RELAZIONE DEL PRESIDENTE
ESERCIZIO 2021

ll bilancio 2021 chiude con un utile di 211.825 euro ed eccedenze canoni pari a 743.982 euro. Il dato conferma un trend positivo dell'attività aziendale in un contesto, difficile sia da un punto di vista economico che da un punto di vista sociale.

Un dato molto importante, dal punto di vista finanziario, per la nostra azienda è il controllo della morosità relativa ai canoni di locazione che evidenzia i due seguenti aspetti:

- la percentuale di morosità annuale ha subito anche quest'anno una flessione di oltre un punto percentuale rispetto allo scorso anno, con un dato che si attesta intorno al 10,84%: valore minimo degli ultimi dieci anni.
- la morosità totale è diminuita di una percentuale del 3.20%, per un ammontare complessivo di **€ 3.817.447,46**, grazie anche alla massima attenzione sul recupero dei crediti che nel 2021 ha permesso di introitare circa € 880.468,71.

Tra le attività di rilievo dell'azienda si evidenzia il lavoro svolto nell'ambito delle nostre attività portanti che è la manutenzione del patrimonio abitativo e in particolare degli alloggi sfitti.
Nel nostro territorio provinciale, il numero di alloggi ERP in attesa di ristrutturazione risulta alquanto contenuto: qualche decina su un totale complessivo di 3.010.
Sempre in ambito manutentivo nel 2021, ACER Piacenza ha provveduto alla ristrutturazione del fabbricato di proprietà di via XXI Aprile 64, denominato "Tigrai". Il progetto ha previsto anche la presenza del portiere sociale (progetto già sperimentato con successo da Acer a Barriera Farnese) e il miglioramento della qualità dell'abitare per gli inquilini. Inoltre, nel 2021 è partita una nuova iniziativa inerente il "Frutteto sociale", un'area verde nel giardino del fabbricato dedicata alla coltivazione e raccolta di frutta.
Dal punto di vista economico, si rileva la sempre crescente necessità a reperire fondi per la mancata destinazione, da parte della Regione e dello Stato, di somme su programmi di intervento di riqualificazione e ristrutturazione del patrimonio ERP nonostante nel corso del 2021 Acer ha potuto beneficiare di fondi per la ristrutturazione di alloggi vuoti riducendo così l'importo dei costi destinati alla manutenzione erp e contestualmente consentendo l'incremento della cifra da destinare al fondo eccedenze canoni per interventi di manutenzione futura.

ACER Piacenza sta tutt'ora lavorando per cogliere l'opportunità di accedere al cosiddetto SUPERBONUS 110%, al "Programma Innovativo per la Qualità dell'Abitare" (PInQuA) e per altri fondi del PNRR come il "Piano Regionale Verde Sicuro e Sociale" per la riqualificazione energetica e il miglioramento sismico dei fabbricati.

Evoluzione prevedibile della gestione
A seguito del D.P.C.M. 08.03.2020 e successivi atti legislativi, l'Ente ha adottato per i propri dipendenti tutte le precauzioni sanitarie raccomandate dalle autorità al fine di preservarne la salute e ridurre il diffondersi del contagio del Covid-19. Anche il conflitto Russo-Ucraino avrà un pesante impatto sul nostro mercato di riferimento incrementando le situazioni di povertà. Allo stato attuale, è presumibile ritenere che nel 2022 si potrà registrare una stabilità dei canoni.

E ora una nota personale quanto altrettanto doverosa. Sono passati 5 anni da quel luglio 2017 in cui mi sono insediato in azienda in qualità di presidente. Mi è stato subito chiaro che la progressiva e crescente perdita di finanziamenti a livello regionale, causata da una crisi economica che ha messo in secondo piano gli investimenti in un settore già delicato come quello dell'edilizia residenziale pubblica, necessariamente portava ad un salto di prospettiva, alla scelta di nuovi indirizzi strategici che – soprattutto in ambienti non abituati alla flessibilità e restìi ad ogni forma di cambiamento – dovevano vincere le naturali resistenze dei dipendenti e le critiche delle opposizioni politiche, 'paladine' dei vecchi standard lavorativi e della conservazione dello status quo.

Dialettica accesa ma fruttuosa che ha portato, con costanza e determinazione, a realizzare tutti gli obiettivi del mio mandato amministrativo: comunicazione, riorganizzazione aziendale, contenimento delle morosità e potenziamento del settore tecnico con lo sviluppo di attività e servizi da mettere a disposizione dei Comuni. E che, senza nessuno potesse prevederlo, sarebbe stata per tutti un'ottima palestra per affrontare quella che di lì a tre anni sarebbe passata alla storia come la più importante pandemia del XXI secolo: l'emergenza sanitaria COVID 19 che, volenti o nolenti, avrebbe rivoluzionato non solo le modalità di lavoro ma i rapporti quotidiani, azzerando i contatti personali e imponendo una distanza fisica che, soprattutto nei quartieri popolari, avrebbe accresciuto il senso di solitudine e il conseguente disagio sociale.

È stato così che dal caos, come spesso accade, abbiamo saputo cogliere l'opportunità di crescere, di diventare migliori, innovativi, rispettando di volta in volta le mutevoli normative del Governo aggiornate sui dati della pandemia. Abbiamo realizzato in poche settimane un link che permettesse ai nostri inquilini un accesso ai servizi aziendali senza dover uscire di casa; abbiamo dato la possibilità a tutti di effettuare i pagamenti delle bollette direttamente on line; di essere richiamati dagli uffici in caso di necessità; di essere supportati nelle pratiche (purtroppo molte) di decessi; di prendere appuntamenti – quando è diventato possibile – direttamente da proprio pc, tablet, smartphone.

Acernews, mensile realizzato in casa e spedito a tutte le famiglie insieme alle bollette, è diventato in epoca di lockdown uno strumento indispensabile di comunicazione, un filo diretto tra l'azienda e gli inquilini che hanno potuto ottenere di volta in volta tutte le informazioni necessarie per adattarsi al nuovo modo di contattarci.

Tutto questo ha coinciso con i primi importanti pensionamenti di responsabili di settore, che hanno dato il via ad un periodo di forte rinnovamento non solo a livello tecnico, ma nell'essenza stessa dell'azienda che è indubbiamente entrata in una nuova fase generazionale. E, se da un lato si è potuto e si potrà in futuro godere dei vantaggi di un turnover positivo di energie e idee, dall'altro si è dovuto e ancora si dovrà affrontare la ricerca di nuovi equilibri che richiedono tempo e determinazione.

Quello che è certo è che sono orgoglioso di aver fatto parte di questi cambiamenti, di averli guidati con la convinzione che l'immobilismo non porta mai ai risultati sperati e che la strada disegnata è sì costellata di cantieri in continuo movimento ma è l'unica direzione da prendere se si vuole garantire un futuro ad Acer e alle famiglie che abbiamo il dovere di aiutare e sostenere.

Oltre al sincero ringraziamento ai membri del Cda che, non senza importanti scambi di vedute e accese discussioni, hanno fatto parte di questo cammino; al Collegio dei Revisori, attento e puntuale nel supportare le scelte aziendali; e, certo non ultimo in ordine di importanza a tutti i dipendenti che, con senso di responsabilità e flessibilità operativa hanno saputo misurarsi con i cambiamenti superando ogni aspettativa.

1. ATTIVITA' INERENTI L'ORGANIZZAZIONE AZIENDALE

1.1. Certificazione di Qualità aziendale ISO 9001/2008

L'Azienda ACER nella convinzione che la Qualità crea reputazione e affidabilità, mantiene costantemente vivo il proprio Sistema di Gestione, sfruttando competenze interne e consulenti esterni, sia per il mantenimento che per le verifiche ispettive annuali dell'Ente Certificatore RINA, nella piena convinzione che ogni suggerimento sia stimolo per il miglioramento continuo.

Al fine di conseguire gli obiettivi stabiliti, ritiene necessario un processo di continuo affinamento delle attività a tutti i livelli aziendali, focalizzando l'attenzione sul miglioramento della qualità dei quartieri, dei fabbricati e dei nuovi insediamenti abitativi, senza puntare al fatturato ma alla qualità ed efficienza dei servizi offerti.

L'efficienza aziendale è in crescita anche grazie alla tenuta sotto controllo delle performances aziendali, grazie a un piano annuale degli obiettivi aziendali, costantemente monitorato dal reparto Assicurazione Qualità.

Le risorse umane sono costantemente monitorate e motivate nella loro crescita professionale anche grazie a piani di formazione pianificati annualmente che mirano alla diffusione della qualità, dell'etica, del rispetto della normativa cogente attraverso opportune azioni informative e formative nei confronti di tutto il personale, accrescendone la consapevolezza.

Gli Audit Interni periodici per la verifica dell'applicazione delle procedure stabilite confermano l'efficacia del sistema e ove necessario propongono azioni correttive volte al miglioramento delle performances aziendali

Nel mese di giugno 2021 l'Azienda ha ricevuto, con esito positivo, l'Audit per il mantenimento del sistema di Gestione Qualità, conforme alla normativa ISO 9001:2015, in vista del rinnovo triennale che si effettuerà presumibilmente nel mese di maggio 202.

1.2. Sistema aziendale di gestione della salute e sicurezza nei luoghi di lavoro

Il sistema aziendale di gestione della salute e sicurezza nei luoghi di lavoro in ottemperanza delle disposizioni di cui al Testo Unico n. 81/08 e s.m.i. è operante da diversi anni e viene costantemente aggiornato e adeguato, in base alle nuove disposizioni di legge e alle necessità aziendali.

1.3. Gestione e controllo delle attività di prevenzione illeciti ai sensi del D. Lgs. 231/01

ACER continua a perseguire il fine di mantenere un modello organizzativo efficace all'interno della struttura aziendale, ponendo attenzione alle singole fattispecie incriminatrici previste dal D.Lgs n. 231/2001.

L'O.d.V. al fine di verificare gli adempimenti previsti dal Modello ha effettuato attività di audit nei settori in cui l'Azienda potrebbe essere maggiormente esposta alla commissione di reati rilevanti ai fini della normativa, anche attraverso l'acquisizione di documentazione.

Si segnala che nel 2021 non state riscontrate dagli strumenti di controllo non conformità rilevanti rispetto al Codice Etico e del MOG e nessuna segnalazione è stata formalizzata.

1.4. Anticorruzione e Trasparenza

Con Delibera n° 209/03 del 26/01/2015 il CDA di ACER Piacenza ha nominato l'Ing. Stefano Cavanna, Direttore Generale, **Responsabile della prevenzione della corruzione** (ai sensi della L. 190 del 2012) e **Responsabile per la trasparenza** (ai sensi della L. 33 del 2013) e ha deliberato altresì di dare mandato al Direttore di provvedere a tutti gli adempimenti previsti dal D.Lgs n. 33/2013 e dalla Legge n. 190/2012 nonché di provvedere alla redazione del Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione.

L'adempimento degli obblighi normativi ha come obiettivo quello di favorire un controllo diffuso da parte del cittadino e del dipendente, sull'operato di quest'Azienda.

In particolare, la pubblicazione nell'apposita sezione "amministrazione trasparente", creata sul sito aziendale intende:

- assicurare la conoscenza dei servizi resi, le caratteristiche quantitative e qualitative, nonché le modalità di erogazione;
- prevenire fenomeni corruttivi e promuovere l'integrità;
- sottoporre al controllo diffuso ogni fase del ciclo di gestione della performance per consentirne il miglioramento.

Nel corso dell'anno 2021 le attività sono proseguite secondo le modalità e con la tempistica indicata nel programma elaborato dal Responsabile della prevenzione della corruzione e della trasparenza, il quale, sotto la propria responsabilità, ne ha curato il continuo monitoraggio per assicurare l'effettivo aggiornamento delle informazioni.

