



ACER
AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA
DELLA PROVINCIA DI RAVENNA

Relazione Generale Annuale 2024

Comuni della Provincia di Ravenna



giugno 2025



**Azienda Casa Emilia Romagna
della Provincia di Ravenna**

RELAZIONE GENERALE ANNUALE ANNO 2024

INDICE

- PATRIMONIO GESTITO
- FABBRICATI – CONDOMINI – GESTIONE INT/ EST
- ASSEGNATARI E INQUILINI ACER
- CANONI DI LOCAZIONE
- ANALISI MOROSITA'
- UTENTI MOROSI E RECUPERO CREDITI
- MEDIAZIONE SOCIALE E ATTIVITA' DI PROSSIMITA'
- RIMOZIONE AUTO ABBANDONATE
- MANUTENZIONE ALLOGGI
- CERTIFICAZIONE ENERGETICA ALLOGGI

PATRIMONIO GESTITO

Si riporta nella tabella seguente il conteggio del patrimonio gestito al 31/12/2024 da Acer Ravenna in virtù di concessioni e convenzioni in essere.

UBICAZIONE	Alloggi proprietà comunale- ASP - canone sociale	Alloggi proprietà comunale Edilizia agevol. - convenz.	Totale proprietà Comune	Proprietà ACER	Unità extra abitative ACER	Totale complessivo alloggi gestiti da ACER nella provincia di Ravenna
Alfonsine	150		150		12	150
Bagnacavallo	208		208	6		214
Bagnara di Rom.	17		17			17
Brisighella	122		122			122
Casola Valsenio	64		64		3	64
Castelbolognese	65		65			65
Cervia	133		133			133
Cervia emerg abit	21		21			21
Conselice	64		64			64
Cotignola	90	15	105		1	105
Faenza	817	16	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	2207	17	2224	26	36	2250
Riolo Terme	28		28			28
Russi/OO.PP Russi	80		80			80
S.Agata	18		18		0	18
Solarolo	48		48			48
						0
Totali	4721	56	4777	42	66	4819

ANALISI 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: 301: 3 in più rispetto all'anno 2023 legati a servizi autogestiti (luci, parti comuni) passati in gestione ad Acer.

Fabbricati gestiti da ACER per i quali non è stata effettuata rendicontazione nel 2024 relativa al 2023: 120 (autogestioni, mancanza di spese comuni, piccoli fabbricati, case isolate, ecc).

TOTALE FABBRICATI: 186+301+120=607

COMUNI	Totale Fabbricati gestiti	Fabbricati con amm.tore esterno	Fabbricati gestiti ACER con rendic. 2024	Fabbricati gestiti ACER senza rendic. 2024
ALFONSINE	24	2	15	7
BAGNACAVALLO	41	5	24	12
BAGNARA	7	0	0	7
BRISIGHELLA	25	6	13	6
CASOLA VALSENIO	12	1	9	2
CASTEL BOLOGNESE	18	5	7	6
CERVIA	19	0	15	4
CONSELICE	14	0	10	4
COTIGNOLA	32	6	10	16
FAENZA	85	35	43	7
FUSIGNANO	19	6	7	6
LUGO	55	17	27	11
MASSA LOBARDA	16	6	7	3
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	4	13
TOTALE	607	186	301	120

ASSEGNATARI E INQUILINI ACER

Nella tabella seguente sono dettagliati per comune il numero degli alloggi ERP ed ERS occupati al 31 dicembre di ogni anno:

	Alloggi ERP occupati 31/12/24	Alloggi ERP occupati 31/12/23	Alloggi ERP occupati 31/12/22
CERVIA	124	126	128
RAVENNA	1977	2003	2001
RUSSI	67	69	72
ALFONSINE	94	95	100
BAGNACAVALLO	189	179	186
BAGNARA	16	16	15
CONSELICE	59	56	55
COTIGNOLA	87	86	87
FUSIGNANO	104	101	101
LUGO	269	283	290
MASSA	92	94	95
SANT'AGATA	13	17	-
BRISIGHELLA	93	91	97
CASOLA	56	55	57
CASTEL B.	61	62	62
FAENZA	759	750	753
RIOLO T.	27	26	25
SOLAROLO	42	37	41
TOTALE	4129	4146	4167
Locaz. Permanente / Emergenza Abitativa	144	147	148
TOTALE COMPLESSIVO	4273	4293	4315

Nelle due tabelle seguenti viene analizzata la composizione socio-anagrafica dei nuclei familiari presenti negli alloggi gestiti da ACER Ravenna:

