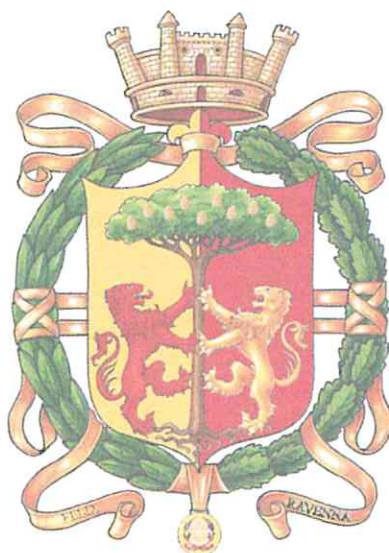


ACER
AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA
DELLA PROVINCIA DI RAVENNA

Relazione Generale Annuale 2019



del Comune di Ravenna



giugno 2020



Azienda Casa Emilia Romagna
della Provincia di Ravenna

RELAZIONE GENERALE ANNUALE ANNO 2019

INDICE

- Bilancio 2019 ACER Ravenna in pillole
- Patrimonio gestito
- Assegnatari per fascia - Dati anagrafici utenza
- Assegnazioni, disdette, decadenze e sfratti 2019
- Canoni di locazione, fasce di appartenenza e canone medio
- Morosità ERP ed ERS di competenza comunale, piani di rientro, decadenze e sfratti
- Mediazione Sociale
- Report manutenzione
- Scheda intervento via Gatta n.11/13
- Scheda intervento via Caorle n.14
- Attestati di prestazione energetica anno 2019
- Riepilogo contabile gestione concessione ERP articolato per Comune

BILANCIO 2019



ACER RAVENNA

IN PILLOLE

I NUMERI

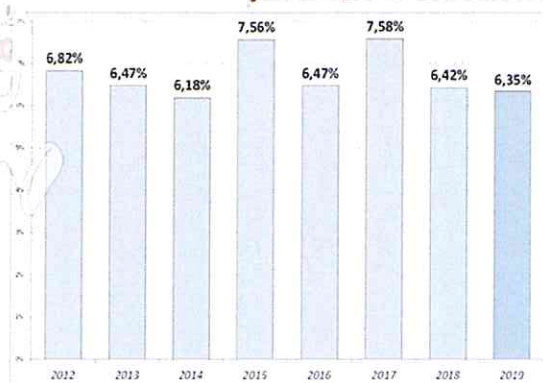
Valore della produzione	€ 7.643.190
Costo della produzione	€ 7.488.622
Costo del personale	€ 1.910.843
Impiego risorse in manutenzione	€ 3.546.201
Utile di esercizio	€ 44.646
Compenso di gestione medio per alloggio	€ 41,39
Canone medio mensile (anno 2019)	€ 128,04

ALLOGGI GESTITI

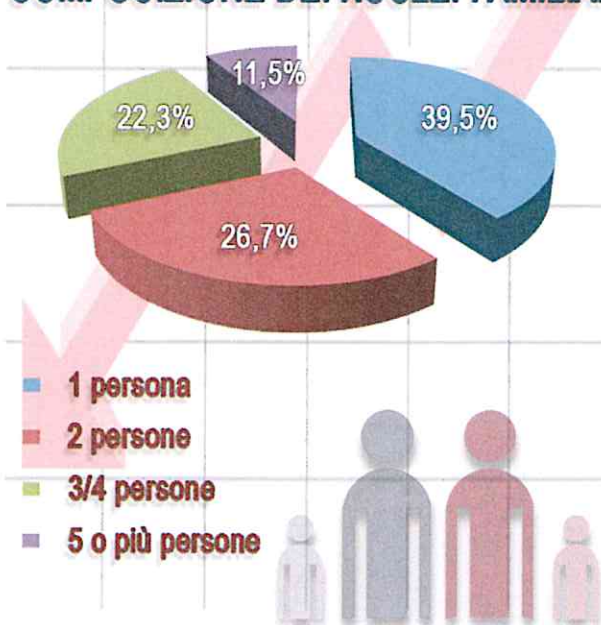
E.R.P.	4.662
E.R.S.	147
Totale	4.809

MOROSITA' DEI CANONI ERP ANNO 2019

€ 408.901,3
pari al 6,35 % dell'emesso



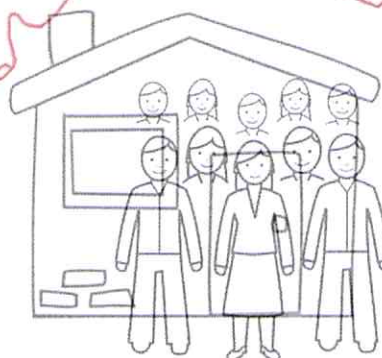
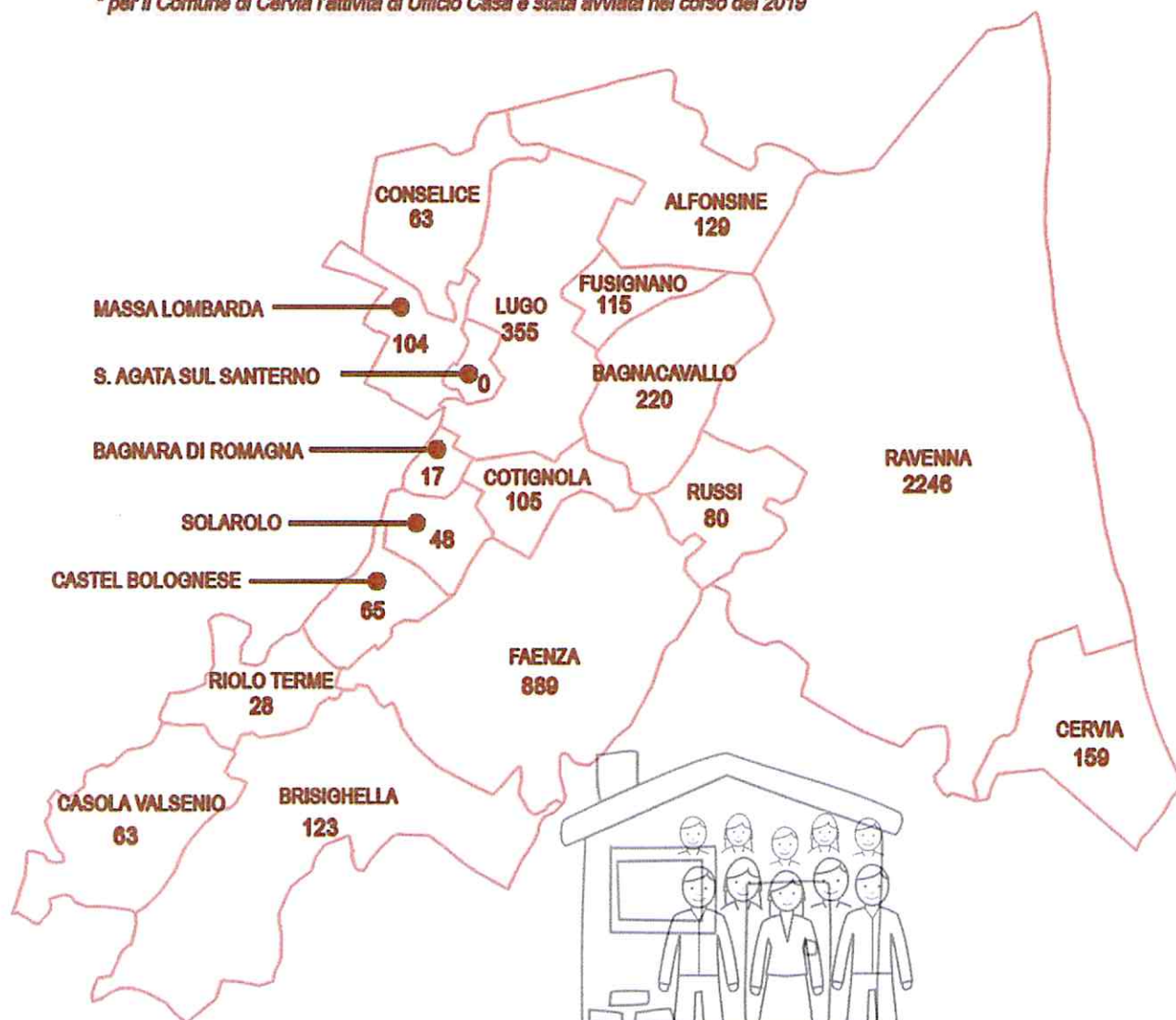
COMPOSIZIONE DEI NUCLEI FAMILIARI