1.5. Legge Privacy

Nel corso del 2021 l'Azienda ha provveduto a implementare tutti gli adempimenti necessari per essere in regola con la nuova normativa Privacy (Regolamento Ue 2016/679, noto come GDPR (General Data Protection Regulation) – relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento e alla libera circolazione dei dati personali).

La nostra azienda, in quanto ente pubblico economico, ha l'obbligo di adeguarsi alla nuova normativa in vigore per quanto riguarda l'Adeguamento del sistema di gestione privacy e l'affidamento dell'incarico di DPO (Data Protection Officer).

Per svolgere le attività suddette e ricoprire il ruolo di DPO, è stato rinnovato l'incarico alla Società MY WAY Sas.

Nel 2021 purtroppo si è reso ancora necessario adeguare alla normativa in oggetto tutte le procedure relative all'emergenza sanitaria da diffusione del COVID-19. Sono state affrontate tutte le criticità relative alla Privacy riguardanti le misure sanitarie obbligatorie, come la misura della pressione e l'utilizzo dei mezzi informatici per la trasmissione e lo scambio di documenti con gli utenti e i fornitori.

Si segnala, infine, che il personale dell'azienda ha svolto l'attività di formazione obbligatoria.

2. IL PATRIMONIO

2.1. LA GESTIONE DEGLI ALLOGGI ERP

Nel 2021 non c'è stata alcuna variazione del numero degli alloggi ERP gestiti dall'Azienda: il totale è pari a 3.010 unità.

Nella tabella seguente è riportato l'elenco del numero degli alloggi ERP gestiti, suddiviso per i Comuni della Provincia, per i quali sono indicati anche il numero di residenti e la quota di partecipazione in ACER, così come rappresentati all'interno della Conferenza degli Enti (dati ultimo censimento anno 2020) (compresa la quota dell'Amministrazione Provinciale pari al 20%):

COMUNE	POPOLAZIONE	% DI PARTECIPAZIONE	NUMERO ALLOGGI ERP
AGAZZANO	**1.972**	**0,556%**	**1**
ALSENO	4.673	**1,318%**	23
ALTA VAL TIDONE	2.937	**0,828%**	0
BESENZONE	946	**0,267%**	0
BETTOLA	2.612	**0,736%**	3
BOBBIO	3.487	**0,983%**	6
BORGONOVO V.T.	7.989	**2,252%**	9
CADEO	5.911	**1,667%**	14
CALENDASCO	2.407	**0,679%**	36
CAORSO	4.740	**1,336%**	19
CARPANETO P.NO	7.640	**2,154%**	21
CASTEL SAN GIOVANNI	13.813	**3,895%**	119
CASTELL'ARQUATO	4.548	**1,282%**	9
CASTELVETRO P.NO	5.223	**1,473%**	35
CERIGNALE	119	**0,034%**	0
COLI	853	**0,241%**	6
CORTE BRUGNATELLA	552	**0,156%**	0
CORTEMAGGIORE	4.614	**1,301%**	23
FARINI	1.078	**0,304%**	0
FERRIERE	1.137	**0,321%**	0
FIORENZUOLA D'ARDA	14.947	**4,214%**	227
GAZZOLA	2.104	**0,593%**	0
GOSSOLENGO	5.666	**1,598%**	19
GRAGNANO TREBBIENSE.	4.491	**1,266%**	17
GROPPARELLO	2.144	**0,604%**	0
LUGAGNANO VAL D'ARDA	3.857	**1,087%**	11
MONTICELLI D'ONGINA.	5.118	**1,443%**	35
MORFASSO	926	**0,261%**	0
OTTONE	468	**0,132%**	0
PIACENZA	102.731	**28,965%**	2192
PIANELLO VAL TIDONE	2.173	**0,613%**	0
PIOZZANO	594	**0,167%**	4
PODENZANO	9.138	**2,576%**	27
PONTE DELL'OLIO	4.573	**1,289%**	31
PONTENURE	6.512	**1,836%**	16
RIVERGARO	7.012	**1,977%**	18
ROTTOFRENO	12.211	**3,443%**	32
SAN GIORGIO P.NO	5.600	**1,579%**	5
SAN PIETRO IN CERRO	808	**0,228%**	0
SARMATO	2.896	**0,817%**	36
TRAVO	2.110	**0,595%**	0
VERNASCA	2.017	**0,569%**	0
VIGOLZONE	4.193	**1,182%**	16
VILLANOVA SULL'ARDA	1.681	**0,474%**	0
ZERBA	70	**0,020%**	0
ZIANO P.NO	2.451	**0,691%**	0
AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE		**20,000%**	
TOTALE:	**283.742**	**100,000%**	**3010**

Il costo di gestione dell'Azienda, derivato dai dati di bilancio, è pari ad euro 52 alloggio/mese. Il dato è in linea con quanto previsto dalla Convenzione solidale per la gestione del patrimonio ERP dei Comuni, considerato che ACER Piacenza, ai sensi della deliberazione del Consiglio Regionale 30 luglio 2002, n. 391, sulla base della dimensione del patrimonio gestito, ricade nella 1^ fascia (per la quale, fino a 4000 alloggi gestiti, è stato stabilito un massimale di euro 52 mensili per alloggio gestito in relazione ai capitolati prestazionali dei servizi forniti) e preso atto che la deliberazione regionale succitata ha demandato alla Conferenza degli Enti di stabilire il costo di gestione nel limiti del massimale suddetto.

2.2. PATRIMONIO IN GESTIONE CONTO/TERZI

Nel corso dell'anno 2021, ACER Piacenza ha continuato a gestire, come negli anni precedenti, ulteriori n. 80 alloggi a destinazione "sociale", sulla base di specifiche convenzioni con i Comuni di Borgonovo V.T., Pontenure, Vigolzone, Monticelli, Piacenza, Caorso.

2.3. PATRIMONIO IMMOBILIARE DI PROPRIETA' DELL'AZIENDA

Le attuali proprietà immobiliari di ACER Piacenza sono elencate nel seguente prospetto:

N°	Immobile	Tipo	Via	Cap	Località	SUP
1	.03200750101	Alloggio	VIA XXI APRILE 64	29121	PIACENZA PC	47,66
2	.03200750102	Alloggio	VIA XXI APRILE 64	29121	PIACENZA PC	45,29
3	.03200750103	Alloggio	VIA XXI APRILE 64	29121	PIACENZA PC	45,29
4	.03200750104	Alloggio	VIA XXI APRILE 64	29121	PIACENZA PC	75,38
5	.03200750105	Alloggio	VIA XXI APRILE 64	29121	PIACENZA PC	67,09
6	.03200750106	Alloggio	VIA XXI APRILE 64	29121	PIACENZA PC	52,97
7	.03200750107	Alloggio	VIA XXI APRILE 64	29121	PIACENZA PC	45,29
8	.03200750108	Alloggio	VIA XXI APRILE 64	29121	PIACENZA PC	45,29
9	.03200750109	Alloggio	VIA XXI APRILE 64	29121	PIACENZA PC	75,38
10	.03200750110	Alloggio	VIA XXI APRILE 64	29121	PIACENZA PC	67,09
11	.03200750111	Alloggio	VIA XXI APRILE 64	29121	PIACENZA PC	52,97
12	.03200750112	Alloggio	VIA XXI APRILE 64	29121	PIACENZA PC	45,29
13	.03200750113	Alloggio	VIA XXI APRILE 64	29121	PIACENZA PC	45,29
14	.03200750114	Alloggio	VIA XXI APRILE 64	29121	PIACENZA PC	75,38
15	.03200750115	Alloggio	VIA XXI APRILE 64	29121	PIACENZA PC	67,09
16	.03200750116	Alloggio	VIA XXI APRILE 64	29121	PIACENZA PC	39,73
17	.03200750117	Alloggio	VIA XXI APRILE 64	29121	PIACENZA PC	45,29
18	.03200750118	Alloggio	VIA XXI APRILE 64	29121	PIACENZA PC	45,29
19	.03200750119	Alloggio	VIA XXI APRILE 64	29121	PIACENZA PC	75,38
20	.03200750120	Alloggio	VIA XXI APRILE 64	29121	PIACENZA PC	67,09
21	.03200750121	Alloggio	VIA XXI APRILE 64	29121	PIACENZA PC	47,66
22	.03200750122	Alloggio	VIA XXI APRILE 64	29121	PIACENZA PC	45,29
23	.03200750123	Alloggio	VIA XXI APRILE 64	29121	PIACENZA PC	45,29
24	.03200750124	Alloggio	VIA XXI APRILE 64	29121	PIACENZA PC	75,38
25	.03200750125	Alloggio	VIA XXI APRILE 64	29121	PIACENZA PC	67,09
26	.03200750126	Alloggio	VIA XXI APRILE 64	29121	PIACENZA PC	52,97
27	.03200750127	Alloggio	VIA XXI APRILE 64	29121	PIACENZA PC	45,29
28	.03200750128	Alloggio	VIA XXI APRILE 64	29121	PIACENZA PC	45,29
29	.03200750129	Alloggio	VIA XXI APRILE 64	29121	PIACENZA PC	75,38
30	.03200750130	Alloggio	VIA XXI APRILE 64	29121	PIACENZA PC	67,09
31	.03200750131	Alloggio	VIA XXI APRILE 64	29121	PIACENZA PC	52,97
32	.03200750132	Alloggio	VIA XXI APRILE 64	29121	PIACENZA PC	45,29
33	.03200750133	Alloggio	VIA XXI APRILE 64	29121	PIACENZA PC	45,29
34	.03200750134	Alloggio	VIA XXI APRILE 64	29121	PIACENZA PC	75,38
35	.03200750135	Alloggio	VIA XXI APRILE 64	29121	PIACENZA PC	67,09
36	.03200750136	Alloggio	VIA XXI APRILE 64	29121	PIACENZA PC	39,73
37	.03200750137	Alloggio	VIA XXI APRILE 64	29121	PIACENZA PC	45,29
38	.03200750138	Alloggio	VIA XXI APRILE 64	29121	PIACENZA PC	45,29
39	.03200750139	Alloggio	VIA XXI APRILE 64	29121	PIACENZA PC	75,38
40	.03200750140	Alloggio	VIA XXI APRILE 64	29121	PIACENZA PC	67,09
41	.03600100104	Alloggio	VIA SBUTTONI 2	29028	PONTE DELL'OLIO PC	60,29
42	.03600100105	Alloggio	VIA SBUTTONI 2	29028	PONTE DELL'OLIO PC	60,29
43	.03600100106	Alloggio	VIA SBUTTONI 2	29028	PONTE DELL'OLIO PC	60,29
44	.03600100107	Alloggio	VIA SBUTTONI 2	29028	PONTE DELL'OLIO PC	60,29

