

Comune di Ravenna



Commissione 2 “Politiche sociali, sanità, politiche abitative, volontariato, politiche per le famiglie, associazionismo” del 28.11.2025 ore 15:00

VERBALE COMMISSIONE (APPROVATO IN C. 2 IL 06/03/2026)

In data 28.11.2025 alle ore **15:00** si è svolta, presso la sala consiliare del Comune di Ravenna, la seduta della Commissione 2 “Politiche sociali, sanità, politiche abitative, volontariato, politiche per le famiglie, associazionismo” (in modalità mista), per discutere il seguente ordine del giorno:

- 1) Le criticità nella gestione del patrimonio immobiliare del Comune di Ravenna - Case popolari

Presiede la seduta: Di Lorenzo Petia.

Risultano presenti all'appello i seguenti componenti:

Cognome e nome	Gruppo	Delega	Presen te	Assent e	Ora entrata	Ora uscita
ANCARANI Alberto	Forza Italia		✓		15.00	16.41
ANCISI Alvaro	Ancisi-Lista per Ravenna		✓		16.16	17.52
BALDRATI Idio	Partito Democratico	NATALI Maria Gloria	✓		15.00	18.41
CAVALLARO Greta	Partito Democratico		✓		16.16	18.41
DI LORENZO Petia	Partito Democratico		✓		15.00	18.41
DONATI Filippo	Viva Ravenna			✓	/	/
ESPOSITO Renato	Fratelli d'Italia		✓		15.00	17.47
FRANCESCONI Chiara	Progetto Ravenna		✓		15.22	17.49
GALLONETTO Igor	Movimento 5 Stelle		✓		15.16	18.37
PERINI Daniele	Ama Ravenna		✓		15.00	15→15.47 16.44→17.49

Cognome e nome	Gruppo	Delega	Presen te	Assent e	Ora entrata	Ora uscita
SPADONI Gianfranco	Lista per Ravenna- Lega-PDF			✓	/	/
STALONI Nicola	Alleanza, Verdi e Sinistra		✓		15.00	18.23
STUCCI Francesco	Partito Repubblicano Italiano		✓		15.00	17.49
VERLICCHI Veronica	La Pigna, Città- Forese-Lidi		✓		15.00	17.46
ZAFFAGNINI Patrizia	Fratelli d'Italia	GRECO Anna	✓		15.00	18.41

Risultano, inoltre, presenti:

- Assessori: Hiba Alif e Massimo Cameliani
- Esperti: Cinzia Ghirardelli - esperta "Forza Italia"; Patrizia Pasini – esperta “Ama Ravenna”; Roberto Ticchi – esperto “La Pigna”
- Funzionari: Elena Zini – Dirigente Servizio Sociale Associato; Ing. Valentino Natali – Dirigente Servizio Patrimonio; Roberta Serri – Responsabile U.O. Servizio Sociale Associato;
- Avv. Lina Taddei – Presidente ACER; Arch. Paolo Lazzarini – Vice Presidente ACER; Dott. Nicola Cavina – Consigliere ACER; Avv. Carla Ballardini – direttore generale ACER; Arch. Raffaella Grillandi – Responsabile ACER Area Programmi di Intervento e Riqualificazione; Dott.ssa Silvia Bagnari – Responsabile ACER Area Controllo gestione.

I lavori hanno inizio alle ore 15:11.

La presidente C.2, **Petia Di Lorenzo**, proceduto all'appello, ricorda di presiedere per la prima volta la Commissione in oggetto e si augura vivamente che in tutti questi anni si possa fare un lavoro proficuo, lavorare di squadra, con l'ascolto e con la capacità, soprattutto, di scambiare le informazioni e di crescere per il bene della nostra comunità.

Precisa che l'odierna convocazione riguarda le politiche abitative e coglie l'occasione per ringraziare i componenti di ACER presenti, vale a dire Lina Taddei, presidente ACER, Paolo Lazzarini, vicepresidente ACER, Nicola Cavina, consigliere ACER, Carla Ballardini, direttore generale ACER, Raffaella Grillandi, responsabile ACER area programmi di intervento e riqualificazione, Silvia Bagnari, responsabile ACER area controllo gestione.

Sottolinea pure la presenza di Elena Zini, direttrice servizio Sociale Associato, Roberta Serri, responsabile Unità Operativa Servizio Sociale Associato, Valentino Natali, dirigente Servizio Patrimonio, nonché di Patrizia Pasini, esperta di Ama Ravenna, Cinzia Ghirardelli, esperta di Forza Italia e Roberto Ticchi, esperto La Pigna.

Anna Greco dà lettura degli 11 punti oggetto della richiesta di convocazione: in estrema sintesi, si chiede di conoscere da ACER quale sia ad oggi il numero di appartamenti non assegnati, i motivi ostativi alla loro assegnazione, quanti nuclei, poi, risultino morosi per il pagamento del canone e/o delle spese condominiali, inoltre una stima della percentuale di incasso dei crediti derivanti dalle morosità, quali siano i criteri da regolamento interno per poter avviare le pratiche di decadenza e lo sgombero dell'alloggio, di sapere chi sia il responsabile delegato a far rispettare ai condomini il regolamento condominiale, quali siano i provvedimenti adottati qualora venga violato il contratto, di conoscere le modalità con le quali viene assegnato l'immobile, con eventuale redazione di un verbale

minuzioso di consegna chiavi, il numero delle unità immobiliari facenti parte del progetto SPRAR, di quantificare le spese necessarie per il ripristino di ogni alloggio prima di poter procedere alla riassegnazione, di sapere, poi, quanti e quali siano gli appartamenti formalmente assegnati, ma privi di qualunque abitante al loro interno con i contatori fermi e, dunque, senza che le utenze siano mai state allacciate o lo siano solo in parte, di conoscere, infine, la percentuale di recupero delle spese di ripristino per danni arrecati dagli assegnatari.

D'intesa con ACER, l'assessore **Massimo Cameliani** ha ritenuto particolarmente utile questa Commissione, in un'ottica anche conoscitiva, come richiesto da Greco, essendo la commissione consiliare, in generale, più deputata a fare le analisi di quanto richiesto piuttosto che il Consiglio comunale che, spesso, 'nella brevità delle interrogazioni o dei question time', non riesce ad affrontare temi così complessi. Il tema delle politiche abitative appare, infatti, davvero complesso, vede coinvolta la Regione Emilia-Romagna e ancor'oggi la norma di riferimento è la legge regionale 24 del 2001 volta a disciplinare l'intervento pubblico nel settore abitativo, un argomento che riguarda tutto il Paese, tutte le regioni, compresa quindi la nostra Regione, nonché, a cascata, anche i Comuni. Così si spiega il coinvolgimento del patrimonio e dell'assessorato al patrimonio del nostro Comune.

Uno degli ambiti di riferimento su cui portare l'attenzione è senz'altro quello legato all'edilizia residenziale pubblica con la costante richiesta di alloggi da parte della popolazione di Ravenna e della provincia, perché le difficoltà che colpiscono le famiglie e le persone sono evidenti anche nell'attuale periodo di congiuntura, caratterizzato da forti difficoltà economiche. In questi pochi mesi di consiliatura 'abbiamo' analizzato pure il tema cui la Regione sta lavorando dell'edilizia residenziale sociale, poiché uno degli ambiti più preoccupanti riguarda proprio la cosiddetta 'fascia grigia' della popolazione del territorio e della Regione, con cittadini che non riescono ad attingere ai mutui per la propria abitazione e, di conseguenza, la forma dell'ERS potrebbe rappresentare un valido strumento di aiuto per quanti hanno contratti non a tempo indeterminato, oppure contratti o collaborazioni o, comunque, forme di precariato che attraverso queste formule potrebbero trarre indubbio beneficio per la casa.

