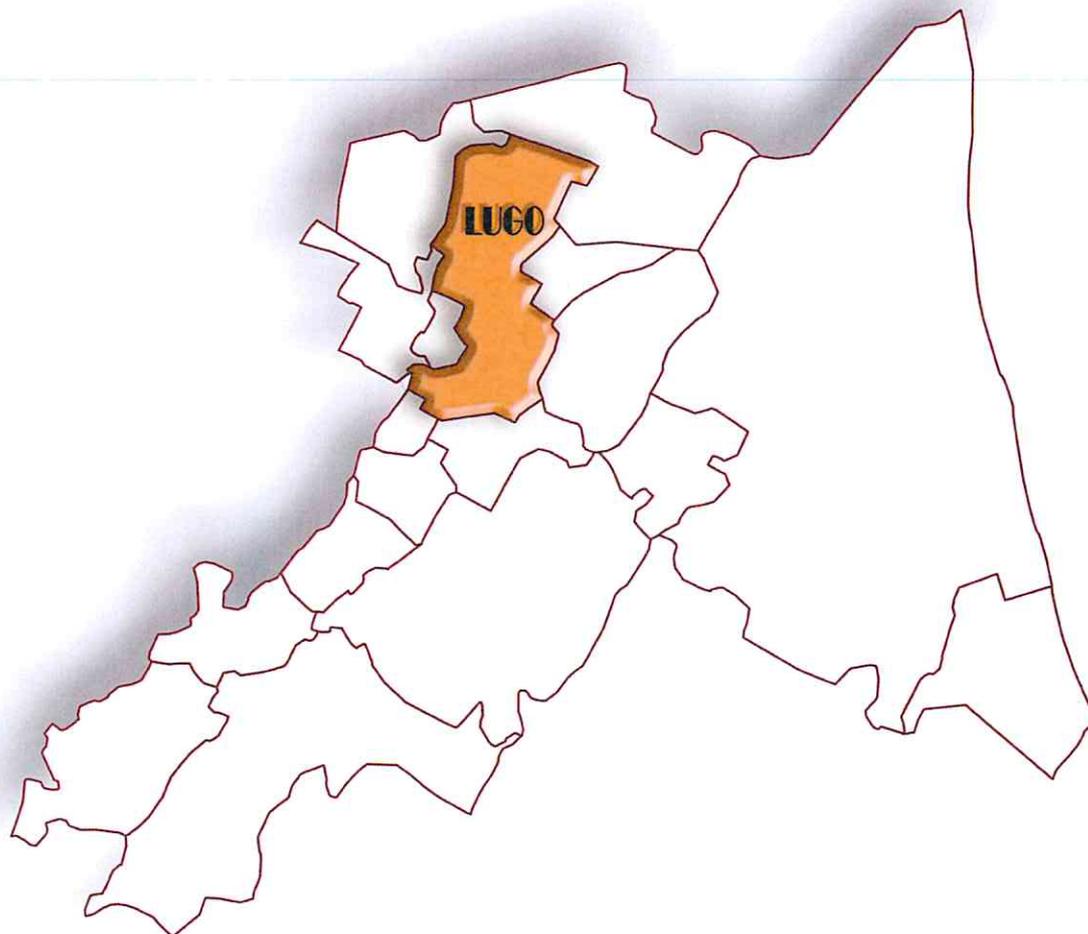


ACER
AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA
DELLA PROVINCIA DI RAVENNA

Relazione Generale Annuale 2020



del Comune di Lugo



giugno 2021



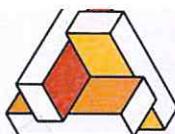
ACER

Azienda Casa Emilia Romagna
della Provincia di Ravenna

RELAZIONE GENERALE ANNUALE ANNO 2020

INDICE

- Bilancio 2020 ACER Ravenna in pillole
- Patrimonio gestito
- Assegnatari per fascia - Dati anagrafici utenza
- Assegnazioni, disdette, decadenze e sfratti 2020
- Canoni di locazione, fasce di appartenenza e canone medio
- Morosità ERP di competenza comunale, piani di rientro, decadenze e sfratti
- Mediazione Sociale
- Report manutenzione
- Attestati di prestazione energetica e Conto Termico anno 2020
- Riepilogo contabile gestione concessione ERP articolato per Comune



IN PILLOLE

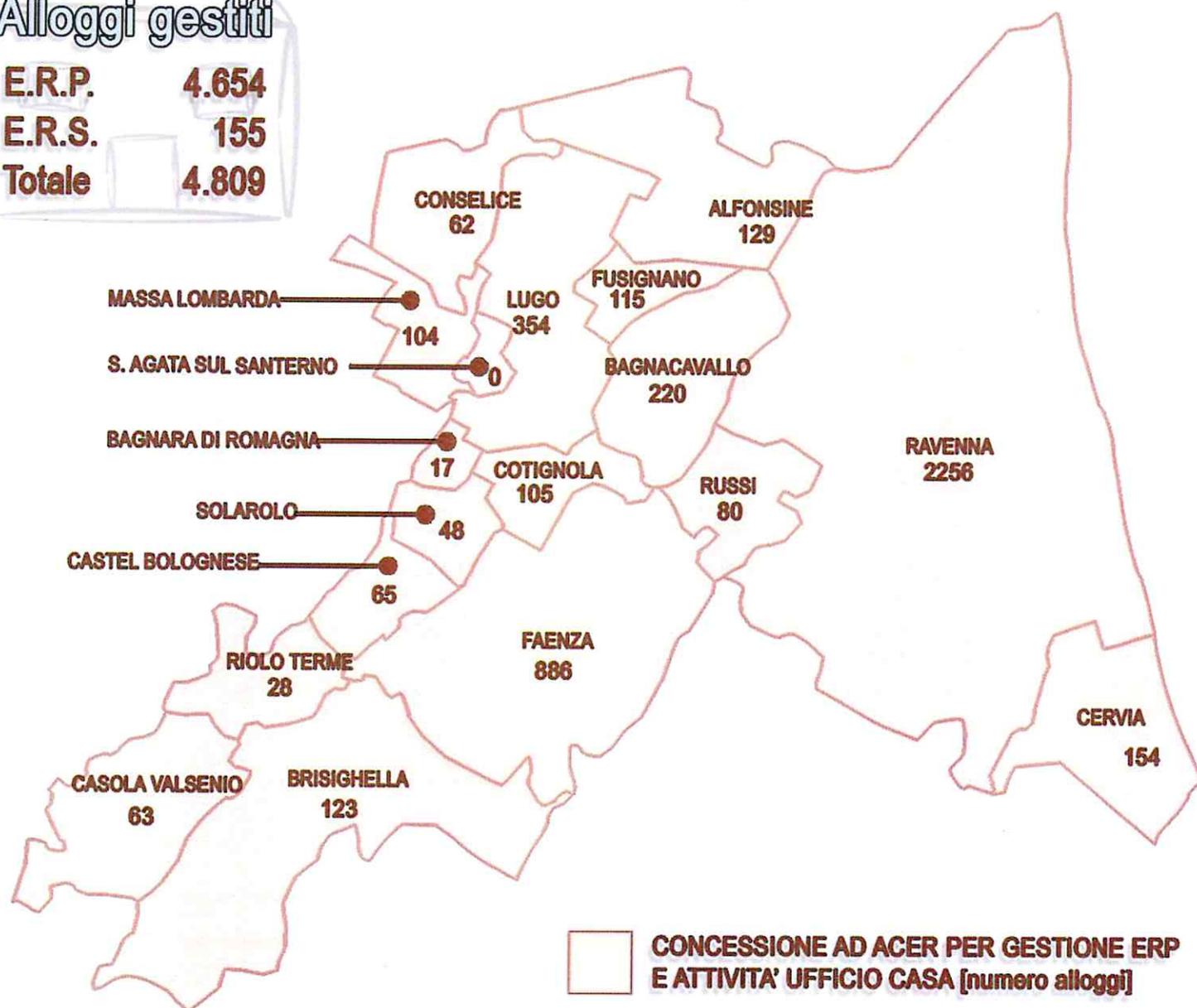
I NUMERI

Valore della produzione	€ 7.718.209
Costo della produzione	€ 7.554.260
Costo del personale	€ 1.912.070
Impiego risorse in manutenzione	€ 3.678.150
Utile di esercizio	€ 67.609
Compenso di gestione medio per alloggio	€ 41,24
Canone medio mensile (anno 2020)	€ 130,26