COMUNE	NUCLEI ASSEGNATARI	NUCLEI MONOCOMPONENTE		ASSEGNATARI OVER 65 ANNI	
	N.	N.	%	N.	%
CERVIA	143	50	35,0%	64	44,8%
RAVENNA	2014	740	36,7%	728	36,1%
RUSSI	67	24	35,8%	17	25,4%
ALFONSINE	115	51	44,3%	48	41,7%
BAGNACAVALLO	195	81	41,5%	64	32,8%
BAGNARA	16	7	43,8%	4	25,0%
CONSELICE	59	20	33,9%	20	33,9%
COTIGNOLA	102	44	43,1%	29	28,4%
FUSIGNANO	106	53	50,0%	48	45,3%
LUGO	280	113	40,4%	95	33,9%
MASSA	92	40	43,5%	34	37,0%
S.AGATA	13	4	30,8%	1	7,7%
BRISIGHELLA	103	38	36,9%	42	40,8%
CASOLA	56	27	48,2%	20	35,7%
CASTEL B.	61	26	42,6%	24	39,3%
FAENZA	782	341	43,6%	267	34,1%
RIOLO T.	27	15	55,6%	11	40,7%
SOLAROLO	42	14	33,3%	18	42,9%
TOTALE	4273	1688	39,5%	1534	35,9%

COMUNE	ASSEGNATARI ITALIANI		ASSEGNATARI STRANIERI		INQUILINI PRESENTI	N. MEDIO COMPONENTI
	N.	%	N.	%		
CERVIA	112	78,3%	31	21,7%	343	2,40
RAVENNA	1487	73,8%	527	26,2%	5039	2,50
RUSSI	51	76,1%	16	23,9%	169	2,52
ALFONSINE	89	77,4%	26	22,6%	276	2,40
BAGNACAVALLO	139	71,3%	56	28,7%	455	2,33
BAGNARA	10	62,5%	6	37,5%	41	2,56
CONSELICE	43	72,9%	16	27,1%	157	2,66
COTIGNOLA	78	76,5%	24	23,5%	263	2,58
FUSIGNANO	82	77,4%	24	22,6%	229	2,16
LUGO	197	70,4%	83	29,6%	702	2,51
MASSA	68	73,9%	24	26,1%	191	2,08
S.AGATA	7	53,8%	6	46,2%	34	2,62
BRISIGHELLA	74	71,8%	29	28,2%	262	2,54
CASOLA	44	78,6%	12	21,4%	114	2,04
CASTEL B.	46	75,4%	15	24,6%	157	2,57
FAENZA	592	75,7%	190	24,3%	1789	2,29
RIOLO T.	21	77,8%	6	22,2%	43	1,59
SOLAROLO	26	61,9%	16	38,1%	110	2,62
TOTALE	3166	74,1%	1107	25,9%	10374	2,43

Questa la suddivisione dei 4273 nuclei familiari in base al numero dei componenti:

N.RO COMPONENTI	N.RO NUCLEI
1	1688
2	1060
3	544
4	402
5	302
6	171
7	73
8	23
>8	10

CANONI DI LOCAZIONE

ASSEGNATARI PER FASCIA	31/12/2024		31/12/2023		31/12/2022		31/12/2021		31/12/2020	
	N.	%								
AREA PROTEZIONE	1960	47,5%	2158	52,1%	2373	56,9%	2334	55,2%	2360	55,4%
AREA ACCESSO	1699	41,1%	1610	38,8%	1479	35,5%	1518	35,9%	1456	34,2%
AREA PERMANENZA	309	7,5%	264	6,4%	220	5,3%	236	5,6%	253	5,9%
AREA DECADENZA	97	2,3%	72	1,7%	67	1,6%	106	2,5%	105	2,5%
NON DOCUM / ALTRO	64	1,6%	42	1,0%	28	0,7%	37	0,9%	87	2,0%
TOTALE	4129		4146		4167		4231		4261	

CANONE MEDIO PER FASCIA	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
AREA PROTEZIONE	79,5	80,2	76,9	76,3	72,9	71,5	71,2	71,4
AREA ACCESSO	187,1	182,9	181,9	184,1	181,3	182,1	182,3	180,1
AREA PERMANENZA	310,5	313,6	318,7	307,2	304,6	300,1	303,4	318,3
AREA DECADENZA	398,9	387,4	378,6	381,5	378,1	364,2	353,5	370,3
CANONE MEDIO PROVINCIALE	150,2	142,2	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 mensile anno 2023: € 134,1 - Canone medio mensile anno 2024: € 142,3

CANONE MEDIO ERP COMUNE PER COMUNE	CANONE MEDIO 31/12/2024	CANONE MEDIO 31/12/2023	CANONE MEDIO 31/12/2022	CANONE MEDIO 31/12/2021	CANONE MEDIO 31/12/2020
ALFONSINE	157,2	144,8	133,1	139,0	141,1
BAGNACAVALLO	148,4	140,8	129,8	135,2	131,9
BAGNARA di ROM.	127,1	141,6	129,9	123,7	111,3
BRISIGHELLA	149,5	143,7	132,2	138,8	140,0
CASOLA VALSENO	142,9	145,3	141,2	160,2	148,4
CASTELBOLOGNESE	122,8	119,2	109,9	113,0	110,6
CERVIA	135,5	132,1	121,1	122,0	127,3
CONSELICE	146,9	129,4	129,6	140,9	134,9
COTIGNOLA	141,5	129,4	127,1	129,0	129,9
FAENZA	144,9	135,8	128,5	130,6	133,3
FUSIGNANO	143,4	135,3	129,1	129,7	122,1
LUGO	137,8	124,1	121,1	118,7	116,5
MASSA LOMBARDA	123,2	131,9	116,7	121,8	125,7
RAVENNA	160,8	150,7	140,2	144,5	141,3
RIOLO TERME	119,4	122,1	118,7	130,6	106,7
RUSSI	126,4	115,5	107,1	112,2	115,9
S.AGATA	150,8	146,3			
SOLAROLO	129,7	141,9	125,6	139,6	140,7