A questo proposito, la Regione Emilia-Romagna ha individuato un bando che va proprio in tale direzione, il cosiddetto Bandi Day.

L'Assessore, quanto ai bandi cui negli ultimi due anni il Comune di Ravenna ha partecipato, desidera fare riferimento ad una recente delibera di Giunta comunale del precedente mandato. Si tratta della delibera del 12 settembre 2024, con cui il Comune di Ravenna ha finanziato interventi al 100%, attingendo dalla parte investimenti 250 mila euro e 150 mila euro in parte corrente al fine di intervenire su edifici di 'nostra' proprietà. Questi interventi verranno 'oggi' meglio dettagliati da Acer, comunque riguardano appartamenti siti nella città e nel diverso perimetro urbano in cui sono collocati. Inoltre, appare molto importante il contributo regionale per quanto riguarda le manutenzioni straordinarie che la Regione Emilia-Romagna negli ultimi anni ha confermato: è un fondo del Comune di Ravenna che, con ACER, ha una struttura provinciale poiché vede aderenti i 18 Comuni della Provincia; oggi appare opportuno soffermarci sull'analisi del Comune di Ravenna e il contributo che la Regione Emilia-Romagna dà per il Fondo straordinario per la manutenzione degli alloggi ERP è pari a circa 10 milioni di euro per tutto il territorio regionale e, in particolare, a circa un milione di euro per la provincia di Ravenna e a 480.450 euro per il Comune, così nell'annualità 2023, '24, '25.

Tra i progetti più significativi in ambito di edilizia residenziale e sociale, il cosiddetto PIRS di San Biagio Nord, per il quale la Regione Emilia-Romagna ha stanziato un importo di 5 milioni di euro, permettendo la riqualificazione di edifici ERP, in via Dorese civico 73 con 40 alloggi e di un altro edificio ERP, sempre in via Dorese al civico 75, con 49 alloggi.

Questo progetto era un progetto anche di rigenerazione urbana che prevede appunto la demolizione del fabbricato inutilizzato di via Cicognani 15.

Sono stati redatti e approvati nel 2023 i livelli definitivi di tutti i suddetti interventi.

Ma è capitato quello che a volte capita, che gli importi dei quadri economici dopo l'esplosione dei prezzi delle lavorazioni delle edilizie dovute anche alle recenti guerre e anche agli impatti dei bonus edilizi hanno portato sostanzialmente la necessità di rivedere il progetto.

Quindi abbiamo un'interlocuzione con la Regione Emilia - Romagna e il Ministero delle infrastrutture per ottenere una ripermutrazione dei finanziamenti assegnati in modo tale che poi, alla fine si possa partire con la riqualificazione delle due palazzine di via Dorese, quelle più centrali e più funzionali che, se ripristinate, potrebbero mettere a disposizione 89 alloggi complessivi.

Per quanto riguarda le modalità di finanziamento degli interventi manutentivi ordinari e della gestione con Acer, essi sono disciplinati sulla base di una convenzione, concessione che 'noi' abbiamo con ACER in base alla legge regionale di riferimento della Regione Emilia-Romagna.

Si tratta della legge 24 del 2001, dove in estrema sintesi, l'Azienda trattiene i canoni versati dagli assegnatari degli alloggi, che per il Comune di Ravenna ammontano a circa 3 milioni di euro.

Tali flussi, insieme a quelli dei relativi agli altri Comuni della Provincia, coprono naturalmente anche le spese generali di funzionamento di Acer e gli oneri assicurativi connessi alla gestione, una gestione di circa 4.500 alloggi presenti in tutta la provincia di Ravenna, di cui il Comune di Ravenna ha un'alta proprietà, con 2.200 nel Comune capoluogo.

Un altro dato di interesse è che il Comune, nonostante le limitate risorse, ha recentemente integrato il monte canone con l'erogazione ad Acer di un contributo di 100.000 euro nel gennaio 2024 e di 150.000 euro nel settembre '24.

Dall'assessore **Hiba Alif** giungono alcune precisazioni.

Nel 2022 è stato realizzato il programma Sicuro Verde Sociale, una riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica, nonché la riqualificazione energetica e miglioramento sismico dei fabbricati, soprattutto il sito di via Missiroli numero 15, a Ravenna.

L'importo complessivo degli interventi è di 1.760.000 euro 195, di cui 1.500.000 di provenienza delle PNC mentre la restante parte, ovvero 260.000 euro, è a carico del Comune di Ravenna.

Sono coinvolti 30 alloggi, e lo stato di avanzamento delle attività prevede la fine dei lavori per il 23 novembre, abbiamo 19 alloggi abitati, mentre due sono attualmente sfitti e verranno riassegnati, con 9 alloggi, oggetto di miglioramento sismico e collaudo ancora in corso, che verranno successivamente assegnati appena completato il collaudo.

Il Comune di Ravenna è anche molto sensibile al problema della violenza delle donne (25 novembre, giornata nazionale) e nell'anno 2024, a riguardo, è stato appunto predisposto un alloggio rifugio per le donne, finanziato dalla Regione per 65.000 euro.

Inoltre abbiamo il programma Airpass, un programma di 12 anni, con importo complessivo dei lavori pari a 1.100.000 euro, finanziato con un mutuo assunto da Acer. Il numero di alloggi coinvolti è pari a 25, di cui 19 ultimati e già assegnati, mentre gli altri 6 sono in corso di completamento in quanto hanno previsto lavori più complessi, che hanno necessitato di un tempo maggiore.

Lina Taddei, presidente di ACER, precisa come a Ravenna, con la legge regionale 241, Acer rappresenta l'ente gestore strumentale per tutti i 18 comuni della Provincia per la gestione dell'edilizia residenziale sociale, dal gennaio '23 poi si è associato anche il comune di Sant'Agata sul Santerno che, in precedenza, gestiva in autonomia il proprio patrimonio di 18 alloggi. Su tutta la provincia al 31-12-'24' gestivamo e gestiamo' 4.819 alloggi tra ERP ed ERS, sul Comune di Ravenna, e soltanto sul nostro Comune la gestione tra ERP ed ERS è pari a 2.247 alloggi, di cui 2.184, la netta

maggioranza, di edilizia residenziale pubblica e i restanti 63 di edilizia residenziale sociale.

Avvalendosi di diverse utili slide, la Presidente chiarisce per meglio comprendere il sistema di gestione, che esso non è solo di Acer Ravenna, piuttosto che delle ACER dell'Emilia Romagna, ma riguarda tutto l'assetto nazionale dell'edilizia residenziale pubblica: ACER Ravenna, infatti, come ente gestore incamera i ricavi di monte canoni, cioè i canoni degli assegnatari e provvede a gestire quale fonte primaria e fondamentale il patrimonio e tutti i servizi indicati nella concessione grazie, appunto, al monte canoni.

Al 31-12-'24, il compenso medio di gestione per alloggio, sulla Provincia, e non tanto e solo sul Comune di Ravenna, era pari a 45.23 euro alloggio/mese. Quanto ai dipendenti ACER, al 31-12-'24 erano in tutto 39, di cui 37 a tempo indeterminato e 2 a tempo determinato, con una prevalenza di donne, 23 donne e 16 uomini. Per la gestione del rapporto del lavoro si tratta di un contratto collettivo privatistico. È il contratto collettivo FederCasa, rinnovato il 6 novembre per il periodo 2022-'24.