ATTIVITA' DI ACER NELLA PROVINCIA DI RAVENNA

 CONCESSIONE AD ACER PER GESTIONE ERP
E ATTIVITA' UFFICIO CASA [numero alloggi]

** per il Comune di Cervia l'attività di Ufficio Casa è stata avviata nel corso del 2019*



10.224
INQUILINI PRESENTI



4.368
FAMIGLIE ASSEGNATARIE
[numero medio componenti: 2,34]



1.712
ASSEGNATARI
ULTRA 65 ENNI

ATTIVITA' DI ACER VERSO GLI INQUILINI

Alloggi assegnati a nuovi inquilini

n° 174

Altre assegnazioni (mobilità interna, da provvisorio a definitivo, cambio intestazione)

n° 96

Totale assegnazioni anno 2019

di cui 249 ERP e 21 non ERP (emergenza abitativa e locazione permanente)

n° 270

Sfratti eseguiti

n° 43

Piani di recupero della morosità aperti al 31/12/19

n° 433

MEDIAZIONE SOCIALE

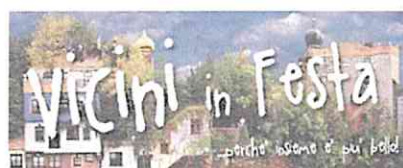


**Accessi
allo sportello**
n° 1.732

**Accompagnamento
nuovi assegnatari**
n° 58



**Condomini
con interventi
di mediazione**
n° 307



Feste di buon vicinato n° 30



**Assemblee
di condominio**
n° 56

I DIPENDENTI ACER

39 a tempo indeterminato

$\frac{\text{costo del personale}}{\text{costo della produzione}} = 25,52\%$



23 DONNE



16 UOMINI

PATRIMONIO ACER

Valore patrimonio (costo storico)

€ 3.598.956

Negozi e garage
n° 61

Negozi e garage locati
n° 53

Canone medio negozi
€ 363,3

MANUTENZIONE ALLOGGI

Interventi a canone
n° 6.161

Interventi extra canone
n° 3.262

Alloggi sfitti ripristinati n° 245 [costo medio € 6.547]

Incidenza spese 2019 per manutenzioni ordinarie e straordinarie su risorse derivanti da entrate 2019 per canoni Erp e da fondi residui anni precedenti : 53,8%

SERVIZI TECNICI

PROGETTAZIONI

- FAENZA Via P. Romano 29 - Demolizione e nuova costruzione di fabbricato per n.6 alloggi ERP (1° stralcio)
- RAVENNA San Biagio nord - Predisposizione documentazione tecnica per partecipazione bando regionale:
 - Via Cicognani 15 Nuovo edificio NZEB per n.23 alloggi ERP
 - Via Dorese 73/75 Riqualificazione n.89 alloggi ERP

ESECUZIONE LAVORI

- FAENZA Via P. Romano n. 28 - Demolizione e nuova costruzione di fabbricato per n.6 alloggi ERP (2° Stralcio)
- RAVENNA Via Caorle n.14 - Recupero edilizio e riqualificazione
- RAVENNA Via Gatta n. 11/13 - Riqualificazione energetica per n.12 alloggi ERP

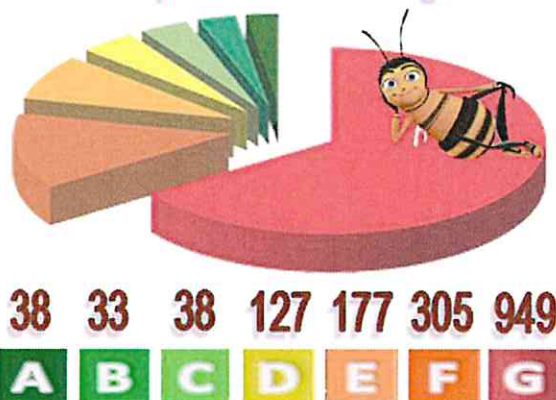
Ricavi per competenze tecniche

€ 98.366

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE

Certificati di
prestazione energetica
emessi nel 2019
per alloggi ERP
n° 201

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



Pubblicazione a cura di un gruppo di lavoro interno ad 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

PATRIMONIO GESTITO

Si riporta nella tabella seguente il conteggio del patrimonio gestito al 31/12/2019 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 - convenzionata	Totale proprietà Comune	Proprietà ACER	Unità extra abitative ACER	Alloggi Agenzia affitto	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			1	133
Cervia emergenza abitativa	25		25				25
Conselice	63		63				63
Cotignola	90	15	105		1		105
Faenza	826	11	837	10	4		847
OO.PP. Faenza	42		42				42
Fusignano	115		115		6		115
Lugo	336	19	355		3		355
Massa Lombarda	104		104		1		104
Ravenna	2208	11	2219	27	35		2246
Riolo Terme	28		28				28
Russi/OO.PP Russi	80		80		5		80
Solarolo	48		48				48
							0
Totali	4709	56	4765	43	70		4808

ALLOGGI ERP ASSEGNATI

Totale alloggi ERP assegnati al 31/12/2019 = 4.261

Oltre a 107 alloggi in Locazione Permanente o Emerg.Abitativa, per un totale di 4.368 alloggi assegnati.

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
- 48 ALLOGGI: VIA PATUELLI (DA TRASFERIRE)

TOT. 75

COMUNE DI FAENZA

- 8 ALLOGGI VICOLO BERTOLAZZI CASETTA 400 LOCAZIONE PERMANENTE
- 2 ALLOGGI VIA ROMAGNOLI

TOT.10

COMUNE DI BAGNACAVALLLO

- 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:

Nel corso dell'anno 2019 non sono stati costituiti nuovi condomini: i fabbricati con Amministratore esterno in condominio sono 188: i condomini costituiti sono 170 condomini, alcuni dei quali sono multi-fabbricato.