ANALISI MOROSITA'

Nella tabella che segue viene analizzata la morosità corrente ERP dell'anno in esame, con il dato suddiviso per Comune:

DATI AL 31/12/2024				
cod.U.I.	COMUNE	BOLLETTE EMESSE PER CANONI E ONERI ACCESSORI 01/01/2024 - 31/12/2024	MOROSITA DATI AL 31/12/2024	% di morosita rispetto al totale emesso
0	ALFONSINE	€ 186.236,64	€ 17.403,43	9,34%
1	BAGNACAVALLO	€ 352.886,50	€ 26.799,65	7,59%
2	BAGNARA DI ROMAGNA	€ 26.786,61	€ 703,36	2,63%
3	BRISIGHELLA	€ 189.910,79	€ 8.482,08	4,47%
4	CASOLA VALSENIO	€ 121.004,16	€ 5.185,41	4,29%
5	CASTEL BOLOGNESE	€ 115.204,26	€ 6.104,79	5,30%
6	CERVIA	€ 260.760,77	€ 12.688,75	4,87%
7	CONSELICE	€ 102.898,95	€ 14.399,79	13,99%
8	COTIGNOLA	€ 148.569,18	€ 12.530,71	8,43%
9	FAENZA	€ 1.705.372,63	€ 153.814,94	9,02%
10	FUSIGNANO	€ 186.885,10	€ 13.924,38	7,45%
11	LUGO	€ 518.518,93	€ 51.572,45	9,95%
12	MASSA LOMBARDA	€ 147.052,04	€ 19.988,29	13,59%
13	RAVENNA	€ 5.505.429,71	€ 362.114,31	6,58%
14	RIOLO TERME	€ 54.922,94	€ 6.008,45	10,94%
15	RUSSI	€ 124.603,97	€ 12.315,34	9,88%
16	SANT'AGATA SUL SANTERNO	€ 26.715,77	€ 5.016,07	18,78%
17	SOLAROLO	€ 66.744,63	€ 1.538,78	2,31%
	TOTALE	€ 9.840.503,58	€ 730.590,98	7,42%

* Incassi al 31/01/2025

DATI AL 31/12/2023	
MOROSITA DATI AL 31/12/2023	% di morosita rispetto al totale emesso
€ 18.684,82	10,15%
€ 22.673,68	6,81%
€ 298,77	1,21%
€ 8.246,06	4,75%
€ 2.861,70	2,40%
€ 4.981,91	4,41%
€ 14.647,29	5,90%
€ 10.509,54	11,23%
€ 11.059,83	7,88%
€ 119.472,66	7,88%
€ 15.578,36	8,31%
€ 48.755,02	9,58%
€ 21.459,41	14,49%
€ 369.639,56	6,78%
€ 9.383,65	16,91%
€ 6.126,11	5,25%
€ 6.661,37	20,43%
€ 529,65	1,09%
€ 691.569,39	7,28%

* Incassi al 31/01/2024

Il dato relativo alla morosità corrente (comprensiva sia dei canoni ERP che degli oneri accessori) è pari al 7,42%. Si rileva un lieve aumento della percentuale rispetto allo scorso anno; si è superata la fase critica legata agli eventi alluvionali e si sta ritornando ad un monitoraggio attento e puntuale delle situazioni di morosità.

Molto importante l'attività posta in campo per concordare piani di rientro e consentire ai nuclei in difficoltà di superare periodi particolarmente critici.

Rimane periodica e attenta l'attività di solleciti, avvisi di mora e 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 2024		
ANNO 2024	EMESSO AL 31/12/2024	MOROSITA' CORRENTE ANNO 2024	% MOROSITA' CORRENTE
CANONI ERP (1 5 Q Q1 1E QF)	6.850.731,37	425.248,95	6,21%
ONERI ACCESS. ALLOGGI ERP	2.989.772,21	305.390,01	10,21%
	9.840.503,58	730.638,96	7,42%

	MOROSITA' CORRENTE ANNO 2023		
ANNO 2023	EMESSO AL 31/12/2023	MOROSITA' CORRENTE ANNO 2023	% MOROSITA' CORRENTE
CANONI ERP (1 5 Q Q1 1E QF)	6.391.826,14	384.101,87	6,01%
ONERI ACCESS. ALLOGGI ERP	3.104.887,34	305.726,13	9,85%
	9.496.713,48	689.828,84	7,26%

	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%

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.

UTENTI MOROSI E RECUPERO CREDITI

Attività sempre più corposa e fruttuosa risulta essere la gestione interna degli utenti morosi.