45	.03200759801	Box/Posto auto	VIA XXI APRILE 64	29121	PIACENZA PC	12,60
46	.03200759802	Box/Posto auto	VIA XXI APRILE 64	29121	PIACENZA PC	12,60
47	.03200759803	Box/Posto auto	VIA XXI APRILE 64	29121	PIACENZA PC	12,60
48	.03200759804	Box/Posto auto	VIA XXI APRILE 64	29121	PIACENZA PC	12,60
49	.03200759805	Box/Posto auto	VIA XXI APRILE 64	29121	PIACENZA PC	12,60
50	.03200759806	Box/Posto auto	VIA XXI APRILE 64	29121	PIACENZA PC	12,60
51	.03200759807	Box/Posto auto	VIA XXI APRILE 64	29121	PIACENZA PC	12,60
52	.03200759808	Box/Posto auto	VIA XXI APRILE 64	29121	PIACENZA PC	12,60
53	.03200759809	Box/Posto auto	VIA XXI APRILE 64	29121	PIACENZA PC	12,60
54	.03200759810	Box/Posto auto	VIA XXI APRILE 64	29121	PIACENZA PC	12,60
55	.03200759811	Box/Posto auto	VIA XXI APRILE 64	29121	PIACENZA PC	12,60
56	.03200759812	Box/Posto auto	VIA XXI APRILE 64	29121	PIACENZA PC	12,60
57	.03201379972	Box/Posto auto	VIA DAMIANI	29122	PIACENZA PC	12,00
58	.03201379975	Box/Posto auto	VIA DAMIANI	29122	PIACENZA PC	12,00
59	.03201379980	Box/Posto auto	VIA DAMIANI	29122	PIACENZA PC	12,50
60	.03201379990	Box/Posto auto	VIA DAMIANI	29122	PIACENZA PC	12,50
61	.03201379991	Box/Posto auto	VIA DAMIANI	29122	PIACENZA PC	12,50
62	.03201379992	Box/Posto auto	VIA DAMIANI	29122	PIACENZA PC	12,50
63	.03201379993	Box/Posto auto	VIA DAMIANI	29122	PIACENZA PC	12,50
64	.03201379998	Box/Posto auto	VIA DAMIANI	29122	PIACENZA PC	12,50
65	.03201379999	Box/Posto auto	VIA DAMIANI	29122	PIACENZA PC	12,50
66	.03202939901	Box/Posto auto	VIA MARTIRI RESISTENZA 4/C	29122	PIACENZA PC	13,00
67	.03202939902	Box/Posto auto	VIA MARTIRI RESISTENZA 4/C	29122	PIACENZA PC	13,00
68	.03202939903	Box/Posto auto	VIA MARTIRI RESISTENZA 4/C	29122	PIACENZA PC	13,00
69	.03202939904	Box/Posto auto	VIA MARTIRI RESISTENZA 4/C	29122	PIACENZA PC	13,00
70	.03202939905	Box/Posto auto	VIA MARTIRI RESISTENZA 4/C	29122	PIACENZA PC	13,00
71	.03202939906	Box/Posto auto	VIA MARTIRI RESISTENZA 4/C	29122	PIACENZA PC	13,00
72	.03600109803	Box/Posto auto	VIA SBUTTONI	29028	PONTE DELL'OLIO PC	12,00
73	.03600109804	Box/Posto auto	VIA SBUTTONI	29028	PONTE DELL'OLIO PC	12,00
74	.03600109901	Box/Posto auto	VIA MARTIRI DELLA LIBERTA' 17	29028	PONTE DELL'OLIO PC	16,13
75	.03600109902	Box/Posto auto	VIA MARTIRI DELLA LIBERTA' 17	29028	PONTE DELL'OLIO PC	14,25
76	.03600109903	Box/Posto auto	VIA MARTIRI DELLA LIBERTA' 17	29028	PONTE DELL'OLIO PC	14,25
77	.03600109905	Box/Posto auto	VIA MARTIRI DELLA LIBERTA' 17	29028	PONTE DELL'OLIO PC	14,25
78	.03600109906	Box/Posto auto	VIA MARTIRI DELLA LIBERTA' 17	29028	PONTE DELL'OLIO PC	14,25
79	.03600109907	Box/Posto auto	VIA MARTIRI DELLA LIBERTA' 17	29028	PONTE DELL'OLIO PC	14,25
80	.03200069701	Unità Commerciale	VIA LA PRIMOGENITA 21	29121	PIACENZA PC	40,00
81	.03200069702	Unità Commerciale	VIA CAPRA P LE ROMA	29121	PIACENZA PC	110,00
82	.03200069703	Unità Commerciale	VIA CAPRA P LE ROMA	29121	PIACENZA PC	96,00
83	.03200069704	Unità Commerciale	VIA CAPRA 5	29121	PIACENZA PC	31,00
84	.03200069705	Unità Commerciale	VIA CAPRA 9	29121	PIACENZA PC	40,00
85	.03200069706	Unità Commerciale	VIA CAPRA P LE ROMA	29121	PIACENZA PC	63,00
86	.03200079701	Unità Commerciale	VIA CAPRA 13	29121	PIACENZA PC	45,00
87	.03200279703	Unità Commerciale	VIA BOSELLI 21 F	29122	PIACENZA PC	38,00
88	.03200619701	Unità Commerciale	PIAZZALE LIBERTA' 15 A	29122	PIACENZA PC	33,76
89	.03200619702	Unità Commerciale	PIAZZALE LIBERTA' 15 A	29122	PIACENZA PC	62,93
90	.03200619704	Unità Commerciale	PIAZZALE LIBERTA' 15 A	29122	PIACENZA PC	32,70
91	.03200769701	Unità Commerciale	VIA XXI APRILE 27	29121	PIACENZA PC	80,00
92	.03200769702	Unità Commerciale	VIA XXI APRILE 17	29121	PIACENZA PC	80,00
93	.03200779701	Unità Commerciale	VIA XXI APRILE 35	29121	PIACENZA PC	75,00
94	.03200779702	Unità Commerciale	VIA XXI APRILE 35	29121	PIACENZA PC	80,00
95	.03200879601	Unità Commerciale	VIA MUTTI 4	29122	PIACENZA PC	225,00
96	.03200909701	Unità Commerciale	VIA MUTTI 5	29122	PIACENZA PC	35,00
97	.03200909702	Unità Commerciale	VIA MUTTI 5	29122	PIACENZA PC	50,00
98	.03200909703	Unità Commerciale	VIA MUTTI 7	29122	PIACENZA PC	41,00
99	.03200909704	Unità Commerciale	VIA MUTTI 5	29122	PIACENZA PC	38,00
100	.03200909705	Unità Commerciale	VIA MUTTI 5	29122	PIACENZA PC	80,00
101	.03200909706	Unità Commerciale	VIA MUTTI 5	29122	PIACENZA PC	80,00
102	.03201379703	Unità Commerciale	VIA DAMIANI 55	29122	PIACENZA PC	85,00
103	.03202899701	Unità Commerciale	VIA BOSELLI 19/E	29122	PIACENZA PC	63,78
104	.03202899702	Unità Commerciale	VIA MARTIRI RESISTENZA 2	29122	PIACENZA PC	63,78
105	.03202936001	Unità Commerciale	VIA MARTIRI RESISTENZA 4	29122	PIACENZA PC	210,38
106	.03202936002	Unità Commerciale	VIA MARTIRI RESISTENZA 4	29122	PIACENZA PC	47,66
107	.03202936003	Unità Commerciale	VIA MARTIRI RESISTENZA 4	29122	PIACENZA PC	256,83
108	.03202936004	Unità Commerciale	VIA MARTIRI RESISTENZA 4	29122	PIACENZA PC	188,21
109	.03209989602	Unità Commerciale	VIA XXIV MAGGIO 28	29121	PIACENZA PC	750,00
110	.03900029601	Unità Commerciale	VIA CURIEL 29	29010	ROTTOFRENO PC	120,00
111	.03900029602	Unità Commerciale	VIA CURIEL 29	29010	ROTTOFRENO PC	120,00

Il patrimonio abitativo di proprietà ACER è composto da 44 Alloggi, che vengono assegnati in base ai criteri stabiliti dal Consiglio di Amministrazione con Delibera n. 284/05 del 21/02/2020, recentemente modificati con Delibera n. 307/10 del 31/03/2022.

Il patrimonio non abitativo, con l'esclusione di quello utilizzato direttamente dall'Azienda, è locato sulla base delle disposizioni della legge n. 392/98.

3. SERVIZI ALLA PERSONA

3.1. CANONI DI LOCAZIONE ERP

A partire dal 01/10/2021 i canoni di locazione degli alloggi ERP sono stati ricalcolati in base alle nuove certificazioni ISEE 2021 (redditi 2019).

Si è provveduto altresì, in attuazione della D.D. della Regione Emilia Romagna n. 12898 del 07/07/2021, all'adeguamento ISTAT (riferimento triennio Maggio 2018 – Maggio 2021) dei valori ISEE e patrimonio mobiliare per l'accesso e la permanenza negli alloggi ERP, delle fasce e dei valori in Euro/mq da utilizzare per il calcolo del canone di locazione.

Il canone medio è leggermente incrementato, passando da 111,14 €/mese nel 2020 a 113,20 €/mese nel 2021.

Si riporta di seguito la ripartizione per fascia dei nuovi canoni ERP, sull'intera Provincia, riferiti all'emissione mensile di dicembre:

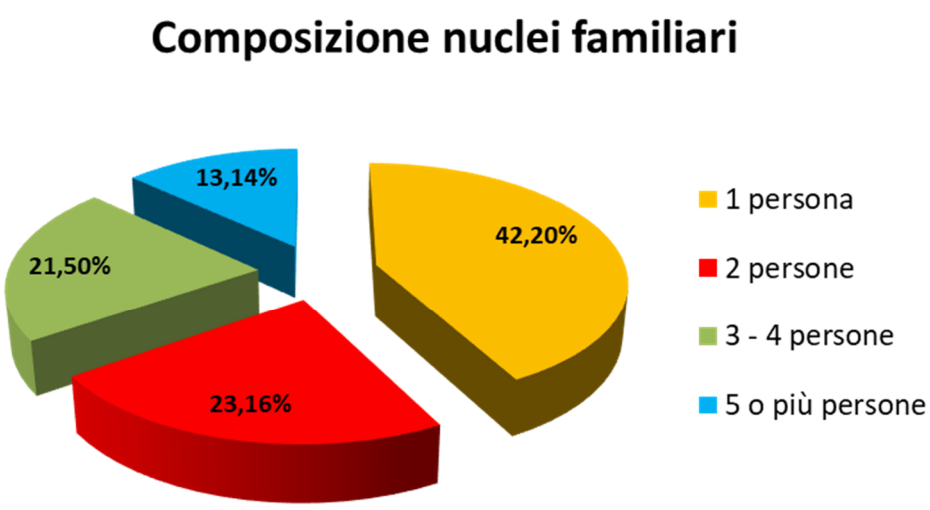
CANONI ERP PROVINCIA di PIACENZA ANNO 2021 emissione di riferimento DICEMBRE 2021					
FASCIA	**N°**	**CANONE MENSILE**	**CANONE MEDIO per FASCIA**	**N°**	**CANONE MEDIO per FASCIA REGIONALE**
A) PROTEZIONE	**595**	**30.940,00 €**	**52,00 €**	**1415**	**65,03 €**
	820	**61.071,49 €**	**74,48 €**		
B0) ACCESSO ISEE da 7.620,01 a 8.500,00	**176**	**20.843,17 €**	**118,43 €**	**924**	**148,71 €**
B1) ACCESSO ISEE da 8.500,01 a 9.500,00	**155**	**19.630,60 €**	**126,65 €**		
B2) ACCESSO ISEE da 9.500,01 a 10.500,00	**109**	**14.472,67 €**	**132,78 €**		
B3) ACCESSO ISEE da 10.500,01 a 11.500,00	**109**	**15.837,27 €**	**145,30 €**		
B4) ACCESSO ISEE da 11.500,01 a 12.500,00	**88**	**13.324,58 €**	**151,42 €**		
B5) ACCESSO ISEE da 12.500,01 a 13.500,00	**85**	**14.041,65 €**	**165,20 €**		
B6) ACCESSO ISEE da 13.500,01 a 14.500,00	**60**	**11.002,06 €**	**183,37 €**		
B7) ACCESSO ISEE da 14.500,01 a 15.500,00	**54**	**9.994,44 €**	**185,08 €**		
B8) ACCESSO ISEE da 15.500,01 a 16.500,00	**47**	**9.427,59 €**	**200,59 €**		
B9) ACCESSO ISEE da 16.500,01 a 17.428,46	**41**	**8.837,01 €**	**215,54 €**		
C1) PERMANENZA ISEE da 17.428,47 a 24.400,26	**148**	**33.355,43 €**	**225,37 €**	**196**	**233,12 €**
C2) PERMANENZA ISEE maggiore di 24.400,27	**48**	**12.336,22 €**	**257,00 €**		
D) DECADENZA L.R. 24/01 mod. art. 30, comma 1	**20**	**6.357,51 €**	**317,88 €**	**20**	**317,88 €**
D) DECADENZA per superamento reddito applicazione canone 431/96	**14**	**4.112,19 €**	**293,73 €**	**14**	**293,73 €**
Utenti con documentazione non presentata o difforme	**51**	**10.999,16 €**	**215,67 €**	**51**	**215,67 €**
TOTALE	**2620**	**296.583,04 €**	**113,20 €**	**2620**	**113,20 €**

