

ACER
AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA
DELLA PROVINCIA DI RAVENNA

Relazione Generale Annuale 2025

Comuni della Provincia di Ravenna



giugno 2026



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

RELAZIONE GENERALE ANNUALE ANNO 2025

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 31/12/2025 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	19		19			19
Conselice	64		64			64
Cotignola	90	15	105		1	105
Faenza	816	17	833	10	4	843
OO.PP. Faenza	40		40			40
Fusignano	114		114		6	114
Lugo	326	8	334		3	334
Massa Lombarda	104		104		1	104
Ravenna	2202	17	2219	26	36	2245
Riolo Terme	28		28			28
Russi/OO.PP Russi	80		80			80
S.Agata	18		18			18
Solarolo	48		48			48
Totali	4708	57	4765	42	66	4807

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 viene effettuata rendicontazione relativa al 2025: 301.

Fabbricati gestiti da ACER per i quali non viene effettuata rendicontazione relativa al 2025: 121 (autogestioni, mancanza di spese comuni, piccoli fabbricati, case isolate, ecc).

TOTALE FABBRICATI: 186+301+121=608

COMUNI	Totale Fabbricati gestiti	Fabbricati con amm.tore esterno	Fabbricati gestiti ACER con rendic. 2025	Fabbricati gestiti ACER senza rendic. 2025
ALFONSINE	24	2	12	10
BAGNACAVALLO	41	5	23	13
BAGNARA	7	0	1	6
BRISIGHELLA	25	6	14	5
CASOLA VALSENIO	12	0	10	2
CASTEL BOLOGNESE	18	5	6	7
CERVIA	19	0	14	5
CONSELICE	14	0	10	4
COTIGNOLA	32	6	9	17
FAENZA	85	35	43	7
FUSIGNANO	19	6	9	4
LUGO	55	17	29	9
MASSA LOMBARDA	16	7	8	1
RAVENNA	199	91	93	15
RIOLO TERME	9	3	3	3
RUSSI	13	2	11	0
S.AGATA	3	1	1	1
SOLAROLO	17	0	5	12
TOTALE	608	186	301	121

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 31/12/25	Alloggi ERP occupati 31/12/24	Alloggi ERP occupati 31/12/23
CERVIA	123	124	126
RAVENNA	1947	1977	2003
RUSSI	71	67	69
ALFONSINE	112	94	95
BAGNACAVALLO	188	189	179
BAGNARA	17	16	16
CONSELICE	56	59	56
COTIGNOLA	87	87	86
FUSIGNANO	102	104	101
LUGO	274	269	283
MASSA	91	92	94
SANT'AGATA	11	13	17
BRISIGHELLA	99	93	91
CASOLA	58	56	55
CASTEL B.	60	61	62
FAENZA	758	759	750
RIOLO T.	25	27	26
SOLAROLO	42	42	37
TOTALE	4121	4129	4146
Locaz. Permanente / Emergenza Abitativa	155	144	147
TOTALE COMPLESSIVO	4276	4273	4293

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.	%
CERVIA	141	52	36,9%	63	44,7%
RAVENNA	1997	733	36,7%	713	35,7%
RUSSI	71	29	40,8%	20	28,2%
ALFONSINE	131	58	44,3%	47	35,9%
BAGNACAVALLO	194	85	43,8%	63	32,5%
BAGNARA	17	8	47,1%	4	23,5%
CONSELICE	56	19	33,9%	18	32,1%
COTIGNOLA	99	39	39,4%	31	31,3%
FUSIGNANO	104	54	51,9%	44	42,3%
LUGO	285	101	35,4%	96	33,7%
MASSA	91	40	44,0%	41	45,1%
S.AGATA	11	4	36,4%	1	9,1%
BRISIGHELLA	110	43	39,1%	42	38,2%
CASOLA	58	26	44,8%	20	34,5%
CASTEL B.	60	26	43,3%	20	33,3%
FAENZA	784	350	44,6%	280	35,7%
RIOLO T.	25	11	44,0%	9	36,0%
SOLAROLO	42	14	33,3%	18	42,9%
TOTALE	4276	1692	39,6%	1530	35,8%

COMUNE	ASSEGNATARI ITALIANI		ASSEGNATARI STRANIERI		INQUILINI PRESENTI	N. MEDIO COMPONENTI
	N.	%	N.	%		
CERVIA	111	78,7%	30	21,3%	333	2,36
RAVENNA	1476	73,9%	521	26,1%	5020	2,51
RUSSI	52	73,2%	19	26,8%	168	2,37
ALFONSINE	98	74,8%	33	25,2%	313	2,39
BAGNACAVALLO	141	72,7%	53	27,3%	437	2,25
BAGNARA	11	64,7%	6	35,3%	40	2,35
CONSELICE	41	73,2%	15	26,8%	149	2,66
COTIGNOLA	75	75,8%	24	24,2%	261	2,64
FUSIGNANO	81	77,9%	23	22,1%	234	2,25
LUGO	197	69,1%	88	30,9%	740	2,60
MASSA	68	74,7%	23	25,3%	194	2,13
S.AGATA	6	54,5%	5	45,5%	25	2,27
BRISIGHELLA	76	69,1%	34	30,9%	272	2,47
CASOLA	47	81,0%	11	19,0%	115	1,98
CASTEL B.	45	75,0%	15	25,0%	149	2,48
FAENZA	590	75,3%	194	24,7%	1797	2,29
RIOLO T.	19	76,0%	6	24,0%	44	1,76
SOLAROLO	26	61,9%	16	38,1%	109	2,60
TOTALE	3160	73,9%	1116	26,1%	10400	2,43