Gli uffici casa unitamente all'ufficio legale ed a colleghi dedicati a seguire procedure di sfratto, seguono internamente le posizioni coinvolte, mediante la procedura prevista dalla L.R.24/01 art.30. Tale attività consente di non gravare sugli utenti morosi con spese legali se non limitatamente ai costi vivi sostenuti dall'Azienda e nel corso degli anni si è rivelata particolarmente efficace nel recupero dei crediti. Laddove non ci siano gli estremi per procedere ai sensi della L.R.24/01, viene affidato l'incarico all'Ufficio Legale interno ed anche per l'anno 2024 non è stato affidato nessun incarico per attività di recupero credito a legali esterni:

Nel corso dell'anno 2024 sono stati avviati 288 procedimenti di decadenza di cui 84 sono giunti alla dichiarazione della Decadenza (titolo esecutivo) e complessivamente si sono gestiti 440 atti con la suddivisione che segue:

COMUNE	AVVII DEL PROCEDIM DECADENZA	DICHIARAZIONI DI DECADENZA	SOSPENSIONI DECADENZA	REVOCA PREAVVISO	REVOCA DECADENZA	TOTALE
ALFONSINE	6	1				7
BAGNACAVALLO	20	3		3	1	27
BAGNARA DI ROM.						0
BRISIGHELLA	6					6
CASOLA VALSENO	4			1		5
CASTELBOLOGNESE	4	1				5
CERVIA	10	4		-	6	20
CONSELICE	5					5
COTIGNOLA	5	2				7
FAENZA	52	13		8	1	74
FUSIGNANO	1					1
LUGO	15	2	1			18
MASSALOMBARDA	6	3	1			10
RAVENNA	150	52		28	18	248
RIOLO TERME	2	1				3
RUSSI		2				2
S. AGATA						0
SOLAROLO	2					2
TOTALE	288	84	2	40	26	440

I Piani di rientro vengono concordati dall'Ufficio Morosità interno ad Acer e presso i vari Uffici Casa dagli operatori sul territorio (Ravenna, Unione Romagna faentina, Unione Comuni Bassa Romagna, Russi e Cervia). Questo il dettaglio dei piani di rientro aperti al 31 dicembre di ogni anno:

COMUNE	PIANI RIENTRO APERTI AL 31/12/2024	PIANI RIENTRO APERTI AL 31/12/2023	PIANI RIENTRO APERTI AL 31/12/2022	PIANI RIENTRO APERTI AL 31/12/2021
ALFONSINE	22	22	15	14
BAGNACAVALLO	35	27	29	29
BAGNARA DI ROM.	0	0	1	2
BRISIGHELLA	6	4	7	4
CASOLA VALSENO	5	1	2	1
CASTELBOLOGNESE	7	7	7	5
CERVIA	19	21	15	21
CONSELICE	8	13	9	6
COTIGNOLA	19	17	20	16
FAENZA	115	92	86	71
FUSIGNANO	10	9	17	13
LUGO	55	52	44	35
MASSALOMBARDA	24	20	14	8
RAVENNA	197	163	169	161
RIOLO TERME	4	3	1	2
RUSSI	21	20	14	12
S. AGATA	3	2	0	0
SOLAROLO	2	2	0	1
TOTALE	552	475	450	401

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.

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

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

Anno 2024 eseguiti 7 + 4 riconsegne spontanee prima dell'esecuzione

MEDIAZIONE SOCIALE E ATTIVITA' DI PROSSIMITA'



LE PRINCIPALI ATTIVITA' DEL 2024

Alluvione – l'alluvione settembre 2024 ha coinvolto in parte i territori già segnati dalle alluvioni del 2023, senza gli stessi danni ai fabbricati. Per quanto riguarda i vissuti delle persone invece la convivenza con gli edifici ancora segnati dall'alluvione precedente e le evacuazioni del 2024 hanno provato i residenti. Su questi aspetti psicologici vi è una maggiore presenza delle assistenti sociali

Hera – la raccolta porta a porta ha continuato ad essere problematica nei vari contesti. Il territorio più complesso è quello di Ravenna nelle aree in cui vi è una concentrazione di nostri edifici (Gulli, Eraclea, Grado, Patuelli). Sono stati necessari vari interventi. Verso fine anno sono stati effettuati sopralluoghi (Acer, Hera, Comune) nelle zone più critiche per porre dei correttivi. Hera ha sintetizzato le proposte e si è in attesa di un riscontro da parte del Comune.

Mediatrici culturali – le mediatrici di Terra mia hanno operato principalmente sul territorio di Filetto. Hanno svolto un'attività di supporto ai vari nuclei familiari per la corretta conduzione dell'alloggio e le segnalazioni. Nel periodo estivo una volta alla settimana hanno aperto uno spazio di incontro per bambini e le loro mamme, per aiuto compiti, gioco ecc. Totale 44 ore annue

Attività ordinaria – l'ufficio mediazione fa fronte ormai a più aspetti del rapporto con l'inquilino. Ha sempre maggior peso la funzione di urp e l'aspetto amministrativo sanzionatorio. Sono frequenti le segnalazioni che riguardano per lo più piccole situazioni di vicinato. Emerge tra i tanti problemi segnalati il degrado da rifiuti, presenza di topi e poca tolleranza del rumore. In particolare dove vi sono bambini e/o casi sociali. Si è mantenuta la continuità di svolgere riunioni organizzative per la gestione delle parti comuni (pulizie, sfalcio ecc) valorizzando la figura del referente condominiale. Nei condomini seguiti da tempo spesso svolgono autonomamente le

riunioni organizzative, e direi che è diventato prassi avere una figura di referente condominiale. Anche dove non c'è in maniera ufficiale (semmai è stato dimissionario per problemi di relazioni ecc.) poi di fatto continuano ad occuparsi del decoro e del tecnico.