Dalla tabella emerge che il **54,01%** degli utenti si trova collocato nelle fasce di Protezione (ISEE inferiore a € 7.620,00 e valore del patrimonio mobiliare inferiore a € 49.784,00), il **35,27%** nella fascia B (Accesso) in quanto hanno un reddito al di sotto del limite previsto per l'accesso ad un alloggio pubblico, mentre il **5,65%** è collocato nella fascia C1 avendo un reddito ricompreso fra il limite di accesso e quello di permanenza.
I nuclei famigliari che possiedono un reddito superiore ai limiti della permanenza negli alloggi ERP (fascia C2) e per i quali il Comune di residenza non ha ancora provveduto ad emettere il provvedimento di decadenza, sono n. **48**.
Gli assegnatari che non sono in regola con la presentazione della documentazione reddituale sono n. **51**, mentre sono n. **34** quelli che risultano decaduti, cioè coloro ai quali il Comune di residenza ha emesso il provvedimento di decadenza dall'assegnazione e rilascio dell'immobile.

3.2. LA GESTIONE DELL'UTENZA

3.2.1. COMPOSIZIONE NUCLEI FAMILIARI

I nuclei familiari che occupano gli alloggi gestiti da ACER sono attualmente **2.725** (**2.620 ERP e 105 NO ERP/ACER-PC**) per un totale di **6.433** persone; sono presenti **1.150** famiglie mononucleari, pari al 42,20%, le famiglie con 2 componenti sono **631** pari al 23,16%, quelle di 3-4 persone sono **586** pari al 21,50%, mentre i nuclei con più di 5 componenti risultano essere **358** pari al 13,14%.
Le famiglie straniere sono **752**, che corrisponde a circa il 27,60% degli alloggi occupati, per un totale di **2.568** persone, con numero medio di componenti per famiglia pari a 3,41 persone.



3.2.2. VERIFICHE REQUISITI PER LA PERMANENZA NEGLI ALLOGGI ERP

Nell'anno 2021 è stata controllata la totalità delle certificazioni ISEE dei nuclei famigliari residenti negli alloggi ERP da cui è stato verificato che:

- n. **20** nuclei hanno presentato una dichiarazione ISEE difforme;
- n. **16** nuclei hanno un reddito ISEE superiore al limite previsto di € 24.016,00 per la permanenza nell'alloggio pubblico;

- n° **16** nuclei possiedono un reddito patrimoniale mobiliare superiore al limite previsto di € 49.000,00, calcolato dividendo il valore del patrimoniale con la scala di equivalenza;

- n° **21** nuclei possiedono sia un reddito ISEE superiore al limite previsto di € 24.016,00 per la permanenza nell'alloggio pubblico sia un reddito patrimoniale mobiliare superiore al limite previsto di € 49.000,00, calcolato dividendo il valore del patrimoniale con la scala di equivalenza;

- n° **49** nuclei non hanno provveduto a richiedere il rilascio della certificazione ISEE e pertanto risultano inadempienti rispetto alla richiesta periodica prevista dalla Legge Regionale 24/2001 mod;

- n° **30** nuclei risultano possessori di patrimoni immobiliari elevati per cui sono state avviatele procedure di controllo e verifica attraverso l'Agenzia delle Entrate;

- n° **362** nuclei sottoposti a verifiche anagrafiche

Tutti i nominativi sono stati comunicati ai competenti Uffici comunali per l'avvio delle procedure a loro carico previste dalla normativa vigente.

3.2.3. VERIFICHE UTENTI STRANIERI

Anche nel corso del 2021, le verifiche, che sono state condotte al fine di verificare il possesso di carte di soggiorno o permessi di soggiorno di lunga durata in capo agli assegnatari o componenti del nucleo assegnatario, non hanno evidenziato irregolarità.

3.2.4. MOROSITA'

ACER Piacenza ha la gestione di diverse tipologie di alloggi, che si differenziano in funzione della proprietà degli stessi nelle seguenti categorie:

- immobili ERP (esclusivamente di proprietà comunale).
- immobili "sociali" di proprietà di Comuni e/o altri Enti (convenzioni)
- immobili di proprietà di ACER
- immobili di proprietà di terzi (condomini - proprietari - ecc.)

Le procedure che ACER adotta per il recupero della morosità sono differenti in funzione della categoria e, per ogni categoria, sono in funzione sia del tipo di convenzione stipulata tra proprietario e ACER, sia della tipologia di contratto sottoscritto con il conduttore.

Nella tabella sottostante vengono riportati gli importi di morosità, divisi nelle quattro categorie, da cui si deduce il **monte complessivo della morosità consolidata al 31/12/2021**:

Morosità consolidata al **31 DICEMBRE 2021**		
Categoria	Importo	(€)
a. immobili ERP		3.563.376,59
b. immobili sociali di prop. Comuni		45.144,90
c. immobili ACER		156.656,19
d. immobili di proprietà di terzi		52.269,78
TOTALE		**3.817.447,46**

Dal confronto con il dato dell'anno precedente, si evince che la morosità complessiva consolidata ha subito un **decremento di € 126.152,54 pari al 3,20%**, passando, cioè, da € 3.943.600,00 (31/12/2020) a € 3.817.447,46 (31/12/2021). Dal 2018 si registra un decremento rispetto all'anno precedente.

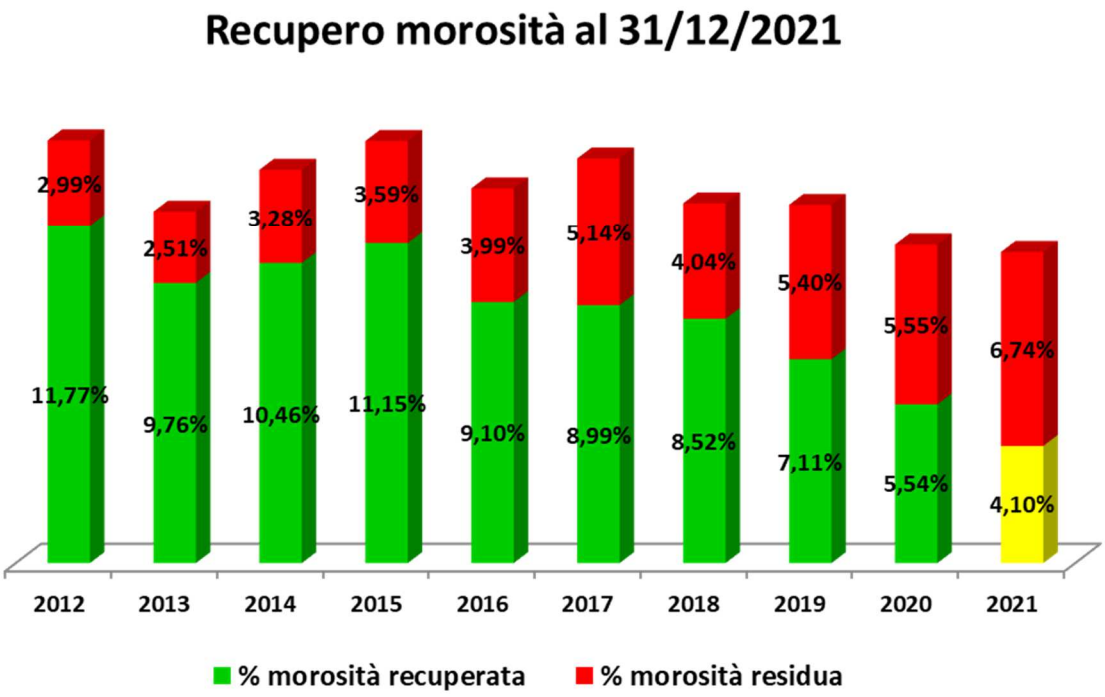
3.2.4.1. Analisi dati morosità

Una particolare attenzione va dedicata, come ogni anno, alla morosità dei soli immobili ERP, in quanto rappresenta la quota maggiore e, come indicato nel punto precedente, il valore consolidato al 31/12/2021 ammonta a complessivi € 3.563.376,59 (pari al **93,34%** della morosità totale).

Nella tabella e nei grafici seguenti si riportano, per gli ultimi dieci anni, la percentuale di morosità **al 31 dicembre di ogni anno** e la percentuale di morosità residua, che ancora si registra dopo l'attività di recupero effettuata.
Si sottolinea che nell'ultimo anno la **morosità corrente risulta essere la più bassa degli ultimi dieci anni, con un decremento di 0,26% rispetto al 2020 (da 11,10% a 10,84%).**

ANNO	EMESSO nell'ANNO	INCASSATO nell'anno (€)	MOROSITA' Riferita all'anno (€)		(%)	MOROSITA' Residua riferita all'anno (€)	(%)
Ante 2012						639.211,32	
2012	6.672.295,00	5.687.599,00	984.696,00		14,76%	199.338,12	2,99%
2013	6.646.388,00	5.830.913,00	815.475,00		12,27%	166.580,95	2,51%
2014	6.969.218,00	6.012.042,00	957.176,00		13,73%	228.319,23	3,28%
2015	6.759.391,00	5.763.187,00	996.204,00		14,74%	242.563,20	3,59%
2016	6.411.972,00	5.573.031,00	838.941,00		13,08%	255.656,06	3,99%
2017	6.228.387,00	5.348.445,00	879.942,00		14,13%	319.936,14	5,14%
2018	6.590.897,00	5.763.044,00	827.853,00		12,56%	266.503,37	4,04%
2019	6.735.951,00	5.893.455,00	842.496,00		12,51%	363.707,54	5,40%
2020	6.876.180,00	6.113.242,00	762.938,00		11,10%	381.679,36	5,55%
2021	6.958.133,31	6.204.181,14	753.952,17		10,84%	753.952,17	10,84%
						3.817.447,46	

Si ritiene utile evidenziare **l'azione di recupero crediti** (vedi grafico sottostante): appare in modo chiaro, infatti, come l'attività stia dando ottimi risultati, in quanto la morosità consolidata si è ridotta di anno in anno.
Altro dato da sottolineare è che la morosità riferita al 2021 denota già una notevole diminuzione nei primi tre mesi del 2022, passando da un valore percentuale del **10,84%** a un valore del **6,74%**.



Va ricordato che al fine di contrastare il fenomeno della morosità, l'Azienda ha predisposto un apposito protocollo sottoscritto dalla quasi totalità dei Comuni della provincia, che accelera e rende notevolmente più snello l'avvio delle azioni per il recupero degli insoluti.

Dal 2018 la morosità ha mantenuto un trend al ribasso, registrando anche nel 2021 un importante – **3,20%**, un dato senz'altro più che positivo, considerando anche le difficoltà degli ultimi due anni che le famiglie hanno dovuto affrontare causa la pandemia mondiale da COVID-19.

