	136,1	136,7
CASTELBOLOGNESE	119,2	109,9	113,0	110,6	110,9	116,8
CERVIA	132,1	121,1	122,0	127,3	123,7	120,8
CONSELICE	129,4	129,6	140,9	134,9	126,3	132,4
COTIGNOLA	129,4	127,1	129,0	129,9	130,2	132,4
FAENZA	135,8	128,5	130,6	133,3	127,1	126,1
FUSIGNANO	135,3	129,1	129,7	122,1	124,8	131,6
LUGO	124,1	121,1	118,7	116,5	118,3	122,4
MASSA LOMBARDA	131,9	116,7	121,8	125,7	125,1	126,9
RAVENNA	150,7	140,2	144,5	141,3	135,4	132,5
RIOLO TERME	122,1	118,7	130,6	106,7	100,9	103,3
RUSSI	115,5	107,1	112,2	115,9	103,7	112,4
S.AGATA	146,3					
SOLAROLO	141,9	125,6	139,6	140,7	134,2	131,3



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 31/12/2023				
cod.U.I.	COMUNE	BOLLETTE EMESSE PER CANONI E ONERI ACCESSORI 01/01/2023 - 31/12/2023	MOROSITA DATI AL 31/12/2023	% di morosita rispetto al totale emesso
0	ALFONSINE	€ 184.064,33	€ 20.000,81	10,87%
1	BAGNACAVALLO	€ 333.018,66	€ 35.633,75	10,70%
2	BAGNARA DI ROMAGNA	€ 24.774,91	€ 799,09	3,23%
3	BRISIGHELLA	€ 173.749,71	€ 11.885,91	6,84%
4	CASOLA VALSENO	€ 119.242,12	€ 2.861,70	2,40%
5	CASTEL BOLOGNESE	€ 112.977,79	€ 5.671,68	5,02%
6	CERVIA	€ 248.065,52	€ 17.239,40	6,95%
7	CONSELICE	€ 93.584,71	€ 11.521,65	12,31%
8	COTIGNOLA	€ 140.326,56	€ 11.759,84	8,38%
9	FAENZA	€ 1.515.534,15	€ 132.736,74	8,76%
10	FUSIGNANO	€ 187.567,67	€ 17.248,73	9,20%
11	LUGO	€ 508.783,24	€ 56.408,09	11,09%
12	MASSA LOMBARDA	€ 148.104,26	€ 22.902,56	15,46%
13	RAVENNA	€ 5.453.462,79	€ 444.549,43	8,15%
14	RIOLO TERME	€ 55.482,91	€ 9.787,39	17,64%
15	RUSSI	€ 116.612,49	€ 7.918,93	6,79%
16	SANT'AGATA SUL SANTERNO	€ 32.597,93	€ 7.702,81	23,63%
17	SOLAROLO	€ 48.763,73	€ 610,08	1,25%
	<b>TOTALE</b>	<b>€ 9.496.713,48</b>	<b>€ 817.238,59</b>	<b>8,61%</b>

DATI AL 31/12/2022	
MOROSITA DATI AL 31/12/2022	% di morosita rispetto al totale emesso
€ 19.349,98	10,27%
€ 26.121,09	7,68%
€ 1.888,65	8,24%
€ 7.540,86	4,01%
€ 3.525,74	2,79%
€ 9.925,06	7,18%
€ 20.414,74	7,91%
€ 7.536,22	7,06%
€ 11.996,42	8,24%
€ 134.319,52	8,10%
€ 18.095,23	9,98%
€ 45.394,62	8,66%
€ 11.205,68	7,81%
€ 413.500,62	7,56%
€ 7.834,78	14,04%
€ 6.802,36	5,80%
€ 0,00	nan%
€ 1.382,51	1,94%
<b>€ 746.834,08</b>	<b>7,67%</b>

## MOROSITA' CORRENTE ANNO

Il dato relativo alla morosità corrente (comprensiva sia dei canoni Erp che degli oneri accessori) è pari al 7,26%. Si rileva un leggero aumento nella percentuale rispetto allo scorso anno, ma dato l'anno estremamente critico trascorso, si ritiene più che giustificabile un leggero aumento della morosità.

Rimane periodica e attenta l'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.