ATTIVITA' DI ACER NELLA PROVINCIA DI RAVENNA

Alloggi gestiti

E.R.P.	4.654
E.R.S.	155
Totale	4.809



ATTIVITA' VERSO GLI INQUILINI

Alloggi assegnati a nuovi inquilini	n°	165
Altre assegnazioni (mobilità interna, da provvisorio a definitivo, cambio intestazione)	n°	77
Totale assegnazioni anno 2020		
di cui 233 ERP e 9 non ERP (emergenza abitativa e locazione permanente)	n°	242
Sfratti eseguiti	n°	7
Piani di recupero della morosità aperti al 31/12/20	n°	377

CARATTERISTICHE NUCLEI ASSEGNATARI



10.269
INQUILINI PRESENTI

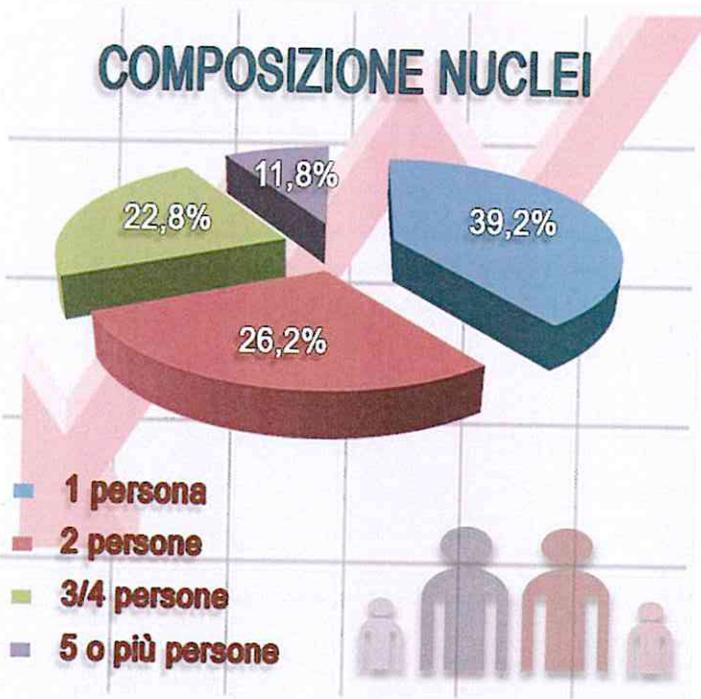


1.718
ASSEGNATARI
ULTRA 65 ENNI



4.362
FAMIGLIE
ASSEGNATARIE
[numero medio
componenti: 2,35]

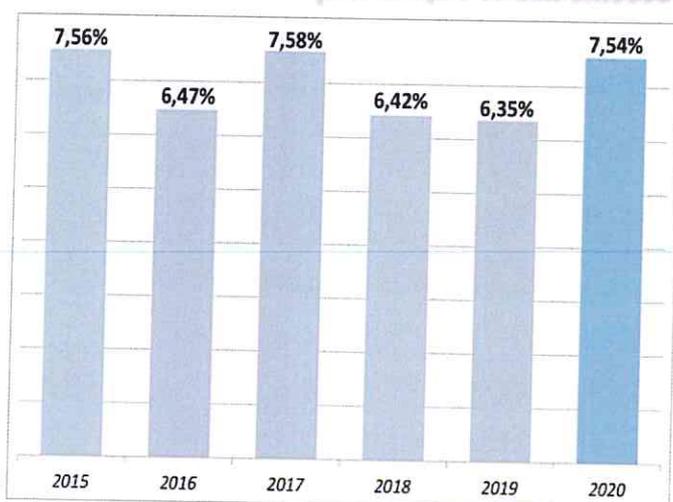
COMPOSIZIONE NUCLEI



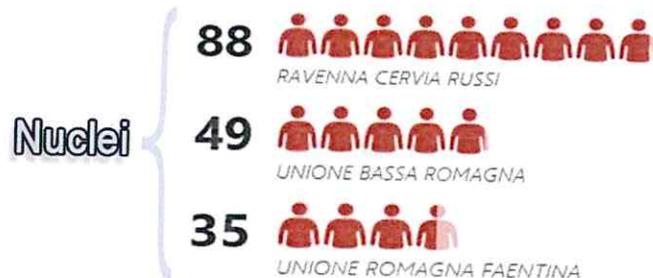
NUCLEI STRANIERI
n° 952
pari al 21,82%
RESIDENTI NELL'ERP

MOROSITA' CANONI ERP ANNO 2020

€ 495.203,9
 pari al 7,54 % dell'emesso



Contributi Conto Termico utilizzati a copertura morosità utenze condominiali



Totale erogato: € 68.641

Suddivisione per distretto:

Ravenna Cervia Russi	39.942	Bassa Romagna	15.647	Romagna Faentina	13.052
----------------------	--------	---------------	--------	------------------	--------

Suddivisione per anno morosità coperta:

2019 e precedenti	19.921	Anno 2020	27.761	Acconti su 2021	20.959
-------------------	--------	-----------	--------	-----------------	--------

INCASSI CANONI ERP PER COMUNE ANNO 2020

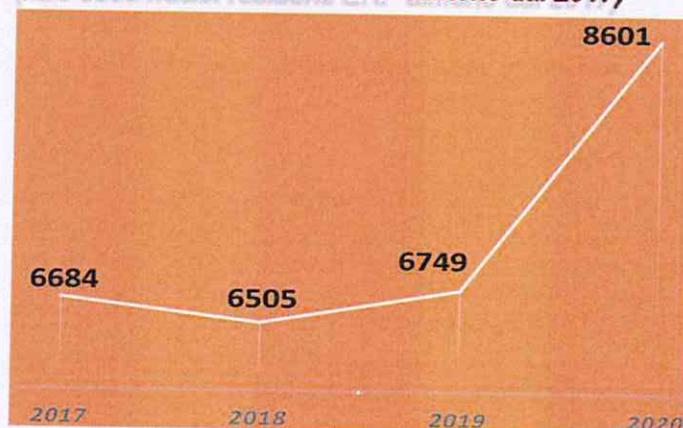
Alfonsine	158.515
Bagnacavallo	286.627
Bagnara di R.	20.575
Brisighella	175.966
Casola V.	95.014
Castel Bologn.	77.426
Cervia	163.179
Conselice	84.653
Cotignola	120.791
Faenza	1.103.006
Fusignano	145.801
Lugo	371.310
Massa Lomb.	129.485
Ravenna	3.254.349
Riolo Terme	25.394
Russi	82.687
Solarolo	72.423

PATRIMONI MOBILIARI NUCLEI ERP (conti correnti, titoli, altre forme di risparmio, ecc.)

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



Dato medio assegnatari di lunga presenza
 (n.ro 3595 nuclei residenti ERP almeno dal 2017)





UFFICI CASA: CONTRIBUTI PER L'AFFITTO

	FONDI AFFITTO		CONTRIB. DIRETTI E RINEGOZIAZIONI		TOTALE	
	n.ro nuclei	totale contributi	n.ro nuclei	totale contributi	n.ro nuclei	totale contributi
RAVENNA CERVIA RUSSI	785	760.612 €	158	183.964 €	943	944.576 €
ROMAGNA FAENTINA	382	487.785 €	141	142.178 €	523	629.963 €
BASSA ROMAGNA	243	316.253 €	147	153.139 €	390	469.392 €
TOTALE PROVINCIALE	1410	1.564.650 €	446	479.281 €	1856	2.043.931 €

MEDIAZIONE SOCIALE



Accompagnamento nuovi assegnatari
n° 52



Riunioni condominiali (autogestione partecipata)
n° 23



Interventi di mediazione e per rispetto del regolamento nei condomini
n° 371



Condomini con nomina e collaborazione di caposcala n° 141

I DIPENDENTI ACER

38 a tempo indeterminato
1 a tempo determinato



22 DONNE

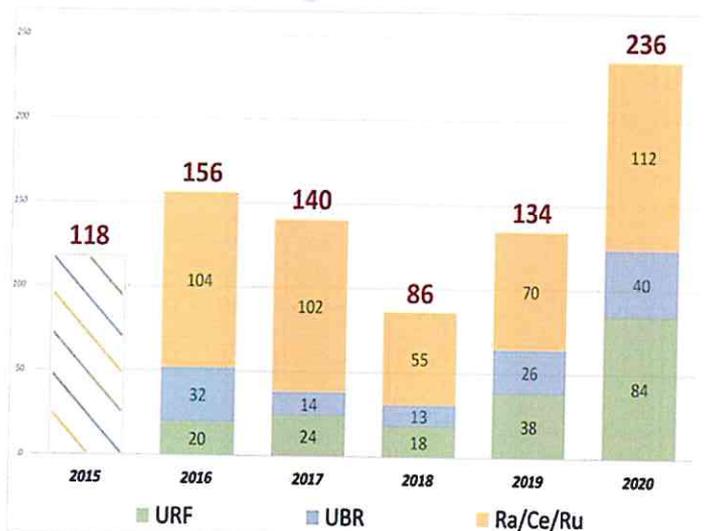


17 UOMINI

costo del personale
costo della produzione = 25,3%

dipendenti attivati in smart working = 31 (81,6%)

