

ACER
AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA
DELLA PROVINCIA DI RAVENNA

Relazione Generale Annuale 2021



del Comune di Bagnacavallo



giugno 2022



Azienda Casa Emilia Romagna
della Provincia di Ravenna

RELAZIONE GENERALE ANNUALE ANNO 2021

INDICE

- Bilancio 2021 ACER Ravenna in pillole
- Patrimonio gestito
- Dati anagrafici utenza
- Nuove assegnazioni e disdette 2021
- 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 2021
- Riepilogo contabile gestione concessione ERP articolato per Comune



IN PILLOLE

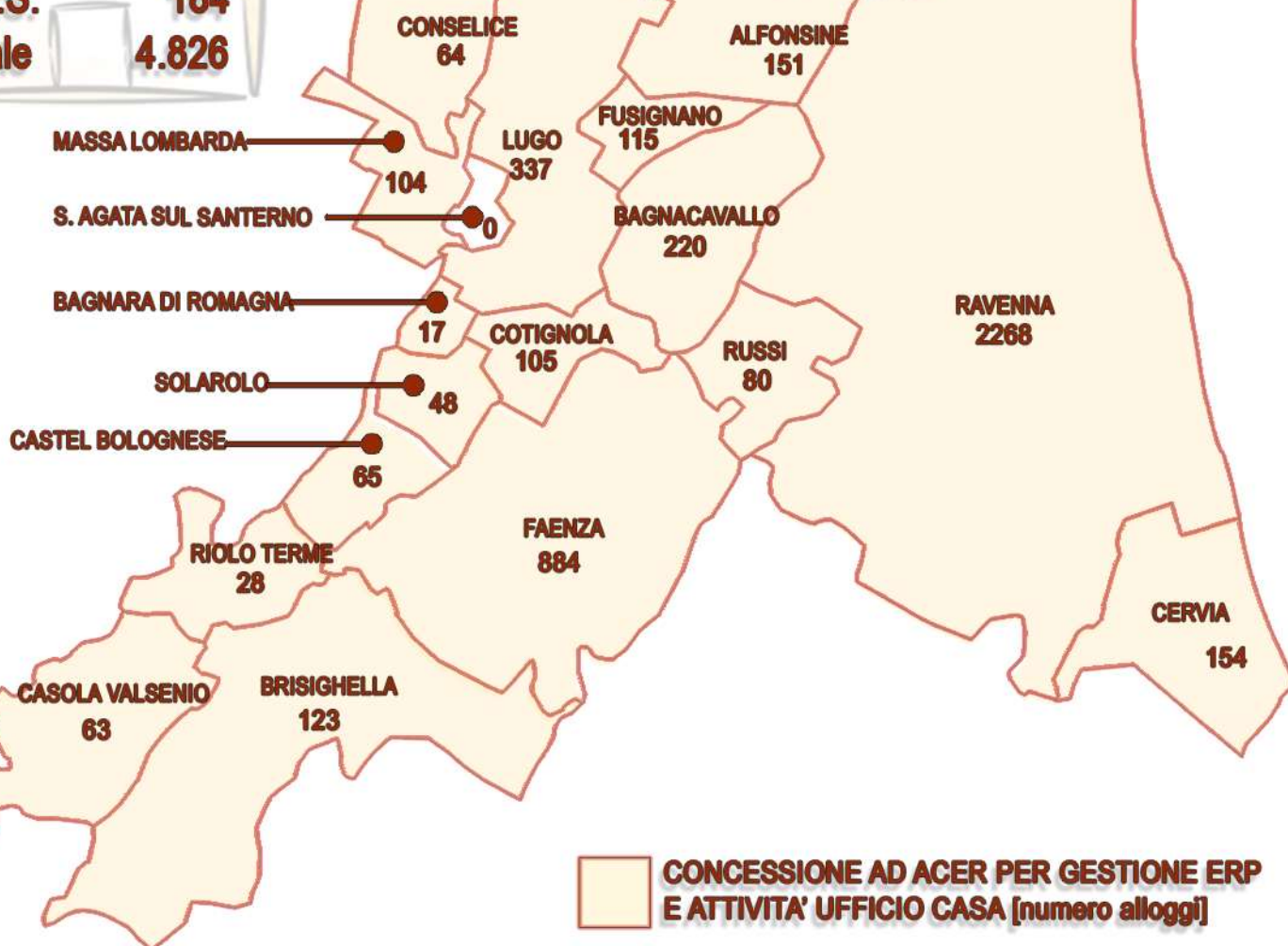
I NUMERI

Valore della produzione	€ 8.381.972
Costo della produzione	€ 8.254.420
Costo del personale	€ 1.999.778
Impiego risorse in manutenzione	€ 4.004.303
Utile di esercizio	€ 45.449
Compenso di gestione medio per alloggio: € 42,17	
Canone medio mensile anno 2021: € 133,6	

ATTIVITA' DI ACER NELLA PROVINCIA DI RAVENNA

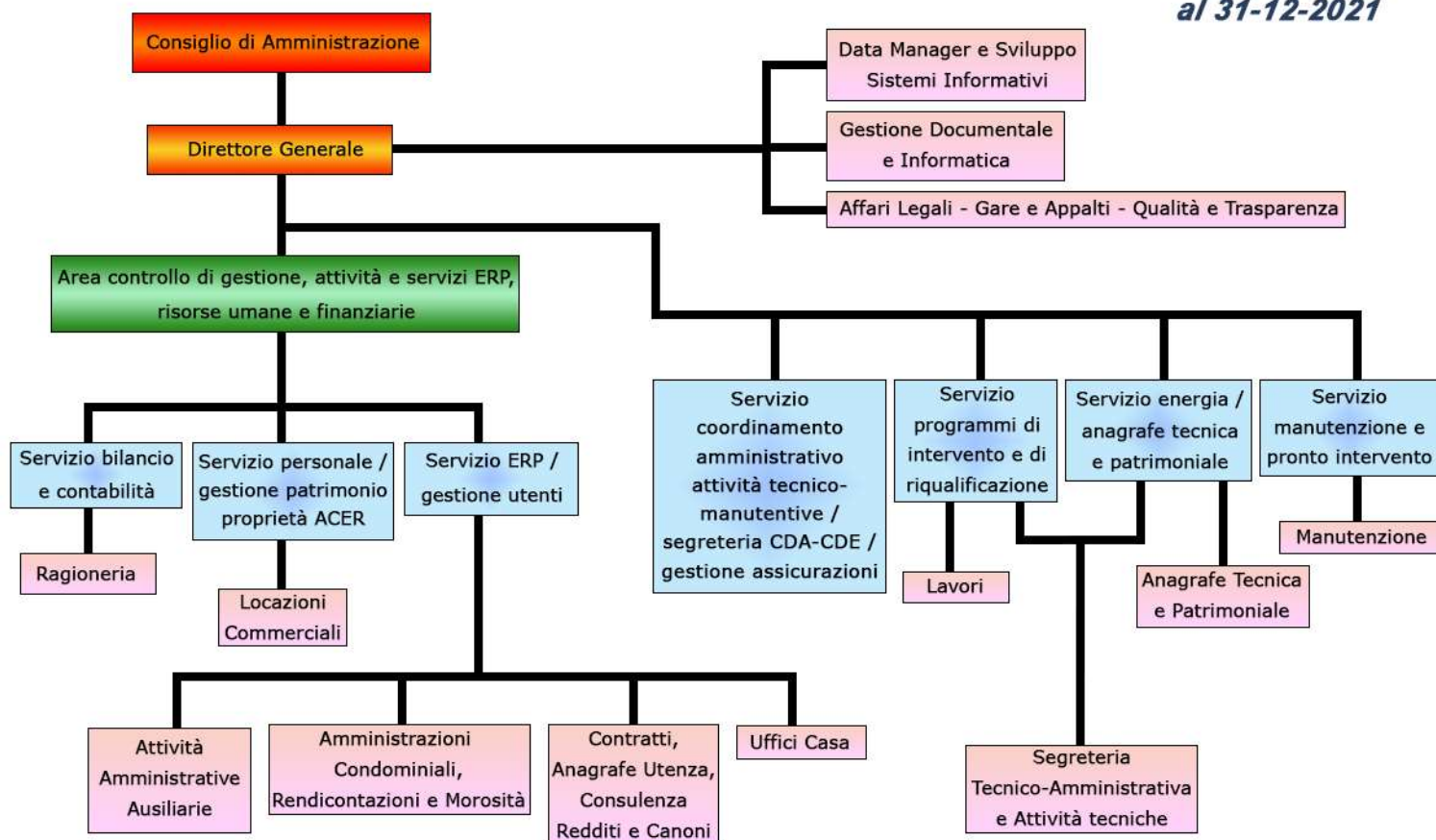
Alloggi gestiti

E.R.P.	4.642
E.R.S.	184
Totale	4.826



STRUTTURA ORGANIZZATIVA DI ACER RAVENNA

al 31-12-2021



I DIPENDENTI ACER

37 a tempo indeterminato
1 a tempo determinato



22 DONNE



16 UOMINI

costo del personale
costo della produzione = 24,2%

Anno 2021: dipendenti attivati in smart working: n. 20 (52,6%)



UFFICI CASA: CONTRIBUTI PER L'AFFITTO

	DOMANDE RICEVUTE	DOMANDE IN GRADUATORIA	DOMANDE SODDISFATTE	IMPORTI COMPLESSIVI
RAVENNA CERVIA RUSSI	2.019	1.722	1.044	€ 1.397.324
BASSA ROMAGNA	867	779	576	€ 723.037
ROMAGNA FAENTINA	1.017	868	564	€ 690.699
TOTALI ANNO 2021	3.903	3.369	2.184	€ 2.811.060