	<b>MOROSITA' CORRENTE ANNO 2023</b>		
<b>ANNO 2023</b>	<b>EMESSO AL 31/12/2023</b>	<b>MOROSITA' CORRENTE ANNO 2023</b>	<b>% MOROSITA' CORRENTE</b>
<b>CANONI ERP (1 5 Q Q1 1E QF)</b>	6.391.826,14	384.101,87	6,01%
<b>ONERI ACCESS. ALLOGGI ERP</b>	3.104.887,34	305.726,13	9,85%
	<b>9.496.713,48</b>	<b>689.828,84</b>	<b>7,26%</b>
	<b>MOROSITA' CORRENTE ANNO 2022</b>		
<b>ANNO 2022</b>	<b>EMESSO AL 31/12/2022</b>	<b>MOROSITA' CORRENTE ANNO 2022</b>	<b>% MOROSITA' CORRENTE</b>
<b>CANONI ERP (1 5 Q Q1 1E QF)</b>	6.594.097,18	360.916,42	5,47%
<b>ONERI ACCESS. ALLOGGI ERP</b>	3.142.459,33	278.290,42	8,86%
	<b>9.736.556,51</b>	<b>639.206,84</b>	<b>6,57%</b>

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



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

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

### **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 2023 non è stato affidato nessun incarico per attività di recupero credito a legali esterni:

dall'anno 2018 ad oggi nessun incarico di recupero credito è stato affidato all'esterno, contrariamente a quanto accadeva fino a circa 10 anni fa (nel 2014 affidate a legali esterni 176 posizioni in esaurimenti negli anni a seguire).

## PROCEDIMENTI DI DECADENZA ANNO 2023

COMUNE	AVVII DEL PROCEDIMENTO DI DECADENZA	DICHIARAZIONI DI DECADENZA	TOTALI atti al 31/12/2023	REVOCA PREAVVISO	REVOCA DECADENZA
ALFONSINE	4	1	5		
BAGNACAVALLO	15	6	21		3
BAGNARA DI ROM.	2		2		
BRISIGHELLA	1	1	2		
CASOLA VALSENO	1	1	2		
CASTEL BOLOGNESE	1	1	2	2	
CERVIA	10	4	14	1	
CONSELICE	7		7		1
COTIGNOLA	8	2	10	2	
FAENZA	33	6	39	1	2
FUSIGNANO	3	4	7		
LUGO	6		6		3
MASSALOMBARDA	13	3	16	1	
RAVENNA	226	62	288	53	19
RIOLO TERME	1		1		
RUSSI	2		2		
S. AGATA SUL SANTERNO	3		3		
SOLAROLO	2		2		
<b>TOTALE</b>	<b>338</b>	<b>91</b>	<b>429</b>	<b>60</b>	<b>28</b>

## 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 31/12/2019)	PIANI DI RIENTRO (aperti al 31/12/2020)	PIANI DI RIENTRO (aperti al 31/12/2021)	PIANI DI RIENTRO (aperti al 31/12/2022)	PIANI DI RIENTRO (aperti al 31/12/2023)
ALFONSINE	8	3	14	15	22
BAGNACAVALLO	26	23	29	29	27
BAGNARA DI ROM.	1	--	2	1	0
BRISIGHELLA	8	4	4	7	4
CASOLA VALSENO	3	1	1	2	1
CASTEL BOLOGNESE	7	6	5	7	7
CERVIA	13	10	21	15	21
CONSELICE	14	9	6	9	13
COTIGNOLA	14	9	16	20	17
FAENZA	70	46	71	86	92
FUSIGNANO	17	15	13	17	9
LUGO	26	18	35	44	52
MASSALOMBARDA	6	1	8	14	20
RAVENNA	200	222	161	169	163
RIOLO TERME	6	2	2	1	3
RUSSI	13	7	12	14	20
SANT'AGATA	-	-	-	-	2
SOLAROLO	1	1	1	0	2
<b>TOTALE</b>	<b>433</b>	<b>377</b>	<b>401</b>	<b>450</b>	<b>475</b>

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 e si è decisamente contratto nel corso del 2023 sempre a seguito degli eventi alluvionali accaduti



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
Anno 2023	eseguiti 8+2 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 2023
-  Sintesi dell'attività della mediazione sociale svolta nel singolo Comune

## ➤ Rimozione auto abbandonate

**Relazione 2023**

**Mediazione Sociale**

**Attività di prossimità**

## **ANNO 2023 – SERVIZIO DI MEDIAZIONE SOCIALE E CULTURALE**

**Relazione predisposta con l'apporto fondamentale delle Mediatrici Sociali**

**Dott.ssa Emanuela Capellari**

**Rag. Annalisa Ghetti**

### **Premessa**

Le attività ed azioni di mediazione sociale, come anche le iniziative e i progetti di prossimità vengono realizzate su tutto il territorio provinciale dalle due mediatrici di Acer Ravenna: la Dott.ssa Emanuela Capellari, che operativamente segue i territori del Distretto dei Comuni di Ravenna – Cervia e Russi e dell'Urf - Comuni Unione Faentina, e la Ragioniera Annalisa Ghetti che “segue” i Comuni della Bassa Romagna.