Questa la suddivisione dei 4276 nuclei familiari in base al numero dei componenti:

N.RO COMPONENTI	N.RO NUCLEI
1	1692
2	1061
3	538
4	392
5	314
6	170
7	72
8	29
>8	8

CANONI DI LOCAZIONE

ASSEGNATARI PER FASCIA	31/12/2025		31/12/2024		31/12/2023		31/12/2022		31/12/2021	
	N.	%	N.	%	N.	%	N.	%	N.	%
AREA PROTEZIONE	1876	45,5%	1960	47,5%	2158	52,1%	2373	56,9%	2334	55,2%
AREA ACCESSO	1937	47,0%	1699	41,1%	1610	38,8%	1479	35,5%	1518	35,9%
AREA PERMANENZA	180	4,4%	309	7,5%	264	6,4%	220	5,3%	236	5,6%
AREA DECADENZA	70	1,7%	97	2,3%	72	1,7%	67	1,6%	106	2,5%
NON DOCUM / ALTRO	58	1,4%	64	1,6%	42	1,0%	28	0,7%	37	0,9%
TOTALE	4121		4129		4146		4167		4231	

CANONE MEDIO PER FASCIA	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
AREA PROTEZIONE	80,9	79,5	80,2	76,9	76,3	72,9
AREA ACCESSO	218,7	187,1	182,9	181,9	184,1	181,3
AREA PERMANENZA	386,6	310,5	313,6	318,7	307,2	304,6
AREA DECADENZA	404,1	398,9	387,4	378,6	381,5	378,1
CANONE MEDIO PROVINCIALE	166,6	150,2	142,2	132,8	136,4	134,8

Canone medio mensile anno 2018: € 130,6

Canone medio mensile anno 2020: € 130,3

Canone medio mensile anno 2022: € 132,9

Canone medio mensile anno 2024: € 142,3

Canone medio mensile anno 2019: € 128,1

Canone medio mensile anno 2021: € 133,6

Canone medio mensile anno 2023: € 134,1

Canone medio mensile anno 2025: € 152,5

CANONE MEDIO ERP COMUNE PER COMUNE	CANONE MEDIO 31/12/2025	CANONE MEDIO 31/12/2024	CANONE MEDIO 31/12/2023	CANONE MEDIO 31/12/2022	CANONE MEDIO 31/12/2021
ALFONSINE	155,4	157,2	144,8	133,1	139,0
BAGNACAVALLO	167,1	148,4	140,8	129,8	135,2
BAGNARA di ROM.	139,1	127,1	141,6	129,9	123,7
BRISIGHELLA	163,2	149,5	143,7	132,2	138,8
CASOLA VALSENIO	156,8	142,9	145,3	141,2	160,2
CASTELBOLOGNESE	135,3	122,8	119,2	109,9	113,0
CERVIA	149,7	135,5	132,1	121,1	122,0
CONSELICE	148,3	146,9	129,4	129,6	140,9
COTIGNOLA	154,2	141,5	129,4	127,1	129,0
FAENZA	160,8	144,9	135,8	128,5	130,6
FUSIGNANO	160,4	143,4	135,3	129,1	129,7
LUGO	154,8	137,8	124,1	121,1	118,7
MASSA LOMBARDA	133,5	123,2	131,9	116,7	121,8
RAVENNA	179,4	160,8	150,7	140,2	144,5
RIOLO TERME	135,8	119,4	122,1	118,7	130,6
RUSSI	143,1	126,4	115,5	107,1	112,2
S.AGATA	131,9	150,8	146,3		
SOLAROLO	152,4	129,7	141,9	125,6	139,6

ANALISI MOROSITA'

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

DATI AL 31/12/2025				
cod.U.I.	COMUNE	BOLLETTE EMESSE PER CANONI E ONERI ACCESSORI 01/01/2025 - 31/12/2025	MOROSITA DATI AL 31/12/2025	% di morosita rispetto al totale emesso
0	ALFONSINE	€ 228.180,57	€ 18.871,46	8,27%
1	BAGNACAVALLO	€ 378.540,12	€ 26.995,43	7,13%
2	BAGNARA DI ROMAGNA	€ 26.725,78	€ 162,53	0,61%
3	BRISIGHELLA	€ 201.219,43	€ 9.140,26	4,54%
4	CASOLA VALSENO	€ 127.157,23	€ 2.383,98	1,87%
5	CASTEL BOLOGNESE	€ 127.619,71	€ 10.354,86	8,11%
6	CERVIA	€ 267.096,04	€ 15.105,22	5,66%
7	CONSELICE	€ 112.675,19	€ 12.766,00	11,33%
8	COTIGNOLA	€ 162.072,29	€ 14.358,97	8,86%
9	FAENZA	€ 1.798.151,93	€ 161.512,17	8,98%
10	FUSIGNANO	€ 201.613,18	€ 21.506,50	10,67%
11	LUGO	€ 567.129,29	€ 45.999,86	8,11%
12	MASSA LOMBARDA	€ 151.560,49	€ 16.090,24	10,62%
13	RAVENNA	€ 5.777.221,43	€ 393.213,21	6,81%
14	RIOLO TERME	€ 60.920,85	€ 7.133,36	11,71%
15	RUSSI	€ 135.241,30	€ 12.664,41	9,36%
16	SANT'AGATA SUL SANTERNO	€ 23.035,86	€ 2.757,46	11,97%
17	SOLAROLO	€ 71.042,66	€ 1.676,55	2,36%
	TOTALE	€ 10.417.203,35	€ 772.692,47	7,42%