Decoro – continua il lavoro per la corretta gestione e pulizia delle parti comuni. E' stata pulita qualche sala comune. Alcuni sgomberi sono stati effettuati da Manutenzione altri in autogestione da parte degli inquilini. Il grande disagio deriva dal nuovo sistema di raccolta rifiuti e sono aumentate le segnalazioni di topi e gabbiani. Altro tema ricorrente è l'abbandono di auto. E' stato effettuato qualche controllo per persone che dormono nelle cantine nel periodo invernale.

Accompagnamento – l'inserimento dei nuclei negli alloggi a loro assegnati viene effettuato dagli Uffici Casa con la collaborazione delle mediatrici sociali, che intervengono in casi che presentano difficoltà/fragilità. In particolare negli edifici interamente riqualificati (ad esempio Via Croce a Godo, inaugurato a dicembre 2024) è ripresa l'attività di accompagnamento dei nuclei, con la collaborazione anche dei tecnici dell'Area manutentiva con l'obiettivo di fornire, da un lato, ogni informazione utile e necessaria per il miglior utilizzo dell'alloggio (dall'impiantistica, come caldaie e impianto elettrico, agli stessi "muri" allorchè riqualificati con cappotto termico, etc...) e contemporaneamente sensibilizzare gli inquilini al "buon uso" degli alloggi e al "buon abitare".

Condomini Collaborativi – continua il lavoro con gli assegnatari per promuovere appartenenza e partecipazione. I referenti condominiali sono una risorsa che richiede attenzione e va sostenuta. Il tutoraggio e la formazione sono volti a prepararli alla risoluzione dei problemi e questo comporta a volte un carico che va tenuto in conto. Oltre ai vari momenti per territorio hanno partecipato alle Giornate della Gentilezza – per un paio di settimane ogni giorno ricevevano un tema "gentile" – ne è nato un dialogo e uno scambio interessante.

Si è incrementato il numero dei Patti di Collaborazione – sia come azione di contrasto alla morosità sia come riconoscimento della partecipazione alla cura delle parti comuni.

Assemblee e Gestione partecipata n. 61 (22 Rav-Cerv-Russi, 15 URF, 24 UBR)

Condomini collaborativi

<i>tipologia</i>	<i>numero</i>	<i>note</i>
Autogestioni con amministratore esterno	4	2 a Faenza 2 a Ravenna
Gestione partecipata assistita	183	Referenti Formali
Patti di collaborazione contrasto morosità	13	Acer + inquilino
Patti di collaborazione	11	Acer + inquilino + associazioni
Patti per i Beni Comuni	4	Acer + associazioni + inquilini + Comune
Totale forme collaborative attive	215	Se si considerano solo le formalizzate
Gestione partecipata assistita	51	Referenti Informali

Coordinamento Mediatori Acer Emilia Romagna / Mediattivi – la Mediatrice ha partecipato alla selezione dei mediatori sociali di Modena. Le attività sono state necessariamente quelle di scambio di buone prassi e di team building.

CERVIA

I fabbricati di Cervia hanno mantenuto le organizzazioni concordate negli anni scorsi. In genere mantengono ordine e i referenti condominiali procedono autonomamente per quanto riguarda le richieste di manutenzione o fanno riferimento allo sportello Ufficio Casa. Nelle sostituzioni a sportello e nei vari sopralluoghi sono emerse situazioni di peggioramento dei casi individuali e di conseguenza il deterioramento di alcune relazioni. Si è svolta una sola riunione formalizzata su richiesta per cambio Referente condominiale, altri incontri hanno avuto luogo in maniera informale. Si è provato a riagganciare la collaborazione con il Servizio Sociale. Era in ipotesi la proposta di individuare un appuntamento mensile con la Mediatrice visto il livello di problematicità relazionale che caratterizza i fabbricati del Cervese.

Sono stati organizzati e promossi incontri per la Digitalizzazione Facile presso la biblioteca comunali.

UNIONE ROMAGNA FAENTINA

Rimane preziosa la collaborazione con i referenti condominiali che permette di monitorare ed intervenire sulle situazioni in maniera costante e privilegia un rapporto peer to peer. Oltre allo scambio di informazioni è stato importante per i referenti dare un volto ai loro interlocutori, anche per meglio comprendere la suddivisione dei compiti. Imparare a rivolgersi all'interlocutore corretto è stato il leit-motiv dell'anno. Questo per responsabilizzare gli inquilini e anche perché se si interagisce con l'ufficio giusto è più facile avere riscontro. Durante questi incontri è emerso che sarebbe utile avere la possibilità di un tecnico che periodicamente riceva a sportello a Faenza perché non tutti non possono venire a Ravenna.