Si tratta pertanto di un servizio “interno”, svolto attraverso personale interno ad Acer Ravenna, seppur, ovviamente, in collaborazione con tutti i soggetti, Istituzionali e del terzo settore esterni.

A decorrere dal 01.01.2023 sono in vigore, per una durata di nove anni, le nuove Convenzioni per l'Affidamento in Concessione ad Acer del Servizio di Gestione dell'Edilizia Residenziale Sociale relative al patrimonio pubblico di Erp ed Ers di proprietà dei 18 Comuni della Provincia di Ravenna. Particolare attenzione - nelle Convenzioni rinnovate e relative alla gestione dell'Erp - è stata posta al tema della mediazione sociale e culturale: quest'ultima, quale prestazione ulteriore e aggiuntiva rispetto a quella della mediazione sociale, attività già gestita internamente da Acer da personale dedicato.

Le prestazioni aggiuntive rispetto a quanto già previsto nelle precedenti Convenzioni sono state deliberate dalla Conferenza degli Enti nella seduta del 24.11.2022 e prevedono l'attività di mediazione culturale e linguistica, i cui costi vengono rendicontati ai Comuni con la stessa modalità e la stessa metodologia prevista dalla delibera 391/2002 per determinare il costo di gestione dei servizi e già utilizzata nelle vigenti concessioni in scadenza al 31.12.2022, dunque remunerate ad Acer all'interno del compenso di gestione: l'attività di mediazione culturale e linguistica è attualmente svolta dalla Cooperativa Terra Mia in virtù di affidamento di servizio.

In tale ottica e visione che gli stessi Amministratori ed Amministratrici degli Enti Proprietari hanno voluto lasciare - memori della drammatica esperienza della pandemia - un segno, dando un indirizzo chiaro alla Presidenza e Cda di Acer in sede di rinnovo delle Convenzioni.

Per tali ragioni, il Cda di Acer Ravenna ha deliberato a fine 2022 (Delibera 105 del 28.10.2022) l'istituzione di un ufficio ad hoc – in staff alla Direzione – con la funzione di “Programmazione e Progettazione Attività di Prossimità e Vicinato e Azioni di Mediazione”.

Il 2023 ha visto l'aggiudicazione ad Acer del finanziamento (€ 15.000) del Bando Partecipazione 2022 della Regione Emilia Romagna con il Progetto “Facciamo Sostenibilità”, incentrato su un percorso partecipato condotto dalla Cooperativa Villaggio Globale in alcuni edifici siti nei Comuni di Massa Lombarda, Faenza, Ravenna e Cotignola.

Il percorso si è concluso con l'individuazione e proposta, al Cda di Acer, di azioni/ procedure da implementare per la sostenibilità ambientale e socio economica nei condomini Erp.

Al 31.12.2023, il numero totale di forme collaborative attive è di 227, di cui n. 4 Autogestioni con amministratore esterno, n. 163 Gestioni partecipate assistite con Referenti formali (“capiscala”), n. 45 Gestioni partecipate assistite con Referenti informali, n. 3 Patti di collaborazione per contrasto alla morosità, n. 1 Patto di collaborazione (Acer ed inquilino), n. 3 Patti per i Beni Comuni, n. 8 Patti di collaborazione (Acer, Associazioni, gruppo informale inquilini).

**Alluvione** – l'ufficio mediazione è stato particolarmente attivo sul territorio Faentino, il più colpito dall'alluvione.

Si è occupato sia durante l'alluvione del 2 e 3 maggio come in quella successiva del 17/18 maggio, di mantenere il contatto con gli inquilini delle aree colpite, soprattutto nella fase in cui non era possibile tecnicamente raggiungere i territori : ciò per verificare, dapprima, se le persone erano "in salvo", in seguito per capire dove fossero, che problematiche continuavano ad essere attive. E' stata importante questa fase di ascolto e di riferimento per dare indicazioni operative quando il contesto attorno era comprensibilmente confuso.