* Incassi al 31/01/2026

DATI AL 31/12/2024	
MOROSITA DATI AL 31/12/2024	% di morosita rispetto al totale emesso
€ 17.403,43	9,34%
€ 26.799,65	7,59%
€ 703,36	2,63%
€ 8.515,58	4,48%
€ 5.185,41	4,29%
€ 6.104,79	5,30%
€ 12.688,75	4,87%
€ 14.399,79	13,99%
€ 12.530,71	8,43%
€ 153.814,94	9,02%
€ 13.815,29	7,39%
€ 51.528,28	9,94%
€ 19.988,29	13,59%
€ 362.114,31	6,58%
€ 6.008,45	10,94%
€ 12.315,34	9,88%
€ 5.016,07	18,78%
€ 1.538,78	2,31%
€ 730.471,22	7,42%

* Incassi al 31/01/2025

Il dato relativo alla morosità corrente (comprensiva sia dei canoni ERP che degli oneri accessori) è pari al 7,42%. Il livello di morosità rimane sostanzialmente costante negli ultimi anni.

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.

Nei seguenti prospetti gli importi di morosità corrente e consolidata negli ultimi 2 anni. Nonostante l'incremento dell'emesso dovuto alle modifiche dei canoni nel corso del 2025, anche in termini assoluti la morosità consolidata non subisce incrementi significativi.

	EMESSO AL 31/12/2025	MOROSITA CORRENTE	% MOROSITA CORRENTE	MOROSITA CONSOLIDATA
CANONI AFFITTO	€ 7.273.946,92	€ 456.092,63	6,27%	€ 702.127,78
ONERI ACCESSORI	€ 3.143.256,43	€ 316.599,84	10,07%	€ 362.511,04
TOTALE	€ 10.417.203,35	€ 772.692,47	7,42%	€ 1.064.638,82

	EMESSO AL 31/12/2024	MOROSITA CORRENTE	% MOROSITA CORRENTE	MOROSITA CONSOLIDATA
CANONI AFFITTO	€ 6.850.731,37	€ 425.248,95	6,21%	€ 699.124,67
ONERI ACCESSORI	€ 2.989.772,21	€ 305.222,27	10,21%	€ 376.969,08
TOTALE	€ 9.840.503,58	€ 730.471,22	7,42%	€ 1.076.093,75

N.B. - sono state 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

Risulta sempre più intensa la gestione interna degli utenti morosi: nel corso dell'anno 2025 sono stati notificati 363 Avvii del Procedimento di decadenza (a fronte di 288 del 2024) e 109 Dichiarazioni di Decadenza (a fronte di 84 del 2024).

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

Nel corso dell'anno 2025 sono stati gestiti complessivamente 589 atti (a fronte di 440 dell'anno 2024) con la suddivisione che segue:

COMUNE	AVVII DEL PROCEDIM DECADENZA	DICHIARAZIONI DI DECADENZA	SOSPENSIONI DECADENZA	REVOCA PREAVVISO	REVOCA DECADENZA	TOTALE
ALFONSINE	12	3				15
BAGNACAVALLO	15	11	1	1	1	29
BAGNARA DI ROM.						0
BRISIGHELLA	8	2		4		14
CASOLA VALSENO	4	1		4		9
CASTELBOLOGNESE	5	2		3		10
CERVIA	4			1	3	8
CONSELICE	3	7				10
COTIGNOLA	17	2				19
FAENZA	47	25		8	6	86
FUSIGNANO	17	1			1	19
LUGO	22	7			1	30
MASSALOMBARDA	14	5	1			20
RAVENNA	183	40		53	27	303
RIOLO TERME	2	1				3
RUSSI	7					7
S. AGATA	2	1				3
SOLAROLO	1	1		1	1	4
TOTALE	363	109	2	75	40	589

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 31/12/2025	PIANI RIENTRO APERTI AL 31/12/2024	PIANI RIENTRO APERTI AL 31/12/2023	PIANI RIENTRO APERTI AL 31/12/2022
ALFONSINE	14	22	22	15
BAGNACAVALLO	24	35	27	29
BAGNARA DI ROM.	0	0	0	1
BRISIGHELLA	4	6	4	7
CASOLA VALSENIO	0	5	1	2
CASTELBOLOGNESE	2	7	7	7
CERVIA	20	19	21	15
CONSELICE	8	8	13	9
COTIGNOLA	9	19	17	20
FAENZA	95	115	92	86
FUSIGNANO	9	10	9	17
LUGO	28	55	52	44
MASSALOMBARDA	16	24	20	14
RAVENNA	229	197	163	169
RIOLO TERME	3	4	3	1
RUSSI	10	21	20	14
S. AGATA	1	3	2	0
SOLAROLO	2	2	2	0
TOTALE	474	552	475	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.