Ritornando al Comune di Ravenna, il totale complessivo di fabbricati gestiti è di 198, di cui 91 con un amministratore esterno, un amministratore condominiale, 95 gestiti direttamente da Acer con rendicontazione spese, 12 gestiti sì da Acer ma senza rendicontazione spese, di cui due con un'autogestione. Viene individuato un inquilino che può essere o meno anche un capo scala, ma non necessariamente, e questo costituisce un aspetto più legato alla mediazione sociale, però parliamo di un inquilino che si fa carico di rendicontare le spese.

Abbiamo un 26,2% di nuclei di origine straniera, mentre per le famiglie assegnatarie occorre distinguere tra il soggetto che sottoscrive il contratto di assegnazione, che pertanto viene considerato il nucleo, e le famiglie. Quindi nel 1995 abbiamo 718 assegnatari ultra 65 anni, mentre per quanto riguarda la composizione dei nuclei familiari, dalla slide si evince come il 36,7% veda interessata una persona, un 25,8% due persone, 22,4% 3-4 persone e 15,1% 5 o più persone.

Da precisare che come Provincia siamo, rispetto a tutte le altre province dell'Emilia Romagna, quella che presenta il maggior numero di alloggi di piccola metratura. Ecco perché spesso vi è una problematica legata all'assegnazione a nuclei più ampi, proprio perché abbiamo il numero maggiore di alloggi con metratura ridotta a livello provinciale. E ciò comporta anche una certa differenza nel momento in cui si deve andare a determinare il canone di locazione, perché un elemento che incide sulla determinazione del canone viene dato dagli euro al metro quadro.

Il numero di inquilini abitanti in alloggi del Comune di Ravenna, è di 5023, per un numero medio di componenti pari a 2.51.

Venendo all'aspetto legato ai canoni, sono stati considerati tre anni di riferimento: al 31-12-2023 il canone medio provinciale era pari a 142.20 euro, al 31-12-2024 a 150,20, al 20-11-2025 a 167,50euro.

Circa il canone medio comunale, quindi per il Comune di Ravenna, le cifre parlano di 150.60 euro per il 2023, di 160 80 per il 2024 e di 179,70 euro per il 2025.

Dal 1 ottobre 2025, su tutta la provincia di Ravenna, i Comuni, con delibera di Giunta, hanno aggiornato i canoni di assegnazione del diritto residenziale pubblico rispetto a tre interventi normativi della Regione Emilia-Romagna che si sono susseguiti dal settembre 2023: in particolare la DGR 1590 del settembre 2, ha aggiornato dopo 20 anni i massimali del compenso di gestione degli enti gestori.

Per quanto riguarda la provincia di Ravenna, sino al settembre '23 il massimale del compenso di gestione per ACER Ravenna era di 47 euro alloggio/mese. Comunque al 31-12-'24 nonostante il massimale a settembre '23 fosse stato portato a 55 euro alloggio/mese, 'eravamo ancora ben sotto quella cifra, anzi sotto, addirittura, al massimale vecchio'.

Quest'anno, 2025, si registrano poi due ulteriori interventi: il primo per adeguare l'adeguamento ISTAT, cioè i nuovi limiti delle fasce di accesso, e la scelta della Regione, in questo contesto, è stata quella di non toccare la fascia di protezione, quella che arriva, a 7.600 euro Isee.

Quindi è stato fatto un lavoro capillare, a livello provinciale, per far sì che il sistema si reggesse in equilibrio, perché in realtà l'applicazione della percentuale dell'adeguamento ISTAT rischiava di

portare ad uno slittamento in basso delle fasce più alte, quindi ad una riduzione importante dei canoni e, per converso, addirittura quasi ad un impoverimento delle fasce più deboli. Grazie a questo lavoro capillare è stato possibile conservare l'intero sistema in equilibrio, in un'ottica di equità sociale. Esaminando la suddivisione in fasce dei nuclei assegnatari del Comune di Ravenna, abbiamo, nell'area di protezione 887 assegnatari, con un canone medio di 81,70 euro e un ISEE medio di fascia di 4.399 euro. Circa l'area dell'accesso, l'area immediatamente successiva, in area d'accesso registrazione 937 nuclei assegnatari, con un canone medio di 243.10 euro e un ISEE medio di 12.161 euro.

Quindi abbiamo un'area di permanenza con 76 nuclei. Comunque il nucleo maggiore di nuclei appartiene alle due fasce, la protezione e l'accesso, con il canone più basso.

Abbiamo anche l'area della decadenza più le situazioni non documentate, perché nel momento in cui si entra in decadenza, appunto con un provvedimento di decadenza, allora anche il canone cambia, dato che viene applicato un canone oggettivo, ovviamente maggiore. In questa fascia abbiamo, al 20 novembre, 45 nuclei con un canone medio pari a 405.70 euro.

Taddei affronta questo punto la situazione delle morosità, rispondendo in tal modo, tra l'altro, ad un punto previsto all'ordine del giorno. 'Partiamo' dal '24 e, particolare, al 30 novembre la situazione di morosità per canoni e oneri accessori vedeva 488 nuclei morosi, per un importo complessivo di 324.819 euro, con una percentuale sull'emesso al 30 settembre, dello 7,63%.

Seguendo gli stessi criteri un anno dopo, quindi nel 2025, registriamo un punto percentuale in meno, quindi 460 nuclei morosi, con un importo complessivo di 283.057 euro e una percentuale dello 6,55%.

Ovviamente trovano attivazione vari meccanismi per recuperare la morosità, piani di rientro, piani individuali, con positivi effetti.

Se consideriamo il '24, in definitiva abbiamo dimezzato la morosità, in altre parole siamo rientrati per circa la metà.

Venendo all'attività di ACER verso gli inquilini, registriamo 64 alloggi assegnati a nuovi inquilini, 27 assegnazioni di altra natura (mobilità interna oppure passaggio da provvisorio a definitivo), per un totale assegnazione al 20-11-2025 pari a 91 e, infine, 219 piani di recupero della morosità aperti sempre a questa data.

Sempre in tema di morosità abbiamo messo in campo, anche a livello provinciale, nel quadro della nostra visione di gestione sociale anche delle persone fragili, dei piani individuali della morosità: attraverso la nostra mediazione sociale, e in collaborazione con i servizi sociali, ad alcuni inquilini 'chiediamo' di fare dei lavori, una collaborazione nell'esecuzione di piccoli lavori di manutenzione etc in una chiave che è non solo quella di assistenzialismo fine a se stesso, ma nel momento in cui gli viene erogato un contributo, al tempo stesso si chiede di essere parte attiva della comunità in cui vivono.

A proposito del tema sfitti, in un'ottica di attività di mediazione sociale e anche al fine di evitare situazioni di degrado, da anni svolgiamo anche un'importante azione di recupero e rimozione delle auto abbandonate negli spazi comuni. Dal 2017 le auto rimosse nella Provincia di Ravenna sono 889, 545 nel Comune di Ravenna e le pratiche attualmente in corso di lavorazione per la rimozione delle auto abbandonate sono pari a 131.

Andiamo al tema degli alloggi ERP occupati e non occupati. Al 2011 gli alloggi ERP occupati sono 1.945, quelli sfitti sono 239. Ci sono 239 alloggi sfitti in assoluto, e nel momento in cui si libera l'alloggio vengono individuate le modalità di finanziamento per il ripristino; il canale prioritario e fondamentale della gestione è il monte canoni, ma con un canone medio di circa 150-160 euro al netto della gestione, occorre essere 'molto prudenti'.