Appena possibile si è cercato di mantenere il contatto nei fabbricati sostenendo i caposcala e gli inquilini più attivi che hanno fattivamente risolto le prime problematiche dal salvataggio e soprattutto la pulizia delle parti comuni- cantine -giardini – dal fango aiutando anche le persone più in difficoltà.

Nella fase successiva – cioè nella fase di collocazione dei nostri assegnatari alluvionati e/o esterni alluvionati ci si è rivolti all'ufficio solo in casi di difficoltà – l'ordinario dello straordinario è stato delegato agli Uffici Casa dei territori coinvolti.

Fondamentali, in questa fase, i referenti condominiali (capiscala) ed il rapporto - costruito negli anni - di fidelizzazione con mediatrici sociali e personale Acer, fondamentali non solo per fornirci informazioni sulle condizioni degli altri inquilini e creare un ponte con gli stessi, ma anche per fornirci le prime informazioni sulle condizioni degli edifici.

## **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° 58:

- 19 sul territorio di Ravenna
- 15 sul territorio dell'Unione dei Comuni della Romagna Faentina
- 1 sul territorio del Comune di Cervia
- 23 sul territorio dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna assemblee..

**Attività ordinaria** – l'attività e l'impegno profuso nelle attività di mediazione, fa fronte alle più svariate richieste: le mediatrici ricevono segnalazioni di diverse tematiche che spaziano da situazioni di difficoltà e disagio sociale a segnalazioni anche di tipo più tecnico / manutentivo.

I temi principali riguardano il mancato rispetto del regolamento (frequenti relative al rispetto degli orari di silenzio). Si avverte un aumento di situazioni di tensione e talvolta di aggressività legate anche a futili motivi ed a seguito di confronto con altre realtà, si riscontra un clima analogo anche negli altri territori seguiti dalle altre ACER.

Si prosegue inoltre con le attività volte al rispetto del Regolamento, con la collaborazione della Polizia Locale per le verifiche necessarie a permettere e proseguire con interventi amministrativi ed eventualmente sanzionatori (verifica di eventuali abbandoni, subaffitti, ingombri di arre comuni ecc) qualora il lavoro di mediazione/coinvolgimento degli assegnatari risulti infruttuoso.

**Condomini Collaborativi** - la presenza di un referente (in alcuni casi équipe di referenti) è diventata ormai una prassi ed una buona e proficua abitudine/collaborazione. Laddove non è presente, spesso è una scelta funzionale alla situazione del fabbricato e concordata con i residenti.



Nel 2023, grazie anche al Progetto “Facciamo Sostenibilità”, si è data molta importanza alla sottoscrizione dei Patti di collaborazione.

<b>tipologia</b>	<b>numero</b>	<b>note</b>
Autogestioni con amministratore esterno	4	2 a Faenza 2 a Ravenna
Gestione partecipata assistita	163	Referenti Formali
Gestione partecipata assistita	45	Con Referenti informali
Patti di collaborazione contrasto morosità	3	Acer + inquilino
Patti di collaborazione	1	Acer + inquilino
Patti di collaborazione	8	Acer + associazioni + gruppo informale inquilini
Patti per i Beni Comuni	3	Acer + associazioni + gruppo informale inquilini + Comune
<b>Totale forme collaborative attive</b>	<b>227</b>	Se si considerano solo le formalizzate

**Coordinamento Mediatori Acer Emilia Romagna – Mediattivi** – prosegue l’attività di Acer con il ruolo di Coordinatore del gruppo Mediattivi – gruppo composto da tutti i mediatori delle ACER Emilia Romagna.

Il gruppo di lavoro ha elaborato 2 documenti: revisione Legge Regionale 24/2001 e proposte per il contrasto alla morosità.

### **Attività di prossimità**

Crescente l’impegno su vari fronti.

Il Progetto partecipativo “Facciamo Sostenibilità” ha permesso di coinvolgere vari Comuni ed intercettare una serie di Associazioni attive sui territori ed ampliare la rete di collaborazioni, come anche di evidenziare e valorizzare un migliore utilizzo delle nostre sale a beneficio degli assegnatari ma anche della cittadinanza.

Gli spazi già utilizzati in collaborazione con Associazioni ed inquilini sono stati oggetto di verifica ed eventuale riprogettazione per ampliare la platea di cittadinanza coinvolta. Si sono strutturate ipotesi per il recupero mobili e rimozioni biciclette abbandonate.