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

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

Anno 2025 eseguiti 15 + 6 riconsegne spontanee prima dell'esecuzione

Relazione Mediazione Sociale e Attività di Prossimità

“Non esistono soluzioni locali ai problemi globali. Ma nella città, nel piccolo, abbiamo sempre l’opportunità di rendere ciò che sembra un destino, un oggetto su cui possiamo lavorare. In questa visione la città, il quartiere, il locale può trasformarsi da passiva discarica in autentico laboratorio sociale. Centro di elaborazione e irradiazione di forme e stili di vita nuovi.”.
(Bauman 2003)



Organizzazione dell’attività di Mediazione Sociale

Le attività di mediazione sociale e di mediazione culturale e linguistica, intese come l’insieme di azioni dirette a migliorare i rapporti di convivenza tra gli utenti, sia nei fabbricati Erp, sia nei fabbricati in condominio, rientrano tra le funzioni svolte da Acer Ravenna quale soggetto concessionario, per conto dei diciotto Comuni della Provincia di Ravenna, del servizio di gestione del proprio patrimonio di Edilizia Residenziale Sociale, delle unità immobiliari ad uso diverso eventualmente connesse, nonché l’esercizio dei compiti amministrativi inerenti la materia (cfr. ART. 3 – FUNZIONI SVOLTE DAL CONCESSIONARIO - CAPITOLATO PRESTAZIONALE delle Concessioni in vigore dal 01.01.2023 per la durata di anni 9).

In virtù della delibera della Conferenza degli Enti n. 90 del 24.11.2022, alla copertura dei compensi prestazionali per lo svolgimento di tali attività da parte di Acer Ravenna – non previste nel modello di capitolato prestazionale previsto dalla Regione Emilia Romagna e nel relativo elenco e, dunque, aggiuntive – si provvede inserendolo a compenso di gestione (rispettando, pur con i nuovi servizi, il massimale fissato dalla delibera 391/2002 per la categoria di appartenenza dell’Acer di Ravenna (da 4.000 a 6.000 alloggi) pari a € 47 mensili per alloggio (massimale aumentato, a far data dalla DGR 1590/2023, ad € 55 mensili per alloggio).

Le attività di mediazione come sopra sono svolte da personale interno ad Acer Ravenna (Dott.ssa Emanuela Capellari, competente sui territori dell’URF e sul distretto Ravenna – Cervia -Russi, e dalla rag. Annalisa Ghetti, competente sull’UBR), nonché da mediatrici linguistico-culturali della Cooperativa Terra Mia, con cui - anche per l’anno 2025 - è in essere un affidamento del servizio di mediazione culturale e linguistica.

Durante l’anno 2025, vista l’assenza per un periodo prolungato delle mediatrici “titolari”, si è avviata una collaborazione esterna con il Consorzio “Il Solco” per coprirne l’assenza.

Le collaboratrici individuate dal Consorzio hanno ricevuto il pubblico a Faenza, Ravenna e Lugo, svolto sopralluoghi per gli opportuni accertamenti ed instaurato rapporti con gli inquilini ed i Servizi per il “contenimento” delle criticità ed adozione dei provvedimenti.

A dicembre la collaborazione è ripartita per supportare la mediazione nell’area della Bassa Romagna.

Le attività

Rispetto del Regolamento ed attività generale

Ha prevalso la fase di ascolto delle varie problematiche dell'utenza privilegiando la presenza durante gli orari di apertura al pubblico. Sono stati di fondamentale supporto i referenti condominiali ed, in particolare nel faentino – nei fabbricati più delicati – è stato coinvolto il referente dello sportello sociale Filadelfia e/o le mediatrici di Villaggio Globale che seguono il progetto ATUSS. Le segnalazioni più frequenti riguardano abbandono di rifiuti, rumori (in particolare dei bambini in appartamento) e in maniera superiore al solito, la difficoltà a gestire la pulizia delle scale (tema tipico di anni fa). Per cui sono aumentate le palazzine in cui è stato necessario fare riunioni relative al decoro, gestione parti comuni con un'organizzazione pulizie seguite direttamente dall'ufficio. Questo ha permesso di individuare persone di riferimento (referenti condominiali) in contesti in cui non vi erano, anche se limitatamente al controllo dei turni di pulizia.

Centrale dunque rimane il tema relativo al decoro dei fabbricati, della "gestione" delle lamentele anche di tipo manutentivo attraverso gli strumenti delle riunioni, sopralluoghi e iniziative (anche di pulizia condominiale).

Sono state affrontate alcune situazioni critiche in collaborazione con i servizi socio-sanitari.

Mediatrici culturali: le mediatrici di Terra mia hanno operato prevalentemente sul territorio di Filetto e Faenza. Hanno svolto un'attività di supporto a nuclei familiari in fase di accompagnamento e hanno verificato alcune segnalazioni.

Supporti all'attività di mediazione attraverso Sportelli Sociali decentrati nei territori: vanno ad integrare l'attività ordinaria, con Uffici più prossimi al quartiere dove, tra le altre, si raccolgono segnalazioni e si risolvono piccole problematiche di vicinato. A Ravenna sono attivi due Sportelli Sociali gestiti da Villaggio Globale ("Movalà" in Via Suzzi e in Via Gulli). Le attività sono coordinate e condivise con l'Ufficio Mediazione. Sono presenti inoltre tre sportelli gestiti da Auser nel Comune di Ravenna.