Abbiamo tre alloggi, destinati dal Comune per la misura del PNRR M5, per cui sono in corso dei lavori, quindi anche i 44 alloggi inseriti nel progetto di riqualificazione urbana del PIRS. Già gestivamo, prima ancora di questo progetto, i due edifici di Via Dorese, civici 73 e 75: si tratta di 9 monolocali da accorpare che, appunto, nel progetto di riqualificazione dovrebbero essere allargati, accorpati, poiché in origine erano monolocali davvero molto stretti. Poi abbiamo 7 alloggi nel piano

ERP-ERS. ‘Abbiamo’ acceso un mutuo per 1.100.000 euro, la Regione copre gli interessi e 25 alloggi individuati sul Comune di Ravenna, sono stati trasferiti temporaneamente per 12 anni, perché 12 anni servono per coprire il mutuo, la quota capitale e tutti i vari costi. Quindi sono stati trasferiti, non sono più di edilizia residenziale pubblica, ma di edilizia residenziale sociale, per questo alcuni parlano di ‘scambio ERP in ERS’. Questa misura risponde a due esigenze: abbattere la sfittanza di quegli alloggi con degli importi di lavori dai 25.000 euro in su, e questo costituisce proprio il requisito del bando, e, d’altro lato, offrire una risposta a quella ‘famosa fascia grigia’. Per fascia grigia intendiamo quei cittadini che non hanno i requisiti dell’ERP ma verosimilmente farebbero fatica ad accedere ad una locazione a libero mercato. Qui abbiamo 7 dei 25 alloggi i cui lavori sono in corso di ultimazione. Poi abbiamo indicato tre alloggi, in corso di valutazione, ai fini di un’ipotetica alienazione, perché rispetto al bando sfitto zero della Regione, il cosiddetto Fondo Bay, dei 23 alloggi alcuni sono stati inseriti anche in precedenti piani vendita, ma non ancora alienati. Taddei sottolinea che abbiamo anche 11 alloggi considerati sfitti, i lavori sono terminati, ma manca il collaudo, manca l’APE, cioè l’attestato di prestazione energetica.

Da non dimenticare anche, rispetto al piano complementare al PNRR, il programma “Sicuro Verde Sociale” di via Missiroli 1, 5, 9, 11 perché l’edificio, il civico 1, costituito da 9 alloggi, era stato liberato dagli inquilini per consentire l’esecuzione di interventi legati alla sismica.

A breve, anzi, ‘vi inviteremo tutti ufficialmente all’inaugurazione’ di questi tre edifici, siti in via Missiroli, in corrispondenza dell’ingresso vecchio dell’Ospedale.

52 alloggi li ‘abbiamo’ inseriti nell’ultima DGR della Regione che da sei anni la Regione stanZIA proprio per la finalità di abbattere il numero di alloggi sfitti, che richiedono lavori con finanziamenti dai 5 ai 25 mila euro.

L’ultima DGR che prevede 10 milioni di euro per tutta la Regione è la DGR 1576, i primi lavori sono stati già avviati, interessano 52 alloggi sfitti, i lavori sono appena partiti e al loro compimento verranno assegnati. Più precisamente 23 candidati rientrano nella misura Bando Bay cioè la manifestazione di interesse rivolta ai Comuni, il cosiddetto ‘Bando Sfitto Zero’ della Regione, con Mutui Bay, e 23 alloggi risultano in lavorazione con fondi da monte canonici, per cui in definitiva quelli che possiamo considerare “sfitti sfitti”, cioè ‘davvero sfitti’, ammontano a 70.

Comunque il tema della sfittanza non è né provinciale né regionale, ma nazionale e non meno di dieci giorni fa FederCasa si è recata dal presidente Mattarella e ha richiamato l’attenzione sui presunti 60.000 alloggi sfitti nel Paese

Al 31-12-’23 FederCasa gestiva 84 aziende denominazioni diverse nei vari territori: Acer, Aler, Ater, e in precedenza anche IACP. Di queste 84 aziende, dei 770.000 alloggi di ERP e ERS gestiti, vi sono circa 63.700 di ERP sfitti su tutto il territorio nazionale a causa di mancanza di risorse, cioè alloggi che necessitano di manutenzione straordinaria.

È importante ricordarlo perché possiamo arrivare a circa 100.000 alloggi sfitti sul territorio nazionale. Circa la somma media di manutenzione per il ripristino degli alloggi, per il 2025 siamo sui 12.207 euro.

Sempre in tema di interventi sugli alloggi, come già ricordato, la Regione da circa sei anni stanZIA un importo di circa 10 milioni, a cavallo tra due annualità, per l’abbattimento di quegli alloggi sfitti che presentano un importo lavori oscillante tra i 5.000 e i 25.000 euro. La Provincia ha assegnato un importo che viene distribuito su tutti i Comuni, seguendo il criterio del numero degli alloggi gestiti. In questo quadro si inseriscono la DGR 360/2023, con un investimento di oltre 517 mila euro (di cui 144.000 da cofinanziamento comunale), poi la DGR 772/2024 con il ripristino di 30 alloggi per un investimento totale di oltre 483.000 euro, la DGR 1276/2025 che ha visto l’avvio del ripristino dei primi alloggi tra i 52 compresi nel programma nazionale, con un investimento totale di circa 455 mila euro.

L’assessore Cameliani ha ricordato come il Comune di Ravenna abbia fatto la scelta di imputare parte degli investimenti in uno stanZIamento straordinario di 250 mila euro, utilizzati per alcuni lavori e perizie, ad esempio in via Missiroli, inoltre sono stati fatti lavori importanti anche per gli ascensori di via Grado.

Per l'alluvione 2023, la Regione ha stanziato circa 500 mila euro per il ripristino veloce di alloggi sfitti da destinare ai nuclei sfollati sulla Provincia di Ravenna. Ovviamente il numero maggiore ha riguardato l'Unione Faentina e i Comuni della Bassa Romagna, e anche 11 alloggi sul Comune di Ravenna da assegnare a nuclei sfollati sulla base dei criteri di priorità previsti dalla Regione.

La DGR 1282/2024, con una convenzione Comune-ACE, prevede lavori per 25 alloggi, 18 già assegnati, 7 con lavori in corso di ultimazione, che non sono considerati più case popolari, ma rientranti nella lista edilizia residenziale sociale ed è con quei canoni calmierati che verranno coperti la quota capitale del mutuo e i costi di gestione, nonché le competenze anche per i servizi prestati da Acer.

Venendo agli interventi straordinari sui fabbricati, va segnalato il recupero edilizio di un fabbricato in via Caorle 14, con 6 alloggi, nel corso del 2024, per un importo di circa 500 mila euro, i cui lavori sono stati conclusi e collaudati nel corso del 2024. Appare fondamentale, la sicurezza nei nostri edifici, a maggior ragione avendo spesso nuclei anche fragili, in situazione di povertà energetica. In particolar modo sul Comune di Ravenna abbiamo eseguito lavori su otto edifici in Via Gulli e in Via Grado, senza dimenticare i lavori di efficientamento energetico, di manutenzione straordinaria, edile ed impiantistica dei fabbricati di via Patuelli: abbiamo eseguito lavori per circa 3 milioni di euro con una quota a carico del Comune di circa 300.000 euro.

Circa gli eventi catastrofici, l'alluvione '23 non ha portato gravi danni al nostro patrimonio però dopo qualche mese a luglio 2023 si è registrato un fortunale, un tornado, che ha toccato alcuni nostri edifici, in particolar modo nella zona di Savarna, quindi via Palazzone, via Risorgimento, via della Libertà.

L'alluvione 2024 ha comunque provocato danni ai coperti dei fabbricati e agli alloggi dell'ultimo piano, comportando un intervento complessivo stimato inoltre 2.320.000 euro, tuttora in attesa di riscontro da parte della Regione.