Fabbricati gestiti da ACER per i quali verrà effettuata rendicontazione nel 2020 relativa al 2019: 315. Fabbricati gestiti da ACER per i quali non è stata effettuata rendicontazione nel 2020 relativa al 2019: 97 (autogestioni, mancanza di spese comuni, piccoli fabbricati, case isolate, ecc)

TOTALE FABBRICATI: 188+315+97=606

Nel corso dell'anno 2019 Acer ha partecipato a 92 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	25	0	12	13
BAGNACAVALLLO	41	5	26	10
BAGNARA	7	0	1	6
BRISIGHELLA	25	6	14	5
CASOLA VALSENIO	11	1	11	-1
CASTEL BOLOGNESE	18	5	6	7
CERVIA	21	0	17	4
CONSELICE	14	0	13	1
COTIGNOLA	32	6	9	17
FAENZA	85	36	44	5
FUSIGNANO	19	6	8	5
LUGO	56	15	31	10
MASSA LOBARDA	16	6	8	2
RAVENNA	197	94	97	6
RIOLO TERME	9	3	6	0
RUSSI	13	2	11	0
SOLAROLO	17	3	1	13
TOTALE	606	188	315	103



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	106	41,5%	44	41,5%	43	40,6%	84	79,2%	22	20,8%	239	2,25
BAGNACAVALLLO	203	42,9%	87	42,9%	72	35,5%	151	74,4%	52	25,6%	425	2,09
BAGNARA	15	33,3%	5	33,3%	5	33,3%	10	66,7%	5	33,3%	41	2,73
BRISIGHELLA	114	42,1%	48	42,1%	47	41,2%	86	75,4%	28	24,6%	264	2,32
CASOLA	57	43,9%	25	43,9%	26	45,6%	43	75,4%	14	24,6%	124	2,18
CASTEL BOLOGNESE	60	48,3%	29	48,3%	25	41,7%	51	85,0%	9	15,0%	139	2,32
CERVIA	144	36,8%	53	36,8%	66	45,8%	120	83,3%	24	16,7%	338	2,35
CONSELICE	55	34,5%	19	34,5%	17	30,9%	43	78,2%	12	21,8%	142	2,58
COTIGNOLA	99	40,4%	40	40,4%	24	24,2%	76	76,8%	23	23,2%	257	2,60
FAENZA	785	43,2%	339	43,2%	298	38,0%	646	82,3%	139	17,7%	1721	2,19
FUSIGNANO	106	53,8%	57	53,8%	48	45,3%	87	82,1%	19	17,9%	206	1,94
LUGO	313	38,3%	120	38,3%	106	33,9%	237	75,7%	76	24,3%	786	2,51
MASSALOMBARDA	95	46,3%	44	46,3%	46	48,4%	77	81,1%	18	18,9%	192	2,02
RAVENNA	2078	36,7%	762	36,7%	832	40,0%	1628	78,3%	450	21,7%	5041	2,43
RIOLO	22	50,0%	11	50,0%	9	40,9%	18	81,8%	4	18,2%	39	1,77
RUSSI	72	41,7%	30	41,7%	25	34,7%	60	83,3%	12	16,7%	163	2,26
SOLAROLO	44	31,8%	14	31,8%	23	52,3%	32	72,7%	12	27,3%	107	2,43
TOTALE	4368	39,5%	1727	39,5%	1712	39,2%	3449	79,0%	919	21,0%	10224	2,34

COMUNE DI RAVENNA

COMPOSIZIONE NUCLEI FAMILIARI ALLOGGI GESTITI DA ACER

	ANNO 2019		ANNO 2018		ANNO 2017	
	N.	%	N.	%	N.	%
NUCLEI ASSEGNATARI	2078		2096		2129	
NUCLEI MONOCOMPONENTE	762	36,67%	745	35,54%	767	36,03%
ASSEGNATARI OVER 65	832	40,04%	848	40,46%	878	41,24%
ASSEGNATARI ITALIANI	1628	78,34%	1660	79,20%	1701	79,90%
ASSEGNATARI STRANIERI	450	21,66%	436	20,80%	428	20,10%
INQUILINI PRESENTI	5041		5096		5127	
N. MEDIO COMPONENTI	2,43		2,43		2,41	



ACER

Azienda Casa Emilia Romagna

della Provincia di Ravenna



Nuove assegnazioni e disdette 2019



Nuove assegnazioni 2019 articolate per Comune



Disdette 2019



Dichiarazioni di decadenza emesse



Sfratti eseguiti anno 2019

ASSEGNAZIONI E DISDETTE

ANNO 2019

COMUNE	ASSEGNAZIONI DA GRADUAT.	ALTRE ASSEGNAZIONI (mobilità, da prov a def, cambio intest)	TOTALE ASSEGNAZIONI	N. DISDETTE
ALFONSINE	3	3	6	10
BAGNACAVALLLO	8	3	11	5
BAGNARA DI ROMAGNA	0	0	0	0
BRISIGHELLA	6	1	7	5
CASOLA VALSENIO	0	1	1	2
CASTELBOLOGNESE	6	0	6	4
CERVIA	7	6	13	15
CONSELICE	4	0	4	6
COTIGNOLA	6	3	9	5
FAENZA	31	31	62	36
FUSIGNANO	4	3	7	8
LUGO	18	6	24	26
MASSALOMBARDA	5	1	6	2
RAVENNA	68	33	101	89
RIOLO TERME	0	1	1	4
RUSSI	6	4	10	4
SOLAROLO	2	0	2	0
TOTALE PROVINCIALE	174	96	270	221

RICONSEGNE ALLOGGI ANNO 2019

	Comune di Ravenna		
	n.	modalità	motivazione
45,45%	40	RICONSEGNA SPONTANEA	
28,41%	25	DECESSO	
20,45%	18	SFRATTO	morosità/abbandono/occupazione s.titolo
2,27%	2	DECADENZA	superamento limiti reddito/proprietà
3,41%	3	PRE-DECADENZA	superamento limiti reddito/proprietà
0,00%		RINUNCIA ASSEGNAZIONE	
100%	88		



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 31/12/2019



Canone di locazione medio per fasce.



Canone medio provinciale/comunale .

CANONI DI LOCAZIONE ANNO 2019

Come previsto dalla normativa, l'aggiornamento dei canoni di locazione, in base all'ISEE aggiornato, avviene con decorrenza al 1° ottobre di ciascun anno.

Pertanto nei primi 3 mesi di applicazione del canone alla luce delle certificazioni ISEE aggiornate (quindi dal 30/9 al 31/12), si registrano sensibili differenze fra la distribuzione degli Assegnatari oltre che a variazioni dell'entità del canone medio provinciale dovute alle integrazioni di certificazioni dei primi mesi di applicazione del nuovo ISEE

I nuovi limiti di reddito hanno comportato al termine dell'anno 2017 un aumento di nuclei posizionati in area di decadenza; tale aumento si rileva sia in termini % che in valore assoluto (aumento di circa 2 punti valore percentuale e aumento di circa oltre 100 nuclei in prima applicazione). Dopo un primo incremento di utenti in area di decadenza, si è passati ad un graduale assestamento e diminuzione degli stessi.

Infatti anche nell'anno 2019 si rileva una diminuzione dei nuclei posizionati in area di decadenza rispetto agli anni precedenti; fenomeno si può ricondurre ad un aumento di riconsegne di alloggi dei nuclei in area di decadenza dove il canone applicato risulta essere piuttosto elevato ed anche a modifiche del patrimonio del nucleo (rientrato in diversi casi nei limiti previsti per la permanenza).

Risulta invece in aumento il numero di assegnatari collocati in area di Accesso, fermo restando il dato degli appartenenti alla fascia di protezione che si assesta fra il 56 ed il 58% con un canone medio di fascia che oscilla fra 70-71 euro.

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, unito al turnover degli utenti, porta, come noto, ad una fisiologica diminuzione del canone medio annuo (i nuovi Assegnatari nella quasi totalità hanno redditi che li posizionano nella fascia 1 di protezione).