Richieste e segnalazioni per violazioni regolamento d'uso



PATRIMONIO ACER

Valore patrimonio (costo storico)	€ 3.598.956
Negozi/Uffici n° 38 (locati 36)	Garage n° 27 (locati 21)
Incasso totale canoni negozi/uffici anno 2020:	€ 135.409
Canone medio negozi/uffici al 31/12/2020:	€ 362,7

SERVIZI TECNICI

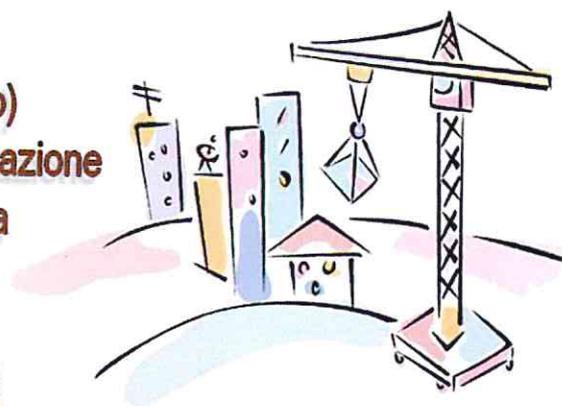
PROGETTAZIONI

- **FAENZA Via P. Romano 29** - demolizione e nuova costruzione fabbricato per n.6 alloggi ERP (2° stralcio)
- **RAVENNA San Biagio nord** - predisposizione documentazione tecnica per partecipazione bando regionale e appalto concorso (PIERS):
 - Via Cicognani 15 Nuovo edificio NZEB per n° 23 alloggi ERP
 - Via Dorese 73/75 Riqualficazione n° 89 alloggi ERP
- **ALFONSINE Via Tranvia 4-6-8-10**: riqualificazione energetica di n° 21 alloggi
- **DARSENA RAVENNA: T.R.A.** (traiettoria di rigenerazione per l'abitare) predisposizione di documentazione per la partecipazione a bando nazionale (PINQUA):
 - nuovo lotto via Antica Milizia: realizzazione di n° 44 alloggi ERP oltre a spazi collettivi complementari alla residenza
 - Via Grado 49/51 e 80/82: riqualificaz. energetica e funzionale di n° 100 alloggi ERP
 - Via Eraclea 27/29/31/33/35/37/39: riqualificazione energetica e funzionale di n° 83 alloggi ERP

ESECUZIONE LAVORI

- **FAENZA Via P. Romano 29** - demolizione e nuova costruzione fabbricato per n° 6 alloggi ERP (1° Stralcio)
- **RAVENNA Via Caorle 14** - recupero edilizio e riqualificazione
- **RAVENNA Via Gatta 11/13** - riqualificazione energetica per n° 12 alloggi ERP

Ricavi per competenze tecniche: € 76.358



MANUTENZIONE ALLOGGI

Incidenza spese 2020 per manutenzioni ordinarie e straordinarie su risorse derivanti da entrate 2020 per canoni Erp e da fondi residui anni precedenti : 56,4%

Interventi a canone n° 5.481

Interventi extra canone n° 1.340 (di cui 465 in addebito)

Servizi a misura n° 2.058 (di cui 1747 in addebito)



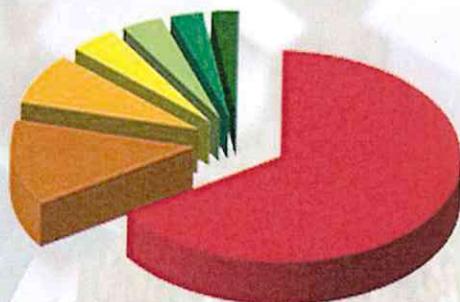
**Alloggi sfitti ripristinati n° 254
[costo medio € 8.006]**

	Numero complessivo alloggi ripristinati	... di cui interessati da cofinanziamento regionale	Quota complessiva a carico fondi canoni comunali	Quota regionale per ripristini oggetto di contributo
RAVENNA CERVIA RUSSI	126	32	580.922 €	395.253 €
ROMAGNA FAENTINA	62	22	293.525 €	240.677 €
BASSA ROMAGNA	66	18	303.607 €	219.769 €
TOTALE PROVINCIALE	254	72	1.178.054 €	855.698 €

RIQUALIFICAZIONI ENERGETICHE

Certificati di prestazione energetica emessi nel 2020 per alloggi ERP n° 152

Totale dei certificati alloggi Acer distinti per classe energetica



38 33 46 160 191 328 1025

A B C D E F G

Conto Termico: contratti attivati nel 2020 per interventi di riqualificazione energetica

RAVENNA - CERVIA - RUSSI **18**

UNIONE BASSA ROMAGNA **13**

UNIONE ROMAGNA FAENTINA **13**

TOTALE PROVINCIALE 44



ACER

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

➤ Dati anagrafici utenza

-  Composizione nuclei familiari alloggi gestiti da Acer

➤ Nuove assegnazioni e disdette 2020

-  Nuove assegnazioni 2020 articolate per Comune
-  Disdette 2020

PATRIMONIO GESTITO

Si riporta nella tabella seguente il conteggio del patrimonio gestito al 31/12/2020 da Acer Ravenna in virtù di concessioni e convenzioni in essere.

SITUAZIONE PATRIMONIALE ALLOGGI GESTITI:

UBICAZIONE	Alloggi proprietà comunale- ASP - canone sociale	Alloggi proprietà comunale Edilizia agevolata - convenz.	Totale proprietà Comune	Propr. ACER	Unità extra abitative ACER	Totale complessivo alloggi gestiti da ACER nella provincia di Ravenna
Alfonsine	129		129		12	129
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 emerg.abitat.	21		21			21
Conselice	62		62			62
Cotignola	90	15	105		1	105
Faenza	823	11	834	10	4	844
OO.PP. Faenza	42		42			42
Fusignano	115		115		6	115
Lugo*	335	8	343		3	343
Massa Lombarda	104		104		1	104
Ravenna	2218	11	2229	27	35	2256
Riolo Terme	28		28			28
Russi/OO.PP Russi	80		80		5	80
Solarolo	48		48			48
						0
Totali	4710	45	4755	43	70	4798

**nel prospetto non sono compresi 11 alloggi di Via Don Ceroni a Lugo, tolti dalla gestione al 31/12/20 per vendita degli alloggi da parte del Comune*

ALLOGGI ERP ASSEGNATI

Totale alloggi ERP assegnati al 31/12/2020 = 4.261

oltre a 101 alloggi in Locazione Permanente o Emerg.Abitativa, per un totale di 4.362 alloggi assegnati.

	occup 31/12/19	occup 31/12/20	diff
CERVIA	122	122	0
RAVENNA	2057	2065	8
RUSSI	72	72	0
ALFONSINE	106	104	-2
BAGNACAVALLO	197	197	0
BAGNARA	15	15	0
CONSELICE	55	55	0
COTIGNOLA	84	85	1
FUSIGNANO	105	106	1
LUGO	290	287	-3
MASSA	95	93	-2
BRISIGHELLA	115	113	-2
CASOLA	57	60	3
CASTEL B.	60	63	3
FAENZA	765	757	-8
RIOLO T.	22	23	1
SOLAROLO	44	44	0
TOTALE	4261	4261	

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 IN

TOT. 27

COMUNE DI FAENZA

- 8 ALLOGGI VICOLO BERTOLAZZI CASSETTA 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 2021 relativa al 2020: 315.

Fabbricati gestiti da ACER per i quali non è stata effettuata rendicontazione nel 2021 relativa al 2020: 105 (autogestioni, mancanza di spese comuni, piccoli fabbricati, case isolate, ecc)

TOTALE FABBRICATI: 185+315+105=605

Nel corso dell'anno 2020 Acer ha partecipato a 63 assemblee di condominio.