Tutti i danni che abbiamo stimato alla struttura commissariale del generale Figliolo ci sono stati riconosciuti per circa 9 milioni di euro.

Passando all'attività di mediazione sociale, essa prevede tutta una serie di attività legate non soltanto alla mediazione del conflitto, ma alla sua prevenzione. Per il Comune di Ravenna nelle ultime tre annualità le assemblee condominiali sono state 18 (più 9 straordinarie per il 2023), 17 per il 2024 e '25 sino ad oggi, più due autogestioni. Le autogestioni prevedono forme di collaborazione con i nostri inquilini, in cui viene individuato, ad esempio, il caposcala, il referente condominiale formalizzato. Abbiamo 108 referenti condominiali, cosiddetti 'caposcala', di cui 98 formalizzati.

Sottoscriviamo "Patti per i beni comuni", non solo per gli spazi comuni, ma anche per il frutteto sociale, 'casa volante', che è un casetta di proprietà di Acer in convenzione con un'associazione adibita ad attività per i giovani, poi anche "le Rose di ACER", vale a dire un gruppo di signore di via Suzzi che hanno sottoscritto un accordo 'con noi' ai tempi del Covid, svolgendo attività di collaborazione con Linea Rosa. Altri patti prevedono un patto di lettura provinciale, le biblioteche condominiali, i patti di collaborazione con gli inquilini, per il contrasto della morosità.

Come emerge dalle slide, abbiamo un affidamento con la cooperativa "Terra Mia" per il servizio di mediazione culturale e linguistica, e anche per progetti, come quello di Filetto che riporta alla mente i 'famosi' alloggi, edifici dell'autocostruzione, che attualmente gestiamo 'noi'.

Silvia Bagnari, responsabile ACER area controllo gestione, si sofferma in particolare sul punto che chiede quali siano i criteri da regolamento interno per avviare le pratiche di decadenza e di sgombrò dall'alloggio. Il riferimento è proprio la legge regionale che stabilisce già nel dettaglio come partire, come proseguire, come gestire le posizioni per le quali occorre avviare un procedimento di decadenza. La decadenza è un provvedimento che viene assunto dal Comune, in particolare con la firma della Dottoressa Zini, che firma i provvedimenti di decadenza dopo che le singole posizioni vengono valutate da un Tavolo che analizza le cause che portano all'avvio del procedimento di decadenza.

Il provvedimento presenta peculiari caratteristiche: ha valore di tipo esecutivo, ha natura esecutiva, non è soggetto a proroghe. Tra i soggetti interessati, c'è proprio chi ha abbandonato l'alloggio senza gravi motivi per un periodo superiore a tre mesi o chi abbia sublocato l'alloggio e cambiato la destinazione d'uso; inoltre chi si è reso moroso per un periodo superiore a tre mesi, chi ha perduto i

requisiti per la permanenza, chi ha superato il limite di reddito per la permanenza o chi non documenta periodicamente i redditi, quindi la certificazione ISEE, chi ha eseguito opere abusive, chi non consente l'accesso all'alloggio e quindi non permette agli agenti accertatori di compiere verifiche e sopralluoghi presso l'alloggio stesso, chi non consente l'esecuzione di opere di manutenzione, causando gravi danni all'alloggio e anche agli alloggi sottostanti in caso di perdita. Si aggiunge chi rifiuta senza giustificato motivo la seconda proposta di mobilità d'ufficio. Nel momento in cui si accertano queste condizioni, come ad esempio l'abbandono dell'alloggio, parte un preavviso di decadenza.

In caso di abbandono, in particolare, possono essere vari gli elementi che portano ad una prima ipotesi di abbandono dell'alloggio. In questo caso parte un preavviso di decadenza, lasciando all'utente 30 giorni per presentare controdeduzioni e spesso i primi a segnalare anomalie nella permanenza degli alloggi sono i vicini di casa. Spesse volte 'è il vicino di casa tempestivamente a comunicarci che lì non abita più nessuno, se n'è andato oppure è tornato al paese d'origine' e da qui partono una serie di accertamenti.

Alla dichiarazione di decadenza, che può essere per abbandono dell'alloggio, per morosità, per grave violazione del regolamento d'uso, segue il provvedimento di decadenza, a firma della dirigente del Comune di Ravenna. La legge regionale '24 prevede che la dichiarazione di decadenza sia già a titolo esecutivo, quindi equivalente a un decreto ingiuntivo. ACER utilizza il titolo esecutivo dato dalla decadenza proprio al pari di un decreto ingiuntivo per risparmiare agli utenti tutte quelle spese legali che si avrebbero affidando a un legale esterno.

Ci sono, però, delle situazioni di morosità, che poi è il caso più comune che porta alla dichiarazione di decadenza, in cui la volontà di Acer e del Comune non è quella di eseguire lo sfratto, ma di provare in ogni modo prima ad evitarlo, a volte però si arriva anche all'esecuzione dello sfratto, quando non è possibile giungere ad accordi che consentano di ritornare in una situazione di regolarità di pagamento del canone. Quindi si cerca sempre di convocare la persona, di concordare un piano di rientro, di vedere qual è la causa che ha portato alla difficoltà, a volte non ci sono, purtroppo, margini di recupero, altre volte è un periodo transitorio di difficoltà. Quindi non c'è una tempistica della decadenza univoca, dipende molto sia dal motivo che dalla gestione del singolo caso.

Nel 2025 sono stati avviati 163 procedimenti per la decadenza, ci sono stati 5 preavvisi per abbandono, segnalazioni e accertamenti di alloggi abbandonati. Sempre nel 2025 le dichiarazioni di decadenza sono state 42, quindi di quei 163 solo 42 si sono trasformate in effettive dichiarazioni di decadenza e la maggior parte dei procedimenti di decadenza sono legati a situazioni di morosità.

Importante è anche l'attività di controllo delle auto abbandonate perché costituisce un segno di degrado.

Riprende la parola **Taddei**, facendo notare che nel complesso abbiamo risposto a quasi tutti i punti indicati nella convocazione e per quel che riguarda il punto 8, cioè se venga redatto un verbale minuzioso di consegna chiavi, abbiamo in effetti un verbale, al momento della riconsegna dell'alloggio, anche con le foto e il video di tutto l'alloggio, e tra l'altro tutto questo materiale viene caricato su un gestionale che si chiama Hyper, con tutte le foto e i video degli alloggi riconsegnati e rilasciati e che è visionabile anche da parte dei tecnici dei Comuni.

Per il punto 9, richiesta ' in quanto noi non gestiamo alloggi dedicati al progetto SPRAR, oggi rinominato SAI (Sistema di protezione per richiedenti asilo e rifugiati) o ai progetti SIPROIMI e SPRAR.

Renato Esposito chiede se c'è la possibilità di monitorare le utenze per quegli inquilini che hanno dei canoni estremamente limitati per una questione di reddito o di numero dei residenti; il monitoraggio potrebbe significare che nell'alloggio invece che due v sono 5-6 persone, oppure che chi utilizza l'alloggio, magari ricevendo dei benefici come pagamento delle utenze etc., ha un

consumo abnorme perché lascia la luce accesa 24 ore su 24 od usa le utenze in maniera impropria.

Il Consigliere ricorda, ai tempi della sua esperienza in prima circoscrizione, che questi immobili venivano monitorati dalla circoscrizione, che controllava le bollette a chi chiedeva contributi economici e in qualche caso sono state scoperte situazioni davvero singolari, laddove si chiedeva il pagamento di utenze spropositate perché magari nel garage si dava luogo a delle piccole attività; comunque, a prescindere da tali casi particolari, vi è questo tipo di controllo, che dà anche il senso vero di coloro che vengono ospitati negli alloggi ACER?