Di particolare importanza il Patto di Lettura Provinciale per mettere in rete le varie biblioteche condominiali e promuovere la lettura.

Molto si è costruito sul tema delle donne ed in particolare le donne straniere con le varie associazioni dei vari territori.

### **Decoro**

Continua l’attività 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 intervento di Acer.

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

## CERVIA

Le segnalazioni di mancato rispetto del regolamento o conflittualità vengono raccolte dagli operatori sul territorio addetti all'Ufficio Casa, vengono effettuate allo sportello di Ravenna e utilizzando messaggistica sul cellulare aziendale h24. Alcuni fabbricati hanno dinamiche relazionali complesse che a volte hanno ricaduta anche sulle scelte gestionali e il decoro.

Riunioni condominiali: 1

## UNIONE ROMAGNA FAENTINA

Territorio maggiormente colpito dall'alluvione che ha richiesto un importante impegno al fine di aiutare per quanto possibile la ripresa dei nuclei colpiti. Rimane costante l'impegno della Mediazione su questo territorio anche grazie al coinvolgimento dei referenti condominiali – risorsa preziosa e fondamentale.

**Alluvione** – è risultata importante la funzione di ascolto, monitoraggio e assistenza specialmente nella fase in cui non era possibile ai fabbricati alluvionati mentre gli assegnatari avevano necessità di risposte, ascolto, rassicurazione sia a livello personale che tecnico.

Importanti interventi sono stati realizzati e monitorati nel tempo, nei fabbricati di **Via Lugo e via Fornarina** dove in particolare hanno sviluppato in varie autonomie nella gestione delle attività e imparato buone modalità per gestire conflitti e difficoltà relazionali.

Prosegue il progetto di coinvolgimento di assegnatari attraverso i patti con ASP: a fronte di impegni di alcuni assegnatari, questi ultimi vengono ricompensati con piccole riduzioni di canoni di locazione.

**Progetto Filadelfia** – attività di aiuto compiti con il supporto di LibrAzione. Pur con qualche difficoltà nella gestione degli equilibri che hanno richiesto un importante intervento di mediazione, si è giunti ad un coinvolgimento positivo degli interessati. Sono stati tutti molto attivi nel supporto delle palazzine e degli assegnatari alluvionati anche coloro che non erano direttamente coinvolti

Riunioni condominiali: 15

**Casola – via Roma e via don Milani 16 18** – riunioni condominiali

**Riolo Terme** – non presenta particolarità critiche

**Brisighella** – alcuni interventi per un caso in particolare di elevata conflittualità: situazione bene conosciuta e gestita

**Solarolo** – Comune colpito dall'alluvione con situazioni talvolta critiche da gestire (situazioni di accumulatori e mancato decoro); talvolta con conflittualità che ha richiesto vari interventi vari

**Castelbolognese** – territorio molto seguito con visite periodiche e riunioni nelle palazzine che presentano situazioni di criticità talvolta legate alle conseguenze dell'alluvione

## RUSSI

Il Comune di Russi è stato coinvolto sia nel progetto partecipativo **Facciamo sostenibilità** (via Venturi) ed è stato organizzato un laboratorio fotografico nell'ambito del Progetto del Comune **"Facciamo la differenza"**, cui Acer Ravenna ha aderito come partner di Progetto.

Tale Progetto ha consentito di contattare tutte le donne assegnatarie con la prospettiva di coinvolgerle anche per il futuro in nuovi progetti

Altri sopralluoghi ed interventi si sono realizzati sul territorio di Russi a fronte di vari tipi di problemi e/o conflittualità (accumulatori e difficoltà di relazione)

## RAVENNA

Ravenna ha richiesto un impegno straordinario per la gestione della raccolta differenziata e porta a porta. Le segnalazioni di degrado sono aumentate. Oltre al mancato decoro, soprattutto d'estate, molti hanno sollevato temi quali cattivo odore, presenza di topi e una situazione igienica discutibile. Mancano spesso i cassonetti per lo sfalcio per cui le difficoltà si sono presentate anche per chi fa lo sfalcio in autogestione o per le giornate di pulizie organizzate in collaborazioni con le associazioni. A fine anno non sono emersi controlli – che erano previsti - da parte di HERA se non in termini di non raccolta di certi bidoni condominiali. Le segnalazioni pervengono dai nostri inquilini e a volte anche da cittadini non assegnatari di alloggi ERP. Sono state effettuate varie riunioni (un paio anche con HERA) per cercare di trovare soluzioni condivise. Per mantenere una situazione sostenibile spesso sono stati i referenti condominiali a farsi carico di compiti in più quali pulizia dei bidoni, smaltimento dei sacchi abbandonati vicino ai bidoni, portare giù i sacchi degli anziani o trovare soluzioni per i soggetti più complicati da gestire. Anche gli sportelli solidali hanno fatto azioni di informazione, mediazione ecc.