COMUNI	Totale Fabbricati gestiti	Fabbricati con amm.tore esterno	Fabbricati gestiti ACER con rendic. 2019	Fabbricati gestiti ACER senza rendic. 2019
ALFONSINE	24	2	12	10
BAGNACAVALLO	41	5	26	10
BAGNARA	7	0	1	6
BRISIGHELLA	25	6	14	5
CASOLA VALSENIO	12	1	11	0
CASTEL BOLOGNESE	18	5	6	7
CERVIA	19	0	17	2
CONSELICE	14	0	13	1
COTIGNOLA	32	6	9	17
FAENZA	85	35	44	6
FUSIGNANO	19	6	8	5
LUGO	56	17	31	8
MASSA LOBARDA	16	6	8	2
RAVENNA	198	91	97	10
RIOLO TERME	9	3	6	0
RUSSI	13	2	11	0
SOLAROLO	17	0	1	16
TOTALE	605	185	315	105



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.	%	N.	%		
ALFONSINE	105		41	39,05%	45	42,86%	80	76,19%	25	23,81%	249	2,37
BAGNACAVALLO	202		80	39,60%	67	33,17%	147	72,77%	55	27,23%	441	2,18
BAGNARA	15		5	33,33%	4	26,67%	9	60,00%	6	40,00%	42	2,80
BRISIGHELLA	114		49	42,98%	46	40,35%	85	74,56%	29	25,44%	269	2,36
CASOLA	60		27	45,00%	27	45,00%	44	73,33%	16	26,67%	130	2,17
CASTEL BOLOGNESE	63		31	49,21%	27	42,86%	54	85,71%	9	14,29%	142	2,25
CERVIA	139		50	35,97%	66	47,48%	116	83,45%	23	16,55%	327	2,35
CONSELICE	55		24	43,64%	20	36,36%	44	80,00%	11	20,00%	131	2,38
COTIGNOLA	98		40	40,82%	24	24,49%	75	76,53%	23	23,47%	253	2,58
FAENZA	777		331	42,60%	304	39,12%	632	81,34%	145	18,66%	1714	2,21
FUSIGNANO	107		55	51,40%	47	43,93%	86	80,37%	21	19,63%	215	2,01
LUGO	309		112	36,25%	108	34,95%	233	75,40%	76	24,60%	775	2,51
MASSA LOMBARDA	93		42	45,16%	43	46,24%	74	79,57%	19	20,43%	189	2,03
RAVENNA	2086		768	36,82%	834	39,98%	1622	77,76%	464	22,24%	5078	2,43
RIOLO TERME	23		11	47,83%	10	43,48%	18	78,26%	5	21,74%	40	1,74
RUSSI	72		29	40,28%	23	31,94%	59	81,94%	13	18,06%	164	2,28
SOLAROLO	44		16	36,36%	23	52,27%	32	72,73%	12	27,27%	110	2,50
TOTALE	4362		1711	39,23%	1718	39,39%	3410	78,18%	952	21,82%	10269	2,35

COMUNE DI LUGO**COMPOSIZIONE NUCLEI FAMILIARI ALLOGGI GESTITI DA ACER**

	ANNO 2020		ANNO 2019		ANNO 2018	
	N.	%	N.	%	N.	%
NUCLEI ASSEGNATARI	309		313		324	
NUCLEI MONOCOMPONENTE	112	36,25%	120	38,34%	124	38,27%
ASSEGNATARI OVER 65	108	34,95%	106	33,87%	116	35,80%
ASSEGNATARI ITALIANI	233	75,40%	237	75,72%	249	76,85%
ASSEGNATARI STRANIERI	76	24,60%	76	24,28%	75	23,15%
INQUILINI PRESENTI	775		786		800	
N. MEDIO COMPONENTI	2,51		2,51		2,47	

ASSEGNAZIONI E DISDETTE

ANNO 2020

COMUNE	ASSEGNAZIONI DA GRADUAT.	ALTRE ASSEGNAZIONI (mobilità, da prov a def, cambio intest)	TOTALE ASSEGNAZIONI	N. DISDETTE
ALFONSINE	5	4	9	8
BAGNACAVALLO	10	2	12	10
BAGNARA DI ROMAGNA	1	0	1	1
BRISIGHELLA	5	1	6	5
CASOLA VALSENO	4	1	5	1
CASTELBOLOGNESE	3	3	6	0
CERVIA	5	6	11	6
CONSELICE	4	3	7	4
COTIGNOLA	4	1	5	5
FAENZA	26	13	39	35
FUSIGNANO	6	0	6	5
LUGO	11	5	16	16
MASSALOMBARDA	6	1	7	8
RAVENNA	69	36	105	61
RIOLO TERME	1	0	1	0
RUSSI	4	1	5	3
SOLAROLO	1	0	1	1
TOTALE PROVINCIALE	165	77	242	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 31/12/2020
Canone di locazione medio per fasce.
Canone medio provinciale/comunale .

CANONI DI LOCAZIONE ANNO 2020

L'anno 2020, 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 2019.

Tale dato è giustificato da alcuni fattori concomitanti:

- 1 - a causa della pandemia si è rilevato un minor turnover degli assegnatari 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;
- 2 - grazie all'accesso al circuito interbancario, si sono accertati risparmi talvolta 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 (da ottobre 2020 posizionati in area di decadenza n.102, al 30/09/2020 n.62)
- 3 - 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 sensibile 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 ERP per fascia dal 30/09/2017 (ultimo giorno con la vecchia normativa in vigore) con l'analisi effettuata per ogni anno al 30 settembre (data di applicazione di nuove ISEE e nuovi canoni) e al 31 dicembre.

Da queste tabelle appare tra l'altro evidente l'impennata nell'ultimo trimestre 2020 dovuta ai fattori sopra riportati ed anche ad alcuni aspetti legati alla pandemia, quali ad esempio il maggior numero di non documentati, probabilmente per difficoltà degli utenti nel recarsi ai CAF e produrre la nuova ISEE, anche se è stato dato un mese in più, rispetto ad un intervallo di tempo già molto abbondante (la lettera parte in gennaio per i canoni che verranno applicati nel mese di ottobre), per poter produrre la certificazione ISEE 2020.

ASSEGNATARI PER FASCIA	31/12/2020		30/09/2020		31/12/2019		30/09/2019		31/12/2018		30/09/2018		31/12/2017		30/09/2017	
	N.	%														
AREA PROTEZIONE	2360	55,4%	2449	57,8%	2387	56,0%	2523	58,9%	2486	57,5%	2549	58,9%	2451	56,1%	2668	60,8%
AREA ACCESSO	1456	34,2%	1491	35,2%	1532	36,0%	1452	33,9%	1462	33,8%	1380	31,9%	1443	33,0%	1379	31,4%
AREA PERMANENZA	253	5,9%	219	5,2%	233	5,5%	223	5,2%	227	5,2%	285	6,6%	303	6,9%	196	4,5%
AREA DECADENZA	105	2,5%	62	1,5%	71	1,7%	73	1,7%	94	2,2%	96	2,2%	124	2,8%	124	2,8%
NON DOCUMENTATI	87	2,0%	18	0,4%	38	0,9%	11	0,3%	55	1,3%	16	0,4%	49	1,1%	18	0,4%
TOTALE	4261		4239		4261		4282		4324		4326		4370		4385	

CANONE MEDIO PER FASCIA	31/12/2020	30/09/2020	31/12/2019	30/09/2019	31/12/2018	30/09/2018	31/12/2017	30/09/2017
AREA PROTEZIONE	72,9	71,3	71,5	70,7	71,2	70,8	71,4	66,2
AREA ACCESSO	181,3	181,8	182,1	182,1	182,3	180,4	180,1	173,3
AREA PERMANENZA	304,6	297,3	300,1	301,4	303,4	311,2	318,3	316,1
AREA DECADENZA	378,1	361,8	364,2	358,2	353,5	356,1	370,3	367,1
CANONE MEDIO PROVINCIALE	134,8	126,7	129,8	125,4	129,2	128,4	134,6	120,1

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 PROVINCIALE/COMUNALE

COMUNI	CANONE MEDIO 31/12/2020	CANONE MEDIO 31/12/2019	CANONE MEDIO 31/12/2018	CANONE MEDIO 31/12/2017
ALFONSINE	141,13	130,4	134,3	144,0
BAGNACAVALLO	131,90	129,5	126,2	136,7
BAGNARA di ROMAGNA	111,27	119,1	119,4	114,7
BRISIGHELLA	140,03	133,9	135,8	136,0
CASOLA VALSENO	148,40	136,1	136,7	146,8
CASTELBOLOGNESE	110,56	110,9	116,8	130,0
CERVIA	127,30	123,7	120,8	123,5
CONSELICE	134,91	126,3	132,4	142,9
COTIGNOLA	129,94	130,2	132,4	136,3
FAENZA	133,30	127,1	126,1	132,0
FUSIGNANO	122,08	124,8	131,6	120,3
LUGO	116,53	118,3	122,4	124,2
MASSA LOMBARDA	125,68	125,1	126,9	134,8
RAVENNA	141,30	135,4	132,5	138,2
RIOLO TERME	106,68	100,9	103,3	99,9
RUSSI	115,91	103,7	112,4	122,9
SOLAROLO	140,70	134,2	131,3	138,1