ASSEGNATARI PER FASCIA	31/12/2019		30/09/2019		31/12/2018		30/09/2018		31/12/2017		30/09/2017		31/12/2016	
	N.	%	N.	%	N.	%	N.	%	N.	%	N.	%	N.	%
AREA PROTEZIONE	2387	56,0%	2523	58,9%	2486	57,5%	2549	58,9%	2451	56,1%	2668	60,8%	2763	62,5%
AREA ACCESSO	1532	36,0%	1452	33,9%	1462	33,8%	1380	31,9%	1443	33,0%	1379	31,4%	1357	30,7%
AREA PERMANENZA	233	5,5%	223	5,2%	227	5,2%	285	6,6%	303	6,9%	196	4,5%	281	6,4%
AREA DECADENZA	71	1,7%	73	1,7%	94	2,2%	96	2,2%	124	2,8%	124	2,8%	19	0,4%
NON DOCUMENTATI	38	0,9%	11	0,3%	55	1,3%	16	0,4%	49	1,1%	18	0,4%		0,0%
TOTALE	4261		4282		4324		4326		4370		4385		4420	

Si riporta di seguito il canone medio di locazione, per fascia e complessivo.

L'analisi si riporta la doppia situazione al 30/09 ed al 31/12

Dopo l'assestamento del primo periodo di applicazione della nuova normativa il canone medio annuo a livello provinciale risulta aumentato di circa il 8%.

CANONE MEDIO PER FASCIA	31/12/2019	30/09/2019	31/12/2018	30/09/2018	31/12/2017	30/09/2017	31/12/2016
AREA PROTEZIONE	71,5	70,7	71,2	70,8	71,4	66,2	65,2
AREA ACCESSO	182,1	182,1	182,3	180,4	180,1	173,3	174,9
AREA PERMANENZA	300,1	301,4	303,4	311,2	318,3	316,1	312,4
AREA DECADENZA	364,2	358,2	353,5	356,1	370,3	367,1	416
CANONE MEDIO PROVINCIALE	129,8	125,4	129,1	128,4	134,6	120,1	116,2

Canone medio mensile anno 2017: € 125,38

Canone medio mensile anno 2018: € 130,64

Canone medio mensile anno 2019: € 128,04

CANONE MEDIO PROVINCIALE/COMUNALE

COMUNI	CANONE MEDIO 31/12/2019	CANONE MEDIO 31/12/2018	CANONE MEDIO 31/12/2017	CANONE MEDIO 31/12/2016
ALFONSINE	130,4	134,3	144,0	104,8
BAGNACAVALLLO	129,5	126,2	136,7	112,2
BAGNARA di ROMAGNA	119,1	119,4	114,7	120,0
BRISIGHELLA	133,9	135,8	136,0	115,4
CASOLA VALSENO	136,1	136,7	146,8	128,0
CASTELBOLOGNESE	110,9	116,8	130,0	108,1
CERVIA	123,7	120,8	123,5	114,2
CONSELICE	126,3	132,4	142,9	111,8
COTIGNOLA	130,2	132,4	136,3	111,2
FAENZA	127,1	126,1	132,0	112,6
FUSIGNANO	124,8	131,6	120,3	105,2
LUGO	118,3	122,4	124,2	101,9
MASSA LOMBARDA	125,1	126,9	134,8	110,3
RAVENNA	135,4	132,5	138,2	122,5
RIOLO TERME	100,9	103,3	99,9	82,8
RUSSI	103,7	112,4	122,9	105,1
SOLAROLO	134,2	131,3	138,1	123,9



ACER

Azienda Casa Emilia Romagna

della Provincia di Ravenna

- **Analisi morosità ERP ed ERS**

- **Piani di rientro**

- **Decadenze e sfratti**

TOTALE MOROSITA' CORRENTE SUDDIVISA PER COMUNE

ALLOGGI ERP

DATI AL 31/12/2019				
cod.U.I.	COMUNE	BOLLETTE EMESSE PER CANONI E ONERI ACCESSORI DATI AL 31/12/2019	MOROSITA' DATI AL 31/12/2019	% di morosità rispetto al totale emesso 2019
1007	CERVIA	€ 248.812,29	€ 23.189,05	9,32%
1014	RAVENNA	€ 5.156.034,51	€ 334.566,26	6,49%
1016	RUSSI	€ 114.004,66	€ 9.890,51	8,68%
2001	ALFONSINE	€ 206.115,87	€ 13.938,16	6,76%
2002	BAGNACAVALLLO	€ 342.070,49	€ 12.946,52	3,78%
2003	BAGNARA di ROMAGNA	€ 23.821,73	€ 1.296,12	5,44%
2008	CONSELICE	€ 100.341,69	€ 7.148,03	7,12%
2009	COTIGNOLA	€ 141.871,38	€ 10.377,64	7,31%
2011	FUSIGNANO	€ 194.815,72	€ 23.064,74	11,84%
2012	LUGO	€ 525.911,54	€ 38.287,24	7,28%
2013	MASSALOMBARDA	€ 150.968,25	€ 4.273,68	2,83%
3004	BRISIGHELLA	€ 216.204,33	€ 7.601,60	3,52%
3005	CASOLA VALSENIO	€ 119.536,25	€ 1.211,16	1,01%
3006	CASTELBOLOGNESE	€ 120.129,72	€ 8.681,61	7,23%
3010	FAENZA	€ 1.605.185,86	€ 97.271,66	6,06%
3015	RIOLO TERME	€ 43.610,96	€ 2.065,00	4,74%
3018	SOLAROLO	€ 73.904,20	€ 1.167,15	1,58%
	TOTALE	€ 9.383.339,45	€ 596.976,13	6,36%

DATI AL 31/12/2018	
MOROSITA' DATI AL 31/12/2018	% di morosità rispetto al totale emesso 2018
€ 23.204,32	9,54%
€ 388.542,70	7,40%
€ 17.624,88	14,25%
€ 24.619,45	11,09%
€ 31.333,65	8,76%
€ 1.150,49	5,03%
€ 9.129,18	8,13%
€ 15.038,50	9,72%
€ 24.599,06	12,76%
€ 51.922,69	9,47%
€ 13.330,96	9,10%
€ 11.543,05	5,23%
€ 4.488,70	3,63%
€ 9.465,95	7,91%
€ 103.011,99	6,40%
€ 6.200,98	12,70%
€ 3.193,05	4,14%
€ 738.399,60	7,71%

NB : LA MOROSITA' SOLO DELLE CONDUZIONI DELL'ERP

MOROSITA' CORRENTE ANNO 2019 - 2018 - 2017 - 2016

Positivo risulta essere il dato relativo alla morosità corrente che presenta un andamento in calo passando dall'8,17% nel 2016 all'8,88% nel 2017 al 6,36 nel 2019.

	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%

N.B. - sono stati considerate le bollette emesse al 31 dicembre e gli incassi delle stesse fino alla data del 31/01/20

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%

N.B. - sono stati considerate le bollette emesse al 31 dicembre e gli incassi delle stesse fino alla data del 31/01/19

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

Particolare attenzione è stata posta nel recupero delle mensilità scoperte delle unità extra-residenziali attraverso la convocazione dei referenti interessati, la definizione di piani di rientro ed un monitoraggio costante.

Si riporta la morosità maturata nell'anno 2019 relativa alle unità non residenziali evidenziando un'importante diminuzione della morosità sia in termini assoluti e in termini percentuali relativa ai canoni di locazioni inerenti negozi, garage, autorimesse ecc.