La gestione ordinaria ha sofferto sia per l'impegno profuso per l'alluvione e per la gestione Hera.

**Riunioni condominiali: n. 19** , è stato necessario incontrare più fabbricati (spesso per problematiche legate alla raccolta "porta a porta") le riunioni hanno visto coinvolti spesso più civici

### INIZIATIVE DI PROSSIMITA':

#### **Patti per i beni comuni:**

**CASA VOLANTE** collaborazione ARCI gli artisti hanno ripulito la struttura, svuotato la stanza e organizzato una serie di attività rivolte a più fasce d'età.

**VIA SUZZI** – Linea Rosa ha promosso nuovamente l'attività motoria per Le Rose di ACER, hanno assunto più compiti rispetto alla gestione parti comuni.

**FRUTTETO SOCIALE** – varie iniziative ecologiche e culturali

**GULLINSIEME** – aperto sportello Movalà, Progetto di Villaggio Globale – varie iniziative di socializzazione e gestione decoro. Molto attive per la gestione di varie conflittualità del civico in cui ha sede la biblioteca condominiale.

### **Progettualità di prossimità**

**HERA** – prosegue la collaborazione con Hera per la gestione della raccolta differenziata porta a porta si è rivelato per Ravenna in particolare una problematica a cui la mediazione ha dovuto dedicare molto tempo. In primis per la mancanza di dotazioni (chi non ha pagato la Tari o non le ha ritirate) per cui si è richiesto un incontro con Ravenna Entrate ed Hera per condividere una modalità che preservasse la privacy ma permettesse i controlli . Per il mancato decoro o altre problematiche è stato necessario fare varie riunioni, interventi sul posto, cartelli, volantinaggio, incontri informativi ecc. con esiti non sempre risolutivi

**CIRCOSCRIZIONE DI RONCALCECI** – prosegue il lavoro avviato per favorire l'integrazione tra i residenti di via Malmesi e il territorio di Filetto, in collaborazione con le mediatrici culturali di Terra Mia. Importante il lavoro delle mediatrici culturali, buona la partecipazione e la collaborazione dei residenti.

**FACCIAMO SOSTENIBILITA'** – progetto partecipativo con finanziamento della Regione Emilia Romagna coordinato da Villaggio Globale in stretta collaborazione con l'ufficio Mediazione. Sono stati coinvolti diversi comuni e raccolte varie proposte portate all'Azienda: un patto di collaborazione con Velostazione per la rimozione delle bici abbandonate, un progetto per il recupero mobili attraverso il coinvolgimento di varie associazioni distribuite nei vari territori della provincia e una mappatura degli spazi condominiali e del loro utilizzo. In particolare rispetto a quest'ultima si sono avviate e consolidate esperienze virtuose nel territorio della Bassa Romagna

**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)

**CON-TATTO** - percorso iniziato nel 2021 in collaborazione con RiBellArti rivolto ai giovani in particolari artisti e musicisti - messi i canestri nel campo 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 sfitto 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.

## UNIONE BASSA ROMAGNA

L’ alluvione e il fortunale che hanno coinvolto diversi territori dell’Unione Bassa Romagna hanno fatto emergere l’importanza della collaborazione fra Acer e gli assegnatari, per la gestione di questa situazione anche al di là del periodo emergenziale: anche successivamente all’immediatezza dell’evento calamitoso, tale evento ha portato disagi e difficoltà alle persone colpite.

Diverse le iniziative sul territorio:

**Bagnacavallo:** incontro di programmazione con Tessere Legami, Presidente e Assessore per un corso di cucito nella saletta di via Marconi 22

**Bagnacavallo:** corso di Stencil presso la saletta di via Guido Reni 22, in collaborazione con Caritas, Tessere Legami ed altre associazioni del territorio

**Cotignola:** Compagnia dei Racconti – in collaborazione con Villaggio Globale raccolta di storie di persone anziane ad opera di volontari. L’esperienza già vissuta in altri Comuni con buoni risultati anche per il contrasto alla solitudine, è in progettazione mediante l’incontro con assessore, associazioni e città attiva.