A giudizio di **Veronica Verlicchi** il quadro oggi descritto con dati ed esposizioni dettagliate, stride con le segnalazioni che ‘a noi arrivano’, e anzi ‘alcune situazioni ho potuto verificarle’, facendo qualche sopralluogo, invitata da alcuni inquilini in immobili Acer del nostro territorio. Soprattutto ciò che viene lamentato di più dagli inquilini è la mancanza di manutenzione. ‘Ho potuto riscontrare’ in un appartamento Acer di via Lanciani una situazione di muffa molto significativa per infiltrazioni nel muro a piano terra. In ogni caso più si attende a fare un intervento e peggio risulta poi la situazione nel momento in cui si va ad intervenire.

Ci vengono segnalati abbandoni di rifiuti all'interno delle aree cortilizie o addirittura all'interno degli androni, nei vani scala etc, la cosa più grave, comunque, riguarda i sospetti di occupazioni abusive delle cantine in alcuni immobili. Non dimentichiamo anche le tensioni tra i residenti, spesso alimentate dalla convinzione di essere impuniti, ‘tanto nessuno controlla, quindi io faccio quello che voglio’.

Si è detto prima che le migliori sentinelle sono i vicini, ma la situazione nel suo insieme non collima col quadro presentato oggi.

Nel novembre 2024 ‘io’ chiesi a Taddei un appuntamento per esporle le segnalazioni che mi giungevano e le situazioni che avevo potuto verificare direttamente, con l’invito a fare un sopralluogo insieme in alcuni di questi immobili. ‘Mi’ rispose con una certa solerzia, dopo appena tre giorni, affermando che ‘vi faremo sapere le nostre disponibilità’, ma siamo al 28 novembre 2025 e ‘non l’ho più sentita...’

Un paio di domande: qual è il costo in media per ripristinare un alloggio? quanto tempo, poi, passa tra la consegna di un alloggio e la sua riassegnazione, perché si parla di alloggi vuoti anche per otto, dodici mesi, tempi troppo lunghi considerando l'emergenza abitativa che abbiamo anche a Ravenna.

Greco condivide gran parte delle considerazioni elaborate da Verlicchi, il quadro esposto è molto bello sulla carta, però non corrisponde alla realtà dei fatti, almeno per alcuni aspetti. Dal lato pratico, viene lamentata una mancata manutenzione puntuale e un degrado diffuso in tutte le case popolari. Sicuramente il problema, come detto, è quello delle risorse, però quello che vediamo e quello che viene segnalato resta particolarmente grave.

Alcune domande: quando vengono assegnati gli appartamenti viene fornito il regolamento condominiale in italiano e anche in inglese, è fatto sottoscrivere? È fondamentale, infatti, che le persone a cui vengono assegnati gli alloggi capiscano bene che sono dei ‘privilegiati’ perché la casa è certo un diritto però si ha il dovere di tenerla in un determinato modo e di condurla nella maniera migliore proprio come abitazione. Inoltre non si può trascurare il tema rifiuti, noi riceviamo spesso segnalazioni, soprattutto nel quartiere Darsena, con tanto di foto, che descrivono proprio le vie come ‘discariche a cielo aperto’, occorre insegnare agli abitanti delle case popolari di quella zona come i rifiuti vanno gestiti, i rifiuti non si possono abbandonare. Da non trascurare anche la criticità rappresentata dai parcheggi impropri e il sovraffollamento. Quali sono i controlli a questo proposito? Troviamo un degrado diffuso, gente che dorme nei pianerottoli in alto e nelle cantine etc.

Per quanto riguarda le spese condominiali, vi è il problema della morosità e purtroppo oltre ad essere morosi del canone vi è gente che è anche morosa delle spese condominiali, in particolare delle spese del riscaldamento. Quindi la cosa migliore sarebbe rendere tutti gli appartamenti autonomi per quanto riguarda le utenze, in maniera tale che se uno non paga le bollette ‘gli venga staccato il tutto e in qualche modo dovrà organizzarsi’.

Per quanto riguarda il discorso dei nuclei familiari negli appartamenti, consideriamo gli anziani, essi saranno sempre più numerosi negli anni e finché saranno autosufficienti appare opportuno tenerli nelle case popolari, perché altrimenti si aggrava il problema delle RSA, con liste di attesa lunghissime e tanti anziani che non possono accedere perché le quote sono molto alte.

Se non riusciamo, poi, visto la scarsità delle risorse, a ripristinare gli alloggi, perché non pensare ad una soluzione come quella che avviene tante volte per i privati? Cioè, ad esempio, concedere l'alloggio a carico di chi entra, facendo praticamente tutti i lavori di ripristino e pensando poi ad una sorta di affitto a riscatto per quell'importo, in maniera tale che chi entra ha compiuto i lavori e può accedere all'alloggio. ACER non prenderà l'affitto per un periodo di tempo finché non si è scontato l'importo servito per ripristinare l'alloggio. Un'altra soluzione potrebbe essere quella, dove non è possibile ripristinare gli alloggi per mancanza di fondi, di alienarli, facendolo con un certo criterio, magari in quei palazzi che sono per metà gestiti da Acer e per metà da privati, così l'intero palazzo 'diventa privato e gli alloggi possono essere messi sul mercato'.

Abitare nelle case popolari deve essere considerato un privilegio perché è un bene pubblico ed è un bene di tutti.

Infine occorre che gli uffici sappiano coordinarsi tra loro per evitare rimpalli di segnalazioni, con grave disagio per gli utenti che necessitano di informazioni corrette.

Esposito si sofferma su una delle ultime considerazioni sviluppati, Bagnari ha ribadito che spesso i coinquilini sono le sentinelle di alcuni comportamenti non corretti. Quindi se non sono le persone a comunicarvelo, voi controlli non ne fate? Utile, poi, poter disporre del regolamento delle case popolari.

Alvaro Ancisi non condivide la modalità odierna di convocazione soltanto in presenza senza una motivazione valida, e fa notare che in queste due ore di assemblee, è stata messa 'tanta carne al fuoco', ma quando si parla di tutto alla fine vi è il concreto rischio di non giungere a niente. Occorrerebbe, comunque, un'assidua vigilanza su come gli alloggi vengono vissuti da persone spesso estranee con il contrasto fra il tenore di vita, consumi dei singoli alloggi e la realtà effettiva. Occorre organizzare un sistema di controlli per stroncare i fenomeni denunciati, che costituiscono buona parte di molti dei problemi oggi presenti nelle case popolari.

Si è parlato di manutenzioni, di rifiuti, di parcheggi abusivi, di liti, ci vogliono degli strumenti anche per comporre le liti, non basta più soltanto la mediazione. Se si dovesse scegliere ora un argomento specifico da trattare sarebbe quello delle necessità di alloggio pubblico per situazioni di emergenza. Ci sono dei casi che meritano assolutamente una precedenza, 'non so quanti alloggi siano riservati a questa funzione, però vi sono casi che non possono aspettare: io sono sempre stato a sinistra da quando sono nato, a sinistra inteso dalla parte del popolo'. '...dalla parte del popolo ci sono io più di voi (rivolto alla maggioranza) e vi posso portare migliaia di testimonianze. Rimango della mia idea, non distinguo tra Barattoni, De Pasquale, Bonaccini, Errani, è un corpo politico unico'. I Comuni devono affidare all'esterno il 99% dei loro servizi, i cittadini anni fa potevano confrontarsi con l'ufficio case e qualche risposta, comunque, la ottenevano.' Con Acer, mi dispiace dirlo, non è così!.