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)			

ANDAMENTO MOROSITA' CORRENTE – EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA
CONDUZIONI LP LF LB 1R

ANNO 2019	NUM. ALL.	EMESSO TOTALE AL 31/12/2019	MOROSITA' CORRENTE ANNO 12/2019	% MOROSCORREN		EMESSO TOTALE AL 31/12/2018	MOROSITA' CORRENTE ANNO 12/2018	% MOROSCORREN
RAVENNA - VIA PERILLI 44	9	37.700,47	5.766,42	15,30%	*	35.338,50	2.955,25	8,36%
RAVENNA - VIA MASSAROLI, 4	11	57.760,50	-	0,00%		60.509,68	2.458,06	4,06%
BAGNACAVALLLO - VIA DELLA LIBERAZIONE, 6	6	35.546,34	1.569,04	4,41%	**	21.392,48	509,93	2,38%
COTIGNOLA - VIA 2 AGOSTO, 7	15	72.617,29	2.522,55	3,47%		70.274,88	7.478,41	10,64%
LUGO - VIA DON ANGELO CERONI, 1-7	11	46.577,43	506,39	1,09%		44.404,80	5.904,48	13,30%
LUGO - BELRICETTO - VIA FIUMAZZO,345	8	32.436,60	1.131,67	3,49%		35.194,93	10.067,01	28,60%
FAENZA - VICOLO BERTOLAZZI, 3 cond.LP	8	32.041,88	270,55	0,84%		33.806,25	270,55	0,80%
FAENZA - VIA FORNARINA, 10 12 14 - cond.LF	8	39.816,54	3.967,76	9,97%		40.477,74	6.982,25	17,25%
TOTALE	76	354.497,05	15.734,38	4,44%		341.399,26	36.625,94	10,73%
FAENZA - VIA ROMAGNOLI, 40 - cond.1R	2	9.353,72	9,80	0,10%		9.954,54	1.248,78	12,54%

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 2019 non è stato affidato nessun incarico per attività di recupero credito a legali esterni,

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

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 31/12/2017)	PIANI DI RIENTRO (aperti al 31/12/2018)	PIANI DI RIENTRO (aperti al 31/12/2019)
ALFONSINE	8	8	8
BAGNACAVALLLO	20	21	26
BAGNARA DI ROM.	2	2	1
BRISIGHELLA	7	6	8
CASOLA VALSENIO	2	1	3
CASTEL BOLOGNESE	5	7	7
CERVIA	14	14	13
CONSELICE	10	6	14
COTIGNOLA	12	10	14
FAENZA	77	63	70
FUSIGNANO	14	7	17
LUGO	21	19	26
MASSALOMBARDA	6	5	6
RAVENNA	238	230	200
RIOLO TERME	1	4	6
RUSSI	13	8	13
SOLAROLO	0	2	1
TOTALE	450	413	433

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 mensilmente per tutti il rispetto dando riscontro ai colleghi interessati per le azioni conseguenti.

SFRATTI ESEGUITI

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

Anno 2015 eseguiti 27 + 2 riconsegne spontanee prima dell'esecuzione
 Anno 2016 eseguiti 21 + 13 riconsegne spontanee prima dell'esecuzione
 Anno 2017 eseguiti 30 + 9 riconsegne spontanee prima dell'esecuzione
 Anno 2018 eseguiti 38 + 6 riconsegne spontanee prima dell'esecuzione
 Anno 2019 eseguiti 39 + 5 riconsegne spontanee prima dell'esecuzione

COMUNE	NUMERO SFRATTI	MOTIVAZIONE
RAVENNA	19	2 abbandono 1 extra erp 14 morosità 1 senza titolo 1 violazione regolamento d'uso
COMUNI FAENTINO	6 (+ 2 riconsegne in prossimità dell'esecuzione)	1 extra erp 4 morosità 1 morosità e abbandono
COMUNI LUGHESE	11 (+ 2 riconsegne in prossimità dell'esecuzione)	2 abbandono 8 morosità 1 extra erp
COMUNE DI RUSSI	-----	
COMUNE DI CERVIA	3 (+ 1 riconsegna prima dell'esecuzione)	1 abbandono 2 Regolamento Comunale
TOTALE n. 44	39 (sfratti eseguiti)	5 (riconsegne prima dell'esecuzione)



PROCEDIMENTI di DECADENZA

ANNO 2019 - dal 01/01/2019 al 31/12/2019 (DATA PROTOCOLLO ACER)

COMUNE	PIANI DI RIENTRO (aperti al 31/12/2018)	PIANI DI RIENTRO (aperti al 31/12/2019)	AVVII DEL PROCEDIM. DECADENZA	CONCLUSIONI PROCEDIM. DECADENZA	DICHIARAZIONI DECADENZA	SOSPENSIONI DECADENZA	REVOCHE DECADENZA	TOTALI atti al 31/12/2019
ALFONSINE	8	8	11	6	1	0	5	23
BAGNACAVALLO	21	26	7	3	2	2	2	16
BAGNARA DI ROM.	2	1	0	0	0	0	1	1
BRISIGHELLA	6	8	1	1	1	1	0	4
CASOLA VALSENIIO	1	3	1	0	1	2	0	4
CASTEL BOLOGNESE	7	7	3	1	2	0	0	6
CERVIA	14	13	10	6	7	0	0	23
CONSELICE	6	14	1	0	2	2	0	5
COTIGNOLA	10	14	6	1	0	2	2	11
FAENZA	63	70	40	13	13	9	9	84
FUSIGNANO	7	17	14	2	3	1	0	20
LUGO	19	26	31	6	18	0	6	61
MASSALOMBARDA	5	6	6	4	1	1	1	13
RAVENNA	230	200	210	73	38	12	27	360
RIOLO TERME	4	6	2	0	0	0	0	2
RUSSI	8	13	3	0	0	0	0	3
SOLAROLO	2	1	0	0	0	1	1	2
TOTALE	413	433	346	116	89	33	54	638



COMUNE DI RAVENNA
PROCEDIMENTI di DECADENZA
ANNO 2019

AVVIO PROCEDIMENTO DI DECADENZA	210
CONCLUSIONE PROCEDIMENTO	73
DICHIARAZIONI DI DECADENZA	38
SOSPENSIONI PROCEDIMENTO DI DECADENZA	12
REVOCA PROCEDIMENTO DI DECADENZA	27
TOTALI atti al 31/12/2019	360



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 2019



Sintesi dell'attività della mediazione sociale svolta nel singolo Comune



Report progetto sperimentale rimozione auto abbandonate nel 2019, con dati articolati per Comune

➤ Rimozione auto abbandonate

MEDIAZIONE SOCIALE - ATTIVITA' E PROGETTI ANNO 2019

Premessa

Il periodo di transizione iniziato nel 2018 ha portato fatiche e nuovi assestamenti. In particolare il 2019 è stato caratterizzato alla gestione delle relazioni di vicinato e al concretizzarsi delle progettualità.

Alcuni territori sono più autonomi, hanno sviluppato capacità di problem solving e compreso il ruolo della mediazione e individuato i corretti interlocutori in ACER. Altri territori hanno necessitato di vari interventi che mirano a raggiungere la stessa autonomia o a rivisitare le modalità di collaborazione.

Condomini collaborativi:

Si è consolidata l'importanza della partecipazione e dell'autoorganizzazione e la figura del referente condominiale.

Sono aumentate le proposte da parte dei referenti, fanno autonomamente eventi socializzanti, giornate di pulizia condominiali, riunioni autogestite. Alcuni referenti "anziani" hanno manifestato stanchezza (fisiologica) per il compito che si sono assunti, per questo è stato importante sostenerli nella motivazione. Alcuni condomini hanno scelto di far ruotare il compito per aumentare il livello di conoscenza del fabbricato e una maggiore responsabilizzazione.