ACER

Azienda Casa Emilia Romagna
della Provincia di Ravenna

➤ **Analisi morosità ERP**

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

➤ **Piani di rientro**

➤ **Procedimenti di decadenza e sfratti
eseguiti**

TOTALE MOROSITA CORRENTE SUDDIVISA PER COMUNE

ALLOGGI ERP

DATI AL 31/12/2020				DATI AL 31/12/2019	
COMUNE	BOLLETTE EMESSE PER CANONI E ONERI ACCESSORI 01/01/2020 - 31/12/2020	MOROSITA DATI AL 31/12/2020	% di morosità rispetto al totale emesso	MOROSITA DATI AL 31/12/2019	% di morosità rispetto al totale emesso
ALFONSINE	€ 197.622,86	€ 14.718,82	7,45%	€ 13.938,16	6,76%
BAGNACAVALLO	€ 352.366,45	€ 27.969,75	7,94%	€ 12.946,52	3,78%
BAGNARA DI ROMAGNA	€ 22.051,32	€ 1.308,18	5,93%	€ 1.296,12	5,44%
BRISIGHELLA	€ 210.445,96	€ 5.839,96	2,78%	€ 7.601,60	3,52%
CASOLA VALSENI	€ 125.704,18	€ 2.374,57	1,89%	€ 1.211,16	1,01%
CASTEL BOLOGNESE	€ 121.375,92	€ 8.315,61	6,85%	€ 8.681,61	7,23%
CERVIA	€ 232.665,27	€ 15.735,52	6,76%	€ 23.189,05	9,32%
CONSELICE	€ 99.016,32	€ 3.244,72	3,28%	€ 7.148,03	7,12%
COTIGNOLA	€ 147.555,75	€ 14.122,60	9,57%	€ 10.377,64	7,31%
FAENZA	€ 1.633.773,41	€ 148.175,28	9,07%	€ 97.271,66	6,06%
FUSIGNANO	€ 188.385,06	€ 23.397,43	12,42%	€ 23.064,74	11,84%
LUGO	€ 516.305,31	€ 52.119,57	10,09%	€ 38.287,24	7,28%
MASSA LOMBARDA	€ 152.078,51	€ 10.144,68	6,67%	€ 4.273,68	2,83%
RAVENNA	€ 5.375.030,14	€ 419.711,63	7,81%	€ 334.566,26	6,49%
RIOLO TERME	€ 42.807,58	€ 1.629,39	3,81%	€ 2.065,00	4,74%
RUSSI	€ 116.912,39	€ 10.131,58	8,67%	€ 9.890,51	8,68%
SOLAROLO	€ 78.184,44	€ 2.116,79	2,71%	€ 1.167,15	1,58%
TOTALE	€ 9.612.280,87	€ 761.056,08	7,92%	€ 596.976,13	6,36%

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

Il dato relativo alla morosità corrente (comprensiva sia dei canoni Erp che degli oneri accessori) è pari all'8,45% e presenta un aumento del 2,09% sull'anno precedente, che tuttavia alla luce delle difficoltà legate alla pandemia, risulta molto più contenuto delle attese.

ANNO 2020	MOROSITA' CORRENTE ANNO 2020 (2)		
	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; nel prospetto non sono compresi gli incassi da contributi conto termico utilizzati a copertura della morosità corrente, considerando i quali la percentuale della morosità corrente rispetto all'emesso scende al 7,92%

ANNO 2019	MOROSITA' CORRENTE ANNO 2019 (2)		
	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	MOROSITA' CORRENTE 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 2020 le difficoltà connesse alla pandemia 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 mantenere il dato entro percentuali tutto sommato accettabili, con una buona stabilità dei locatari nella gestione della loro attività commerciale.

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 2020 non è stato affidato nessun incarico per attività di recupero credito a legali esterni,

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 2020 – DAL 01/01/2020 AL 31/12/2020 (DATA PROTOCOLLO ACER)

COMUNE	AVVII DEL PROCEDIMI DECAD	DICHIARAZ DECADENZA	REVOCA PREAVVISO	REVOCA DECADENZA	SOSPENSIONE DECADENZA	TOTALI atti al 31/12/2020
ALFONSINE	10	4	1	0	0	15
BAGNACAVALLO	16	4	0	0	1	21
BAGNARA DI ROM.	1	0	0	0	0	1
BRISIGHELLA	3	1				4
CASOLA VALSENO						0
CASTEL BOLOGNESE				1		1
CERVIA	11	1	0	1	1	14
CONSELICE	3	0	0	0	0	3
COTIGNOLA	12	4	0	0	0	16
FAENZA	25	5	7	2	2	41
FUSIGNANO	15	8	0	0	1	24
LUGO	23	4	4	4	1	36
MASSALOMBARDA	4	0	0	0	0	4
RAVENNA	188	28	50	18	1	285
RIOLO TERME						0
RUSSI	6	0	0	0	0	6
SOLAROLO	1					1
TOTALE	318	59	62	26	7	472

PIANI DI RIENTRO

I Piani di rientro vengono concordati 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)
ALFONSINE	8	8	3
BAGNACAVALLO	21	26	23
BAGNARA DI ROM.	2	1	--
BRISIGHELLA	6	8	4
CASOLA VALSENI	1	3	1
CASTEL BOLOGNESE	7	7	6
CERVIA	14	13	10
CONSELICE	6	14	9
COTIGNOLA	10	14	9
FAENZA	63	70	46
FUSIGNANO	7	17	15
LUGO	19	26	18
MASSALOMBARDA	5	6	1
RAVENNA	230	200	222
RIOLO TERME	4	6	2
RUSSI	8	13	7
SOLAROLO	2	1	1
TOTALE	413	433	377

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; nel corso del 2020 sono stati comunque eseguiti alcuni sfratti nei confronti di soggetti senza titolo oppure al fine della re-immissione in possesso dell'alloggio a seguito di abbandono.

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

COMUNE	NUMERO SFRATTI	MOTIVAZIONE
RAVENNA	1 sfratto	1 occupante senza titolo
COMPENSAIO FAENTINO	2 sfratti + 1 riconsegna in prossimità dell'esecuzione	1 occupante senza titolo 1 occupazione abusiva
COMUNI LUGHESE	2 sfratti	2 sfratti per abbandono
COMUNE DI CERVIA	1 riconsegna prima dell'esecuzione	
TOTALE	5 sfratti eseguiti	2 riconsegne spontanee prima dell'esecuzione



ACER

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 2020



Sintesi dell'attività della mediazione sociale svolta nel singolo Comune

➤ Rimozione auto abbandonate



MEDIAZIONE SOCIALE – ATTIVITA' E PROGETTI ANNO 2020

Premessa

La situazione generata dalla pandemia di Covid-19 ha comportato una modifica delle modalità di intervento della Mediazione.

In questa situazione di emergenza ci si è ritrovati spesso incastrati in una logica orientata alla prestazione, faticando a mantenere il focus su processi partecipativi, generativi e responsabilizzanti che hanno caratterizzato l'intervento di mediazione negli ultimi anni.

Si è ovviato alla riduzione del contatto in presenza con un aumento della comunicazione telefonica, via mail, sfruttando whatsapp con videochiamate individuali e di gruppo, utilizzando le varie opportunità offerte dagli applicativi tecnologici.

Si è notato un incremento delle segnalazioni sia verbali che scritte: in pieno lockdown si è trattato soprattutto piccoli disagi (rumori, bambini ecc), a seguire un crescendo di litigi e poca disponibilità a mediare, con un aumento di attività illecite negli alloggi.

Durante il periodo estivo è stato possibile fare assemblee in presenza ed effettuare vari sopralluoghi.

Alla ripresa della chiusura di novembre, si è di nuovo ridotto il tempo dedicato alla presenza, sostituita da accessi al servizio grazie alla tecnologia; questo ha permesso certamente di raccogliere le varie segnalazioni, pur senza la possibilità di tutti quegli interventi che, di persona, garantivano maggior tempestività ed efficacia.

Condomini collaborativi

Si è cercato di mantenere l'esistente mantenendo i contatti con i referenti condominiali, garantendo l'organizzazione anche a fronte di referenti usciti dall'ERP o di altri affaticati da situazioni particolarmente gravose.

Nell'area della Bassa Romagna, anche in periodo di lockdown, si sono individuate disponibilità a collaborare per risolvere problemi periodici, quali pulizia e sgombero parti comuni.

Durante il periodo estivo si sono formalizzate, attraverso riunioni condominiali, Gestioni partecipate, dove possibile, con l'individuazione di un referente riconosciuto dagli inquilini.

A fine anno si contano 141 referenti condominiali ufficiali (formalizzati in assemblea) e 46 referenti informali e/o in supporto a livello organizzativo.

In accordo con gli inquilini volontari, si è valutato di chiudere l'accesso alle varie biblioteche condominiali e/o le salette per animazione dove non fosse possibile garantire il rispetto delle norme di prevenzione Covid.