Rimane difficoltosa la gestione di alcune situazioni che si protraggono nel tempo dove la conflittualità e il disagio di vicinato non trova le parti motivate a trovare una soluzione.

Si privilegia anche in questo caso il rapporto umano coinvolgendo educatori, associazioni e servizi sociali e nei comuni di Faenza e Castelbolognese sono molto presenti anche gli assessori nel rapporto diretto con i cittadini.

Nel Comune di Faenza sono presenti due tavoli di confronto "Rom" e "Fragilità" che permettono la circolarità delle informazioni, l'ideazione di nuove progettazioni e una condivisione delle azioni da mettere in campo su queste tematiche. E' possibile quindi fare lavoro di rete e attingere alle risorse del territorio.

Si sono avviate alcune azioni di mediazione comunitaria all'interno degli edifici di edilizia popolare, quali Vicinato Solidale promosso da Centro per le famiglie (formazione Erickson) nei territori di Faenza e Castelbolognese

In collaborazione con Asp è stata curata l'organizzazione e la promozione del laboratorio Teatrale "Metamorfosi degli angeli feriti" condotto dal Teatro del Pratello che si terrà nel 2025..

La maggior parte degli interventi si sono intenzionalmente concentrati sulla zona Borgo, con l'idea di costruire una rete di relazioni tra edilizia sociale (ERP ed ERS Acer ed ASP)) e con le altre realtà del quartiere Centro Sociale, Parrocchia, Scuola, associazionismo. Per la prima volta abbiamo avuto l'opportunità di coordinare una serie di iniziative in un unico quartiere e con la prospettiva temporale a medio termine e non episodica.

Durante l'anno l'ufficio Mediazione ha partecipato attivamente ad iniziative rivolte alla cittadinanza di Faenza, come La forza delle passioni, il Festival della Comunità Educante, la Settimana dell'Antiziganesimo.

In questi anni sono cambiati vari referenti condominiali così come alcuni riferimenti Aziendali per cui novembre sono stati organizzati due incontri informativi e formativi per referenti: un incontro con un tecnico della manutenzione e uno con l'amministrativo per le spese condominiali.

A dicembre si è formalizzata l'Associazione Mir Sada Organizzazione Umanitaria Rom, Sinti, Caminanti e Migranti – nata dal lavoro di mediazione iniziato dal Progetto Rom promosso dal Comune di Faenza in collaborazione con le realtà associative o abitative quali ACER ed ASP.

A Casola sono state svolte riunioni condominiali in via Neri 19/21 e via don Milani 16/18, a Fognano e Brisighella ci sono state alcune segnalazioni, in parte casi già seguiti dai servizi sociali, a Solarolo alcune segnalazioni e una situazione critica che si protrae da anni, senza episodi particolari nel 2024, a Castelbolognese effettuate visite periodiche nelle palazzine ove sono presenti varie situazioni critiche individuali in carico già ai servizi sociali. Sempre a Castelbolognese attivati due patti di collaborazione sia come azione di contrasto alla morosità sia come sostegno alle difficoltà oggettive di alcuni fabbricati a mantenere la pulizia e il decoro delle parti comuni. Le criticità personali o di condominio sono appesantite dalle problematiche manutentive e strutturali che permangono dalle alluvioni 2023-2024.

RUSSI

Sono seguite quasi tutte le realtà condominiali a gestione diretta. Durante l'anno sono state affrontate alcune tematiche condominiali, ma prevalgono gli interventi legati alla presenza di situazioni individuali "particolari". Si è iniziato un percorso di definizione delle competenze per evitare comunicazioni confuse che destabilizzavano ulteriormente le persone con difficoltà. Anche nel territorio di Russi, come nel faentino, si è svolto un lavoro di sensibilizzazione degli assegnatari ad imparare a rivolgersi all'ufficio giusto ed orientarsi tra uffici.

Dall'anno scorso i residenti dell'ERP di Russi sono coinvolti in progetti di prossimità. Nel 2024 è stato realizzato un laboratorio fotografico aperto alla cittadinanza condotto da G. Corelli. I nostri assegnatari hanno risposto mostrando ai "cittadini" un volto inaspettato dell'edilizia popolare. L'immaginario dell'ERP legato al disagio e al degrado è stato contraddetto dalle case trovate in buon ordine, persone accoglienti e desiderose di condividere la propria esperienza. In linea con le altre attività di prossimità svolte negli anni nei vari territori, anche a Russi a fronte di una grande disponibilità dietro le quinte non amano esporsi nei momenti pubblici. Interessante che una inquilina che ci ha accolto con cibi e bevande tipiche poi sia stata chiamata a tenere una lezione in nel laboratorio di cucina – sempre nello stesso progetto. Le foto sono state esposte durante la fira di set dulur nell'area esterna della biblioteca comunale.