Il trend positivo è dovuto principalmente all'attività di recupero del credito intrapresa dall'Azienda, attraverso un continuo e costante monitoraggio verso quei nuclei familiari disagiati o in situazione economiche particolarmente problematiche.

A conferma di quanto esposto, nella tabella sottostante viene indicato il recupero sulla morosità pregressa nell'anno 2021, che è pari a **€ 880.468,71**:

ANNO	MOROSITA' Residua riferita all'anno al 31/12/2020 (€)	MOROSITA' Residua riferita all'anno al 31/12/2021 (€)	MOROSITA' Recupero morosità nel 2021 (€)
Ante 2012	747.119,00	639.211,32	107.907,68
2012	224.605,00	199.338,12	25.266,88
2013	186.391,00	166.580,95	19.810,05
2014	263.737,00	228.319,23	35.417,77
2015	297.334,00	242.563,20	54.770,80
2016	308.409,00	255.656,06	52.752,94
2017	370.623,00	319.936,14	50.686,86
2018	331.747,00	266.503,37	65.243,63
2019	451.061,00	363.707,54	87.353,46
2020	762.938,00	381.679,36	381.258,64
			880.468,71

Anche nell'anno 2021 l'Ufficio Legale interno si è concentrato principalmente sul recupero della morosità registrata sulle posizioni cessate (contratti di locazione cessati per riconsegna spontanea dell'immobile o a seguito di sfratto), ponendo in essere un'attività finalizzata, in primis, alla ricerca di eventuali patrimoni e/o redditi pignorabili e, successivamente, provvedendo alla predisposizione dei relativi ricorsi per ingiunzione, alla notifica dei decreti ottenuti dal Tribunale di Piacenza, nonché all'avvio delle procedure di espropriazione mobiliare presso terzi.

Mentre le azioni di sfratto sono rimaste ferme sino al 30/06/2021, per effetto della sospensione dell'esecuzione degli sfratti operata dai decreti emergenziali del Governo. Solo, quindi, a partire dal 30/06/2021 è stato possibile riprendere le vecchie procedure esecutive, avviate pre – pandemia, mentre per quelle successive la sospensione è stata operativa sino al 31/12/2021. Per tutto il 2021, pertanto, sono rimaste ferme le posizioni (circa una settantina) per le quali il Comune di Piacenza ha concesso ad ACER Piacenza, negli anni 2020/2021, il relativo nulla osta per procedere all'avvio delle azioni di recupero credito e sfratto.

Nel corso dell'anno 2021 sono state avviate e concluse le ricerche per l'individuazione dei soggetti chiamati all'eredità degli inquilini mancati durante in mesi del lockdown del 2020, che vivevano soli (si tratta di circa una ventina di posizioni). All'esito delle ricerche sono stati acquisiti le liberatorie da parte dei chiamati che hanno manifestato l'intenzione di formalizzate l'atto di rinuncia all'eredità. Alcuni di questi atti sono già pervenuti ad ACER nel corso dell'anno 2021 e per le relative posizioni debitorie è stata proposta la messa a perdita del credito vantato nei confronti del de cuius. Per le altre si dovrà attendere il 2022.

Occorre infine segnalare che anche nel 2021, ACER Piacenza si è avvalsa della collaborazione della società Cerved Credit Collection S.p.A. che si occupa di mettere in atto un'attività investigativa atta a reperire informazioni ufficiali ed ufficiose (ad ampio spettro) sulla presenza di beni o patrimoni finanziari aggredibili, onde indirizzare l'attività giudiziale o escluderla. All'esito della sua attività CERVED emette un certificato circa la valutazione dell'azionabilità legale (VAL), fondamentale anche per la messa a perdita delle situazioni concretamente irrecuperabili, consentendo una pulizia di bilancio. Nel 2021 ACER Piacenza ha sottoposto a CERVED n. 20 posizioni (per le quali erano già state attivate varie iniziative di tipo stragiudiziale e, in alcuni casi, anche di tipo giudiziale e per le quali l'esito infruttuoso di un'eventuale azione esecutiva era apparsa altamente probabile): 10 posizioni sono state portate in radiazione; per le restanti è proseguita l'attività di recupero da parte dell'Ufficio Legale

3.2.4.2. Morosità relativa all'ERP – analisi ulteriori

Nei confronti degli utenti morosi vengono avviate le procedure legali di recupero del credito previste dal protocollo d'intesa sottoscritto dall'Azienda e dai Comuni, proprietari degli immobili ERP; per i restanti Comuni (Bobbio, Bettola, Piozzano e Castell'Arquato) rimane in essere, invece, la procedura di decadenza dall'assegnazione prevista dalla Legge regionale 24/2001 mod.

Per completezza nella tabella sottostante vengono riportati, per singolo Comune della provincia, il numero degli utenti morosi (presenti e cessati) e l'importo della morosità consolidata al 31/12/2021 dei soli alloggi **ERP**.

COMUNE	N°	Importo (€)
ALSENO	22	19.929,86
BETTOLA	1	94,27
BOBBIO	2	162,23
BORGONOVO V.T.	12	10.539,65
CADEO	13	27.756,39
CALENDASCO	26	27.974,34
CAORSO	7	1.175,10
CARPANETO P.NO	18	44.111,24
CASTELL'ARQUATO	7	39.563,71
CASTEL SAN GIOVANNI	93	96.117,28
CASTELVETRO P.NO	28	58.127,17
COLI	6	14.585,84
CORTEMAGGIORE	14	28.187,39
FIORENZUOLA D'ARDA	151	223.988,24
GOSSOLENGO	9	2.941,28
GRAGNANO TREBBIENSE.	7	4.799,48
LUGAGNANO VAL D'ARDA	6	3.166,14
MONTICELLI D'ONGINA.	42	141.638,01
PIACENZA	1421	2.725.916,73
PIOZZANO	5	939,14
PODENZANO	14	18.304,04
PONTE DELL'OLIO	21	38.186,25
PONTENURE	18	10.374,40
RIVERGARO	17	2.237,24
ROTTOFRENO	25	15.456,35
SAN GIORGIO P.NO	2	425,69
SARMATO	18	5.997,75
VIGOLZONE	3	681,38
TOTALE:	**2008**	**3.563.376,59**

Nelle tabelle sottostanti vengono riportate, per ogni singola procedura, le situazioni di morosità e il numero degli assegnatari riferite agli immobili di ERP; in tabella 1 si riportano gli utenti residenti nel **Comune di Piacenza**; in tabella 2 si riportano gli utenti residenti nei **Comuni della provincia**.

Tabella 1		
Morosità immobili ERP al 31/12/2021- **Comune di Piacenza**		
PROCEDURA	**Importo (€)**	**N°**
OCCUPANTI SENZA TITOLO	0,00	0
DECADENZE ESECUTIVE	0,00	0
RICHIESTE NULLA OSTA X AVVIO PROC. LEGALI	9.432,39	8
INVIO DIFFIDA AL PAGAMENTO	67.275,76	79
SOSPENSIONE TEMPORANEA PROCED. MOROSITA'	46.594,14	38
PRATICHE ALL'UFFICIO LEGALE DI ACER-PIACENZA	2.414.800,31	514
PRATICHE VARIE (rinunce eredità importi minimi ecc.)	24.127,54	34
RITARDATI PAGAMENTI	163.686,59	748
TOTALE:	**2.725.916,73**	**1.421**

Tabella 2		
Morosità immobili ERP al 31/12/2021- **Comuni della prov. ad esclusione di PC**		
PROCEDURE	**Importo (€)**	**N°**
OCCUPANTI SENZA TITOLO		
DECADENZE ESECUTIVE		
RICHIESTE NULLA OSTA X AVVIO PROC. LEGALI	84.712,21	18
INVIO DIFFIDA AL PAGAMENTO	36.090,15	39
SOSPENSIONE TEMPORANEA PROCED. MOROSITA'	3.733,40	1
PRATICHE ALL'UFFICIO LEGALE DI ACER-PIACENZA	643.390,64	149
PRATICHE VARIE (rinunce eredità importi minimi ecc.)	678,05	6
RITARDATI PAGAMENTI	68.855,41	374
TOTALE:	**837.459,86**	**587**

4. ATTIVITA' DI MEDIAZIONE SOCIALE

Nell'anno 2021 gli interventi di mediazione complessivi sono stati oltre 75, inclusi sia interventi a distanza (ad esempio interventi telefonici), sia in presenza con sopralluoghi e/o colloqui individuali o di gruppo.

Oltre alle consuete pratiche di gestione dei conflitti, l'attività di mediazione sociale ha riguardato molteplici ambiti, come:

- sopralluoghi nelle abitazioni per facilitare la comunicazione con gli inquilini e tecnici Acer (come nel caso degli interventi di manutenzione);
- supporto e collaborazione con le diverse associazioni/cooperative per la realizzazione di progetti educativi/sociali;
- attività di consegna chiavi a nuovi inquilini o persone a cui è stato assegnato un cambio alloggio (quando necessario accompagnamento fisico), fornendo spiegazione inerenti alle regole condominiali, di gestione dell'alloggio e dando un supporto emotivo anche successivo al trasloco;
- attività di riconsegna delle chiavi degli alloggi, in cui la presenza del mediatore e di un tecnico qualificato si sono rivelati indispensabili per facilitare la comunicazione e la gestione di eventuali conflitti o malumori;
- attività di supporto agli utenti su richieste di manutenzione e spiegazione delle regole di ripartizione delle spese;
- attività di coordinamento e confronto con i mediatori delle altre Acer dell'Emilia Romagna;
- partecipazione ad eventi come supporto o facilitazione nella messa in rete dei soggetti interessati;
- gestione degli alloggi e delle relazioni con gli studenti che partecipano al progetto "Vicinato Solidale";

5. SERVIZI TECNICI

5.1. MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA – STRATEGIE E PRIORITA' D'INTERVENTO

5.1.1. Attività manutentiva ordinaria del patrimonio gestito

L'attività di manutenzione ordinaria rappresenta, indiscutibilmente, il settore nevralgico e qualifica buona parte dell'attività aziendale, rappresentando l'interfaccia principale con l'utenza e con le Amministrazioni Comunali

ACER mette a disposizione un grande bagaglio di conoscenze e professionalità acquisite nel corso degli anni, durante i quali l'Azienda ha costruito buona parte degli edifici ERP attualmente in gestione e ha provveduto all'esecuzione d'interventi di manutenzione straordinaria, garantendo sempre un'ottima qualità del servizio manutentivo e mantenendo tutto il patrimonio gestito in buono stato.
A questa conoscenza tecnica va aggiunta, anche, l'esperienza nella gestione dei rapporti con l'utenza, sia "storica" sia recente.

Particolare attenzione viene posta all'aggiornamento dei software, che permettono di gestire l'intero iter delle richieste d'interventi di manutenzione, dal loro ricevimento fino alla liquidazione relativa al lavoro eseguito Tutta la procedura è strutturata in modo da garantire minori tempi di gestione e una maggiore tempestività nelle risposte.
È' inoltre possibile monitorare in ogni momento lo stato di attuazione di una richiesta d'intervento o di un lavoro, consentendo quindi ai soggetti esterni accreditati di accedere alle informazioni.
Una fondamentale attività viene svolta dall'Ufficio Manutenzione che valuta di volta in volta le richieste ricevute e, successivamente, attiva l'intervento delle ditte esecutrici tramite compilazione degli "ordini di lavoro", definendo anche le tempistiche, in base alle urgenze.

Altro aspetto fondamentale del servizio svolto dall'Ufficio Manutenzione, nei confronti dell'utenza, è quello legato al ricevimento diretto del pubblico per la raccolta delle segnalazioni riguardanti le richieste d'interventi manutentivi.