Patti di collaborazione:

Durante l'anno 2019 si sono consolidati Patti di collaborazione già avviate e sono stati firmati alcuni nuovi patti nei diversi territori riportando esperienze di socializzazione, condivisione e rispetto delle relazioni e dei fabbricati estremamente positive.

Comprensorio Lugheze: Biblioteca condominiale – via Guido Reni,22: si tratta di un patto di collaborazione stipulato fra Acer ed un gruppo informale di cittadini e cittadine residenti in via Guido Reni 22 al fine di allestire la biblioteca, schedare i libri, organizzare eventi socializzanti per la promozione della lettura e lo scambio di esperienza. L'obiettivo comune è di sostenere, sensibilizzare, promuovere le varie azioni attivate attraverso gli strumenti della Mediazione coinvolgendo le persone/risorsa presenti nei fabbricati erp e le realtà culturali e associative del territorio

Comprensorio Faentino: si tratta di un patto di collaborazione fra Acer ed un gruppo informale di cittadini e cittadine di via Faenza: si persegue l'obiettivo di dare continuità alla positiva esperienza di recupero, decoro ed alla riqualificazione del fabbricato, abitato prevalentemente da persone anziane.

La situazione raggiunta è frutto dell'impegno che ha coinvolto tutti i residenti attraverso un'organizzazione condominiale fondata sulla collaborazione promossa dal referente condominiale che ha operato, in accordo con ACER, ottenendo la fiducia di tutti i residenti

Comune di Ravenna: è stato rinnovato il progetto con Gullinsieme e il Patto per i beni Comuni e nel corso dell'anno 2019 sono stati firmati due nuovi Patti di Collaborazione: Frutteto Sociale e Casa Volante.

1. Frutteto Sociale

Gli obiettivi di questo Patto di collaborazione sono di rigenerare l'area verde di proprietà comunale compresa tra il retro delle case di Via Patuelli, gestite da Acer per conto del Comune di Ravenna, e la linea ferroviaria pari a circa 2300mq, creare momenti di convivialità e di rafforzamento dei legami sociali, accrescere il senso civico, il rispetto degli spazi comuni e il senso di appartenenza al territorio.

Le azioni previste a tal fine sono:

- piantumare e manutentare un massimo di cento alberi da frutto di specie diverse;
- realizzare aiuole per la coltivazione di piante da orto e specie floreali necessarie a sviluppare nicchie ecologiche escludendo piante allergeniche o tossiche;
- realizzare piccole strutture con materiali naturali (land art) ed altre idee progettuali da valutare e condividere con il Comune di Ravenna che rilascerà apposito nulla osta;

- organizzare momenti di socialità dedicati ad attività di manutenzione, spettacoli, laboratori, esposizioni, performance, cene/pic-nic condivisi

2. Casa Volante

Questo Patto di collaborazione ha previsto l'apertura dello spazio di proprietà ACER in Via Fiume 23 a Ravenna, denominato Casa Volante con lo scopo di creare un luogo di aggregazione a servizio per la comunità locale e organizzare attività di animazione delle giovani generazioni e delle loro famiglie.

E' stato aperto lo spazio ai bambini del quartiere e sono state organizzati laboratori ricreativi, attività educative e momenti di gioco o incontro strutturati, si è inoltre allestita una piccola biblioteca di quartiere con libri per ragazzi.

L'intento è di promuovere l'apertura dello spazio e delle attività in programma nel quartiere e nelle scuole adiacenti durante il periodo scolastico e nei giorni di apertura di Casa Volante.

Vicini in Festa:

E' un evento consolidato, le feste sono organizzate in maniera sempre più autonoma, non più legate ad una proposta di Acer, ma in linea con i bisogni relazionali dei condomini. Nel tempo si sono definiti alcuni appuntamenti e collaborazioni storiche nei territori (es. Distretto A, Festival Culture, Festa del diritto al gioco) e in più eventi culturali che hanno richiamato esterni e personalità all'interno dei nostri fabbricati (murales via Gulli con evento finale, Sguardo in camera ecc.)

Accompagnamento:

Nel ravennate e nel faentino oltre al colloquio in fase di consegna chiavi, è ormai prassi anche concordare un "accompagnamento" nel condominio fatto dal Referente condominiale.

Assemblee e Gestione partecipata:

sono state svolte n° 41 assemblee.

Si è svolto un lavoro per sensibilizzare gli inquilini alla cura del fabbricato attraverso la partecipazione e la collaborazione. Si è quindi partiti dal decoro, l'organizzazione condominiale sia per pulizie che cura del fabbricato, individuazione e sostegno alla figura di referente implementando autonomia e competenza di collaborazione con i vari servizi ACER. E' un modo per tenere aggiornata la conoscenza dei fabbricati, consolidare percorsi virtuosi e soprattutto agire con una logica preventiva, responsabilizzando i residenti.

Decoro:

nei fabbricati a gestione partecipata, in questi anni, abbiamo standardizzato il sistema di organizzazione delle pulizie.

Si è ridotto così il numero di interventi di richiamo generalizzato, a favore di interventi mirati a chi reitera la mancata pulizia o la mancata collaborazione.

Cervia

La mediazione

Da marzo 2019 le segnalazioni vengono raccolte dall'ufficio Casa di Cervia o vengono effettuate allo sportello di Ravenna e telefonicamente.

Si è strutturato un incontro formativo per i referenti condominiali dove si è costruito un ponte con i rappresentanti dei servizi sociali così da poter seguire i percorsi individuali e dei fabbricati avviati in questi anni.

Collaborazioni: Ufficio Casa, Sportello Sociale di Cervia..

Assemblee e riunioni condominiali: 3

UNIONE ROMAGNA FAENTINA

Sportello – ricevimento - giovedì mattina

Territorio autonomo dove gli interventi sono specifici del ruolo di mediazione. E' fondamentale la collaborazione con l'Ufficio Casa. Confronto e collaborazione e la presenza di una piccola équipe così armonica e solidale ha contribuito in maniera sostanziale a rassicurare il territorio dando continuità al lavoro svolto.

Prosegue una proficua collaborazione con i Servizi sociali, ASP, gli assessorati. Su questo territorio continua una progettazione di prossimità di ampio respiro, individuando nuove strade, sperimentando nuove strategie di welfare sociale. Sulla scia di Condomini Collaborativi, la sperimentazione di via Fornarina, l'apertura di due sportelli solidali che lavorano in collaborazione con il servizio sociale, si proseguirà con un percorso partecipativo "Vicini si diventa" con l'intento di un maggior coinvolgimento dei servizi sociali e di altri comuni del territorio faentino

In breve gli ambiti:

monitoraggio degli edifici con gestione assistita attraverso il coordinamento e sostegno dei referenti condominiali, le assemblee, i sopralluoghi, le iniziative socializzanti

supervisione dell'operato dei due sportelli solidali (Filadelfia e Fornarina) curando i rapporti e i momenti di progettazione e valutazione con ASP, Servizi Sociali, Kaleidos, Villaggio Globale ecc.

Grazie alla collaborazione con Asp, servizi sociali del Comune e realtà associative e culturali del territorio sono stati realizzati laboratori, eventi a rilevanza cittadina oggetto di interesse sui social e sulla stampa (es. Festival della Comunità Educante, Arena Estiva, Distretto A,) e progettazioni di più ampio respiro (per esempio, la transizione in continuità tra Condomini Collaborativi e Vicini si diventa)

Riunioni condominiali: 17

UNIONE DEI COMUNI DELLA BASSA ROMAGNA E RUSSI

Il territorio ha ampie dimensioni e comprende 8 comuni gestiti.