Nel Faentino sono state portate avanti due progettazioni - EduCare e Atuss – in collaborazione con il Comune di Faenza e Villaggio Globale che hanno coinvolto educatrici e mediatrici.

Tema "gestione dei rifiuti" e supporto ad 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). Verso fine anno anche Faenza ha chiesto un confronto dopo aver individuato alcune aree ERP problematiche con Hera (via Lacchini, Via Fornarina, via Corbari 2) e si sono gettate le basi per una collaborazione per meglio informare i nostri assegnatari ed intervenire in caso di accumuli su marciapiedi o strade.

Accompagnamento dei nuovi assegnatari degli alloggi: il primo contatto viene effettuato direttamente dagli Uffici Casa con la collaborazione dei referenti condominiali, mentre le mediatrici intervengono solo in casi particolari.

È invece attivo l'accompagnamento nella fase successiva per i nuclei con difficoltà: le assistenti sociali sono un punto di riferimento per risolvere le piccole difficoltà organizzative e/o di rapporto di vicinato. Al bisogno, viene attivata la mediazione linguistica.

Tema del "decoro": è tornato uno dei temi salienti con frequenti segnalazioni di degrado sia interna agli edifici che nelle aree comuni esterne. Ci si è concentrati sulla pulizia e lo sgombero delle parti comuni, organizzazione dei turni pulizie, partecipazione alle giornate di quartiere e/o Puliamo il Mondo. Si è sgombrata e pulita qualche sala condominiale con il supporto di condomini e volontari.

Funzionale la collaborazione con Velostazione per lo sgombero di biciclette non utilizzate.

Vari fabbricati hanno richiesto supporto per l'organizzazione delle pulizie delle scale e sono stati necessari interventi amministrativi (richiami, diffide e sanzioni) e si è ripreso ad organizzare i turni da ufficio. Si sta valutando di attivare una procedura/intervento per le palazzine in cui la situazione di degrado per mancata pulizia scale è oltre il tollerabile e sono vani i tentativi di "mediazione".

Resta un tema importante quello della gestione della raccolta porta a porta, che continua a presentare difficoltà.

Condomini Collaborativi: i **referenti condominiali** sono una risorsa fondamentale per il monitoraggio e la gestione degli aspetti relazionali e manutentivi. I contesti sono spesso di difficile gestione e il ruolo comporta impegno, dedizione e responsabilità, motivo per il quale in alcuni fabbricati si fatica a trovare chi si assuma il compito.

Spetta ad Acer, in particolare attraverso la mediazione, sostenere e aiutare i referenti nella risoluzione di problemi e nelle difficoltà quotidiane.

Si è incrementato il numero dei **Patti di Collaborazione Individuali** – sia come azione di contrasto alla morosità sia come riconoscimento della partecipazione alla cura delle parti comuni. Il territorio che, al momento, ha concretizzato più patti è quello faentino, in particolare Faenza e Castelbolognese - dove vi è un'intensa collaborazione con Servizi, Serd, Asp.

Tali Patti, inseriti dal Cda anche negli obiettivi aziendali anche per l'annualità 2025, rappresentano uno strumento fondamentale di contrasto della morosità e soprattutto di promozione delle autonomie delle persone maggiormente fragili da promuovere come modo ordinario di prevenire la morosità ed incentivare la partecipazione dei nostri inquilini.

Oltre alle riunioni organizzative per la gestione delle parti comuni (tipiche di Condomini Collaborativi) sono state indette Assemblee per i condomini a gestione diretta (dove sono presenti anche proprietari) per raccogliere e risolvere le problematiche manutentive e/o organizzative

I numeri:

Condomini collaborativi

tipologia	numero	note
Autogestioni con amministratore esterno	4	2 a Faenza 2 a Ravenna
Gestione partecipata assistita	193	Referenti Formali
Patti di collaborazione contrasto morosità	14	Acer + inquilino
Patti di collaborazione	8	Acer + inquilino + associazioni
Patti per i Beni Comuni	4	Acer + associazioni + gruppo informale inquilini + Comune
Totale forme collaborative attive	223	Se si considerano solo le formalizzate
Gestione partecipata assistita	56	Referenti Informali

Eurhonet: è continuata la partecipazione di Acer Ravenna al focus Group di Eurhonet sull'Integrazione Sociale: la mediatrice Capellari ha partecipato all'incontro ad Arezzo in ottobre presentando come esperienza virtuosa il percorso di Condomini Collaborativi e il processo per giungere all'apertura dell'Associazione MirSada (vedi progetto Rom), con obiettivo contrastare il pregiudizio e promuovere la partecipazione dei giovani rom nel processo di emancipazione dal controllo sociale

Coordinamento Mediatori Acer Emilia Romagna – Mediattivi: l'attività è stata sospesa nel periodo di assenza della coordinatrice Emanuela Capellari.

Su richiesta della Presidente Lina Taddei (Coordinatrice delle Acer Emilia Romagna), in data 20 novembre 2025 è stato organizzato un incontro fondamentale, per la prima volta i Mediatori, alcuni direttori e presidenti di tutte le ACER hanno avuto un confronto con l'Assessore Regionale Giovanni Paglia.