CARATTERISTICHE NUCLEI ASSEGNATARI ERP-ERS



10.282
INQUILINI PRESENTI

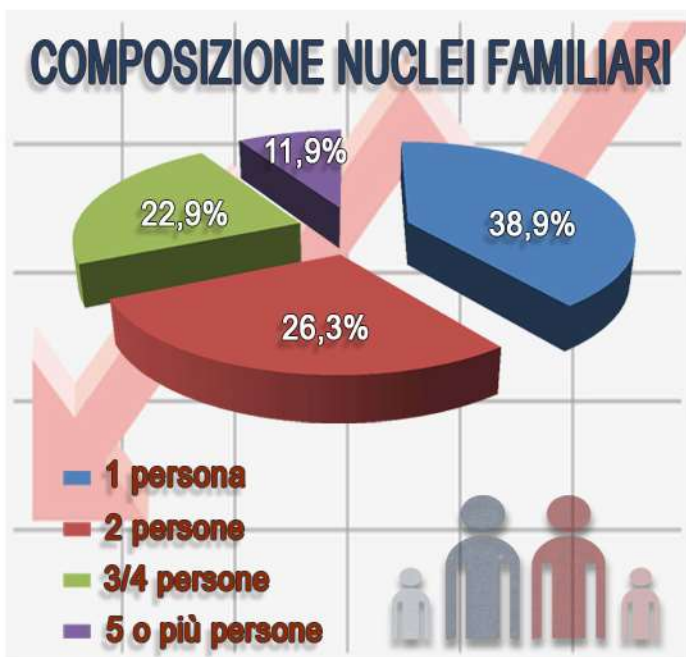


1.674
ASSEGNATARI
ULTRA 65 ENNI



4.338
FAMIGLIE ASSEGNATARIE
numero medio componenti: 2,37

COMPOSIZIONE NUCLEI FAMILIARI



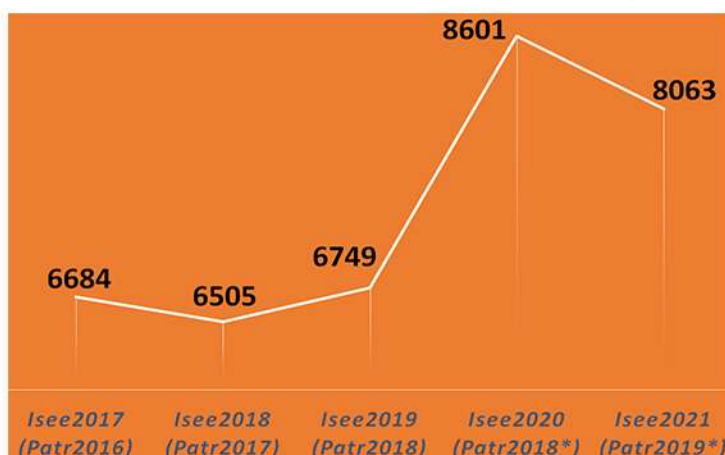
PATRIMONI MOBILIARI NUCLEI ERP

(conti correnti, titoli, altre forme di risparmio, ecc.)

Patrimonio medio di tutti gli assegnatari
(più di 4200 nuclei ogni anno)



Patrimonio medio assegnatari "storici"
(n.ro 3400 nuclei residenti ERP almeno dal 2017)

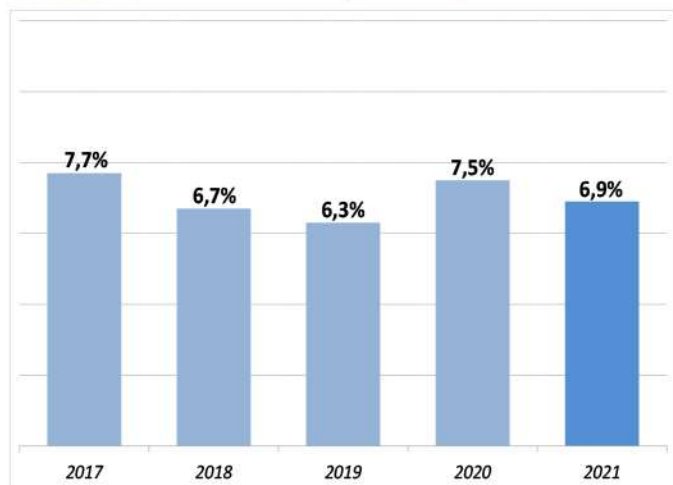


* Dal 2020 introdotto nuovo sistema di controllo INPS/ABI sui patrimoni

MOROSITA' ERP ANNO 2021

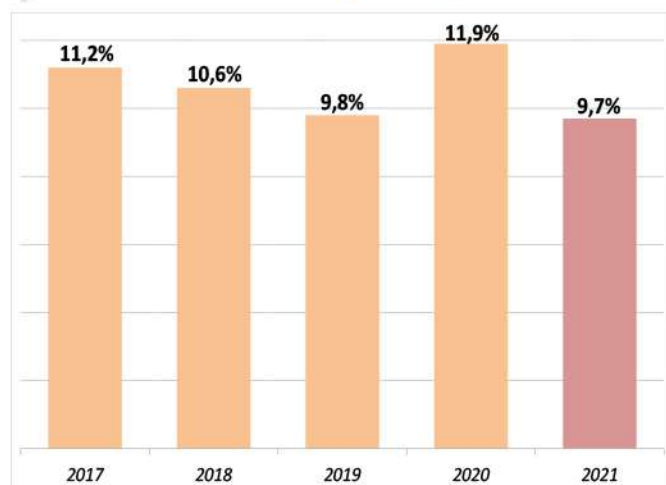
CANONI

€ 473.952
pari al 6,9% dell'emesso

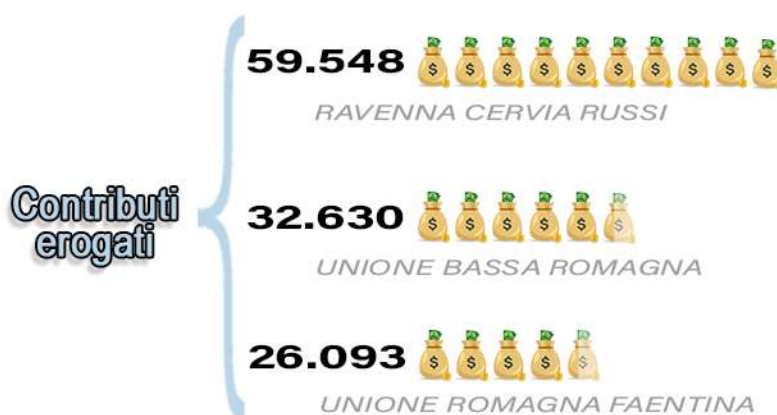
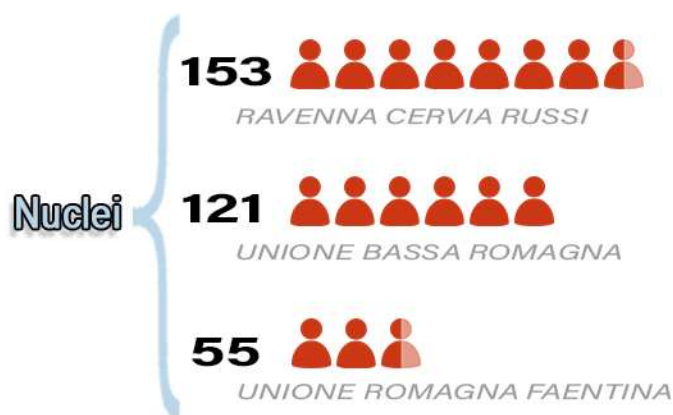


Spese Accessorie

€ 297.206
pari al 9,7% dell'emesso



Contributi Conto Termico utilizzati a copertura morosità utenze condominiali



INCASSI CANONI ERP PER COMUNE ANNO 2021

Alfonsine	164.971
Bagnacavallo	290.697
Bagnara di Romagna	20.636
Brisighella	175.180
Casola Valsenio	111.870
Castel Bolognese	78.469
Cervia	176.521
Conselice	91.894
Cotignola	128.438

Faenza	1.180.933
Fusignano	143.896
Lugo	391.727
Massa Lombarda	129.316
Ravenna	3.479.339
Riolo Terme	34.070
Russi	94.238
Solarolo	70.224

ATTIVITA' DI ACER VERSO GLI INQUILINI

Alloggi assegnati a nuovi inquilini	n° 214
Altre assegnazioni (mobilità interna, da provvisorio a definitivo, cambio intestazione)	n° 93
Totale assegnazioni anno 2021	
di cui 275 ERP e 32 non ERP (emergenza abitativa e locazione permanente)	n° 307
Sfratti eseguiti	n° 16
Piani di recupero della morosità aperti al 31/12/21	n° 401
Attività di rimozione auto abbandonate	n° 137

MEDIAZIONE SOCIALE



**Interventi di mediazione
e per rispetto
del regolamento
nei condomini
n° 561**



**Accompagnamento
nuovi assegnatari
n° 25**



**Riunioni condominiali
(autogestione partecipata)
n° 26**

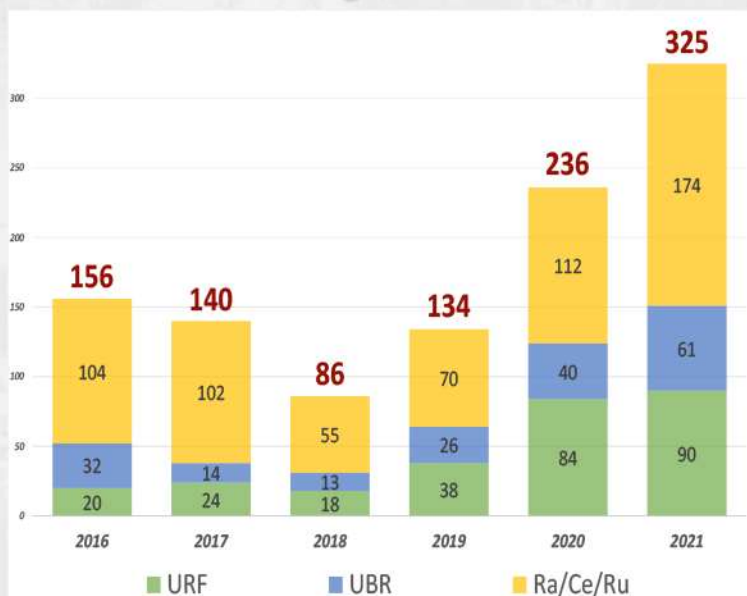


**Condomini
con nomina e
collaborazione
di caposcala
n° 140**



**Patti di collaborazione attivi
n° 5**

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



PATRIMONIO ACER

Valore patrimonio (costo storico)	€ 3.645.858
Negozi/Uffici n° 38 (locati 37)	Garage n° 27 (locati 21)
Incasso totale canoni negozi/uffici anno 2021:	€ 139.240
Canone medio negozi/uffici al 31/12/2021:	€ 352,1