Igor Gallonetto ironicamente, sottolinea che 'imparo oggi che ACER ha competenza anche sui rifiuti, sulla gestione dei rifiuti, sull'ordine pubblico, sulla composizione delle liti condominiali e addirittura chi usufruisce delle case popolari è un privilegiato...'.

Ancisi dissente rumorosamente, "...forse sei amareggiato perché non prendi più i 6.000 euro da assessore" e la Presidente si vede costretta a sospendere la seduta per alcuni minuti.

Greco si sofferma nuovamente sui progetti a favore degli immigrati e dei richiedenti asilo, chiedendo perché tali progetti debbano essere fatti nelle case popolari. In particolare per l'immigrazione, vi sono casi di persone che sono lì nelle case popolari quasi in autogestione, poi magari va il tutor, forse una volta al giorno, a vedere come vanno realmente le cose. In risposta al consigliere Gallonetto 'io non ho detto che Acer ha responsabilità per quanto riguarda i rifiuti, il dirigente Ravaioli mi ha precisato alcuni giorni fa che Acer sta cercando di sensibilizzare gli inquilini sotto questo aspetto. Ho sostenuto che come da Codice Civile, il proprietario dell'immobile, qualora l'inquilino non si comporti bene, deve intervenire poiché se l'inquilino non ne risponde, è chiamato a risponderne il proprietario. Quindi va ribadito, non sto imputando ad Acer questa responsabilità, sto chiedendo soltanto di sensibilizzare i propri inquilini sul tema dei rifiuti'. Occorre, poi, organizzare un sistema di controlli, perché purtroppo vi sono diversi inquilini che non si comportano come dovrebbero. Se non facciamo nessun controllo c'è il forte rischio che passi il messaggio che le case popolari siano terra di nessuno, invece costituiscono un bene pubblico che tutti abbiamo il dovere di preservare perché spendiamo soldi pubblici, di tutti. Deve essere un controllo non a campione ma sistematico. Negli anni '60-'70, nelle case popolari abitavano soprattutto gli operai provenienti dalle Marche che venivano a lavorare all'ANIC, e quando lasciavano gli alloggi c'era bisogno solo di un'imbiancata e l'immobile si poteva riassegnare; oggi è cambiata l'utenza, non lo possiamo negare, ogni popolo ha la sua cultura, e vi sono persone che negli appartamenti addirittura "spennano le galline, mi è stato segnalato che quando lasciano l'alloggio si portano via i water, i bidet, i lavandini".

Va approfondito anche l'aspetto della graduatoria. Una volta che si è fatta la domanda, cosa succede? Ci si mette in lista e si aspetta? O magari la domanda va rinnovata, vanno presentati ulteriori documenti?

Gallonetto fa presente di poter finalmente riprendere l'intervento interrotto, precisando di non aver capito che ci fosse una questione culturale rispetto a quelli che erano i rifiuti o l'ordine pubblico perché 'non credo che si possano fare affermazioni così *tranchant*'.

Purtroppo posso dire che il 98% anche nel privato necessita di un ripristino e non di una semplice imbiancata. Questo è il motivo per cui il mercato delle locazioni è in crisi, non tanto per le tassazioni, ma perché molti proprietari di immobili, viste le lungaggini della liberazione con sfratto per morosità o finita locazione, e visti anche i danni che si ritrovano in casa, preferiscono non locare più, quindi 'non credo che si possa fare di tutta l'erba un fascio'. Acer ha una missione diversa rispetto alle critiche che ho sentito oggi e bisogna stare sul punto se si voglia fare una commissione conoscitiva. Dall'odierna commissione conoscitiva è stato possibile ricavare dati estremamente importanti che rendono giustizia all'ente che gestisce, ma anche all'Ufficio Patrimonio e anche al nostro Comune. 2.247 alloggi gestiti rappresenta una cifra enorme con 2.184 ERP e 63 ERS.

Anche i 239 alloggi sfitti poteva sembrare un dato "lunare" invece è stato attentamente scorporato, vediamo che ci sono immobili dove sono in corso lavori per l'attuazione del PNRR altri sono destinati ad interventi PIRS, addirittura 52 di recupero straordinario alloggi ERP di cui sono stati avviati lavori. Questi numeri ci restituiscono un quadro generale che è nell'ottica di un settore, come quello casa, in sofferenza, senza però restringersi a dati buttati e non spiegati. Positivo, poi, il riscontrare l'aumento del numero di alloggi, in particolare quelli per le donne vittime della violenza. Una sola domanda, riguardante il tempo medio di occupazione dell'immobile, cioè quanto un immobile rimane occupato, perché ce ne sono alcuni da 20 anni occupati dalla stessa persona. 'Ricevo' spesso cittadini come capogruppo M5S, che mi espongono le loro difficoltà, che sono morosi, e sempre voglio toccare con mano la situazione. Sono colpito positivamente dai numeri e dal lavoro. Alla consigliera Greco, infine, 'preciso' che non metterei mai l'aggettivo "privilegiato" di fianco a case popolari: non è certo un alloggio di lusso, piuttosto occorre perseguire chi non rispetta le regole e guardiamo piuttosto a chi occupa una casa popolare, magari, non avendone diritto.

Di Lorenzo ritiene opportuno intervenire per condannare lo spiacevole episodio accaduto pochi minuti prima, scusandosi “a nome mio e di tutti i consiglieri di maggioranza e opposizione, perché questo è il luogo dove si fa politica, e bisogna sempre mantenere un comportamento di rispetto, soprattutto se si hanno idee diverse”.

Rivolta al consigliere Esposito, **Taddei** ritorna sul tema dei controlli sulle utenze. Già Bagnari ha fornito indicazioni sull'argomento, precisando che vengono effettuati controlli proprio sui consumi. È ovvio che dove abbiamo una maggior padronanza perché le utenze sono centralizzate lì possiamo meglio controllare i consumi per verificare se ci sono delle situazioni nel tempo di consumi troppo bassi, se non addirittura zero. Il discorso è diverso per le utenze non centralizzate. Per il regolamento d'uso degli alloggi, argomento sempre evidenziato da Esposito, anche in questo caso non è il Consiglio di Amministrazione di Acer che delibera tale regolamento, è infatti competenza dei Consigli comunali. ‘A noi’ spetta fare in modo che venga rispettato e adottare, nel caso, eventuali sanzioni che vanno da diffida sino ad avviso di decadenza. Ogni norma, come insegna la giurisprudenza, deve essere astratta e generale, e eventuali modifiche non sono facili considerato che siamo anche in tempi di povertà energetica e che abbiamo dei nuclei che non sono nemmeno in grado di farsi carico del pagamento delle utenze. Quale sarebbe poi la norma generale astratta capace di indicare il lasso di tempo utile per definire quando un immobile può essere considerato in stato di abbandono? I controlli comunque vengono effettuati, pur disponendo di personale numericamente limitato, potrebbero essere migliorati, ma l'unica cosa su cui mi sento di concordare è la modestia delle risorse finanziarie disponibili. La mia presentazione non voleva certo essere la favola del “Mulino Bianco”, ma dietro a tutti i dati proposti vi è un sistema di gestione che si fonda sul monte canoni. Abbiamo un patrimonio vetusto di quasi cent'anni, perché la parte storica di Ravenna, che è poi la Darsena di città, presenta immobili che datano anche cent'anni e che in cent'anni hanno visto sì e no uno o due interventi di riqualificazione: ciò è comprensibile con un canone medio, come già citato prima, con cui si stanno facendo i miracoli.