LAVORI
Dal mese di ottobre 2018 e fino a dicembre 2021, l'attività manutentiva ordinaria del patrimonio gestito dall'Azienda è stata svolta con i seguenti appalti, suddivisi in 4 lotti prestazionali, come meglio specificato:

1)	OG 1 – Opere murarie e OS 6 – Opere da falegname – fabbro	€ 2.715.000,00
2)	OS 7 – Opere da tinteggiatore e verniciatore	€ 360.000,00
3)	OS 3 – OS 28 – Opere da termoidraulico	€ 870.000,00
4)	OS 30 – Opere da elettricista	€ 255.000,00
	IMPORTO COMPLESSIVO	**€ 4.200.000,00**

Le relative gare d'appalto sono state aggiudicate alle seguenti ditte:

Lotto 1
Opere murarie - Opere da falegname – fabbro € 2.248.275,00
(Ditta aggiudicataria ATI COGNI – CELLA
Galleria S. Francesco n° 2 – 29121 PIACENZA)

Lotto 2
Opere da tinteggiatore e verniciatore € 241.330,96

(Ditta aggiudicataria SIVI SRL
Fraz. Costa S. Abramo Via Lago Gerundo n° 11 – 26022 CASTELVERDE (CR)

Lotto 3
Opere da termoidraulico € 602.629,78
(Ditta aggiudicataria CNP – Combustibili Nuova Prenestina SPA
Via Di Torricola n° 180 – 00178 ROMA

Lotto 4
Opere da elettricista € 209.797,44
(Ditta aggiudicataria RM ELETTROSERVICE SAS
Via Bonina Est n° 20/A – fraz. S. Nicolò – 29010 ROTTOFRENO (PC)

Nei contratti dei vari lotti è ricompresa anche una quota di lavori di manutenzione straordinaria, finanziata con le eccedenze canoni, che ha permesso di far fronte a interventi urgenti.

SERVIZI
Per i servizi, sono stati stipulati contratti per la durata di anni due/tre, come sotto dettagliato per **un importo annuo** così suddiviso.

Servizio di Conduzione impianti di riscaldamento centralizzati € 55.638,40
(Ditta aggiudicataria SIRAM spa – Via Mozzoni 12 Milano) – tre anni
di cui:

- € 37.404,66 per lavori ordinari a corpo
- € 16.901,07 per lavori ordinari e straordinari a misura
- € 1.333,33 per oneri della sicurezza

Servizio di Gestione aree verdi . € 83.400,00
(Ditta aggiudicataria COSMA srl – Via Piacenza 53 Calendasco) – due anni
di cui:

- € 52.000,00 per lavori ordinari a corpo
- € 30.400,00 per lavori ordinari e straordinari a misura
- € 1.000,00 per oneri della sicurezza

Servizio di Manutenzione attrezzature antincendio € 8.033,33
(Ditta aggiudicataria FIAMMA SRL – Via Machiavelli 46 Piacenza)
di cui

- € 7.866,67 per servizi
- € 166,67 per oneri della sicurezza

Servizio di Conduzione impianti ascensore € 119.450,00
(Ditta aggiudicataria EUROLIFT SERVIZI ASCENSORI SRL– Viale Gramsci 57/59/61 Modena)
di cui:

- € 79.900,00 per lavori ordinari a corpo
- € 36.550,00 per lavori ordinari e straordinari a misura
- € 3.000,00 per oneri della sicurezza

Servizio di Autospurghi . € 70.529,00
(Ditta aggiudicataria EUROSPURGHI GROUP srl – Via Pertini 18 Potenza)
di cui:

- € 69.279,00 per servizi
- € 1.250,00 per oneri della sicurezza

Nell'ambito degli appalti sopra menzionati, al fine di migliorare la qualità dei servizi offerti dall'Azienda, è stato istituito un "Call Center" contattabile attraverso Numero Verde, attivo 24 ore su 24 per 365 giorni all'anno, in grado di ricevere tutte le chiamate degli utenti, per richieste d'intervento, segnalazione problematiche, ecc...

Questo servizio permette appunto per casi di particolare gravità e/o urgenza, tempi d'intervento ridotti, anche nell'ordine delle due ore dal momento della ricezione della chiamata.

Per la realizzazione di tutte le attività di carattere manutentivo, il Servizio Tecnico Manutenzione si avvale, oltre che delle Ditte sopraelencate, anche di una serie di ditte artigiane per affidamenti di piccola entità, quali il servizio di disinfestazione/derattizzazione, il servizio di facchinaggio e sgombero, le videoispezioni delle canne fumarie, le verifiche obbligatorie agli impianti ascensori ai sensi del DPR 162/99.

Di seguito viene riportata una tabella riepilogativa degli interventi di manutenzione ordinaria e servizi effettuati su immobili di ERP e altri, riferita al triennio 2019 – 2021.

DESCRIZIONE INTERVENTO	Anno 2019	Anno 2020	Anno 2021
ERP			
Manutenzione ordinaria e pronto intervento	665.427,04	670.216,95	363.121,95
Sistemazione e manutenzioni alloggi di risulta (vari finanziamenti)	405.463,29	415.971,46	313.733,07
Servizio decantazione fosse	56.274,77	51.520,08	66.143,68
Servizio di Conduzione Impianti Ascensore	63.376,70	75.605,90	77.221,24
Servizio di Conduzione Impianti di riscaldamento centralizzato e app.re antincendio	43.669,32	41.431,51	37.951,30
Servizio di gestione Aree verdi ERP	63.563,90	83.554,14	66.290,10
NON ERP			
Manutenzione ordinaria e pronto intervento	23.431,38	29.751,37	21.762,64
Manutenzione straordinaria	-	-	1.650,00
Servizio decantazione fosse	1.918,18	2.244,53	2.379,60
Servizio di Conduzione Impianti Ascensore	1.910,11	2.018,00	2.367,40
Servizio di Conduzione Impianti di riscaldamento centralizzato e app.re antincendio	2.809,84	3.028,76	3.033,56
ACER			
Gestione immobili di proprietà Acer	25.527,32	30.063,96	50.489,97
TOTALE	**1.353.371,85**	**1.405.406,66**	**1.006.144,51**

5.1.2. Manutenzione alloggi sfitti

Nel corso del 2021 sono stati sistemati complessivamente n° **231** alloggi, (che sono risultati sfitti per vari motivi: fine locazione, cambio alloggio ecc.), finanziati con i seguenti fondi:

- ***Eccedenze canoni***

n° **2** alloggi in Provincia, per una spesa complessiva di € 9.613,32 finanziata con fondi derivanti da eccedenze canoni. A questa spesa va a sommarsi l'importo di eccedenze canoni di € 6.240,12 ad integrazione del Finanziamento "Programma Regionale alloggi sfitti DM 189/2020" occorso per il recupero di n. 7 alloggi (ved. Paragrafo di seguito).

- ***Fondi di Bilancio***

n° **213** alloggi, di cui n° 175 in Piacenza e n° 38 in Provincia, per una spesa complessiva di € 297.879,63 finanziata con fondi di Bilancio alla voce "Alloggi di risulta".

- ***Finanziamento "Programma Regionale alloggi sfitti erp"***
  - ***"DM n. 189/2020"***
    n° **7** alloggi in Piacenza per una spesa complessiva di € 69.677,44. Il finanziamento prevede lo stanziamento di fondi per il recupero ed il miglioramento di alloggi.
  - ***"2020-2022 – annualità 2021"***
    n° 9 alloggi di cui 4 in Piacenza per una spesa complessiva di € 50.046,07. Il finanziamento prevede lo stanziamento di fondi per il recupero ed il miglioramento di complessivi n. 22 alloggi: 16 a Piacenza e 6 in provincia.
    I lavori hanno avuto inizio a novembre 2021 e saranno terminati e contabilizzati nel 2022.

5.1.3. Manutenzione straordinaria programmata del patrimonio edilizio gestito – Comune di Piacenza e Provincia – anno 2019 – 2021

- ***MANUTENZIONE STRAORDINARIA IN GENERE DEGLI EDIFICI E.R.P. IN GESTIONE***

  Le opere di manutenzione straordinaria sono finanziate tramite diverse fonti come di seguito indicato:
  - anno per anno attraverso le "eccedenze canoni" (art. 36 L.R. 24/01 e s.m. e i.);
  - finanziamenti regionali e/o statali.

  Il Servizio Tecnico Manutenzione dell'Azienda predispone le proposte d'interventi sui fabbricati ERP dei vari Comuni da realizzarsi con le eccedenze canoni e gli interventi vengono poi approvati dalla Conferenza degli Enti.

  Tali interventi sono finalizzati al miglioramento di:
  - condizione abitativa degli alloggi (adeguamento e installazione d'impianti, sostituzione serramenti, isolamenti termici);
  - qualità dei fabbricati (risanamento e rinnovo esterno, sistemazione delle coperture, sistemazione aree cortilizie, aree verdi, superamento barriere architettoniche; sicurezza impianti; risparmio energetico; innovazioni tecnologiche).

  L'obiettivo dichiarato è la riduzione delle spese di gestione sostenute dall'utenza, dall'Azienda in qualità di ente gestore e in ultima analisi, dai Comuni stessi.
  Nell'ambito delle scelte strategiche, le priorità d'intervento vengono definite in base all'urgenza determinata da situazioni precarie, sulla necessità di messa in sicurezza

d'impianti in generale, per opere di completamento, da situazioni di contenzioso, dalla presenza di proprietari in condominio ecc.
Nella tabella seguente vengono elencati gli interventi di Manutenzione Straordinaria eseguiti nell'anno 2021 in Comune di Piacenza e Provincia.