Le segnalazioni riguardano principalmente l'occupazione delle parti comuni, le automobili e in alcuni casi conflitti "storici".

Dove si è ridefinita la domanda e ve ne fosse la necessità, sono state organizzate dalla Mediazione riunioni condominiali proponendo il percorso standard per attivare dove possibile delle Gestioni Partecipate.

Il percorso che si è avviato è simile a quello effettuato negli altri territori, quindi prende le mosse da necessità pratiche e contingenti - partire dal decoro – per arrivare a definire una migliore organizzazione condominiale, la nomina di un referente, sviluppando gradatamente organizzazione e responsabilizzazione.

Anche nel territorio dell'Unione della Bassa Romagna è importante il lavoro relazionale con i colleghi che operano negli uffici casa dei territori, per rendere più armonico possibile l'intervento di mediazione.

E' stata inaugurata una biblioteca condominiale in via Guido Reni oggetto di un Patto di Collaborazione.

Riunioni condominiali: 5

RAVENNA

Sportello – per il territorio di Ravenna, lo sportello è molto attivo, sempre più orientato ad incontri con i referenti condominiali per il monitoraggio delle situazioni dei fabbricati, valutazione sulle azioni da intraprendere per sostenere il loro lavoro di gestione della quotidianità e le problematiche di condominio - pulizia delle scale e delle parti comuni. I temi variano dal decoro al conflitto, alla segnalazione di mancato rispetto del regolamento. Spesso i referenti sono convocati per richiedere la loro collaborazione e adesioni a progetti promossi da altri, ma che risultano essere particolarmente interessanti per sensibilizzare su tematiche specifiche es. risparmio energetico, differenziata, sostegno e ascolto degli anziani. La stessa attenzione viene riservata alle associazioni o alle altre realtà che trovano interessante lo spazio dell'edilizia popolare per proposte culturali o sociali.

I “casi” – l’impostazione generale è quella di trasformare, dove possibile, il conflitto in una risorsa che permette di perseguire una possibile modifica delle dinamiche condominiali. Alcuni fabbricati dove sono presenti “situazioni particolari” nel tempo sono diventati veri e propri contesti di monitoraggio, contenimento – dove si impara a riconoscere i segni della “crisi” cercando di prevenire il più possibile eventi eclatanti. In questo modo, la particolare attenzione rivolta alle realtà condominiali permette di trovare non solo problemi, ma anche risorse.

Non sempre è possibile o le situazioni personali sono tali per cui si cura la presa in carico da parte dei servizi competenti in un lavoro di rete, dove Acer è una componente. Uno strumento utilizzato è il Tavolo di Mediazione che si riunisce per le situazioni più problematiche. Si verificano con maggior frequenza incontri a più mani con l’assegnatario in carico a più servizi quando emergono problematiche condominiali.

Iniziative sul territorio di Ravenna:

Condomini Sostenibili - in collaborazione con l’Assessorato dell’Ambiente, HERA e Villaggio Globale

Realizzazione dei due murali in via Gulli 249ab in collaborazione con Bonolabo

Compagnia dei racconti – in collaborazione con Villaggio Globale

Sguardo in camera

Convegno di formazione per amministratori condominiali per il Diritto al Gioco (25/05)

Polis – Gullinsieme al Teatro Alighieri (16/05)

Riunioni condominiali: 16



RIMOZIONE AUTO ABBANDONATE IN AREE DI PERTINENZA ALLOGGI ERP

E' proseguito anche nell'anno 2019 il progetto relativo alla rimozione di auto abbandonate negli spazi comuni dei fabbricati gestiti da Acer. Talvolta, Assegnatari, o a volte estranei, lasciano in stato di abbandono i propri veicoli negli spazi destinati a parcheggio o a giardino degli alloggi gestiti.

Spesso il problema si risolve con un primo intervento di Acer che si concretizza con l'invio di una diffida, altre volte si risolve dopo un'ulteriore diffida e l'applicazione della sanzione amministrativa prevista dal regolamento.

Laddove non risulti sufficiente l'intervento di Acer come sopra descritto e dove manca la necessaria collaborazione dell'utente, si avvia una procedura di rimozione forza delle auto in stato di abbandono

Prosegue la collaborazione della Polizia Provinciale con la quale Acer ha instaurato ed attuato un procedimento volto a rimuovere e demolire, a fronte dell'inerzia del proprietario, i veicoli lasciati in stato di abbandono nelle aree destinate all'erp.

Questi i risultati del lavoro svolto nel corso dell'anno 2019

ANNO 2019 - Rimozioni effettuate

COMUNE	AUTO RIMOSSE
ALFONSINE	1
BAGNACAVALLLO	3
BAGNARA di ROMAGNA	0
BRISIGHELLA	0
CASOLA VALSENIO	0
CASTELBOLOGNESE	0
CERVIA	9
CONSELICE	0
COTIGNOLA	1
FAENZA	11
FUSIGNANO	0
LUGO	8
MASSA LOMBARDA	4
RAVENNA	47
RIOLO TERME	0
RUSSI	1
SOLAROLO	0
TOTALE	85



Azienda Casa Emilia Romagna
della Provincia di Ravenna

➤ Report manutenzione anno 2019



Scheda con la ripartizione dei diversi tipi di intervento
manutentivo 2019 articolati per Comune



Scheda con gli interventi finanziati dalla Regione nel 2019 per
singolo Comune

**REPORT INTERVENTI MANUTENTIVI DEL COMUNE DI RAVENNA
ANNO 2019**

		N°
INTERVENTI A " CANONE" E DI PRONTO INTERVENTO		COSTO €.
<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>	3491	503.056,27
INTERVENTI " EXTRACANONE" esclusi ripristini		COSTO €.
<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>	712	698.343,82
<i>di cui a carico del comune, al netto di finanziamenti regionali.</i>		501.791,90
RIPRISTINO ALLOGGI RILASCIATI		COSTO €.
<i>Trattasi degli interventi attuati per consentire una rapida riassegnazione e subentro dell'alloggio rilasciato .Sono interventi che generalmente ricadono nella tipologia " extracanone" ,</i>	116	813.778,43
<i>di cui a carico del comune, al netto di finanziamenti regionali.</i>		599.392,97
INTERVENTI IN ADDEBITO AGLI ASSEGNATARI		
<i>Sono tutti gli interventi (lavori) o servizi i cui oneri sono addebitati in bolletta agli assegnatari stessi . Sono compresi: Lavori di manutenzione a loro carico (come da regolamento) Spurghi Conduzione centrali termiche/autoclavi/letture calorie Mantenimento Im.ti antincendio Mantenimento del verde - deblatizzazioni - deratizzazioni -zanzara tigre Conduzione imp. Ascensori</i>	1028	
Tot. N°.	5347	

RAVENNA – VIA CAORLE N. 14

Recupero edilizio e funzionale di porzione di fabbricato sito in Ravenna, Via Caorle n. 14, comprendente 6 alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica.

INTERVENTO

L'intervento di Ravenna Via Caorle 14 si colloca all'interno del Programma Regionale di recupero e riqualificazione di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica usufruendo di contributo di cui al D.I. 16/3/2015.

PROGETTO

L'intervento ha l'obiettivo del recupero funzionale completo di n. 6 alloggi di ampia metratura a due e tre camere letto e dei relativi vani accessori (cantine, lavanderia, deposito cicli) alla luce delle tematiche connesse al risparmio energetico, la sicurezza, l'accessibilità per utenti portatori di handicap.