Oltre a presentare il Coordinamento sono state delineate alcune mete per il 2026-27: Convegno Regionale della Mediazione e dare struttura e forza alla parte sociale delle ACER in vista della modifica della L.R. 24. In linea generale, le ACER hanno curato la transizione dalla Mediazione

Sociale alla Gestione sociale, con più consapevolezza di essere parte del welfare in cui dare la casa ne è un aspetto che va integrato in una logica di sviluppo della comunità.

CERVIA

Sono stati effettuati sopralluoghi ed incontri informali in tutti i fabbricati di Cervia e Pinarella. In particolare si sono gestite alcune segnalazioni ed interventi per ingombro parti comuni in cui si era avviato l'iter amministrativo. Con loro sono state pulite le salette comuni e riportato ordine e decoro oppure si sono concordate modalità per pulizia e sfalcio condominiale. Restano alcune criticità dove vi è la presenza di più situazioni problematiche.

UNIONE ROMAGNA FAENTINA

È il territorio che si presenta maggiormente strutturato sia per quanto riguarda la collaborazione con ufficio casa, i servizi sociali, Asp. La scelta aziendale di aprire lo sportello Manutenzione a Faenza ha ulteriormente migliorato il contesto in cui è possibile operare.

Progetto "ATUSS": Nel 2025 la Mediazione ACER ha avuto il supporto di mediatori esterni all'interno del progetto ATUSS promosso dai Comuni dell'Unione Romagna Faentina. Stanno lavorando da mesi nei fabbricati sociali ACER/ASP. Operano a Castelbolognese nei fabbricati di via Giovanni XXIII, a Faenza in zona Saviotti e via Montini/Cavour, a Brisighella a Piazzetta Pianori e Casola in via Roma (solo ASP, ma vicino ai nostri fabbricati). Il loro lavoro si svolge in stretta collaborazione con la Mediazione Acer con cui si definiscono linee e interventi. Tra gli obiettivi, oltre al buon vicinato, ascolto, riunioni, lo sgombero della sala di via Riccione per aprire uno **sportello sociale** rivolto a tutti i residenti dei fabbricati ACER ed Asp nel quartiere Borgo. Attualmente è stato formulato il patto di collaborazione di custodia con una nostra assegnataria. È stato realizzato un articolo sulla stampa che ne anticipa l'inaugurazione prevista nel 2026

Quartiere Borgo è stato interessato da un intreccio di progettazioni: in collaborazione con Asp è stato portato avanti un laboratorio Teatrale - "Metamorfosi degli angeli feriti" - condotto dal Teatro del Pratello con spettacolo finale. È stata una buonissima esperienza di coinvolgimento per i condomini.

EduCare: in collaborazione con il Centro Famiglie e Servizi sociali sono state attivate due educatrici che hanno seguito le famiglie con minori in due fabbricati.

Atuss: hanno fatto varie riunioni di vicinato in particolare in due fabbricati dove hanno sgombrato e reso agibile una saletta condominiale.

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. È possibile quindi fare lavoro di rete e attingere alle risorse del territorio.

Tavolo Rom e MirSada – di fatto tutte le famiglie rom che vivono nei nostri fabbricati sono in carico ai servizi sociali per cui si è ridotto il coinvolgimento "educativo" dell'ufficio Mediazione. Continua il lavoro con la neonata Associazione Mirsada che anche nel 2025 ha realizzato iniziative di formazione per Ass Sociali che gradatamente nel faentino cominciano a conoscere meglio la cultura rom e il passaggio culturale che sta avvenendo nel loro territorio. È stata realizzata la Biblioteca vivente sia a Faenza che a Ravenna e presentato un libro sulla persecuzione del popolo rom in Italia/ Emilia Romagna in seguito alle leggi razziali fasciste per la settimana di contrasto all'antiziganesimo promossa da Unar (2° edizione) con il supporto di Villaggio Globale. È stata

organizzata la festa di San Giorgio con un buon coinvolgimento del vicinato e dei cittadini faentini.

EduCare: due educatrici hanno lavorato nei contesti de Il Borgo e Castelbolognese. Come ufficio è stata seguita solo la parte di aggancio, dove le educatrici hanno individuato i loro riferimenti.

Laboratorio Teatrale “Metamorfosi degli angeli feriti”: condotto dal Teatro del Pratello, si è concluso con uno spettacolo con partecipazione di varie autorità della provincia. È stata un’esperienza molto significativa per i partecipanti.

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. A fine anno il bilancio è che è un quartiere pieno di risorse, attivabili. Tra i limiti più evidenti la difficoltà a concretizzare le collaborazioni e serve lavorare su un orizzonte temporale più lungo (3/5 anni) per consolidare mutamenti.

RUSSI

La nuova Giunta ha apportato un cambiamento sostanziale nella gestione delle situazioni problematiche. L’impronta è più sociale e utile a ridefinire i contorni delle varie competenze.

RAVENNA

Raccolta porta a porta i fabbricati ERP di Ravenna presentano problemi di degrado interno, abbandono rifiuti, presenza di topi, gabbiani ecc. Sono state fatte riunioni, incontri, sopralluoghi. I sopralluoghi con Comune, Hera, tecnico e mediatore ACER di fine anno 2024 hanno dato avvio a proposte.