Attraverso i referenti è stato possibile individuare alcune situazioni di fragilità (solitudine e povertà) e attivare gli aiuti necessari. Sono nate piccole attività di solidarietà a sostegno di famiglie in difficoltà economiche e di solidarietà tra le generazioni per aiuto spesa o altro tipo di supporto. Lo sportello solidale Filadelfia ha distribuito "pacchi natalizi", come in uso da un paio d'anni.

Patti di collaborazione (vigenti)

Patti per i Beni Comuni in collaborazione con Assessorato Partecipazione del Comune di Ravenna:

1. Gullinsieme, Biblioteca e gestione verde condominiale e pubblico zona Gulli Ravenna
2. Casa Volante Ravenna attività per famiglie e rispetto dell'ambiente nato dalla collaborazione con Arci, inquilini, Diritto al Gioco e Legambiente
3. Frutteto Sociale zona Patuelli Ravenna collaborazione con Ortisti di strada e Universitari

Patti di collaborazione:

1. Patto con R. I. – via Palladio 86 – Ravenna per la promozione di attività a favore delle pari opportunità e di contrasto al femminicidio in collaborazione con Linea Rosa
2. Patto per biblioteca condominiale– via Guido Reni Lugo: deceduto il firmatario, ma in essere il patto con la disponibilità di parenti di assegnatari a portare avanti il progetto
3. Patto con N. L. e C. C.– via Cesena – Faenza: il referente per la gestione delle parti comuni. Prossimo ad uscire dall'erp, ha continuato ad occuparsene per dare tempo agli inquilini di riorganizzarsi. Durante assemblea del 1 ottobre 2020 – trasformato in normale Gestione Partecipata e C.C. confermato Referente Condominiale
4. Patto con F G. – via Lugo 91 – S. Pier Laguna Faenza : referente progetto Vicini si Diventa con la prospettiva di verificare la possibilità dell'apertura di un nuovo Sportello Solidale
5. Patto di collaborazione Verdinsieme con Comunità La Fenice e Gullinsieme – Ravenna: sfalcio area condominiale e comunale zona Gulli
6. Patto con F. F.– via Catullo 4 Pinarella: gestione parti comuni e orto condominiale
7. Patto con N. M. – via Corbari 60 Faenza: referente sportello Solidale Filadelfia
8. Nulla-osta a R. D. – via Grado 80 – Ravenna: realizzazione di una palestra condominiale (dai contenuti equivalenti ad Patto)

Attività

Vicini in Festa – sono stati realizzati in autonomia piccoli momenti conviviali tra inquilini durante il periodo estivo in aree aperte. Alcuni inquilini hanno addobbato i fabbricati per dare un senso di casa in prossimità delle Feste vedi Halloween, Natale od organizzato “caccia al tesoro” o altre attività ludiche condominiali per bambini per alleviare la chiusura nel periodo di lockdown.

Accompagnamento – la presenza in ufficio ha permesso di incontrare in media metà dei nuovi inquilini di Ravenna e di alcune mobilità. Sono stati effettuati alcuni nuovi ingressi “delicati” nel forese, in presenza o in videochiamata. L'accompagnamento è stato necessario, in un paio di casi, scaturito da problemi con il vicinato insorti in fase di inserimento di nuovi assegnatari.

Assemblee e gestione partecipata – sono state effettuate 23 riunioni condominiali in presenza. Altre riunioni si sono svolte in videochiamata di gruppo. In alcuni fabbricati le riunioni sono state svolte direttamente dagli inquilini/referenti, sia in maniera autonoma che in accordo con ufficio mediazione. In alcuni casi (soprattutto nel lughese) si è gestita l'autoorganizzazione – pulizie, sfalcio, referente informale – attraverso consulenza telefonica, inviando cartelli informativi, turni pulizie ecc cc. grazie alla presenza di persone fortemente motivate a trovare soluzioni.

Decoro – continua il lavoro di curare e responsabilizzare gli inquilini per la pulizia delle scale e delle parti comuni. Si è sistematizzato un intervento che permette di riprodurlo, con un contagio positivo tra i fabbricati, quando i residenti sperimentano la facilità con cui un problema annoso è risolvibile; in questo modo e con questi passaggi sono aumentate le palazzine seguite anche solo per questo aspetto. Si

conferma la sostanziale diminuzione di lettere di richiamo e sanzioni legate a questo tipo di infrazione regolamentare a favore di un approccio responsabilizzante.

CERVIA

I fabbricati sono tutti in relazione con il servizio di Mediazione, in ogni fabbricato c'è un punto di riferimento. Hanno portato principalmente temi legati al decoro e alla piccola manutenzione in autogestione. Più rari sono gli elementi di conflitto o di gravi comportamenti contrari al regolamento d'uso che hanno comportato la necessità di più interventi. Restano ancora monitorate alcune situazioni in cui le conflittualità sono sedate ma non risolte.

Si sono rivolti a ufficio Mediazione: Due dei tre fabbricati di Cervia. 7 degli 8 fabbricati di Pinarella e 1 del forese

RAVENNA

La richiesta di accesso allo sportello in presenza è ridotta (da 0 a 3 persone a settimana), poiché le persone preferiscono ancora la possibilità di risolvere le questioni senza spostarsi dal domicilio.

E' evidente un aumento di conflittualità, che a volte sfocia in reato (aggressioni, discussioni a voce alta, danneggiamenti) e sono aumentate le segnalazioni riguardanti attività illecite negli alloggi o nelle parti comuni: in tutti questi casi Acer ha coinvolto le forze dell'ordine o la Polizia Locale.

Alcuni fabbricati in particolare vivono in un clima di insicurezza legate anche a viavai di persone estranee difficilmente individuabili.

E' sempre fattiva la collaborazione di alcuni referenti condominiali nel segnalare alloggi per cui ci sono indizi di abbandono (di solito si tratta di famiglie che si trasferiscono all'estero, senza avvisare Acer) cosa che ha permesso interventi tempestivi per scongiurare l'insediamento di abusivi.

Solitudine e aumento delle difficoltà economiche sono stati argomenti che spesso hanno portato a rivolgersi all'Ufficio Mediazione in ricerca di soluzioni pratiche per aiutare se stessi o i vicini.

Altro tema frequente, nel periodo, è quello del rumore causato da famiglie con bambini a casa, anche in videolezione, che ha minato la pazienza di genitori e vicini.

Poche le segnalazioni riguardanti pulizie ordinarie, molte quelle legate alla necessità di sgombrare parti comuni. E' stato faticoso mantenere la motivazione e la riorganizzazione degli spazi oggetto di patti di collaborazione. Gullinsieme, chiusa la biblioteca condominiale, ha continuato ad occuparsi dello sfalcio e ha svolto un ruolo fondamentale in supporto alla realizzazione dei murales e alle iniziative correlate alla Cittadella dello Street Art. Casa Volante ha ridotto le attività ma ha continuato ad offrire l'opportunità di incontro tra alcuni nonni e nipoti. Entrambi hanno promosso piccole iniziative come orti in vaso. E' stata inaugurata una nuova sartoria in via Eraclea.

Una risorsa maturata nel periodo di emergenza è la collaborazione con le assistenti sociali e le altre realtà presenti sul territorio con cui, grazie anche alle stanze virtuali, ci sono stati più riunioni sui "casi". E' stata inoltre attivata la collaborazione con il mediatore sociale di ACG che è intervenuto su 3 casi di accumulatori per permettere gli interventi di manutenzione.

Progetti attivati nel Comune di Ravenna

Condomini sostenibili – in collaborazione con il Comune di Ravenna, Villaggio Globale ed HERA per educare al risparmio energetico, e sostegno ai fabbricati candidati ad interventi manutentivi di efficientamento energetico.

Compagnia dei Racconti 2° edizione – realizzato da Villaggio Globale per il contrasto alla solitudine. Raccolta di biografie in cui molti inquilini sono stati intervistati o intervistatori. Il ritorno è stato particolarmente positivo e in alcuni casi ha motivato le anziane a scrivere le proprie memorie o riprendere contatti sociali (anche in epoca di lockdown). Si è consolidata una serie di relazioni amicali tra chi aveva partecipato alla prima edizione.

Ravenna partecipa – realizzato da Villaggio Globale per la costruzione di una rete sui temi dell'immigrazione. Buona la partecipazione anche di inquilini con ricaduta su altre iniziative cittadine promosse dalla Casa delle Culture.

Diritto al gioco – consolidata collaborazione con il tavolo di Casa Volante per la realizzazione della festa di Mani Fiorite e intervento al Convegno online sulle Buone Prassi in ACER.