RIQUALIFICAZIONI ENERGETICHE

Certificati di prestazione energetica emessi nel 2021 per alloggi ERP n° 155

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



**Conto Termico: contratti
attivati nel 2021 per interventi
di riqualificazione energetica**

RAVENNA - CERVIA - RUSSI

44

UNIONE BASSA ROMAGNA

25

UNIONE ROMAGNA
FAENTINA

20

TOTALE PROVINCIALE

89

Importo contratti € 171.886

PRATICHE DI PREVENZIONE INCENDI



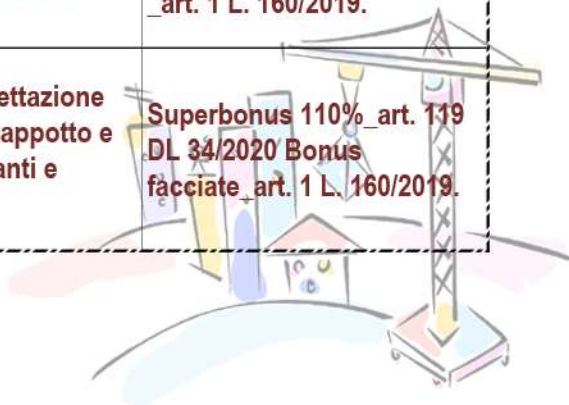
**Segnalazioni certificate di inizio attività
ai fini della sicurezza antincendio n. 3**

Rinnovo certificazioni conformità antincendio n. 4

ATTIVITA' SERVIZI TECNICI

Commitente ed ubicazione	Natura dell'opera	Affidamento/stato dell'opera al 31.12.2021	Risorse
Comune di Ravenna, Via Caorle n.14	Recupero edilizio e riqualificazione 6 alloggi	Opere di completamento. Convenzione per la gestione tecnica dell'intervento.	Finanziamento Piano Casa lettera b)
Comune di Alfonsine, Via Tranvia 4-6-8-10	Recupero edilizio e riqualificazione energetica 18 alloggi	Convenzione per la gestione tecnica dell'intervento. Progettazione, affidamento lavori e consegna cantiere.	Finanziamento Piano Casa lettera b)
Comune di Ravenna, Via Gatta 11-13	Recupero edilizio e riqualificazione energetica	Opere di completamento e collaudo	POS-FESR 2014-2020 bando 2017
Comune di Ravenna, quartiere S. Biagio Nord	Demolizione e ricostruzione edificio per 23 nuovi alloggi. Riqualificazione energetica ed edilizia di 2 fabbricati in via Dorese. Riqualificazione spazi per la collettività.	Collaborazione alla predisposizione della documentazione progettuale per la partecipazione al Bando.	PIERS_Programma Integrato di Edilizia Residenziale Sociale
Comuni della Provincia (Ravenna, Faenza, Lugo Russi)	Lavori di adeguamento o miglioramento sismiche del patrimonio erp	Collaborazione alla predisposizione della documentazione progettuale per la partecipazione al Bando.	Fondo Complementare al PNRR_Programma "Sicuro, Verde e Sociale".
Comune di Ravenna, via Stradone e via Grado 8-82, via Grado 49-51, via Eraclea 27-29-31-33-35-37-39	Realizzazione di nuovo complesso residenziale per 25 alloggi erp e riqualificazione energetica e funzionale di 160 alloggi erp	Collaborazione alla predisposizione della documentazione progettuale per la partecipazione al Bando.	PINQUA_Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare
Comune di Faenza, via Lacchini 65-67	Lavori di efficientamento energetico.	Esecuzione lavori (realizzazione di cappotto e sostituzione impianti e infissi).	Superbonus 110%_art. 119 DL 34/2020 e Bonus facciate _art. 1 L. 160/2019.
Comune di Ravenna, via Patuelli 10-16, 18-22	Lavori di efficientamento energetico.	Affidamento progettazione (realizzazione di cappotto e sostituzione impianti e infissi).	Superbonus 110%_art. 119 DL 34/2020 Bonus facciate _art. 1 L. 160/2019.

Ricavi per competenze tecniche: € 96.802



MANUTENZIONE ALLOGGI

Incidenza spese 2021 per manutenzioni ordinarie e straordinarie
su risorse derivanti da entrate 2021 per canoni Erp
e da fondi residui anni precedenti : 54,7%

**Totale interventi
manutentivi
effettuati
n° 9.841**

Interventi extra canone n° 1.582
(di cui 606 in addebito)

Servizi a misura n° 2.456
(di cui 1856 in addebito)

Interventi a canone n° 5.803

ALLOGGI SFITTI RIPRISTINATI

Ripristini effettuati n° 231 - Costo medio € 7.914



	Numero complessivo alloggi ripristinati	Quota regionale per ripristini oggetto di contributo	Quota a carico fondi canoni comunali	IMPORTO COMPLESSIVO RIPRISTINI 2021 PER COMUNE
ALFONSINE	1		7.400 €	7.400 €
BAGNACAVALLLO	10		78.504 €	78.504 €
BAGNARA	--			
BRISIGHELLA	9	48.113 €	43.761 €	91.874 €
CASOLA	--			
CASTEL BOLOGNESE	1		1.258 €	1.258 €
CERVIA	9	13.555 €	39.550 €	53.104 €
CONSELICE	4	11.184 €	22.110 €	33.294 €
COTIGNOLA	9	5.811 €	47.347 €	53.158 €
FAENZA	47	104.791 €	313.114 €	417.904 €
FUSIGNANO	6	12.693 €	39.242 €	51.935 €
LUGO	17	65.914 €	65.437 €	131.351 €
MASSA LOMBARDA	5	8.066 €	41.447 €	49.513 €
RAVENNA	106	216.175 €	596.568 €	812.743 €
RIOLO TERME	--			
RUSSI	6	20.250 €	13.580 €	33.830 €
SOLAROLO	1	12.289 €		12.289 €
TOTALE PROVINCIALE	231	518.841 €	1.309.319 €	1.828.160 €



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 31/12/2021 da Acer Ravenna in virtù di concessioni e convenzioni in essere.

SITUAZIONE PATRIMONIALE E ALLOGGI GESTITI

UBICAZIONE	Alloggi proprietà comunale- ASP - canone sociale	Alloggi proprietà comunale Edilizia agev. ERS	Totale propr. Comune	Proprietà ACER	Unità extra abitative ACER	Totale complessivo alloggi gestiti da ACER nella provincia di Ravenna
Alfonsine	151		151		12	151
Bagnacavallo	214		214	6		220
Bagnara di Romagna	17		17			17
Brisighella	123		123			123
Casola Valsenio	63		63		3	63
Castelbolognese	65		65			65
Cervia	133		133			133
Cervia emergenza abitativa	21		21			21
Conselice	64		64			64
Cotignola	90	15	105		1	105
Faenza	820	12	832	10	4	842
OO.PP. Faenza	42		42			42
Fusignano	115		115		6	115
Lugo	329	8	337		3	337
Massa Lombarda	104		104		1	104
Ravenna	2224	17	2241	27	35	2268
Riolo Terme	28		28			28
Russi/OO.PP Russi	80		80		5	80
Solarolo	48		48			48
						0
Totali	4731	52	4783	43	70	4826

ALLOGGI ERP ASSEGNATI

Totale alloggi ERP assegnati al 31/12/2021 = 4.231

oltre a 107 alloggi in Locazione Permanente o Emerg.Abitativa, per un totale di 4.338 alloggi assegnati.

	occup 31/12/20	occup 31/12/21	diff
CERVIA	122	123	1
RAVENNA	2065	2041	-24
RUSSI	72	71	-1
ALFONSINE	104	102	-2
BAGNACAVALLO	197	191	-6
BAGNARA	15	15	0
CONSELICE	55	57	2
COTIGNOLA	85	86	1
FUSIGNANO	106	102	-4
LUGO	287	289	2
MASSA	93	92	-1
BRISIGHELLA	113	107	-6
CASOLA	60	57	-3
CASTEL B.	63	62	-1
FAENZA	757	769	12
RIOLO T.	23	26	3
SOLAROLO	44	41	-3
TOTALE	4261	4231	

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

ANALISI COMPOSIZIONE FABBRICATI – CONDOMINI –
GESTIONE INTERNA/ ESTERNA

Si riporta di seguito il riepilogo dei fabbricati gestiti da Acer con la relativa gestione della rendicontazione di spese e servizi:

I fabbricati con Amministratore esterno in condominio sono 185

Fabbricati gestiti da ACER per i quali verrà effettuata rendicontazione nel 2022 relativa al 2021: 291.

Fabbricati gestiti da ACER per i quali non è stata effettuata rendicontazione nel 2022 relativa al 2021: 128 (autogestioni, mancanza di spese comuni, piccoli fabbricati, case isolate, ecc)

TOTALE FABBRICATI: 185+291+128=604

Nel corso dell'anno 2021 Acer ha partecipato a 83 assemblee di condominio.