Con questo non ci si vuole autoincensare, ma ribadire che quello dei controlli è certamente un tema di risorse.

Circa la gestione dei rifiuti, essa non è di nostra competenza ma in tutte le assemblee condominiali abbiamo cercato di portare un messaggio ulteriore dedicato alla raccolta rifiuti.

A proposito di regolamenti e di residenzialità, va precisato che la gestione dei diritti residenziali pubblici e i riferimenti normativi sono requisiti che determina la Regione, e anche i requisiti di accesso alla graduatoria non li fissa Acer e nemmeno solo il Comune. Sono requisiti fissati dalla Regione e prevedono tre anni di residenza storica nella Regione piuttosto che attività lavorativa. Quando si va in Europa, gli europei, quando raccontiamo quale sia il canone medio in Italia della gestione dell'edilizia residenziale pubblica, ci guardano stupiti perché la gestione dell'edilizia residenziale pubblica, nella maggior parte degli paesi europei, è in capo agli Stati. L'Italia detiene una percentuale irrisoria di alloggi di edilizia residenziale pubblica, il 2,6% contro il 24% della Svezia, il 22% dell'Olanda sino al 17% della Francia, e quasi dispiace dirlo ma il grande assente è lo Stato. Tutti i finanziamenti che ho ricordato sono legati al PNRR, sono della Regione, sono delle risorse del Comune e dei nostri utenti fragili: con quelle risorse noi stiamo manutentando miracolosamente un patrimonio vecchio cento anni.

A chi mi chiede il tempo medio tra il rilascio di un alloggio o, meglio, perché tra il rilascio di un alloggio passano 8-9 mesi, io ho già esposto tutti i motivi che ci sono dietro al perché ci sono quei settanta alloggi sfitti ancora in ballo. Settanta quando in Italia ce ne sono quasi centomila e ci sono regioni, indipendentemente dal colore, in grave crisi abitativa. Del resto FederCasa è presente in tutte le regioni, di tutti i colori politici, quindi non è un tema politico, di colore.

‘Noi’, gestendo gli uffici casa, abbiamo il *know-how* e la conoscenza degli utenti, dalla domanda fino a quando lasciano l'alloggio. Sappiamo chi sono, li conosciamo quasi tutti per nome e cognome. Vogliamo fare degli ulteriori controlli? Possiamo valutare la cosa ma è sbagliato sostenere che i

controlli non vengono fatti. Qualcuno ha accennato alla richiesta di un sopralluogo, ma' io' non vado a fare un sopralluogo in campagna elettorale, quando la richiesta viene da un consigliere che è candidato in un'elezione politica, perché allora dovrei farlo per tutti i candidati. La migliore risposta è stata andare 'io stessa' negli edifici che mi erano stati indicati, mandare i miei tecnici ad organizzare ulteriori assemblee condominiali e valutare cosa fosse possibile fare al netto delle risorse disponibili. Non dobbiamo dimenticare le basi, cioè che non ci sono risorse, lo Stato non sta dando risorse. Da decenni si parla di un piano casa, che non esiste.

A proposito della questione delle relazioni tra condomini, interveniamo dove riusciamo con l'attività della mediazione, noi non siamo però poliziotti; laddove vi siano situazioni di litigi etc., esortiamo a presentare denunce, chiediamo l'intervento delle forze dell'ordine, però i nostri dipendenti non sono dei poliziotti, né tanto meno dei pubblici ufficiali, al massimo sono degli incaricati di pubblico servizio. Siamo intervenuti personalmente per la situazione in Via Caletti, vi era un tema di cantine, e siamo intervenuti anche in via Eraclea per criticità legate all'illuminazione.

Carla Ballardini, direttore generale Acer, ritorna brevemente sui controlli, i controlli li facciamo su tutto, ma non abbiamo la capacità di fare 1 o 2 controlli all'anno su 4.800 alloggi. Comunque possiamo raccogliere informazioni utili con la nostra organizzazione sia andando a fare i sopralluoghi direttamente, sia coordinandoci con la polizia locale, sia utilizzando il rapporto tra i nostri uffici casa e i referenti condominiali. Quindi disponiamo di tantissimi canali di comunicazione attraverso i quali possiamo assumere tutte le notizie che riguardano il rispetto o il mancato rispetto del regolamento sotto più punti di vista. Consideriamo i casi di pagamenti non troppo chiari, ad esempio per l'acqua con richiesta di regolarizzazione del nucleo e se non si ottiene risposta prevediamo l'applicazione di sanzioni di canone maggiorato, in casi estremi della decadenza, ma difficilmente abbiamo bisogno di applicare sanzioni perché le persone arrivano e regolarizzano, oppure spiegano che si tratta di una presenza temporanea anch'essa regolamentata dalla nostra legge regionale. Una presenza temporanea che può essere di tipo diverso, dall'ospitalità che dura non più di un mese, sino alla convivenza ai fini del successivo ampliamento del nucleo. Quindi si tratta di un'articolazione molto complessa della convivenza delle persone, di un tema delicato. Comunque tutto ciò avviene anche in contraddittorio con il Comune e, in particolare, con i servizi sociali. I nostri controlli vanno anche in relazione all'adeguatezza della superficie occupata nel tempo e quindi vi sono i controlli per sovraffollamenti o per sottoutilizzi.

Circa le graduatorie per la mobilità, facciamo dei piani per la razionalizzazione dell'utilizzo degli alloggi. Quanto al tema degli anziani, è un tema a parte perché purtroppo non ha di per sé una tutela nelle nostre norme che prescindono dall'età. In questo caso vi è un confronto continuo con i servizi sociali quindi non partiamo mai con una mobilità d'ufficio anche se con una persona di 90 anni rimasta da sola in un appartamento di 90 metri, siamo quasi costretti a farlo.

Per le difficoltà del pagamento delle spese e gli impianti centralizzati, non possiamo staccare gli impianti, non ci è proprio permesso. Un controllo sulle bollette non è possibile, possiamo fare un controllo incrociando le nostre conoscenze con i Comuni o con gli altri uffici del Comune, ma direttamente no, i nostri utenti le bollette ce le portano solo se vogliono. Per quanto riguarda poi l'ISEE, adesso non ci sono più dati, o quasi, lasciati nella disponibilità dell'utente, è auto compilata e noi dobbiamo attingere dalle banche dati ogni anno quando è il momento di ricalcolare il canone di locazione; noi ci dobbiamo fermare a quello che è dichiarato nell'ISEE.

Elena Zini, dirigente del Servizio Sociale Associato, conferma che circa il progetto SAI ex SPRAR, lo SPRAR non esiste più, ma esiste un sistema di accoglienza integrato che riguarda sia adulti che minori con migranti con determinate caratteristiche legate alla protezione che chiedono sul territorio italiano. Questo sistema è un sistema di accoglienza diffuso in alloggi messi a disposizione anche dal Comune di Ravenna. Non parliamo di alloggi ERP, ma di alloggi di proprietà del Comune di Ravenna. Si tratta di alloggi gestiti da un soggetto individuato con una gara d'appalto e rispondono a criteri sia gestionali che di funzionamento previsti dal Ministero. Questi alloggi sono sedici, occupati e funzionanti, e tre in attesa di avvio di progetto FAMI. Tutti questi alloggi sono finanziati

sia per quanto riguarda il canone di locazione, che la manutenzione ordinaria e, a volte, anche straordinaria da fondi ministeriali.

I lavori hanno termine alle ore 18:41.

La Presidente della Commissione C.2
F.to Petia Di Lorenzo

Segretario verbalizzante F.to Paolo Ghiselli
(con la collaborazione di Benedetta Di Filippo)

F.to Antonella Guitti