Cittadella dello Street Art – continua la realizzazione di murali in collaborazione con il Comune e l'Ass. culturale Industria. La visibilità sulla stampa, il gemellaggio con la città di Mantova hanno aperto nuovi orizzonti rispetto all'immaginario sull'edilizia popolare a Ravenna. Sono emerse le perplessità così come l'entusiasmo degli inquilini.

Sguardi in camera – l'associazione Sguardi in Camera, che si occupa di raccogliere e valorizzare il cinema amatoriale e di famiglia, ha portato gli eventi dell'edizione 2020 nel quartiere S. Giuseppe (ex-Villaggio ANIC), coinvolgendo nell'iniziativa Acer e alcuni fabbricati erp.

RUSSI

Sono stati effettuati sopralluoghi ed interventi in vari fabbricati del Comune, affrontando le tematiche del decoro e della conflittualità. Su tre palazzine in particolare si è concentrata l'attività del servizio di mediazione, individuando persone collaborative in due di queste.

E' stata sgombrata una stanzetta comune, predisposto l'allestimento di una piccola biblioteca condominiale in via Venturi. L'inaugurazione e la regolamentazione dell'uso sono rimandate a quando la situazione sanitaria lo permetterà.

UNIONE DEI COMUNI 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 è lavorato principalmente per ridurre le situazioni che riconducevano ad "autorizzazioni" verbali, perse nel tempo e non patrimonio di tutti i residenti.

La maggior parte delle palazzine contattate nell'anno riguardano la città di Lugo.

Sopralluoghi, riunioni e incontri sono stati svolti nei comuni di Massalombarda, Fusignano, Alfonsine (loc. Longastrino), Bagnacavallo, Cotignola. Seguite alcune situazioni "da remoto" a Conselice.

UNIONE DELLA ROMAGNA FAENTINA

Il processo di responsabilizzazione degli inquilini, la presenza di referenti condominiali collaborativi e abituati a lavorare in rete tra loro ha permesso di tenere monitorata la situazione dei residenti: sono state antenne attente a rispondere ai bisogni emergenti e sono stati attivi per la risoluzione dei problemi.

Sono nate spontaneamente alcune azioni in supporto come un "servizio di stampa condominiale" dei compiti per gli studenti in DAD, un servizio spesa per persone risultate positive al Covid, consegna beni alimentari a famiglie in condizioni di disagio.

Alcuni referenti hanno svolto la funzione di "accompagnamento" di nuovi nuclei assegnatari nelle palazzine, in accordo con l'Ufficio mediazione.

Sulle conflittualità che faticano a rientrare si sta intervenendo con la collaborazione di referenti, vicini, servizi sociali e Amministrazioni Comunali.

Si conferma un "uso" responsabile dei nostri uffici.

In previsione alcuni referenti condominiali lasceranno l'ERP per cui sarà necessario seguire i fabbricati per garantire la continuità.

A Faenza, durante il periodo in cui non era attivo lo sportello di mediazione presso l'Ufficio Casa, periodicamente sono stati curati passaggi nei fabbricati, così come nel periodo estivo nei Comuni di Brisighella, Castel Bolognese, Riolo Terme, Solarolo, Casola Valsenio.

Dove necessario sono state effettuate riunioni o incontri di mediazione.

Vicini si diventa

Il progetto partecipativo ha visto coinvolte le palazzine di via Lugo 91, via Fornarina - Via Saviotti a Faenza, Via Oriani a Riolo Terme e Via Giovanni XXIII a Castel Bolognese.

Agli incontri, condotti da Villaggio Globale, hanno partecipato anche gli Assessori e in alcuni casi, gli assistenti sociali.

Alcune azioni del progetto sono state rimandate al 2021 visti i limiti legati alle restrizioni per la pandemia.

Sportelli solidali

Filadelfia – Ha svolto una funzione importantissima di supporto sia al fabbricato che al vicinato con aiuti contingenti, collaborando con il Servizio Sociale. Il Referente ha svolto anche un'azione di aiuto rispetto agli altri fabbricati sia per motivi contingenti che difficoltà relazionali. La forte motivazione e la consapevolezza del ruolo ha permesso al Referente di superare un anno reso molto gravoso dalle difficoltà relazionali ed economiche create o accentuate dall'emergenza sanitaria.

Via Lugo 91 – Situazione complessa, in cui la Referente ha saputo mantenere il contatto con il paese e rilanciare la possibilità di collaborazione. Va molto sostenuta perché le problematiche sono tante. Ha saputo comunque conquistarsi la fiducia sia del paese che degli inquilini. Ha firmato un patto di collaborazione come referente per Vicini si Diventa – il prossimo anno va rinnovato.

Fornarina – La Referente dello sportello orientato alle mamme e alle famiglie straniere ha in progetto di trasferirsi all'estero. In questa fase di transizione si sta occupando un'altra residente di portare avanti le attività. E' attiva una progettazione educativa in collaborazione con Kaleidos – ma si stanno svolgendo solo attività outdoor (nel rispetto normativa Covid).

Festival della Comunità Educante

Diversamente dagli altri anni, le attività si sono svolte principalmente fuori dal contesto ERP e questo ha reso difficile la partecipazione dei nostri inquilini. In via Fornarina ha avuto luogo uno spettacolo per famiglie con grande partecipazione degli inquilini e di cittadini.

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 2020 le auto rimosse sono state in totale **127** di cui 23 con intervento della Polizia Provinciale.

Il totale da inizio progetto (agosto 2017) al 31/12/2020 è di 380 autoveicoli rimossi (di cui 78 dalla Polizia Provinciale)

Sono presenti sul territorio ancora **239** veicoli in lavorazione.

Suddivisione per comune rimozioni 2020:

COMUNE	AUTO RIMOSSE
ALFONSINE	2
BAGNACAVALLLO	8
BAGNARA di ROMAGNA	0
BRISIGHELLA	0
CASOLA VALSENIO	0
CASTELBOLOGNESE	0
CERVIA	8
CONSELICE	1
COTIGNOLA	4
FAENZA	22
FUSIGNANO	0
LUGO	6
MASSALOMBARDA	3
RAVENNA	72
RIOLO TERME	0
RUSSI	1
SOLAROLO	0
TOTALE	127



ACER

Azienda Casa Emilia Romagna

della Provincia di Ravenna



Report manutenzione anno 2020



Scheda con la ripartizione dei diversi tipi di intervento manutentivo 2020 articolati per Comune



Scheda con gli interventi finanziati dalla Regione nel 2020 per singolo Comune



**REPORT INTERVENTI MANUTENTIVI DEL COMUNE DI
LUGO
ANNO 2020**

	N°	COSTO €.
INTERVENTI A " CANONE" E DI PRONTO INTERVENTO		
<i>Sono interventi a "Canone " quei lavori di manutenzione sia ordinaria che straordinaria (nelle parti comuni e all'interno degli alloggi) compensati a forfait annuale per tutta la durata del contratto di Global Service . Principalmente sono riconducibili alle riparazioni e/o sostituzioni di parti edili e/o impiantistiche (fra questi , ad esempio , è prevista la sostituzione della caldaia autonoma) nonchè il pronto intervento per le emergenze.</i>	403	79.213,80
INTERVENTI " EXTRACANONE" in capo al Comune		
<i>Sono interventi " extracanone" tutti quei lavori non compresi 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 , salvo emergenze , con approvazione di preventivo di spesa. Principalmente sono interventi a carico del Comune e quindi compensati con il fondo degli affitti ;Vi possono essere compresi anche interventi che sono in capo agli assegnatari ai quali saranno addebitati in bolletta e quindi non incidono sul fondo affitti.</i>	260	98.848,67
<i>di cui a carico del comune, al netto dei finanziamenti</i>		
RIPRISTINO ALLOGGI RILASCIATI		
<i>Trattasi degli interventi attuati per consentire una rapida riassegnazione e subentro dell'alloggio rilasciato .Sono interventi che generalmente ricadono nella tipologia " extracanone" .</i>	16	147.713,43
<i>di cui a carico del comune, al netto dei finanziamenti</i>		76.631,15

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



Tabella riepilogativa Ape emessi nel 2020 articolata per
Comune e per classe energetica

ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA 2020

SUDDIVISI PER COMUNE

Comune	N. attestati emessi
Alfonsine	2
Bagnacavallo	6
Bagnara	0
Brisighella	5
Casola Valsenio	3
Castel Bolognese	4
Cervia	3
Conselice	1
Cotignola	0
Faenza	21
Fusignano	1
Lugo	5
Massa Lombarda	3
Ravenna	94
Riolo terme	2
Russi	1
Solarolo	0
<i>Totale 2020</i>	<i>152</i>