COMUNI	Totale Fabbricati gestiti	Fabbricati con amm.tore esterno	Fabbricati gestiti ACER con rendic. 2021	Fabbricati gestiti ACER senza rendic. 2021
ALFONSINE	24	2	14	8
BAGNACAVALLLO	41	5	23	13
BAGNARA	7	0	0	7
BRISIGHELLA	25	6	12	7
CASOLA VALSENIO	12	1	8	3
CASTEL BOLOGNESE	18	5	7	6
CERVIA	19	0	14	5
CONSELICE	14	0	9	5
COTIGNOLA	32	6	8	18
FAENZA	85	35	42	8
FUSIGNANO	19	6	8	5
LUGO	55	17	27	11
MASSA LOBARDA	16	6	6	4
RAVENNA	198	91	96	11
RIOLO TERME	9	3	3	3
RUSSI	13	2	11	0
SOLAROLO	17	0	3	14
TOTALE	604	185	291	128



ACER

Azienda Casa Emilia Romagna

della Provincia di Ravenna

➤ **Dati anagrafici utenza**



Composizione nuclei familiari alloggi gestiti da Acer

➤ **Nuove assegnazioni e disdette 2021**



Nuove assegnazioni 2021 articolate per Comune



Disdette 2021



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	102	38	37,25%	42	41,18%	79	77,45%	23	22,55%	245	2,40
BAGNACAVALLLO	197	80	40,61%	69	35,03%	145	73,60%	52	26,40%	432	2,19
BAGNARA	15	5	33,33%	4	26,67%	9	60,00%	6	40,00%	42	2,80
BRISIGHELLA	109	45	41,28%	43	39,45%	82	75,23%	27	24,77%	262	2,40
CASOLA	58	25	43,10%	27	46,55%	42	72,41%	16	27,59%	125	2,16
CASTEL BOLOGNESE	62	30	48,39%	26	41,94%	52	83,87%	10	16,13%	140	2,26
CERVIA	143	53	37,06%	66	46,15%	117	81,82%	26	18,18%	337	2,36
CONSELICE	57	23	40,35%	21	36,84%	45	78,95%	12	21,05%	142	2,49
COTIGNOLA	100	43	43,00%	28	28,00%	78	78,00%	22	22,00%	249	2,49
FAENZA	791	341	43,11%	297	37,55%	636	80,40%	155	19,60%	1772	2,24
FUSIGNANO	103	54	52,43%	48	46,60%	83	80,58%	20	19,42%	202	1,96
LUGO	300	110	36,67%	108	36,00%	223	74,33%	77	25,67%	755	2,52
MASSA LOMBARDA	92	44	47,83%	38	41,30%	73	79,35%	19	20,65%	177	1,92
RAVENNA	2071	741	35,78%	801	38,68%	1578	76,20%	493	23,80%	5092	2,46
RIOLO TERME	26	13	50,00%	11	42,31%	21	80,77%	5	19,23%	44	1,69
RUSSI	71	26	36,62%	22	30,99%	55	77,46%	16	22,54%	170	2,39
SOLAROLO	41	16	39,02%	23	56,10%	30	73,17%	11	26,83%	96	2,34
TOTALE	4338	1687	38,89%	1674	38,59%	3348	77,18%	990	22,82%	10282	2,37

COMUNE DI BAGNACAVALLLO

COMPOSIZIONE NUCLEI FAMILIARI ALLOGGI GESTITI DA ACER

	ANNO 2021		ANNO 2020		ANNO 2019	
	N.	%	N.	%	N.	%
NUCLEI ASSEGNATARI	197		202		203	
NUCLEI MONOCOMPONENTE	80	41%	80	41%	87	43%
ASSEGNATARI OVER 65	69	35%	67	34%	72	36%
ASSEGNATARI ITALIANI	145	74%	147	75%	151	75%
ASSEGNATARI STRANIERI	52	26%	55	28%	52	26%
INQUILINI PRESENTI	432	219,29%	441		425	
N. MEDIO COMPONENTI	2,19		2,18		2,09	

ASSEGNAZIONI E DISDETTE ANNO 2021

	ANNO 2021			
COMUNE	ASSEGNAZIONI DA GRADUAT.	ALTRE ASSEGNAZIONI (mobilità, da prov a def, cambio intest)	TOTALE ASSEGNAZIONI	N. DISDETTE
ALFONSINE	3	0	3	8
BAGNACAVALLLO	5	7	12	10
BAGNARA DI ROMAGNA	0	0	0	1
BRISIGHELLA	6	3	9	5
CASOLA VALSENIO	2	1	3	1
CASTELBOLOGNESE	2	0	2	0
CERVIA	7	3	10	6
CONSELICE	4	1	5	4
COTIGNOLA	8	3	11	5
FAENZA	54	15	69	35
FUSIGNANO	2	2	4	5
LUGO	16	7	23	16
MASSALOMBARDA	4	2	6	8
RAVENNA	90	43	133	61
RIOLO TERME	5	1	6	0
RUSSI	5	4	9	3
SOLAROLO	1	1	2	1
TOTALE PROVINCIALE	214	93	307	169



ACER

Azienda Casa Emilia Romagna

della Provincia di Ravenna

➤ **Canoni di locazione, fasce di appartenenza e canone medio**



Analisi andamento dei canoni di locazione.



Collocazione utenti in fasce al 31/12/2021



Canone di locazione medio per fasce.



Canone medio provinciale/comunale .

CANONI DI LOCAZIONE ANNO 2021

L'anno 2021, contrariamente a quanto si potrebbe ipotizzare a causa della pandemia, non riporta una contrazione nell'emissione dei canoni di locazione che risultano essere lievemente aumentati rispetto all'anno 2020.

Tale dato è giustificato da alcuni fattori concomitanti: principalmente l'accesso al circuito interbancario ha consentito di verificare le autocertificazioni degli Assegnatari Acer e confrontare i dati con i reali patrimoni mobiliari: sono emersi importi anche rilevanti non dichiarati, per i quali Acer ha provveduto alla richiesta del conguaglio dei canoni effettivamente dovuti negli anni passati ed ha adeguato anche i canoni correnti

Inoltre, a causa della pandemia si è rilevato un minor turnover degli assegnatari anche legato al blocco degli sfratti, che ha visto la permanenza negli alloggi ERP di nuclei con buone condizioni reddituali - con canoni relativamente elevati rispetto al canone che mediamente viene pagato da un nuovo nucleo assegnatario

Infine l'aggiornamento dei canoni di locazione, come previsto dalla normativa, avviene con decorrenza al 1° ottobre di ciascun anno in base all'ISEE aggiornato e nei primi 3 mesi di applicazione del canone alla luce delle certificazioni ISEE aggiornate (quindi dal 30/9 al 31/12), ha fatto registrare (anche a seguito di quanto sopra descritto) una variazione dell'entità del canone medio.

Le modifiche di posizionamento in fascia dei primi mesi di applicazione si ripresenta ogni anno: i casi da regolarizzare, in particolare in riferimento ai redditi non documentati ed ai vari "assestamenti" dei nuclei che avvengono in corso d'anno, porta come noto, ad una fisiologica diminuzione del canone medio con il passare dei mesi (i nuovi Assegnatari nella quasi totalità hanno redditi che li posizionano nella fascia 1 di protezione).

A questo proposito si riportano nelle tabelle seguenti l'andamento degli assegnatari per fascia degli ultimi anni.

.

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

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

Canone medio mensile anno 2017: € 125,38

Canone medio mensile anno 2018: € 130,64

Canone medio mensile anno 2019: € 128,04

Canone medio mensile anno 2020: € 130,26

Canone medio mensile anno 2021: € 133, 60

CANONE MEDIO PROVINCIALE/COMUNALE

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



Azienda Casa Emilia Romagna
della Provincia di Ravenna

➤ **Analisi morosità ERP**



Suddivisione per Comuni



Morosità corrente



Unità extra-residenziali

➤ **Procedimenti di decadenza e sfratti eseguiti**

➤ **Piani di rientro**

TOTALE MOROSITA CORRENTE SUDDIVISA PER COMUNE

ALLOGGI ERP

DATI AL 31/12/2021				
cod.U.I.	COMUNE	BOLLETTE EMESSE PER CANONI E ONERI ACCESSORI 01/01/2021 - 31/12/2021	MOROSITA DATI AL 31/12/2021	% di morosita rispetto al totale emesso
0	ALFONSINE	€ 201.423,12	€ 18.057,16	8,96%
1	BAGNACAVALLLO	€ 348.818,23	€ 24.705,63	7,08%
2	BAGNARA DI ROMAGNA	€ 23.261,95	€ 2.257,62	9,71%
3	BRISIGHELLA	€ 216.612,29	€ 11.812,82	5,45%
4	CASOLA VALSENIO	€ 136.512,92	€ 1.830,48	1,34%
5	CASTEL BOLOGNESE	€ 125.832,17	€ 8.968,74	7,13%
6	CERVIA	€ 251.669,39	€ 17.297,86	6,87%
7	CONSELICE	€ 109.629,67	€ 3.495,69	3,19%
8	COTIGNOLA	€ 144.412,44	€ 11.470,05	7,94%
9	FAENZA	€ 1.711.432,28	€ 143.028,60	8,36%
10	FUSIGNANO	€ 192.965,31	€ 25.386,05	13,16%
11	LUGO	€ 522.238,48	€ 38.759,73	7,42%
12	MASSA LOMBARDA	€ 150.251,38	€ 15.283,68	10,17%
13	RAVENNA	€ 5.517.739,61	€ 405.892,22	7,36%
14	RIOLO TERME	€ 55.500,56	€ 3.048,38	5,49%
15	RUSSI	€ 129.523,65	€ 12.390,59	9,57%
16	SOLAROLO	€ 75.179,15	€ 1.121,36	1,49%
	TOTALE	€ 9.913.002,60	€ 744.806,66	7,51%

DATI AL 31/12/2020	
MOROSITA DATI AL 31/12/2020	% di morosita rispetto al totale emesso
€ 14.718,82	7,45%
€ 27.969,75	7,94%
€ 1.308,18	5,93%
€ 5.839,96	2,78%
€ 2.374,57	1,89%
€ 8.315,61	6,85%
€ 15.735,52	6,76%
€ 3.244,72	3,28%
€ 14.122,60	9,57%
€ 148.175,28	9,07%
€ 23.397,43	12,42%
€ 52.119,57	10,09%
€ 10.144,68	6,67%
€ 419.427,99	7,80%
€ 1.629,39	3,81%
€ 10.131,58	8,67%
€ 2.116,79	2,71%
€ 760.772,44	7,91%

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

Il dato relativo alla morosità corrente (comprensiva sia dei canoni Erp che degli oneri accessori) è pari all'7,52%; valore in diminuzione di oltre 1 punto % rispetto allo scorso anno che risultava essere pari all'8,45%. Tale dato alla luce delle difficoltà legate alla pandemia, può sembrare anomalo ma trova una sua giustificazione nell'importante intervento di sostegno economico alle famiglie per il quale si sono prodigate le Amministrazioni Comunali oltre che agli importanti aiuti economici distribuiti a livello Regionale e Statale (es. Fondo per l'affitto, buoni spesa, Fondo povertà, commissioni economiche ecc).