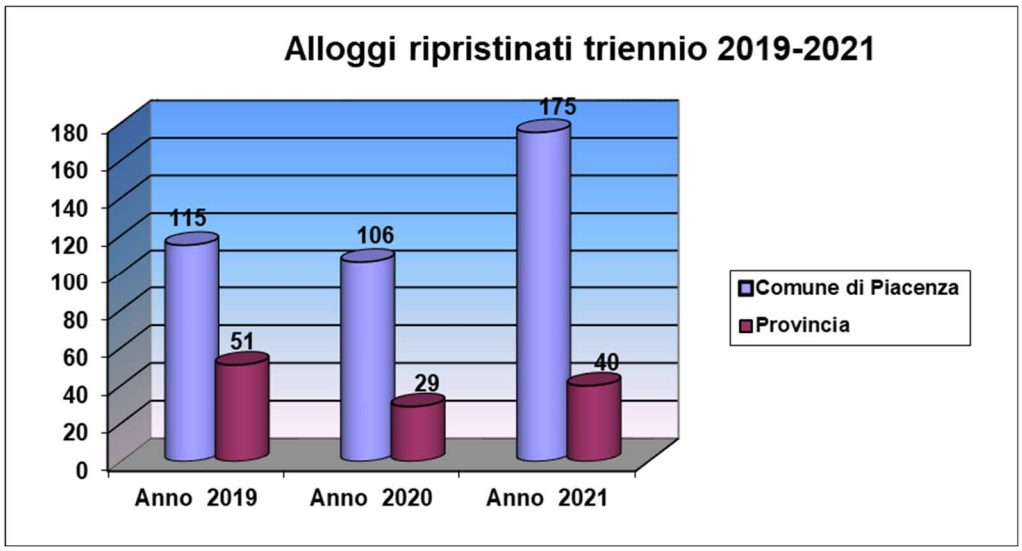
ESERCIZIO 2021			
MANUTENZIONI STRAORDINARIE ESEGUITE CON ECCEDENZE CANONI			
PIACENZA	Rifacimento impianto elettrico CANTINE VIA PASSO DEI GUSELLI 44/C	€	5.922,72
	Progetto Videosorveglianza - fornitura e posa telecamere	€	108.930,00
	Manut. Str. caldaia centralizzata Via Capra 15/C	€	7.965,00
	Integrazione al Finanz. "Programma Regionale 13 all. sfitti 2020/2022"	€	6.240,12
	Sostituzione varie caldaie autonome vari alloggi		50.720,34
	Adeguamento canne fumarie Via Div. Part. Val Nure 35 A-B-C		44.333,00
	Ammodernamento impianti ascensori Via Morazzone 13 - S. Sepolcro pal. 10/12 - Via Carella 1/C		20.065,67
ALSENO	Rifacimento tetto di copertura fabbricato in Loc. Chiaravalle della Colomba Via Don Scaccia		54.472,80
	Rifacimento impianto tv fabbricato in Loc. Chiaravalle della Colomba Via Don Scaccia		1.135,28
CADEO	Ripristino balconi St. Ricetto 70/72 - Saliceto		31.789,74
	Sistemazione straordinaria area verde St. Ricetto 70/72 - Saliceto		2.144,00
CALENDASCO	Sostituzione n. 1 caldaia autonoma Via Matteotti 18		2.138,60
CASTELSANGIOVANNI	Integrazione al Finanz. "Programma Regionale 13 all. sfitti 2020/2022"		3.878,65
	Sostituzione caldaie autonome Via Mazzoni 2/8 - Via Mascagni 6		5.082,76
FIORENZUOLA	Realizzazione di nuovo condotto fumario fabbricato erp di Via Mafalda di Savoia 12		5.253,61
	Sostituzione caldaie autonome Via Menotti 3 - Mons. PC 6 - M. di Savoia 10		8.274,72
MONTICELLI	Sostituzione serramenti esterni Via Isonzo 6		28.119,12
PODENZANO	Sostituzione caldaia autonoma Via Montegrappa 90		1.653,34
PONTEDELLOLIO	Ricostruzione di parte del muretto di cinta a delimitazione dell'area cortilizia del fabbricato di Via Brizzolari 1		10.249,96
ROTTOFRENO	Rifacimento impianto citofonico VIA E. PAVESE 24 - S. NICOLO'		1.009,53
	Sostituzione caldaia autonoma Via Resistenza 2		1.645,07
SARMATO	Recupero e parziale adeguamento n° 1 alloggio sfitto in Via Bettola	€	5.734,67
	Sostituzione caldaia autonoma Via Bettola 37	€	1.405,34
	T O T A L E	**€**	**408.164,04**

LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA CON ALTRI FINANZIAMENTI			
INIZIATI E/O TERMINATI NEL CORSO DELL'ANNO 2021			
Piacenza	Ristrutturazione interna del Palazzo 2 di Via Capra n° 21/B nel Quartiere ERP "Barriera Roma" a Piacenza	**€**	**410.000**
	(eseguito al 40 % al 31-12-2021)		
Piacenza Fiorenzuola C.S.Giovanni Sarmato Rottofreno	Programma regionale per recupero all. sfitti 2020/2022 - annualità 2021 INTERVENTO FINANZIATO SU N. 22 ALLOGGI	**€**	**63.000**
	(eseguito al 40% al 31-12-2021)		

Si evidenzia che in occasione dell'approvazione da parte della Conferenza degli Enti del presente bilancio, viene distribuito un Report dettagliato degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria eseguiti sul patrimonio gestito, distinto per ogni Comune.

5.1.4. Ripristino alloggi di risulta di ERP

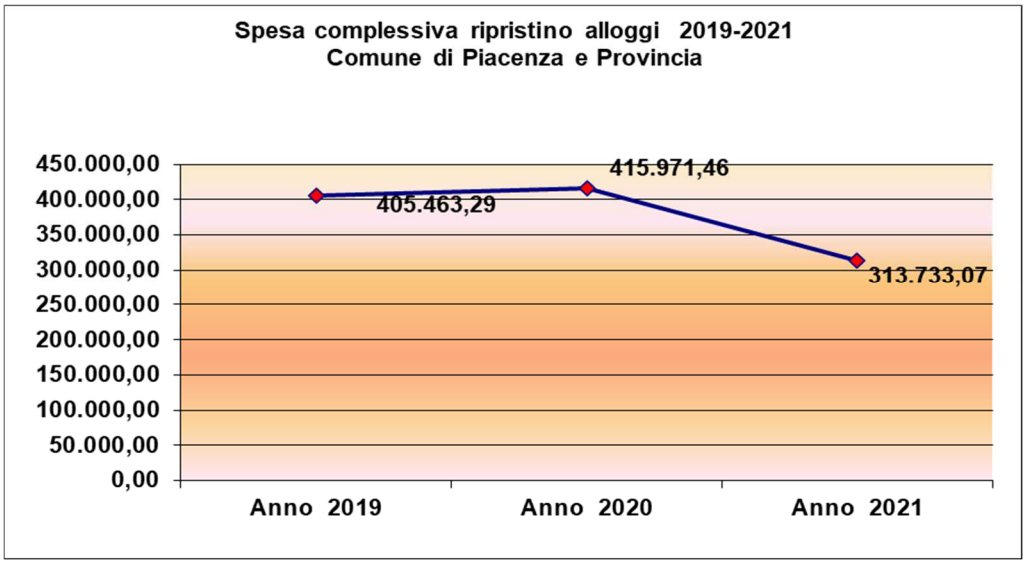
Una parte consistente dell'attività dell'ufficio manutenzione è quella riguardante gli interventi di recupero degli alloggi che si rendono sfitti per varie motivazioni (fine locazione, cambio alloggio, mobilità forzata per interventi di manutenzione straordinaria).
Nel triennio 2019 – 2020 – 2021 gli alloggi che si sono resi sfitti, sia nel Comune di Piacenza che in ambito provinciale, hanno subito un aumento nel numero.



La spesa dei lavori di ripristino degli alloggi sfitti, nell'arco dei tre anni, ha comportato un costo medio unitario manutentivo pari a €. 2.199,94 in calo rispetto all'anno precedente.

Le differenze di spesa dipendono sostanzialmente dalla tipologia di alloggi, che si sono resi disponibili al fine del loro recupero (anno di costruzione, dimensioni, qualità delle finiture, rifacimento e/o adeguamento d'impianti tecnologici, conduzione dell'alloggio da parte dell'utente, ecc..). e ai vari finanziamenti che la Regione Emilia Romagna ha erogato per il recupero di alloggi sfitti, come meglio specificato nei successivi paragrafi.

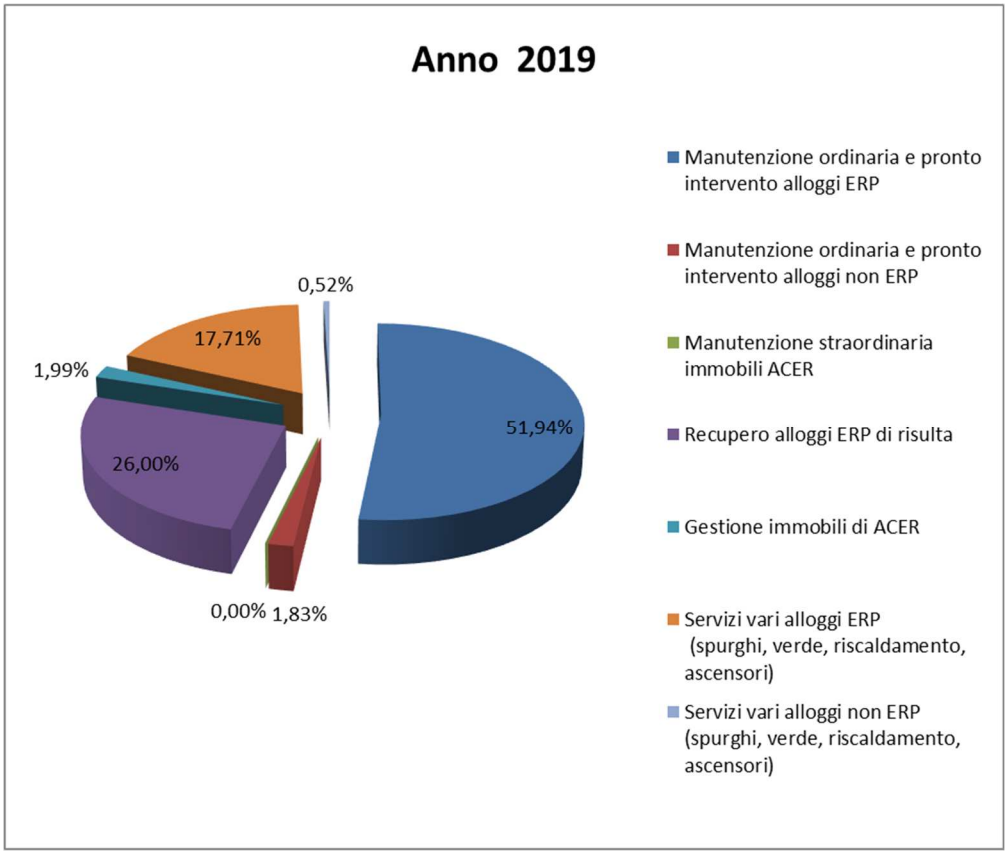
L'andamento dei costi sostenuti risulta essere evidenziato nel grafico sotto riportato:



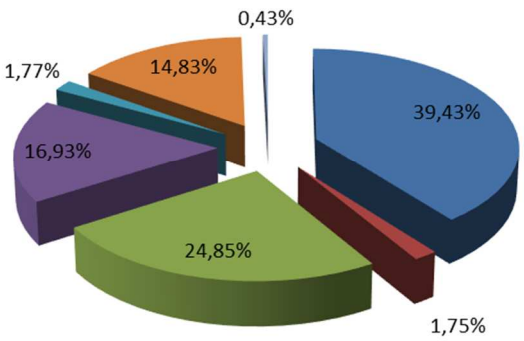
5.1.5. Andamento spese di manutenzione – Triennio 2019 – 2021

La spesa complessiva, sostenuta per lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria e per il recupero degli alloggi di risulta, finanziati con i proventi dei canoni di locazione, senza l'apporto di altre fonti di finanziamento, viene evidenziata con le tabelle e i grafici qui di seguito riportati (triennio 2019 – 2021):

INTERVENTI: spese complessive triennio 2019-2020-2021	Anno 2019	Anno 2020	Anno 2021
Manutenzione ordinaria e pronto intervento alloggi ERP	665.427,04	670.216,95	363.121,95
Manutenzione ordinaria e pronto intervento alloggi non ERP	23.431,38	29.751,37	21.762,64
Manutenzione straordinaria immobili ACER	0,00	422.417,66	173.265,00
Recupero alloggi ERP di risulta	333.127,45	287.704,12	297.879,63
Gestione immobili di ACER	25.527,32	30.063,96	50.489,97
Servizi vari alloggi ERP (spurghi, verde, riscaldamento, ascensori)	226.884,69	252.111,63	247.606,32
Servizi vari alloggi non ERP (spurghi, verde, riscaldamento, ascensori)	6.638,13	7.291,29	7.780,56

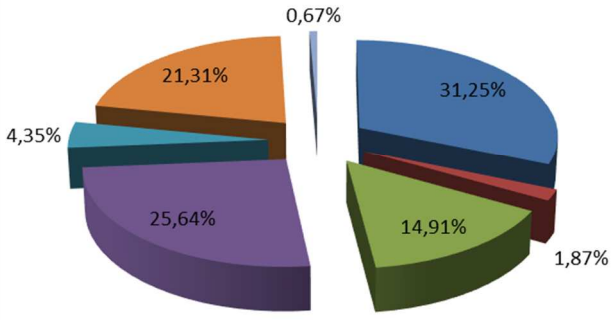


Anno 2020



- Manutenzione ordinaria e pronto intervento alloggi ERP
- Manutenzione ordinaria e pronto intervento alloggi non ERP
- Manutenzione straordinaria immobili ACER
- Recupero alloggi ERP di risulta
- Gestione immobili di ACER
- Servizi vari alloggi ERP (spurghi, verde, riscaldamento, ascensori)
- Servizi vari alloggi non ERP (spurghi, verde, riscaldamento, ascensori)

Anno 2021



- Manutenzione ordinaria e pronto intervento alloggi ERP
- Manutenzione ordinaria e pronto intervento alloggi non ERP
- Manutenzione straordinaria immobili ACER
- Recupero alloggi ERP di risulta
- Gestione immobili di ACER
- Servizi vari alloggi ERP (spurghi, verde, riscaldamento, ascensori)
- Servizi vari alloggi non ERP (spurghi, verde, riscaldamento, ascensori)

5.1.6. PROGETTO DI VIDEOSORVEGLIANZA

A seguito del verificarsi di atti di vandalismo e attività illecite avvenuti negli ultimi anni in alcuni quartieri di edilizia residenziale pubblica, era già stato avviato un progetto sperimentale di installazione di telecamere di videosorveglianza nei quartieri di Barriera Farnese e San Sepolcro, dove è stato possibile riscontrare un maggior controllo del territorio e una diminuzione degli illeciti, grazie al fattore deterrente e all'utilizzo delle immagini da parte delle forze dell'ordine.