Classe	ALFONSINE	BAGNACAVALLO	BAGNARA DI ROMAGNA	BRISIGHELLA	CASOLA VALSENIO	CASTELBOLOGNESE	CERVIA	CONSELICE	COTIGNOLA	FAENZA	FUSIGNANO	LUGO	MASSA LOMBARDA	RAVENNA	RIOLO TERME	RUSSI	SOLAROLO	TOTALE
G	2	5	0	5	3	4	1	1	0	13	0	5	3	31	1	1	1	76
F	0	0	0	0	0	0	1	0	0	8	0	0	0	13	0	0	0	22
E	0	1	0	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	8	1	0	0	12
D	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	34	0	0	0	34
C	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8	0	0	0	8
B	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale	2	6	0	5	3	4	3	1	0	21	1	5	3	94	2	1	1	152

numero APE al 31/12/2020	ALFONSINE	BAGNACAVALLO	BAGNARA DI ROMAGNA	BRISIGHELLA	CASOLA VALSENIO	CASTELBOLOGNESE	CERVIA	CONSELICE	COTIGNOLA	FAENZA	FUSIGNANO	LUGO	MASSA LOMBARDA	RAVENNA	RIOLO TERME	RUSSI	SOLAROLO	Totale
Importo per Comune	€ 30,00	€ 90,00	€ 0,00	€ 75,00	€ 45,00	€ 60,00	€ 45,00	€ 15,00	€ 0,00	€ 315,00	€ 15,00	€ 75,00	€ 45,00	€ 1.410,00	€ 30,00	€ 15,00	€ 15,00	€ 2.280,00
	2	6	0	5	3	4	3	1	0	21	1	5	3	94	2	1	1	152

CONTO TERMICO: contratti anno 2020

COMUNE	INDIRIZZO	TIPOLOGIA	INCENTIVO
Alfonsine	via Bassa 193	1.C CALDAIE	€ 1 277,85
Alfonsine	via Rosselli 12	1.C CALDAIE	€ 1 305,22
Alfonsine	via Bassa 193	1.C CALDAIE	€ 1 305,22
Alfonsine	via Bassa 195	1.C CALDAIE	€ 1 305,22
Bagnacavallo	Via Pascoli 10	1.C CALDAIE	€ 1 305,22
Bagnacavallo	Via Toscanini 1c	1.C CALDAIE	€ 1 305,22
Brisighella	via Cavalieri di Vittorio Veneto 6	1.C CALDAIE	€ 1 394,02
Brisighella	Via di Naldo 4	1.C CALDAIE	€ 1 186,36
Brisighella	Piazzetta Pianori 1	1.C CALDAIE	€ 1 305,22
Brisighella	Piazzetta Pianori 1	1.C CALDAIE	€ 1 305,22
Casola Valsenio	via Macello	1.C CALDAIE	€ 1 305,22
Cervia	via Catullo 4	1.C CALDAIE	€ 1 184,38
Conselice	Via SELICE 190	1.C CALDAIE	€ 1 305,22
Faenza	Via Pasolini 10	1.C CALDAIE	€ 1 228,56
Faenza	via s. Ippolito 15/a	1.C CALDAIE	€ 1 305,22
Faenza	via Filanda Vecchia 43	1.C CALDAIE	€ 1 305,22
Faenza	via Filanda Vecchia 49	1.C CALDAIE	€ 1 305,22
Faenza	via Marri 22	1.C CALDAIE	€ 1 305,22
Faenza	via orto S. Agnese 5	1.C CALDAIE	€ 1 305,22
Faenza	via Ravegnana 109	1.C CALDAIE	€ 1 305,22
Fusignano	via Monti 3	1.C CALDAIE	€ 1 305,22
Fusignano	Via Monti 4	1.C CALDAIE	€ 1 305,22
Lugo	via S. Giorgio 10	1.C CALDAIE	€ 1 305,22
Lugo	via dello Stadio 3	1.C CALDAIE	€ 1 305,22
Lugo	via G. RENI 22	1.C CALDAIE	€ 1 305,22
Massa Lombarda	via Bassi 73	1.B + 1.C (INF+CALD)	€ 1 869,43
Ravenna	via dei ciliegi 1	1.C CALDAIE	€ 1 392,69
Ravenna	via Vecchi 98	1.C CALDAIE	€ 1 274,90
Ravenna	via Dorese 73	1.C CALDAIE	€ 1 227,03
Ravenna	via Fiume 29	1.C CALDAIE	€ 1 479,37
Ravenna	via Caletti 5	1.C CALDAIE	€ 1 488,96
Ravenna	via Palladio 90	1.C CALDAIE	€ 1 488,96
Ravenna	via Vicoli 8	1.C CALDAIE	€ 1 488,96
Ravenna	via Casadei 4	1.B INFISSI	€ 634,98
Ravenna	via Grado 41	1.B INFISSI	€ 1 576,36
Ravenna	via Guidi 3	1.C CALDAIE	€ 1 266,45
Ravenna	via Lanciani 16	1.C CALDAIE	€ 1 488,96
Ravenna	via Faentina 181/a	1.C CALDAIE	€ 1 488,96
Ravenna	via Faentina 181/a	1.C CALDAIE	€ 1 431,17
Ravenna	via Gulli 249/C	1.C CALDAIE	€ 1 346,66
Ravenna	viale Manzoni 385	1.C CALDAIE	€ 1 488,96
Ravenna	via Patuelli 10-22	1.C CALDAIE	€ 31 807,25
Riolo terme	via Firenze 79	1.C CALDAIE	€ 1 305,22
Russi	via Venturi 4	1.C CALDAIE	€ 1 408,92



ACER

Azienda Casa Emilia Romagna

della Provincia di Ravenna

-
- **Riepilogo contabile gestione**
concessione ERP articolato
per Comune



Azienda Casa Emilia Romagna
della Provincia di Ravenna
COMUNE DI LUGO

GESTIONE RICAVI ANNO 2020

CANONI EMESSI 2020		€	384.952,75
CANONI 2020 RISCOSSI E RISCOSSIONI CANONI ANNI PRECEDENTI	A	€	372.482,85

COSTI PER LA GESTIONE DEGLI ALLOGGI ERP ANNO 2020

ALLOGGI GESTITI /MESE			346
COMPENSO DI GESTIONE ACER 2020	B	€	173.396,56
COSTO GESTIONE ALLOGGIO/MESE anno 2020		€	41,76

RIEPILOGO GESTIONE

COSTO MANUTENZIONE A CANONE E PRONTO INTERVENTO	+	€	79.213,80
COSTO MANUTENZIONE RIPRISTINI E STRAORDINARIA	+	€	175.479,82
COSTI DI MANUTENZIONE, AMMINISTRAZIONE E ASSICURAZIONE ALLOGGI IN CONDOMINIO	+	€	13.143,35
COSTI DI MANUTENZIONE RIMBORSATI A UTENTI	+	€	636,34
RECUPERO LAVORI MANUTENZIONE UTENTI CESSATI	-	-€	1.608,73
TOTALE COSTO MANUTENZIONE ANNO 2020 ALLOGGI ERP	C	€	266.864,58
COSTI PER COMPENSI AMMINISTRATORI ALLOGGI IN CONDOMINIO		€	2.756,00
COSTI POLIZZA ASSICURATIVA GLOBALE FABBRICATI		€	10.155,54
SPESE VARIE		€	921,16
SPESE PER ALLOGGI SFITTI		€	31.369,98
SPESE DA ADDEBITARE PER ADDEBITI NON RIPARITI PER SFRATTI		€	618,83
RIMBORSO DANNI AI FABBRICATI		€	-
INTERESSI PASSIVI RATE MUTUI ALLOGGI ERP		€	-
QUOTA CAPITALE MUTUI ALLOGGI ERP		€	-
ACCOLLO CANONI ART. 32 L.R. 24/2001		€	3.613,37
COSTI BANDO GLOBAL		€	102,25
ALTRI COSTI DI GESTIONE	D	€	49.537,13
GESTIONE ALLOGGI ERP: COSTO TOTALE	E=C+D	€	316.401,71
SALDO MONTE CANONI AL 31/12/2020	F=A-B-E	-€	117.315,43
SALDO ANNO PRECEDENTE AL 31/12/2019	G	-€	59.715,55
SALDO TOTALE AL 31/12/2020 (ANNO 2020 E ANNI PRECEDENTI) Saldo fondo utilizzo canoni ex art. 36 L.R. 24/2001	H = F+G	-€	177.030,98
CREDITO VERSO IL COMUNE DI LUGO PER MANUTENZIONI 2020 e 2019		€	177.030,98
RESIDUO CREDITO VERSO IL COMUNE DI LUGO PER MANUTENZIONI ANNI PRECEDENTI AMMORTIZZATO CON CANONI ALLOGGI VIA CERONI		€	63.184,95
TOTALE CREDITO VERSO IL COMUNE DI LUGO PER MANUTENZIONI		€	240.215,93