Tali interventi affiancati sempre da un'importante attività di solleciti, avvisi di mora, contatti personali messi in atto dagli Uffici Acer al fine di aggredire la morosità sin dall'inizio del suo instaurarsi cercando di evitare che gli importi possano diventare troppo importanti e più difficoltosi da recuperare.

	MOROSITA' CORRENTE ANNO 2021 (2)		
ANNO 2020	EMESSO AL 31/12/2021	MOROSITA' CORRENTE ANNO 2021	% MOROSITA' CORRENTE
CANONI ERP (1 5 Q Q1 1E QF)	6.847.441,93	460.411,18	6,72%
ONERI ACCESS. ALLOGGI ERP	3.065.560,67	€ 284.795,48	9,29%
	9.913.002,60	745.206,66	7,52%

	MOROSITA' CORRENTE ANNO 2020 (2)		
ANNO 2020	EMESSO AL 31/12/2020	MOROSITA' CORRENTE ANNO 2020	% MOROSITA' CORRENTE
CANONI ERP (1 5 Q Q1 1E QF)	6.570.785,77	438.426,44	6,67%
ONERI ACCESS. ALLOGGI ERP	3.041.495,10	373.531,86	12,28%
	9.612.280,87	811.958,30	8,45%

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

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

ANNO 2018	EMESSO AL 31/12/2018	MOROSITA' CORRENTE ANNO 2018	% MOROSITA' CORRENTE
CANONI ERP (1 5 Q Q1 1E QF)	6.646.258,40	426.829,72	6,42%
ONERI ACCESSORI ALLOGGI ERP	2.925.744,13	311.569,88	10,65%
	9.572.002,53	738.399,60	7,71%

ANNO 2017	EMESSO AL 31/12/2017	MOROSITA' CORRENTE ANNO 2017	% MOROSITA' CORRENTE
CANONI (1 5 Q Q1)	6.530.111,71	495.120,46	7,58%
ONERI ACCESSORI ALLOGGI ERP	3.023.166,24	353.325,24	11,69%
TOTALE	9.553.277,95	848.445,70	8,88%

ANNO 2016	EMESSO AL 31/12/2016	MOROSITA' CORRENTE ANNO 2016	% MOROSITA' CORRENTE
CANONI (1 5 Q Q1)	6.169.347,34	399.320,44	6,47%
ONERI ACCESSORI ALLOGGI ERP	2.851.968,92	338.155,14	11,86%
TOTALE	9.021.316,26	737.475,58	8,17%

MOROSITA' UNITA' EXTRA RESIDENZIALI

Durante l'anno 2021 le difficoltà connesse alla pandemia non hanno determinato un rialzo della morosità dei canoni di locazione inerenti in particolare i negozi. L'attenzione a questo aspetto, con un continuo monitoraggio dei soggetti interessati nell'interesse comune a superare il periodo di difficoltà, ha consentito di registrare un parziale miglioramento della morosità corrente rispetto all'anno precedente.

ANNO 2021	EMESSO AL 31/12/2021	MOROSITA' CORRENTE ANNO 12/2021	% MOROSITA' CORRENTE
TOTALE EMESSO CONDUZIONI EXTRA ERP ed EXTRA ERS (2 P Q2 U UT 1R Z1 ZN ZA ZU)	304.221,17	12.490.80	4,11%

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

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

ANNO 2018	EMESSO AL 31/12/2018	MOROSITA' CORRENTE ANNO 12/2018	% MOROSITA' CORRENTE
TOTALE EMESSO CONDUZIONI EXTRA ERP ed EXTRA ERS (2 P Q2 U UT 1R Z1 ZN ZA ZU)	316.793,94	10.862,69	3,43%

ANNO 2017	EMESSO AL 31/12/2017	MOROSITA' CORRENTE ANNO 12/2017	% MOROSITA' CORRENTE
TOTALE EMESSO CONDUZIONI EXTRA ERP ed EXTRA ERS (2 P Q2 U UT 1R Z1 ZN ZA ZU)	334.920,53	17.817,83	5,32%
ANNO 2016	EMESSO AL 31/12/2016	MOROSITA' CORRENTE ANNO 2016	% MOROSITA' CORRENTE
CANONI EXTRA ERP ed ERS (2 P Q2 U UT 1R Z1 ZN ZA ZU)	333.401,24	17.946,45	5,38%
(negozi garage autorimesse antenne ecc)			

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 2021 non è stato affidato nessun incarico per attività di recupero credito a legali esterni,

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

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

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

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

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

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

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

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

PROCEDIMENTI di DECADENZA ANNO 2021

dal 01/01/2021 al 31/12/2021 (DATA PROTOCOLLO ACER)

COMUNE	AVVII DEL PROCEDIM. DI DECADENZA	DICHIARAZIONI DI DECADENZA	REVOCA PREAVVISO	REVOCA DECADENZA	SOSPENSIONE DECADENZA	TOTALI atti al 31/12/2021
ALFONSINE	12	4	5	1	0	22
BAGNACAVALLO	12	3	3	1	0	19
BAGNARA DI ROM.	1	0	0	0	0	1
BRISIGHELLA	5	2				7
CASOLA VALSENO	7	3				10
CASTEL BOLOGNESE	5					5
CERVIA	22	7	14	1	1	45
CONSELICE	4	0	2	1	0	7
COTIGNOLA	5	1	2	0	0	8
FAENZA	68	14	3	1	1	87
FUSIGNANO	8	2	4	1	0	15
LUGO	15	3	6	4	0	28
MASSALOMBARDA	7	1	0	0	0	8
RAVENNA	271	48	101	23		443
RIOLO TERME	1					1
RUSSI	1	2	0	0	0	3
SOLAROLO	2	1	1			4
TOTALE	446	91	141	33	2	713

PIANI DI RIENTRO

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

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

SFRATTI ESEGUITI

L'esecuzione degli sfratti **per morosità** è stata bloccata, dal Decreto Legge Cura Italia (Art. 103 comma 6 del D.l. 18/2020 convertito in Legge n. 27/2020) e successivamente dal Decreto n. 34/2020 convertito in Legge n. 77/2020, per tutto il periodo della pandemia fino al 31/12/2021.

Sono stati comunque eseguiti sfratti per abbandono o per perdita dei requisiti (es. superamento limiti di reddito) nel corso del 2021, oppure nei confronti di soggetti senza titolo.

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

COMUNE	NUMERO SFRATTI	MOTIVAZIONE
RAVENNA	3 sfratti+ 3 riconsegne in prossimità dell'esecuzione	1 decadenza per superamento limiti di reddito
COMPENSORIO FAENTINO	5 sfratti	2 occupazione senza titolo 6 decadenza per morosità 7 decadenze per abbandono
COMUNI LUGHESE	3 sfratti + 2 riconsegne in prossimità dell'esecuzione	
COMUNE DI CERVIA	0	
TOTALE	11 sfratti eseguiti	5 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 2021



Sintesi dell'attività della mediazione sociale svolta nel singolo Comune

➤ **Rimozione auto abbandonate**



“Ogni comunità locale esprime dei natural helpers, persone straordinariamente ricche in sé stesse di qualità umane terapeutiche innate o acquisite “misteriosamente”, le quali dovrebbero comunque essere osservate e apprezzate dai servizi formali di welfare.”

Relazione 2021

Mediazione Sociale

Attività di prossimità

Ogni esperto di social work è un comune essere umano. Sotto la superficie della tecnicità e dei saperi scientifici albergano potenzialmente in lui gli stessi difetti e le stesse qualità di ogni “miserabile uomo” come direbbe Pascal. La differenza è che egli è consapevole che le sofferenze e le miserie esistenziali così come le soddisfazioni e il bene comune, si originano dall’impostazione morale del vivere di ognuno. Un vero operatore sociale è pertanto attento al proprio vivere ed è impegnato a porsi sempre...come un cittadino morale ...” fai a te stesso il bene che tu vorresti che i tuoi simili facessero a loro stessi e agli altri”

Fabio Folgheraiter

Relazione predisposta con l’apporto fondamentale delle Mediatrici Sociali

Dott.ssa Emanuela Capellari

Rag. Annalisa Ghetti

Premessa

Causa il protrarsi della situazione pandemica l'anno 2021 è stato difficile per la ricaduta operativa.

La Mediazione Sociale è uno strumento orientato al superamento della logica sanzionatoria attraverso la restituzione del conflitto alle parti. Si fonda sulla promozione e il rafforzamento della coesione sociale nelle comunità locali le quali sono le depositarie naturali del prendersi cura delle situazioni di fragilità e delle tensioni che nascono. Dal conflitto alla Comunità.