RAVENNA

Da quando è iniziata la raccolta porta a porta i fabbricati ERP di Ravenna presentano problemi di degrado interno, abbandono rifiuti, presenza di topi, gabbiani ecc. E' stata continua ed intensa la collaborazione con il tecnico di Hera per valutare il tipo di intervento su ogni fabbricato. Oltre al

dialogo istituzionale Hera Comune Acer – si è continuato a fare azione di controllo ed intervento attraverso la figura dei referenti condominiali- in alcune zone che coprono molti fabbricati è stata individuata una figura di riferimento per la gestione dei rifiuti per evitare di intasare sia il call center di hera che nostri. A fine anno ci sono stati sopralluoghi mirati congiunti (Comune Hera e geometra e mediatore ACER) nelle zone più critiche (Patuelli, Eraclea, Grado 80-82 e Gulli 253-279) E' stato incentivato l'utilizzo degli sportelli d'ascolto distribuiti nel territorio. Due sportelli Movalà sono gestiti dalle mediatrici di Villaggio Globale con inquilini Acer firmatari di Patti di collaborazione. Gli sportelli Auser hanno ripreso le loro attività dopo un periodo di difficoltà su tutti e tre gli uffici – in un caso è stato necessario un lavoro di mediazione in collaborazione con AUSER. Interessante è il fatto che lo sportello di via Eraclea attualmente è gestito da una inquilina del palazzo, a conferma della positività di decentrare i servizi ed essere presenti sul territorio anche per sviluppare partecipazione ed appartenenza. E' stato affidato ad Auser anche Orli e Trame – dopo un lungo percorso di ricostruzione sia amministrativo e di riprogettazione. Si consolidano sempre più le relazioni con associazioni del Territorio come Ludens, Sguardi in Camera, Auser, Ortisti di Strada, Cidas, Velo-stazione, Lega Ambiente ecc. Si è aperta la collaborazione con le danzatrici di Ammutinamenti, con il Conservatorio, le Associazioni di protezione animali. Sono rapporti che vanno coltivati con delicatezza perché di fatto ci permettono di offrire sul territorio servizi, progettualità di qualità. Piccole incomprensioni, pesantezze burocratiche o relazionali rischiano di interrompere collaborazioni storiche.

UNIONE BASSA ROMAGNA

A seguito della richiesta dei Comuni della Bassa Romagna di potenziare l'attività di mediazione, l'Azienda ha avviato diverse iniziative di supporto, al Comune e ad Hera, sia per gli assegnatari in locazione ERP, ma spesso aperte anche alla cittadinanza, in collaborazione con alcune associazioni e realtà locali.

In particolare presso il Comune di Massa Lombarda abbiamo effettuato incontri con gli assegnatari per informare ed educare in merito alla nuova normativa sulla raccolta differenziata dei rifiuti e abbiamo fornito al Comune e ad Hera tutti gli elenchi degli assegnatari presenti negli stabili.

L'impegno su diversi fronti è in continua crescita. Il progetto partecipativo "Facciamo Sostenibilità" ha permesso di coinvolgere numerosi Comuni, fra cui Massa Lombarda e Cotignola. I due immobili scelti nei due Comuni, hanno portato a riflessioni e richieste di potenziamento e miglioramento, che sono poi state applicate anche agli altri comuni. E' stato rafforzato ulteriormente l'utilizzo delle sale comuni e di altri spazi attigui, a beneficio non solo degli assegnatari, ma anche dell'intera cittadinanza.

Gli spazi già condivisi con Associazioni e inquilini sono stati oggetto di monitoraggio, con la possibilità di riprogettazione per coinvolgere un numero maggiore di cittadini. Sono state proposte soluzioni per il recupero dei mobili e maggiore informazione sulle attività svolte.

Particolare attenzione è stata dedicata al Patto di Lettura Provinciale, che ha permesso di creare una rete tra le biblioteche condominiali e di promuovere la lettura in modo più ampio.

Inoltre, è stato dedicato molto lavoro alla tematica delle donne, con particolare focus sulle donne straniere, attraverso la collaborazione con Tessere Legami.

Le situazioni emergenti di criticità e conflittualità sono state prontamente gestite, utilizzando ogni occasione come un'opportunità per promuovere un percorso di responsabilizzazione in merito al decoro e alla gestione delle aree comuni, secondo le prassi del servizio anche implementando la nuova gestione della raccolta differenziata e collaborando con Hera. Dove possibile, è stata identificata una figura di riferimento condominiale.

Alcuni contesti e conflitti hanno richiesto interventi multipli, sopralluoghi e la collaborazione con diversi interlocutori.

L'alluvione del 2024 che ha coinvolto l'unione ha in particolare rovinato due salette condominiali a Lugo, una è stata prontamente ripulita dagli assegnatari per ripartire da zero. Si sta lavorando per potere ricostituire la biblioteca condominiale andata persa, per poter poi ricominciare gli incontri scaturiti dalla collaborazione con la Biblioteca Trisi. Ci sono ancora molti spazi di miglioramento, ma l'impegno profuso dalle persone ha evidenziato che questi spazi sono diventati punti di riferimento importanti.