**Lugo:** si sono realizzati incontri di lettura nella saletta di **via Guido Reni 22**, con volontari della biblioteca Trisi coinvolgendo gli Assegnatari ed anche coinvolgendo i familiari degli Assegnatari ed i vicini di casa anche non Assegnatari di ERP al fine di favorire lo scambio e l’inclusione.

**Lugo:** analogamente si è fatto nella saletta di **via Toscana – via Marche:** le Assegnatarie hanno pulito e reso accogliente l’ambiente ed abbiamo organizzato incontri con volontarie biblioteca Trisi per dopo scuola per i bambini per un aiuto a svolgere i compiti ed incontri con adulti per insegnare la lingua italiana alle numerose donne straniere presenti nel fabbricato.

Nella stessa saletta si sono realizzate giornate di giochi per bambini in collaborazione con volontari e biblioteca Trisi

**Massalombarda** – è stata organizzato un evento di festa e condivisione nell’ambito del progetto Condomini Collaborativi, in collaborazione con Udi, Tessere Legami e Città Attiva nella saletta di via Bassi 73, in cui i bambini hanno svolto un laboratorio pitturando un vecchio mobile poi adibito a libreria – collocato negli spazi comuni - a disposizione di tutti.

E' in corso una collaborazione con Caritas per la realizzazione di recupero e riqualificazione degli spazi comuni esterni: giardini, aree comuni

**HERA** – la gestione della raccolta differenziata porta a porta ha portato ad una stretta collaborazione in diversi Comuni sia con Hera che con gli uffici Tari del Comune.

Oltre ad informare gli assegnatari mediante riunioni, sopralluoghi e comunicazioni, a Faenza è stato organizzato un incontro, tre a Ravenna ed anche a Castelbolognese.

La procedura di fatto seguita per l'individuazione degli assegnatari carenti di bidoni, per mancanza di bollettino Tari, è stata portata anche in altri territori della Bassa Romagna, come ad esempio a MassaLombarda: gli incontri tenuti Acer - Comune -Polizia Locale - assegnatari hanno avuto come finalità quella di chiarire, insieme al tecnico di Hera, la mediatrice ed il Comune, la dotazione dei bidoni ed il loro corretto uso, ma anche individuare coloro che, non avendo adempiuto al pagamento Tari, non sono dotati dei bidoni per la raccolta differenziata.

L'obiettivo è il decoro, l'ordine e la pulizia degli spazi comuni e si ritiene tale intervento e collaborazione con Hera un importante valore aggiunto nella gestione degli edifici di ERP

**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.

Ravenna, 1 luglio 2024

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 2023:

COMUNE	AUTO RIMOSSE
ALFONSINE	2
BAGNACAVALLO	2
CERVIA	7
FAENZA	6
LUGO	7
RAVENNA	42
<b>TOTALE</b>	<b>66</b>

### Totale complessivo auto rimosse:

ANNO	AUTO RIMOSSE
ANNO 2017	71
ANNO 2018	97
ANNO 2019	85
ANNO 2020	127
ANNO 2021	134
ANNO 2022	104
<b>ANNO 2023</b>	<b>66</b>
<b>TOTALE</b>	<b>684</b>



Azienda Casa Emilia Romagna  
della Provincia di Ravenna

## ➤ Report manutenzione anno 2023



Scheda con la ripartizione dei diversi tipi di intervento manutentivo 2023 articolati per Comune



**REPORT INTERVENTI MANUTENTIVI PER COMUNE ANNO 2023**

<b>COMUNI</b>	<b>INTERVENTI/LAVORI A CANONE E DI PRONTO INTERVENTO</b>	<b>INTERVENTI/LAVORI EXTRACANONE</b>	<b>SERVIZI A MISURA</b>	<b>DISPONIBILITA' ALLOGGI A SEGUITO RIPRISTINO</b>
ALFONSINE	173	32	41	2
BAGNACAVALLO	175	33	70	16
BAGNARA di ROMAGNA	11	0	4	0
BRISIGHELLA	81	18	64	8
CASOLA VALSENO	83	16	62	7
CASTELBOLOGNESE	78	30	52	4
CERVIA	123	33	73	6
CONSELICE	69	25	19	7
COTIGNOLA	122	33	39	4
FAENZA	771	279	298	90
FUSIGNANO	101	19	31	8
LUGO	346	88	186	14
MASSA LOMBARDA	98	17	15	7
RAVENNA	2557	703	1428	94
RIOLO TERME	37	6	18	3
RUSSI	68	14	40	3
S. AGATA SUL SANTERNO	34	14	2	0
SOLAROLO	98	53	14	6
	<b>5025</b>	<b>1413</b>	<b>2456</b>	<b>279</b>