Il progetto prevede la revisione e sostituzione degli elementi architettonici e funzionali degradati e una parziale revisione distributiva interna degli alloggi (distinzione notte/giorno e inserimento 2° bagno negli alloggi a tre camere) e delle zone comuni (inserimento C.T. e introduzione nel vano scala comune di un impianto elevatore che consente l'accessibilità completa a tutti i livelli abitabili).

Il PROGETTO definitivo-esecutivo di 2° stralcio è stato redatto dal Servizio Lavori- Energia di Acer Ravenna e approvato dal Comune di Ravenna con Delibera di G.C.n. 418 del 25/7/2017.

La GARA D'APPALTO sull'importo a base d'asta di €.556.461,94, è stata esperita da ACER Ravenna ed ha portato all'aggiudicazione all'impresa appaltatrice GRAL COSTRUZIONI srl. – Via Del Fornaccio 18 – Bracciano (RM) con il ribasso del 22.735%.

ESECUZIONE

La consegna dei lavori è avvenuta in data 23/4/2018.

I lavori si sono svolti regolarmente in un primo tempo, ma sono sorte alcune divergenze e contestazioni che hanno portato alla risoluzione consensuale del contratto con delibera del CdA di ACER n.14 del 5/3/2020

E' in corso la procedura di interpello alle ditte in successione nella graduatoria di appalto per la verifica dell'interesse nell'acquisizione del completamento dei lavori.



Vista dal cortile interno



Vista del prospetto principale

Ravenna – Via Caorle 14

RAVENNA - VIA GATTA 11/13

Riqualificazione energetica edilizia residenziale pubblica – POR FESR 2014-2020 - Bando 2017 – Asse 4 – Az. 4.1.1 e 4.1.2

L'intervento ha l'obiettivo di migliorare la prestazione energetica del fabbricato sito in via G. Gatta 11-13 a Ravenna composto da n. 12 alloggi E.R.P. in occasione di attività di manutenzione straordinaria sul fabbricato.

Il progetto prevede: l'isolamento delle pareti verticali opache con pannelli in lana minerale doppia densità, limitazione del contributo dei ponti termici attualmente presenti, sostituzione dei serramenti in legno e vetro singolo e installazione di serramenti con telaio in PVC e doppi vetri basso emissivi, sostituzione del generatore di calore con caldaia a condensazione ad alto rendimento.

Il progetto è cofinanziato dall'Unione europea dal Bando 2017 POR FESR 2014-2020.



Fig. 1
Prima dei lavori



Fig. 2
Parete verticale sud in lavorazione



Azienda Casa Emilia Romagna della Provincia di
Ravenna

➤ Attestati di prestazione energetica 2019

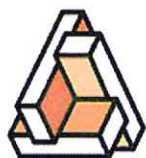


Tabella riepilogativa Ape emessi nel 2019 articolata per
Comune e per classe energetica

COMUNE	NR. ATTESTATI EMESSI
ALFONSINE	3
BAGNACAVALLLO	7
BAGNARA	0
BRISIGHELLA	5
CASOLA VALSENIO	2
CASTEL BOLOGNESE	7
CERVIA	4
CONSELICE	3
COTIGNOLA	4
FAENZA	31
FUSIGNANO	1
LUGO	13
MASSA LOMBARDA	8
RAVENNA	104
RIOLO TERME	4
RUSSI	4
SOLAROLO	1
TOTALE 2019	201

Classe	ALFONSINE	BAGNACAVALLO	BAGNARA DI ROMAGNA	BRISIGHELLA	CASOLA VALSENO	CASTELBOLOGNESE	CERVIA	CONSELICE	COTIGNOLA	FAENZA	FUSIGNANO	LUGO	MASSA LOMBARDA	RAVENNA	RIOLO TERME	RUSSI	SOLAROLO	TOTALE
G	3	6	0	5	2	7	3	3	4	29	1	12	7	69	3	4	1	159
F	0	1	0	0	0	0	1	0	0	2	0	0	1	29	1	0	0	35
E	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0	2
D	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	4	0	0	0	5
C	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
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	3	7	0	5	2	7	4	3	4	31	1	13	8	104	4	4	1	201

	ALFONSINE	BAGNACAVALLO	BAGNARA DI ROMAGNA	BRISIGHELLA	CASOLA VALSENO	CASTELBOLOGNESE	CERVIA	CONSELICE	COTIGNOLA	FAENZA	FUSIGNANO	LUGO	MASSA LOMBARDA	RAVENNA	RIOLO TERME	RUSSI	SOLAROLO	Totale
numero APE al 31/12/2019	3	7	0	5	2	7	4	3	4	31	1	13	8	104	4	4	1	201
Importo per Comune	€ 14,00	€ 105,00	€ 0,00	€ 75,00	€ 30,00	€ 105,00	€ 60,00	€ 45,00	€ 60,00	€ 465,00	€ 15,00	€ 195,00	€ 120,00	€ 1.560,00	€ 60,00	€ 60,00	€ 15,00	€ 2.984,00



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 RAVENNA

GESTIONE RICAVI ANNO 2019

CANONI EMESSI 2019		€ 3.266.549,43
AMMONTARE TOTALE RISCOSSIONI CANONI ANNO 2019 E ANNI PRECEDENTI	A	€ 3.243.232,26

COSTO DI GESTIONE PATRIMONIO ERP ANNO 2019

ALLOGGI GESTITI /MESE		2.210
COSTO GESTIONE ERP 2019	B	€ 1.067.490,55
COSTO GESTIONE ALLOGGIO/MESE anno 2019		€ 40,25

RIEPILOGO GESTIONE

COSTO MANUTENZIONE A CANONE E PRONTO INTERVENTO	+	€ 503.056,27
COSTO MANUTENZIONE RIPRISTINI E STRAORDINARIA	+	€ 1.101.184,87
COSTI DI MANUTENZIONE, AMMINISTRAZIONE E ASSICURAZIONE ALLOGGI IN CONDOMINIO	+	€ 197.001,32
COSTI DI MANUTENZIONE RIMBORSATI A UTENTI	+	€ 8.782,17
RECUPERO LAVORI MANUTENZIONE UTENTI CESSATI	-	-€ 10.342,05
TOTALE COSTO MANUTENZIONE ANNO 2019 ALLOGGI ERP	C	€ 1.799.682,58
COSTI PER COMPENSI AMMINISTRATORI ALLOGGI IN CONDOMINIO		€ 55.070,15
COSTI POLIZZA ASSICURATIVA GLOBALE FABBRICATI		€ 70.618,29
SPESE VARIE		€ 5.742,67
SPESE PER ALLOGGI SFITTI		€ 58.096,06
SPESE DA ADDEBITARE PER ADDEBITI NON RIPARITI PER SFRATTI		€ 3.128,40
RIMBORSO DANNI AI FABBRICATI		-€ 24.625,00
INTERESSI PASSIVI RATE MUTUI ALLOGGI ERP		€ 50.567,82
QUOTA CAPITALE MUTUI ALLOGGI ERP		€ 217.281,10
ACCOLLO CANONI ART. 32 L.R. 24/2001		€ -
COSTI BANDO GLOBAL		€ 32.426,54
TOTALE COSTO GESTIONE ALLOGGI ERP	D	€ 2.267.988,61
SOMMA DA REINVESTIRE 2019 art. 36 L.R. 24/2001	A-(B+D)	-€ 92.246,90
FONDI RESIDUI ANNI PRECEDENTE ART. 36 L.R. 24/2001		-€ 516.519,64
SALDO TOTALE FONDI RESIDUI ANNI PRECEDENTI E ANNO 2019 ART. 36 L.R. 24/2001		-€ 608.766,54