Attività di prossimità:

- Bagnacavallo: corso di cucito nella saletta di via Marconi 22 per la realizzazione di gonne a cui hanno partecipato diverse signore di varie nazionalità con buoni risultati, che si è poi concluso con una sfilata presso Palazzo Vecchio.
- Bagnacavallo: corso di stencil presso la saletta di via Marconi 22, in collaborazione con Caritas, Tessere Legami e altre associazioni locali.
- Lugo: letture e incontri presso via Guido Reni 22, in collaborazione con la Biblioteca Trisi.
- Lugo: incontri con le volontarie della Biblioteca Trisi, gli assegnatari, la cittadinanza e Acer nella saletta di via Toscana – via Marche con i giochi da tavolo per bambini di diverse età.
- Cotignola: "Compagnia dei Racconti" – In collaborazione con Villaggio Globale, si è concluso il progetto sostenuto dal Comune, a cui abbiamo collaborato nella diffusione e nel reperire alcuni testimoni.
- Cotignola: abbiamo collaborato con Tessere Legami nella diffusione dell'iniziativa del laboratorio di "Sapori senza confini".
- Feste del vicinato a Fusignano e Longastrino.

La mediazione si è occupata inoltre di convocare e gestire 24 assemblee condominiali presso gli immobili gestiti o in gestione compartecipata, oltre ad incontri singoli e sopralluoghi con incontri presso gli stabili.

RIMOZIONE AUTO ABBANDONATE

PROCEDURA:

- **censimento** dei veicoli presenti nelle aree cortilizie degli alloggi ACER 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). 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 eseguono i controlli di verifica per riscontrare se il veicolo è stato rimosso. Se non dovesse essere stato rimosso, viene inviata una seconda diffida con raccomandata AR avvisando che verrà addebitata una sanzione nella successiva bolletta;
- 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 2024:

COMUNE	AUTO RIMOSSE
ALFONSINE	2
BAGNACAVALLO	5
CASTELBOLOGNESE	1
CERVIA	6
FAENZA	25
FUSIGNANO	1
LUGO	6
RAVENNA	54
RUSSI	1
TOTALE	101

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
ANNO 2023	66
ANNO 2024	101
TOTALE	785

MANUTENZIONE ALLOGGI

Nella tabella che segue c'è il report completo della attività manutentive 2024, dettagliato per Comune:

COMUNI	INTERVENTI E LAVORI A CANONE E DI PRONTO INTERVENTO	INTERVENTI E LAVORI EXTRACANONE	SERVIZI A MISURA	DISPONIBILITA' ALLOGGI A SEGUITO RIPRISTINO
ALFONSINE	164	73	26	12
BAGNACAVALLO	191	28	62	4
BAGNARA di ROMAGNA	17	2	2	2
BRISIGHELLA	88	18	56	0
CASOLA VALSENIO	72	15	51	4
CASTELBOLOGNESE	65	17	58	3
CERVIA	142	37	90	10
CONSELICE	101	24	13	3
COTIGNOLA	119	16	37	6
FAENZA	800	197	276	13
FUSIGNANO	110	41	25	5
LUGO	335	69	191	12
MASSA LOMBARDA	84	17	14	5
RAVENNA	2549	867	1517	56
RIOLO TERME	36	10	19	4
RUSSI	59	11	33	2
S. AGATA SUL SANTERNO	17	38	0	1
SOLAROLO	34	2	4	1
	4983	1482	2474	143

CERTIFICAZIONE ENERGETICA ALLOGGI

All'interno della attività regolata dalla convenzione sono stati emessi, per l'anno 2024 i seguenti attestati di prestazione energetica APE, prevalentemente legati a interventi di ripristino degli alloggi:

Comune	N. attestati emessi Anno 2024
Alfonsine	21
Faenza	20
Ravenna	30
Russi	7
Totale 2024	78

Gli alloggi ACER per i quali è stato redatto il certificato energetico APE/ACE sono quindi ad oggi in totale 2182, di cui oltre il 50% (1145) in classe G.

Questa invece l'ubicazione degli alloggi che sono nelle classi energetiche A e B:

Comune	N. alloggi in classi energetiche A e B
Cotignola	16
Lugo	15
Faenza	78
Ravenna	65
Russi	7
Totale classi A e B	181

Sempre in tema di rendimento energetico degli edifici ACER, sono stati richiesti al GSE, nell'anno 2024, 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 per la sostituzione dei generatori di calore e con meno frequenza per la sostituzione di serramenti:

COMUNE	Numero di contratti stipulati nel 2024
Alfonsine	2
Bagnacavallo	2
Bagnara di Romagna	0
Brisighella	5
Casola Valsenio	1
Castel Bolognese	0
Cervia	1
Conselice	3
Cotignola	1
Faenza	13
Fusignano	0
Lugo	5
Massa Lombarda	2
Ravenna	23
Riolo terme	0
Russi	2
Sant'Agata sul Santerno	0
Solarolo	1

IMPORTO PER CONTRATTI STIPULATI DAL 01/01/2024 AL 31/12/2024	n. 61
Totale Euro 85.243,43	