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 2023 i seguenti attestati di prestazione energetica, prevalentemente legati a interventi di ripristino degli alloggi:

<b>Comune</b>	<b>N. attestati emessi Anno 2023</b>
Alfonsine	0
Bagnacavallo	0
Bagnara di Romagna	0
Brisighella	1
Casola Valsenio	2
Castel Bolognese	2
Cervia	0
Conselice	2
Cotignola	0
Faenza	32
Fusignano	1
Lugo	5
Massa Lombarda	1
Ravenna	79
Riolo terme	1
Russi	1
Sant'Agata sul Santerno	0
Solarolo	0
<b>Totale 2022</b>	<b>127</b>

## 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	ANNO RIFERIMENTO	Numero di contratti stipulati
Alfonsine	2023	0
Bagnacavallo	2023	1
Bagnara di Romagna	2023	0
Brisighella	2023	0
Casola Valsenio	2023	0
Castel Bolognese	2023	3
Cervia	2023	1
Conselice	2023	0
Cotignola	2023	1
Faenza	2023	6
Fusignano	2023	3
Lugo	2023	0
Massa Lombarda	2023	1
Ravenna	2023	16
Riolo terme	2023	0
Russi	2023	1
Sant'Agata sul Santerno	2023	0
Solarolo	2023	0

<b>IMPORTO PER CONTRATTI STIPULATI DAL 01/01/2023 AL 31/12/2023</b>	<b>€ 58.107,92</b>	<b>33</b>
---	--------------------	-----------



**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 2023

CANONI EMESSI 2023		€	135.058,70
<b>CANONI 2023 RISCOSSI E RISCOSSIONI CANONI ANNI PRECEDENTI</b>	<b>A</b>	€	<b>123.109,83</b>

### COSTI PER LA GESTIONE DEGLI ALLOGGI ERP ANNO 2023

ALLOGGI GESTITI /MESE			104
<b>COMPENSO DI GESTIONE ACER 2023</b>	<b>B</b>	€	<b>56.550,04</b>
COSTO GESTIONE ALLOGGIO/MESE anno 2023		€	45,31

### RIEPILOGO GESTIONE

COSTO MANUTENZIONE A CANONE E PRONTO INTERVENTO	+	€	26.519,07
COSTO MANUTENZIONE RIPRISTINI E STRAORDINARIA	+	€	56.252,28
COSTO MANUTENZIONE ALLUVIONE	+	€	131,01
COSTI DI MANUTENZIONE, AMMINISTRAZIONE E ASSICURAZIONE ALLOGGI IN CONDOMINIO	+	€	1.056,43
COSTI DI MANUTENZIONE RIMBORSATI A UTENTI	+	€	108,99
RECUPERO LAVORI MANUTENZIONE UTENTI CESSATI	-	€	-
APPLICAZIONI PENALI PER CHIUSURA CONTRATTI	-	€	-
<b>TOTALE COSTO MANUTENZIONE ANNO 2023 ALLOGGI ERP</b>	<b>C</b>	€	<b>84.067,78</b>
COSTI POLIZZA ASSICURATIVA GLOBALE FABBRICATI		€	2.426,26
SPESE VARIE		€	269,63
SPESE PER ALLOGGI SFITTI		€	221,32
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		€	95,24
COSTI BANDO GLOBAL		€	-
<b>ALTRI COSTI DI GESTIONE</b>	<b>D</b>	€	<b>3.012,45</b>
<b>GESTIONE ALLOGGI ERP: COSTO TOTALE</b>	<b>E=B+C+D</b>	€	<b>143.630,27</b>
<b>SALDO MONTE CANONI AL 31/12/2023</b>	<b>F=A-E</b>	-€	<b>20.520,44</b>
<b>SALDO ANNO PRECEDENTE AL 31/12/2022</b>	<b>G</b>	€	<b>12.645,56</b>
<b>SALDO TOTALE AL 31/12/2023 (ANNO 2023 E ANNI PRECEDENTI)</b>	<b>H = F+G</b>	-€	<b>7.874,88</b>