Resta uno dei temi prevalenti che riguarda nel suo insieme il Comune, non solo palazzine “popolari”, spesso utilizzato per post sui social o articoli sulla stampa che alimentano l’immagine dell’ERP come degrado e cittadini non esemplari.

In collaborazione con LegaAmbiente, Movalà e Casa Volante sono state organizzate giornate di pulizie di quartiere e in alcuni casi anche di parti comuni condominiali.

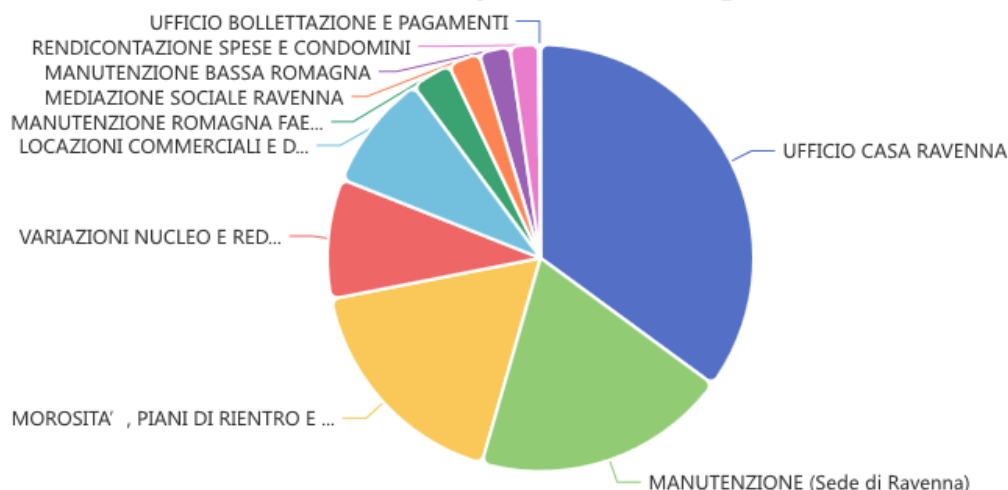
Sportello Mediazione: in via ordinaria rimane prevalente il contatto telefonico soprattutto attraverso la messaggistica di whatsapp, alcuni utilizzano le email. Si continua a ricevere chi viene fuori dall’orario di sportello.

L’ufficio di Mediazione si avvale della collaborazione di due sportelli sociali decentrati a Ravenna: Movalà - gestiti da Villaggio Globale - che coprono a Ravenna la zona Suzzi e la zona Gulli e stanno integrando lo sportello Auser di via Butrinto. Auser segue tre sportelli (S. Alberto, Butrinto, Eraclea) e Orli e Trame. Via Eraclea è gestito da una nostra inquilina che funge da punto di riferimento e ha una particolare attenzione alla povertà ed è molto attiva per contenere il degrado legato alla raccolta rifiuti (distribuisce sacchetti per l’umido e ha contatti anche diretti con la dipendente HERA)

Le richieste di appuntamento online a Ravenna tramite il sito o contatti con Centralino il giovedì pomeriggio nel 2025 sono state 39

	G	F	M	A	M	G	L	A	S	O	N	D	Totale
MediazioneRavenna	0	1	1	7	8	3	7	6	1	1	4	0	39
Totale richieste	165	175	207	153	146	120	120	126	198	189	218	174	1991

Prenotazioni per ciascuna categoria



Riunioni condominiali: si è dato avvio all'organizzazione di assemblee condominiali formali nei condomini misti alla presente delle due coordinatrici di aree tecnica ed amministrativa. È stata coinvolta la mediazione per la gestione delle relazioni.

Casa Volante: È nata l'Associazione Mentality che aggrega giovani musicisti, hanno allestito una piccola sala registrazione, fanno corsi ecc. Sono stati attivi promuovendo serate di musica, partecipando ai laboratori del Conservatorio ecc. Casa Volante è stata per alcuni mesi chiusa al pubblico per recuperare un immaginario positivo nel quartiere, sgombrare quanto non necessario e sistemare alcuni aspetti manutentivi. Sono state ripristinate le Regole d'accesso e limitato il numero di persone dotate di chiavi. È stata riaperta ad ottobre con una bella serata musicale con l'Orchestra didattica Verdi.

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.

UNIONE DELLA BASSA ROMAGNA

Sono state prese in carico le situazioni emergenti, utilizzate, come prassi del servizio, come occasione per intraprendere un percorso di responsabilizzazione nel decoro e nella gestione delle parti comuni; dove possibile è stata individuata una figura di riferimento condominiale.

Alcune realtà e conflittualità hanno necessitato di più interventi, sopralluoghi e collaborazioni con più interlocutori.

Si sottolinea l'importanza degli Uffici Casa che seguono i Comuni della Bassa Romagna: essendo sul territorio, supportano quotidianamente e direttamente a contatto con gli assegnatari, segnalano alla mediatrice le situazioni critiche e la necessità di un intervento. Anche la collaborazione con i servizi sociali del territorio ha avuto negli anni un ruolo importante nella gestione dei casi, cercando di trovare una giusta divisione dei compiti.