Il periodo pandemico (da marzo 2020 a giugno 2021) ha visto una sola operatrice, Dott.ssa Emanuela Capellari, gestire la conflittualità crescente di tutta la Provincia: l'approccio organizzativo alla mediazione improntato dalla medesima in tale periodo è stato quello di individuare nuove modalità di lavoro, utilizzando le risorse tecnologiche, facendo perno sulle persone partecipative e su un'organizzazione dell'inquinato strutturato negli anni precedenti. Utilizzando altresì il periodo "estivo" per incontrare i nuovi fabbricati dell'Unione dei Comuni e rendere omogenea la politica delle autogestioni partecipate.

Scarsa la frequentazione allo sportello, ridotta la possibilità di andare nei territori, ne ha sofferto il rapporto diretto con le persone, con il rischio di limitare il servizio ad interventi disciplinari ed amministrativi.

Il rapporto con l'inquinato è stato pertanto mantenuto attraverso diverse strategie funzionali a garantire il più possibile reperibilità ed ascolto, cercando collaborazioni anche per il mantenimento del decoro o per azioni di "ispettorato" da remoto. E' stato più difficile trovare soluzioni da remoto rispetto a conflittualità dove non vi fosse volontà di mediazione o fosse necessario l'intervento di più interlocutori rispetto al solo servizio di Mediazione, soprattutto a Ravenna.

Da luglio 2021 la Mediazione Sociale nell'Area dell'Unione dei Comuni è stata affidata alla Rag. Ghetti Annalisa.

È ripresa con regolarità la presenza nell'Area Faentina.

Nel secondo semestre, obiettivo centrale della Dott.ssa Capellari è stato di recuperare il rapporto diretto con gli assegnatari attraverso attività organizzate, autopromosse ed anche semplici visite a domicilio, girando per i territori ed incontrando le persone.

I due anni di pandemia hanno pesato sui rapporti e sulle situazioni, nel confronto con le persone partecipative è emerso il senso di distanza, e di abbandono. Anche il decoro dei fabbricati ne ha risentito in questo periodo: sono ritornate difficoltà a mantenere le pulizie delle parti comuni, si è riscontrato più disordine e trascuratezza.

A fine anno il “bilancio” è quello di un servizio che ha ripreso ad occuparsi un po’ di tutto come anni fa, con un crescendo di aspetti disciplinari, ispettivi, generici, lavorando per mantenere saldi gli elementi essenziali di base che hanno ispirato *Condomini Collaborativi* (sostegno alla partecipazione e alla collaborazione dell’inquilinato, autogestioni partecipate, attivazione di prossimità).

Si è cercato di mantenere un percorso verso la Gestione Sociale come indicato dalle linee regionali del Coordinamento dei Mediatori delle ACER – **riattivando le collaborazioni sui territori che permettono la realizzazione di interventi proattivi, partecipativi e pensati con una logica preventiva.**

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

1. Condomini collaborativi – Regolamento delle autogestioni e forme collaborative dell’e.r.p.

Il percorso di valorizzazione della partecipazione degli inquilini resiste nei suoi aspetti fondamentali.

Il Regolamento delle forme collaborative prevede tre modalità:

- **AUTOGESTIONE CON AMMINISTRATORE “ESTERNO”**

Forme di autogestione di parti comuni, con consulente contabile esterno.

TOTALE: 5

(di cui 3 a Faenza e 2 a Ravenna)

- **AUTOGESTIONE PARTECIPATA ASSISITITA (referenti condominiali formali e informali)**

Il **REFERENTE CONDOMINIALE**, dove c’è, è ormai figura consolidata e punto di riferimento. Si consolida il processo di emancipazione e maggiore autonomia di alcuni, per altri è stato necessario curare un passaggio di consegne. Anche dove si decide di non avere il referente, di fatto è passato il concetto di maggior responsabilità nella buona conduzione del fabbricato – semmai suddivisa tra più residenti. Soprattutto nel faentino i referenti “storici” continuano tra loro rapporti di confronto e sostegno, nonché collaborazione con Servizi o Comune.

“Bilancio” a fine anno su presenza di REFERENTI CONDOMINIALI:

AREA RAVENNA – UNIONE ROMAGNA FAENTINA - CERVIA

- 123 referenti formalizzati in assemblea;
- 33 referenti informali

AREA UNIONE COMUNI DELLA BASSA ROMAGNA - RUSSI

- 17 referenti formalizzati
- 12 referenti non formalizzati

TOTALE: 140+45

(sostanzialmente numeri in linea con l'anno precedente).

- PATTI DI COLLABORAZIONE

Più difficile l'attivazione di **PATTI DI COLLABORAZIONE**, in cui incidono la difficoltà contingente al periodo pandemico nell'uso di spazi comuni (garantendo il rispetto delle regole covid) e la difficoltà di assicurare una presenza costante nei territori.

AREA RAVENNA - UNIONE ROMAGNA FAENTINA – CERVIA

5 PATTI ATTIVI AL 31.12.2021:

PATTI ACER/INQUILINO

- **Patto per biblioteca – via Guido Reni Lugo – in attesa di rinnovo**
- **Patto con un assegnatario per Filadelfia via Corbari 60 Faenza (da ottobre 2020), ATTIVO**
- **Patto con assegnatario per via Lugo 91 Faenza (da aprile 2020), ATTIVO**
- **Patto con assegnataria per via Palladio (da settembre 2020 fino a novembre 2021) – in attesa di rinnovo**

Altra forma di partecipazione/collaborazione dei nostri assegnatari si svolge attraverso la collaborazione con i Comuni e dei relativi Regolamenti per i Patti per i Beni Comuni

3 PATTI PER I BENI COMUNI ATTIVI:

- **Casa Volante (rinnovato)**
- **Frutteto Sociale (rinnovato)**
- **Ecovicini (in collaborazione anche Comune di Castelbolognese) ottobre 2021**

Comunicazione social

L'esperienza di Condomini Collaborativi continua ad essere raccontata sui social (<https://www.facebook.com/CondominiCollaborativi>), questo ha permesso visibilità e di essere contattati da altre regioni per informazioni e in un caso per una lezione da remoto ad un corso per Operatori.

2. Coordinamento Mediatori Acer Emilia Romagna – Mediattivi

Nonostante i limiti oggettivi del periodo, il confronto è continuato da remoto con un ruolo di sostegno rispetto alle difficoltà e alle diversità dei vari uffici Mediazione. Come coordinamento sono stati prodotti un documento rivolto alle Presidenze Acer e un contributo alle modifiche della legge 24 – entrambi orientati a riconoscere e individuare competenze specifiche della “Mediazione Sociale” sempre più orientata a diventare “Gestione Sociale”.

ATTIVITA'

- **Accompagnamento**

Il servizio si occupa principalmente di incontrare i nuovi assegnatari del Comune di Ravenna. Negli altri Comuni viene effettuato direttamente dagli Uff. Casa, salvo le situazioni particolari.

Nella prima parte dell'anno a Ravenna si sono svolti regolarmente brevi colloqui di presentazione del Regolamento, dei punti di riferimento e dell'autogestione condominiale, per quasi la metà dei nuovi assegnatari e mobilità. Da luglio per motivi organizzativi l'azione di accompagnamento, anche a Ravenna, si svolge solo se ci sono delle problematiche nell'inserimento o accordi specifici con i Servizi come negli altri Comuni.

- **Assemblee e Gestione partecipata**

- **26 assemblee in presenza.**

Altre riunioni si sono svolte in autonomia o in *autogestione partecipata* concordate con l'Uff. Mediazione.

- **Decoro**

Si è mantenuto in molti fabbricati il lavoro svolto per garantire la pulizia delle scale e l'autoorganizzazione per lo sfalcio dell'erba, ma si è notato un incremento della necessità di interventi amministrativi.

Sono aumentate le situazioni di accumulo di materiali negli spazi comuni soprattutto ex lavanderie o cantine comuni.

Le segnalazioni relative alle auto ferme o in stato di degrado rimangono di competenza del collega.

- **Attività di prossimità**

Continuano le attività in rete con altri Servizi e realtà associative, che permettono di realizzare progetti ed eventi sui territori per sviluppare partecipazione e per sensibilizzare su temi significativi:

- In agosto incontro tra la mediatrice Dott.ssa Capellari con alcune realtà associative e cooperative che in questi anni hanno attivato progettazioni nell'ERP, per consolidare e rimotivare la collaborazione, promuovere la conoscenza e lo scambio nonché mettere le basi per un tavolo operativo per coordinare le attività future.
- Partecipazione al **Tavolo sul diritto al gioco e collaborazione con Ludens e Cittattiva** che ha permesso la realizzazione di laboratori nei condomini rivolti ai bambini e alle loro famiglie.
- Continua la **collaborazione con Kaleidos a Faenza**.
- Intervento della Dott.ssa Capellari al **Convegno "Vietato Vietare"** organizzato da Cinnica di Bologna sul diritto al gioco e al **Convegno "Architettura ed abitare"** nel parmense, su Mediazione ed Abitare.
- **Eventi teatrali di Panda Project per il periodo Dantesco nei cortili ACER.**

- **Vicini in Festa:** alcuni eventi organizzati in modo ormai autonomo. Piccole feste per bambini o adulti al termine di progetti o laboratori. Abbiamo sostenuto la realizzazione di eventi socializzanti promossi da altri dove fosse garantito il rispetto della normativa covid
- **Progetti partecipativi:**
 - **terminato il progetto Vicini si Diventa nell'area faentina.**
 - **realizzato Condomini Sostenibili 2** nella zona Palladio-Suzzi Ravenna che proseguirà con Linea Rosa aprendo una sala polifunzionale.
 - attività di sostegno attraverso laboratori ed incontri a Eco-Vicini per recuperare partecipazione e mantenere le collaborazioni e si è curato il passaggio di testimone riprendendo la titolarità del lavoro sul vicinato.
 - **Sportelli solidali** – nel faentino hanno continuato la loro attività.