L'attività del servizio di mediazione è orientata alla prevenzione degli aspetti conflittuali attraverso azioni di socializzazione, partecipazione alla vita condominiale, condivisione delle modalità di uso

delle parti comuni. Nel caso di conflitti agiti si preferisce uscire, quando possibile, dalla logica di contrapposizione duale, rilanciando temi “comuni” della civile convivenza.

La saletta a Lugo in via Toscana, essendo in attesa di ristrutturazione a seguito dell'alluvione, non ha potuto ospitare come negli anni passati corsi o eventi.

Bagnacavallo: corso di maglia in collaborazione con Caritas e Tessere Legami nella saletta di via Marconi 22

Bagnacavallo: corso di Stencil presso la saletta di via Guido Reni 22, in collaborazione con Caritas e Tessere Legami

Bagnacavallo: collaborazione con Condomini Collaborativi per corso di alfabetizzazione digitale

Cotignola: in collaborazione con Tessere Legami corso di cucina etnica – assaggi dal mondo, dove ogni incontro è stata un'occasione per conoscersi e intrecciare culture

Lugo: saletta di via Guido Reni 22 incontri di lettura con volontari della biblioteca Trisi

Massalombarda: collaborazione con Udi e Tessere Legami per saletta nello stabile di via Bassi 73

Massalombarda: collaborazione con Condomini Collaborativi per corso di alfabetizzazione digitale

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. In ogni riunione effettuata sul territorio si è affrontato l'argomento rifiuti, per sensibilizzare gli assegnatari ad una gestione corretta.

PATTO DI LETTURA: continua la collaborazione con la biblioteca Trisi e i loro volontari relativa al patto di lettura provinciale con l'obiettivo della promozione della lettura.

Assemblee Bassa Romagna 2025: 22

SOCIAL “MEDIA”

È ATTIVA SU INTERNET LA PAGINA FACEBOOK “CONDOMINI COLLABORATIVI”, TRAMITE LA QUALE È 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

Per il Consiglio di Amministrazione Acer Ravenna,
La Presidente Avv. Lina Taddei

Ravenna, 19.06.2026

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 2025:

COMUNE	AUTO RIMOSSE
ALFONSINE	1
BAGNACAVALLO	3
FAENZA	13
FUSIGNANO	1
LUGO	4
RAVENNA	61
RUSSI	1
TOTALE	84

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
ANNO 2025	84
TOTALE	869

MANUTENZIONE ALLOGGI

Nella tabella che segue c'è il report completo della attività manutentive 2025, 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	177	49	34	30
BAGNACAVALLO	156	33	71	11
BAGNARA di ROMAGNA	20	3	0	1
BRISIGHELLA	88	44	52	14
CASOLA VALSENIO	82	22	57	6
CASTELBOLOGNESE	75	30	63	4
CERVIA	101	28	81	8
CONSELICE	107	25	17	1
COTIGNOLA	114	18	35	3
FAENZA	769	213	286	39
FUSIGNANO	103	28	29	5
LUGO	361	117	183	13
MASSA LOMBARDA	78	19	13	4
RAVENNA	2681	982	1528	98
RIOLO TERME	29	19	21	1
RUSSI	97	40	44	4
S. AGATA SUL SANTERNO	12	3	5	3
SOLAROLO	40	5	6	1
	5090	1678	2525	246

CERTIFICAZIONE ENERGETICA ALLOGGI

All'interno della attività regolata dalla convenzione sono stati emessi, per l'anno 2025 i seguenti attestati di prestazione energetica APE, prevalentemente legati a interventi di ripristino degli alloggi:

Comune	N. attestati emessi Anno 2025
Alfonsine	23
Bagnacavallo	25
Cervia	46
Faenza	1
Lugo	44
Ravenna	47
Totale 2025	186

Gli alloggi ACER per i quali è stato redatto il certificato energetico APE/ACE sono quindi ad oggi in totale 2397, di cui oltre il 50% (1264) 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
Cervia	9
Cotignola	16
Lugo	37
Faenza	78
Ravenna	68
Russi	7
Totale classi A e B	215

Sempre in tema di rendimento energetico degli edifici ACER, sono stati richiesti al GSE, nell'anno 2025, 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	IMPORTO
ALFONSINE	3.955,20 €
BAGNACAVALLO	5.273,60 €
BRISIGHELLA	1.318,40 €
CASOLA VALSENIO	3.955,20 €
CASTEL BOLOGNESE	2.636,80 €
CERVIA	1.444,07 €
COTIGNOLA	2.636,80 €
FAENZA	15.820,80 €
FUSIGNANO	3.955,20 €
LUGO	6.592,00 €
MASSA LOMBARDA	3.955,20 €
RAVENNA	19.345,12 €
SOLAROLO	3.955,20 €
TOTALE	74.843,59 €

Per l'anno 2025 sono stati incassati **complessivamente € 99.312,34** di cui € 24.468,75 per gli interventi di trasformazione di n. 25 alloggi da ERP a ERS nel Comune di Ravenna, con mutuo a carico di ACER Ravenna.

L'importo di **€ 74.843,59** relativo alle richieste di conto termico di cui sopra, è stato poi redistribuito a **347** nuclei in tutta la Provincia, sottoforma di contributo per il pagamento delle spese condominiali.