CERVIA

La mediazione

Le segnalazioni di mancato rispetto del regolamento vengono raccolte da Benedetta Ghinassi, vengono effettuate allo Sportello di Ravenna, telefonicamente o tramite comunicazione scritta. Di converso, oltre a qualche sostituzione allo sportello, sono state dedicate tre mattinate a fare visita ai fabbricati, ascoltando gli inquilini, verificando il decoro, e le dinamiche di condominio, cercando di conoscere i nuovi inquilini ecc...

Assemblee e riunioni condominiali: 2

UNIONE ROMAGNA FAENTINA

Nei primi mesi dell'anno le situazioni nell'area faentina sono state seguite telefonicamente o comunque da remoto, grazie alla collaborazione continua dei referenti condominiali è stato possibile affrontare anche temi delicati. Vista la situazione contingente si sono trattate principalmente questioni emergenti e segnalate percepite come problema.

Da metà luglio è ripresa con regolarità la presenza sul territorio con colloqui, visite presso i fabbricati e attività di sportello su appuntamento.

La nuova collocazione dei nostri uffici ha incentivato dialogo e scambio con i Servizi Sociali, con sempre maggiore definizione della differenza dei ruoli e della necessaria integrazione. Pur non essendo presente un Tavolo di mediazione, vari sono stati gli incontri di rete su "casi" e situazioni.

Il rapporto diretto con il territorio ha permesso di riprendere tematiche più ampie in una logica di miglioramento che superi la semplice segnalazione o il problema di vicinato.

Si segnala la ripresa del percorso riguardante gli inserimenti e le mobilità di alcuni nuclei faentini di origine rom.

Il lavoro sul territorio rimane caratterizzato da un sostegno alle autogestioni attraverso un costante collegamento e confronto con i referenti condominiali, che oltre a garantire il decoro fanno un primo filtro per l'accompagnamento e il rispetto del Regolamento. La logica è quella di monitorare con sguardo preventivo i contesti e, attraverso la vicinanza e la fiducia, motivare alla collaborazione per il "buon abitare".

E' continuata l'attività dei **TRE SPORTELLI SOLIDALI**, mostrando capacità di autogestione e risoluzione dei problemi.

Via Fornarina: lavoro di confronto, **co-progettazione con ASP** per monitorare i **patti individuali**, l'**autogestione**, i **progetti inseriti**, i **laboratori** e le problematiche di vicinato. Asp continua ad investire risorse per sostenere le **attività di prossimità**. In particolare:

- il **laboratorio di *stop motion*** per gli adolescenti e il **laboratorio per le mamme organizzate da Kaleidos**.
- Per il 4° anno i bambini e le famiglie hanno usufruito del **cinema "gratuito" in collaborazione con Arena Estiva Europa**.

Filadelfia:

- **attività di sportello solidale** rivolta ai fabbricati ACER e al Quartiere, con collaborazioni con il complesso scolastico.
- avviata **collaborazione con LibrAzione** per la realizzazione di un dopo scuola.

Riunioni condominiali: 12

UNIONE DEI COMUNI DELLA BASSA ROMAGNA E RUSSI

Seguiti nella prima parte dell'anno da remoto – affrontate le tematiche emergenti. Interventi particolari richiesti nel territorio di Russi che hanno comportato incontri e sopralluoghi vari. Alcune conflittualità, molte segnalazioni di mancato rispetto del regolamento (in particolare rumori/orari e mancato decoro). Mancando ordinaria attività di sportello, le persone sono state ricevute a Ravenna o concordato i rari incontri durante gli orari di ricevimento dell'Uff. Casa. Nei Comuni di Lugo, Fusignano e Bagnacavallo – in alcune palazzine - si è mantenuto il dialogo principalmente con i referenti condominiali imparando a superare la logica della lamentela e della segnalazione, condividendo soluzioni di più ampio respiro. Attiva la collaborazione con i servizi sociali, in alcuni casi è stato necessario ridefinire le competenze dei vari ruoli, vista la tendenza a confondere le tematiche personali dei loro utenti con "problemi" di condominio, in altri si è accettata la fase di

compromesso.

Le biblioteche condominiali di Via Guido Reni a Lugo e Via Venturi a Russi, a causa delle regole anti covid, hanno subito un "sottoutilizzo" nel corso dell'anno.

Nella seconda parte dell'anno, la **biblioteca di Via Venturi a Russi** viene utilizzata dai servizi sociali per esigenze educative.

Nel secondo semestre del 2021 l'attività negli edifici del comprensorio della Bassa Romagna è stata seguita da Annalisa ghetti.

L'attività svolta mediante riunioni condominiali e sopralluoghi, oltre ovviamente ad incontri di mediazione, è andata ad affrontare temi quali: mancato decoro, gestione degli spazi comuni, gestione della litigiosità e della intolleranza, sostegno di utenza fragile atti a migliorare il vivere in comunità e a condividere le pratiche utili. Si è mantenuta viva una collaborazione con i servizi sociali, con il Centro Strappa, il CSM, le Amministrazioni e gli uffici casa del territorio

Via Bologna Nuova 10 – Villanova di Bagnacavallo – sul tema della gestione degli spazi comuni, con intervento da parte della amministrazione per rendere fruibile la saletta comune da molto tempo occupata da beni abbandonati. Rimane costante il monitoraggio delle situazioni e del decoro.

Oltre a svariate segnalazioni telefoniche per mancato rispetto del Regolamento d'uso da tutti i Comuni dell'Unione e confronto continuo e proficuo con i servizi sociali, le amministrazioni e l'ufficio casa.

RAVENNA

Sono aumentate in maniera esponenziale le segnalazioni per mancato rispetto del Regolamento, per lo più telefoniche o via what's app. Sporadiche le richieste di appuntamento allo sportello. Temi più frequenti rumori, occupazione delle parti comuni, cani, parcheggi. Vari interventi a sostegno delle autogestioni partecipate per cura delle parti comuni.

Nel periodo tardo primaverile –alla ripresa della frequentazione delle parti comuni – complice il periodo di pandemia, la presenza di reati e indisponibilità degli inquilini - la gravità di alcune conflittualità è stata affrontata attraverso la ripresa del Tavolo di Mediazione Comunale e una collaborazione più intensa con la Polizia Locale. Si sottolinea l'importanza del lavoro di rete nel processo di mediazione: i benefici ricadono sull'utenza e sugli operatori sociali per cui si è ripresa la consuetudine del Tavolo con cadenza periodica e, alcune volte, con motivazioni ad hoc.

Nella prima parte dell'anno sono state distribuite le mascherine, offerte dal Comune, occasione utilizzata per riprendere i contatti con i referenti condominiali che ha permesso, oltre ad episodi di riconoscenza, di toccare con mano le conflittualità latenti, ma sempre presenti nei fabbricati.

Gradatamente è ripresa l'attività ordinaria anche presso i fabbricati, le riunioni condominiali, la partecipazione a incontri anche in presenza e nei vari contesti di aggregazione formale ed informale.

Alcuni fabbricati hanno presentato particolari difficoltà –e dopo i vari interventi disciplinari d'ufficio – si è ripresa la modalità di monitoraggio delle situazioni e dei casi in una logica di contenimento e, dove possibile, di mediazione sociale

E' continuato il lavoro intrapreso in questi anni nel Quartiere Darsena/Gulli. Oltre alla gestione specifica di ogni fabbricato e al **sostegno di Auser e Casa Volante**, si è avviato un **percorso rivolto ai giovani adulti e teso a valorizzare l'area ex Campetto in collaborazione con l'Ass. RibellArti (progetto Con-Tatto)**. Erano frequenti le lamentele di assembramenti, vandalismi, rumori notturni, ritrovi nei garage e nelle cantine riconducibili a giovani. La proposta nasce quindi dalla necessità di dare una risposta al territorio e intercettare una fascia d'età che difficilmente si incontra nelle normali attività: i giovani adulti (18-26 anni). La presenza settimanale sul territorio ha permesso di incontrare i residenti ("ufficio" outdoor) oltre a proporre una diversa visione dei ragazzi, interculturale e intergenerazionale. L'evento finale all'Almagià e l'impegno dei ragazzi ha avuto un buon riscontro ed è stato valorizzato dal Comune di Ravenna riconoscendone la progettualità e garantendone la continuità con la **Casa delle Culture** e un investimento economico.

Riunioni condominiali: 12

Patti per i beni comuni

(in collaborazione con Assessorato alla Partecipazione Comune di Ravenna):

- **CASA VOLANTE**, collaborazione ARCI, Ass. Ribellarti, Ortisti di Strada e ConTatto, attività per famiglie e rispetto dell'ambiente;
- **VIA SUZZI**, attività per donne in collaborazione con Ass. Linea Rosa, in corso il percorso per arrivare al patto di collaborazione, continuazione del progetto Condomini Sostenibili 2;
- **FRUTTETO SOCIALE**, in collaborazione con Ortisti di Strada, zona Via Patuelli;
- **GULLINSIEME**, si stanno riconsiderando anche altre modalità di utilizzo della Biblioteca, compresa l'idea di trovare altri interlocutori a cui fare riferimento;
- **ECOVICINI (Via Patuelli)**, in collaborazione con Villaggio Globale, Ortisti, UniversiRa, attivato un laboratorio parallelo rivolto ai bambini per la costruzione di carrettini. Il gruppo dei ragazzini è stata una piacevole sorpresa, abbiamo trovato un gruppetto coeso dove non ci son limiti di genere, età e provenienza. Il vicino Frutteto Sociale ha avuto un effetto positivo sia a livello educativo per la sostenibilità, per il gioco libero e per la formazione del gruppo. Il target a cui si rivolgeva la progettazione erano i giovani adulti per cui sono state individuate tre ragazze residenti che, coinvolte, continueranno il percorso con UniversiRa e gli Ortisti. Si condivide di ripartire lavorando soprattutto sui bambini e sui rapporti di vicinato, non perdendo di vista il tema della sostenibilità.

Progettualità specifiche

CON TATTO, collaborazione con Deeper e Ass. RibellArti, progetto attivato e proposto all'interno del Festival delle Culture, in collaborazione con Casa delle culture e Casa Volante. È stato possibile "dare un nome" ai giovani che abitano le case popolari, utilizzano gli spazi. Si manterrà l'approccio artistico (canto, teatro, danza, scultura, poesia ecc.), dando spazi in cui esporre o esibirsi. Si continuerà a lavorare per qualificare lo spazio polivalente vicino all'Asilo Mani Fiorite.

CONDOMINI SOSTENIBILI 2 - in Via Suzzi e Palladio - da cui si è sviluppato il lavoro con le donne che si concretizzerà nell'uso sovracondominiale della Saletta di via Suzzi in collaborazione con Linea Rosa

COMPAGNIA DEI RACCONTI, adesione e collaborazione al progetto di Villaggio Globale: raccolta di storie di persone anziane ad opera di volontari.

Iniziative – di carattere episodico - particolarmente interessanti:

INTERVENTO dott.ssa Capellari al Convegno per Cirinnà Bologna per il Diritto al Gioco

INTERVENTO dott.ssa Capellari al Convegno Architettura e Impegno Sociale - su Mediazione ed Abitare

LEZIONE AL CORSO DI FORMAZIONE PER CE.SVI.P. - MILANO tenuta dalla Dott.ssa Capellari e da Marcelo Nannini (Filadelfia) *"L'animazione territoriale, un possibile terreno di sviluppo: presentazione di Condomini Collaborativi"*.

Dante Teatro nei Condomini – progetto presentato da Villaggio Globale - rappresentazione teatrale in tre condomini (via S. Alberto, via Gulli e Via Casadei) da parte dei Panda Project – interessante percorso condominiale di un nuovo inquilino dagli Inferi al Paradiso

Ravenna, 13.06.2022

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.
- Nel 2021 le auto rimosse sono state in totale **137** di cui 10 con intervento della Polizia Provinciale.

Il totale da inizio progetto (agosto 2017) al 31/12/2020 è di 517 autoveicoli rimossi (di cui 88 dalla Polizia Provinciale)

Suddivisione per comune rimozioni 2021:

COMUNE	AUTO RIMOSSE
ALFONSINE	1
BAGNACAVALLLO	2
BAGNARA di ROMAGNA	0
BRISIGHELLA	2
CASOLA VALSENIO	0
CASTELBOLOGNESE	1
CERVIA	9
CONSELICE	3
COTIGNOLA	3
FAENZA	26
FUSIGNANO	0
LUGO	10
MASSALOMBARDA	3
RAVENNA	72
RIOLO TERME	0
RUSSI	4
SOLAROLO	1
TOTALE	137



Azienda Casa Emilia Romagna
della Provincia di Ravenna



Report manutenzione anno 2021



Scheda con la ripartizione dei diversi tipi di intervento
manutentivo 2021 articolati per Comune

**REPORT INTERVENTI MANUTENTIVI DEL COMUNE DI
BAGNACAVALLLO
ANNO 2021**

INTERVENTI A " CANONE" E DI PRONTO INTERVENTO	N°	IMPORTO IVA COMPRESA
<i>Sono interventi a "Canone " quei lavori di manutenzione sia ordinaria che straordinaria (sia nelle parti comuni e sia all'interno degli alloggi) compensati a forfait annuale per tutta la durata dell'Appalto Servizi. Principalmente sono riconducibili alle riparazioni e/o sostituzioni di parti edili e/o impiantistiche (attività ricomprese nel capitolato) nonchè il pronto intervento per le emergenze.</i>	248	48.282,42
INTERVENTI " EXTRACANONE"		
<i>Sono interventi - lavori e servizi - " extracanone" all'interno dell'Appalto Servizi tutti quelle attività non comprese fra quelli a canone e che sono compensati a misura in base a quantità e prezzi definiti. Sono contabilizzati con la normale procedura dei lavori pubblici, con approvazione di preventivo di spesa. Si tratta principalmente di interventi a carico del Comune e quindi compensati con il fondo degli affitti ma possono essere compresi anche interventi in capo agli assegnatari da addebitare in bolletta e che quindi che non andranno ad incidere sul fondo affitti.</i>	100	41.014,66
DISPONIBILITA' ALLOGGI A SEGUITO RIPRISTINO		
<i>Trattasi degli interventi attuati per consentire una rapida riassegnazione e subentro dell'alloggio rilasciato .Sono interventi che generalmente ricadono nella tipologia " extracanone" .</i>	10	78.503,94
<i>di cui finanziati</i>	0	0,00



Azienda Casa Emilia Romagna della Provincia di
Ravenna

➤ Attestati di prestazione energetica emessi e Conto Termico



Tabella riepilogativa Ape emessi nel 2021 articolata per
Comune e per classe energetica

CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

All'interno della attività regolata dalla convenzione sono stati emessi, per l'anno 2021 i seguenti attestati di prestazione energetica, prevalentemente legati a interventi di ripristino degli alloggi:

COMUNE	A	B	C	D	E	F	G	Numero totale attestati emessi
ALFONSINE	0	0	0	0	0	0	1	1
BAGNACAVALLO	0	0	0	0	0	0	7	7
BAGNARA DI ROMAGNA	0	0	0	0	0	0	0	0
BRISIGHELLA	0	0	0	0	0	2	4	6
CASOLA VALSENIO	0	0	0	0	0	0	0	0
CASTELBOLOGNESE	0	0	0	0	0	0	0	0
CERVIA	0	0	0	0	0	0	0	0
CONSELICE	0	0	0	0	0	1	0	1
COTIGNOLA	0	0	0	0	1	0	0	1
FAENZA	0	0	0	0	2	13	21	36
FUSIGNANO	0	0	0	0	0	1	2	3
LUGO	0	0	0	0	0	1	7	8
MASSALOMBARDA	0	0	0	0	0	0	4	4
RAVENNA	0	4	5	15	10	13	35	82
RIOLO TERME	0	0	0	0	0	0	0	0
RUSSI	0	0	0	0	0	2	3	5
SOLAROLO	0	0	0	0	0	0	1	1
TOTALE PROVINCIALE	0	4	5	15	13	33	85	155

CONTO TERMICO

Sono stati richiesti e concessi da parte del GSE, con erogazione nel 2021, 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:

COMUNE	ANNO RIFERIMENTO	INCENTIVO NETTO EROGATO	Numero di contratti stipulati
Alfonsine	2021	€ 1.305,22	1
Bagnacavallo	2021	€ 6.526,10	5
Bagnara di Romagna	2021	€ 1.305,22	1
Brisighella	2021	€ 2.610,44	2
Casola Valsenio	2021	€ 0,00	0
Cervia	2021	€ 5.694,96	4
Conselice	2021	€ 1.305,22	1
Cotignola	2021	€ 2.610,44	2
Faenza	2021	€ 22.177,05	17
Fusignano	2021	€ 2.610,44	2
Lugo	2021	€ 10.441,76	8
Massa Lombarda	2021	€ 6.526,10	5
Ravenna	2021	€ 101.974,96	36
Riolo terme	2021	€ 0,00	0
Russi	2021	€ 5.492,74	4
Solarolo	2021	€ 1.305,22	1

IMPORTO PER CONTRATTI STIPULATI DAL 01/01/2021 AL 31/12/2021	€ 171.885,87	89
---	---------------------	-----------



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 BAGNACAVALLO

GESTIONE RICAVI ANNO 2021

CANONI EMESSI 2021		€	318.822,03
CANONI 2021 RISCOSSI E RISCOSSIONI CANONI ANNI PRECEDENTI	A	€	313.385,72

COSTI PER LA GESTIONE DEGLI ALLOGGI ERP ANNO 2021

ALLOGGI GESTITI /MESE			220
COMPENSO DI GESTIONE ACER 2021	B	€	114.277,58
COSTO GESTIONE ALLOGGIO/MESE anno 2021		€	43,29

RIEPILOGO GESTIONE

COSTO MANUTENZIONE A CANONE E PRONTO INTERVENTO	+	€	48.282,42
COSTO MANUTENZIONE RIPRISTINI E STRAORDINARIA	+	€	119.518,60
COSTI DI MANUTENZIONE, AMMINISTRAZIONE E ASSICURAZIONE ALLOGGI IN CONDOMINIO	+	€	34.631,35
COSTI DI MANUTENZIONE RIMBORSATI A UTENTI	+	€	336,00
RECUPERO LAVORI MANUTENZIONE UTENTI CESSATI	-	-€	124,25
TOTALE COSTO MANUTENZIONE ANNO 2021 ALLOGGI ERP	C	€	202.644,12
COSTI POLIZZA ASSICURATIVA GLOBALE FABBRICATI		€	5.883,42
SPESE VARIE		€	394,63
SPESE PER ALLOGGI SFITTI		€	1.257,08
SPESE DA ADDEBITARE PER ADDEBITI NON RIPARITI PER SFRATTI		€	-
INTERESSI PASSIVI RATE MUTUI ALLOGGI ERP		€	2.213,85
QUOTA CAPITALE MUTUI ALLOGGI ERP		€	22.272,01
ACCOLLO CANONI ART. 32 L.R. 24/2001		€	2.315,52
RIMBORSI DANNI AI FABBRICATI		€	-
COSTI BANDO GLOBAL		€	-
RICAVI PER RIFATTURAZIONE LAVORI DI MANUTENZIONE ANNI PRECEDENTI		€	-
ALTRI COSTI DI GESTIONE	D	€	34.336,51
GESTIONE ALLOGGI ERP: COSTO TOTALE	E=B+C+D	€	351.258,22
<u>SALDO MONTE CANONI AL 31/12/2021</u>	F=A-E	-€	37.872,50
<u>SALDO ANNO PRECEDENTE AL 31/12/2020</u>	G	-€	72.738,11
<u>TRASFERIMENTO FONDI 560 COME DA LETTERA PROT. 3646/2020</u>		€	57.748,88
<u>SALDO TOTALE AL 31/12/2021 (ANNO 2021 E ANNI PRECEDENTI)</u>	H = F+G	-€	52.861,73