Verificato l'ottenimento di buoni risultati dalla suddetta sperimentazione, e come richiesto dal Comune di Piacenza, questa Azienda ha esteso il progetto anche ad altri quartieri, per aumentare il controllo del territorio e con la finalità di preservare la sicurezza degli inquilini all'interno dei comparti di edilizia residenziale pubblica.

Il progetto è stato realizzato e finanziato utilizzando le eccedenze canoni destinate alla manutenzione del patrimonio di ERP del Comune di Piacenza e con anticipazioni derivanti da un "fido bancario" con la Popolare di Sondrio, titolare del contratto di Cassa di ACER Piacenza.

Il costo dell'intervento, a seguito dell'esito della gara e dei lavori eseguiti è pari ad € 138.000,00, compreso iva e oneri di legge e verrà estinto, con quote annuali, al costo previsto dalla convenzione di Cassa in essere. Verrà rendicontato al Comune di Piacenza in sede di calcolo delle future eccedenze canoni.

Rispetto al Quadro tecnico economico di progetto dell'intervento di € 155.000,00 si è avuta una discreta economia.

5.2. Programmi di recupero edilizio e riqualificazione urbana

L'Ufficio Tecnico dell'Azienda è impegnato nella progettazione e realizzazione d'interventi inseriti in Programmi di recupero e ristrutturazione di fabbricati e di riqualificazione urbana di quartieri, finanziati attraverso bandi regionali/statali (cui ACER ha partecipato per conto dei Comuni) e cofinanziati da risorse comunali.
I programmi attualmente in atto sono i seguenti:

- Contratti di Quartiere II (denominati "CQII");
- Programma regionale per il recupero di alloggi sfitti 2020/2022;
- Programma regionale di recupero e razionalizzazione degli immobili e degli alloggi di ERP. linea A) - Decreto MIT 189/2020;
- Programma denominato "sicuro, verde e sociale – riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica" parte del piano nazionale per gli investimenti complementari (decreto legge 6 maggio 2021, n. 59 come convertito dalla legge 1° luglio 2021, n. 101 e dpcm 15 settembre 2021);
- Superbonus 110%;
- Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare (PINQUA)

5.2.1. Contratti di Quartiere II (denominati "CQII")

La Regione Emilia Romagna ha approvato i programmi "Contratti di Quartiere II" con deliberazione di Giunta Regionale n. 1425 del 21 luglio 2003 avente per oggetto "Approvazione del bando regionale dei programmi innovativi in ambito urbano denominati Contratti di quartiere II".

I lavori sono terminati tutti negli anni passati. Rimane una quota pari a **€ 466.119,34** relativa al Q.re Barriera Roma, derivante da economie dei precedenti appalti, che permette di finanziare la realizzazione del Recupero edilizio del palazzo n. 2 (Via Capra n. 21B).

I Fondi comunali (cofinanziamento), per tale intervento, derivano da:

- € 481.800,62 quota parte di proventi dovuti all'alienazione di Palazzo Chiapponi;
- € 52.080,04 quota parte delle eccedenze canoni del Comune di Piacenza.

I lavori sono ancora in corso di esecuzione, e il costo totale dell'intervento ammonta ad € 1.000.000,00.

5.2.2. Programma regionale per il recupero di alloggi sfitti 2020/2022 – annualità 2021.

La Regione Emilia Romagna ha assegnato, nel corso dell'anno 2021 dei Fondi per la manutenzione ed il recupero di n. 22 alloggi che risultano sfitti in vari fabbricati di proprietà comunale gestiti da Acer Piacenza nei Comuni di Piacenza, Fiorenzuola d'Arda, Castel San Giovanni, Rottofreno e Sarmato per un importo complessivo pari ad € 420.254,00 € circa.
Acer Piacenza ha pertanto provveduto alla progettazione ed esecuzione dei suddetti interventi di recupero, terminando i lavori entro il 2021, negli alloggi dei Comuni di Piacenza (n. 4 su 16), Castel San Giovanni (n. 2), Fiorenzuola (n. 2), Sarmato (n. 1).
I restanti alloggi, 12 a Piacenza, 1 a Rottofreno, sono in corso di realizzazione e saranno

5.2.3. Programma regionale di recupero e razionalizzazione degli immobili e degli alloggi di ERP. linea A) - Decreto MIT 189/2020.

Il finanziamento prevede lavori di manutenzione ordinaria di n° 7 alloggi sfitti dislocati in vari fabbricati ERP del Comune di Piacenza.
I lavori si sono conclusi nel corso del 2021 per un importo stanziato di € 95.000,00.
Al finanziamento regionale, come previsto dal bando di accesso al finanziamento, è stata impegnata una quota di "cofinanziamento" derivante da proventi di Eccedenze canoni assegnate al Comune di Piacenza.

5.2.4. *Programma denominato "sicuro, verde e sociale – riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica" parte del piano nazionale per gli investimenti complementari (decreto legge 6 maggio 2021, n. 59 come convertito dalla legge 1° luglio 2021, n. 101 e dpcm 15 settembre 2021)*

Il programma finanzia gli interventi di riqualificazione di immobili di edilizia residenziale pubblica, di cui all'art. 1, comma 2-septies del Decreto-Legge 6 maggio 2021 n. 59, come convertito dalla Legge 1° luglio 2021 n. 101, con particolare riferimento a quelli relativi al miglioramento/adeguamento sismico e/o all'efficientamento energetico.

L'elenco delle proposte d'intervento formulato da Acer Piacenza per i quali viene richiesto l'ammissione a contributo è il seguente:

		DATI FABBRICATO			DATI ECONOMICI
N.	CODICE CUP	Comune	Codice	Indirizzo	TOTALE Lordo
1	H37H21009010001	PIACENZA	0320005	VIA CAPRA 21/E	1.756.500,00
2	H37H21009020001	PIACENZA	0320090	VIA MUTTI 5/7	938.900,00
3	H67H21007850001	CALENDASCO	0080102 - 0080103	VIA MATTEOTTI 10/14 - 16/20	1.049.000,00
4	H27H21007120001	CASTEL SAN GIOVANNI	0130101 - 0130102	VIA EMILIA PAVESE 20/28 - 19/31	877.900,00
5	H37H21009030001	PIACENZA	0320097	VIA PASTORE 5 C/D/E/F/G	1.951.000,00
6	H17H21008980001	FIORENZUOLA D'ARDA	0210052	VIA MAFALDA DI SAVOIA 12	804.500,00
7	H37H21009040001	PIACENZA	0320280	VIA P.SSO DEI GUSELLI 44	1.303.000,00
8	H37H21009060001	PIACENZA	0320281	VIA P.SSO DEI GUSELLI 43	1.303.000,00
9	H27H21007130001	CASTEL SAN GIOVANNI	0130010 - 0130011	VIA DEI PELLEGRINI 6 E 8	1.050.100,00
					€ 11.033.900,00

Tale elenco è stato presentato al tavolo territoriale delle politiche abitative come previsto dal programma in oggetto.
Con Determine Dirigenziale della Giunta Regionale n. 24741 del 30/12/2021, sono stati approvati gli elenchi degli interventi ammessi a finanziamento, in particolar modo, per quanto concerne la Provincia di Piacenza sono stati finanziati interamente i contributi per gli interventi di:

N.	CODICE CUP	Comune	Indirizzo	TOTALE Lordo
1	H37H21009010001	PIACENZA	VIA CAPRA 21/E	1.756.500,00
3	H67H21007850001	CALENDASCO	VIA MATTEOTTI 10/14 - 16/20	1.049.000,00

I progetti saranno redatti nel 2022 ed i lavori saranno avviati nel primo semestre dell'anno 2023.

5.2.5. *SUPERBONUS 110%*

A seguito della Pubblicazione del Decreto Rilancio e delle disposizioni di cui al "Superbonus 110%", Acer Piacenza ha messo a disposizione i propri tecnici per la raccolta della documentazione e per le visite/rilievi degli immobili individuando una serie di fabbricati che, per caratteristiche, tipologia costruttiva e tipo di gestione si prestano ad interventi di riqualificazione rientranti nel Bonus Fiscale.

Si sottolinea che gli interventi, limitati a quelli previsti dal Decreto Rilancio, non graveranno in alcun modo sulle somme a disposizione delle Acer e dei Comuni della Provincia di Piacenza.
Le opere di riqualificazione, oltra a migliorare le condizioni degli edifici, andranno a diminuire, nel corso dei prossimi anni, la spesa per la manutenzione Ordinaria e Straordinaria.
Si è cercato di indirizzare la selezione degli immobili su cui intervenire in base a diverse valutazioni tra cui:

- Stato manutentivo dei fabbricati;
- Possibilità di accesso al Bonus fiscale;
- % alloggi erp sul totale degli alloggi presenti;
- Assenza di u.i. a destinazione non residenziale;
- Presenza di documentazione già a disposizione di Acer;
- Difficoltà di accesso ad altre forme di finanziamento;

Acer Piacenza ha pubblicato in data 23.6.2021 un'indagine per la ricerca di operatori economici interessati allo sviluppo di iniziative di partenariato pubblico privato aventi ad oggetto la progettazione e realizzazione dei lavori di efficientamento energetico e miglioramento sismico degli edifici ERP in gestione, utilizzando strumenti normativi che non comportino in alcun modo esborsi economici per l'azienda.

Cinque società / gruppi hanno trasmesso progetti legati a proposte di partenariato per la riqualificazione energetica di svariati Edifici di Edilizia Residenziale e Pubblica (interessando circa 40 fabbricati).
Due operatori economici, Impredima SLR ed Aserp Srl, hanno elaborato e presentato dei progetti di fattibilità risultati congruenti al patrimonio immobiliare amministrato e coincidere con il tipo di gestione/conduzione degli impianti e delle unità immobiliari amministrate da Acer Piacenza.
Tali proposte, redatta ai sensi dell'art. 183 c.15 del Dlgs 50/2016, sono state corredate dalla documentazione Tecnico / amministrativa nel rispetto quanto previsto dal DLGS 50/2016 e sono risultate particolarmente vantaggiosa per l'amministrazione.

I progetti sono stati condivisa con i Comuni proprietari degli immobili in occasione della conferenza degli Enti e, a seguito delle relative approvazioni, state avviate le procedure per l'affidamento dei lavori.
E' attualmente in corso la fase di gara dei lotti n. 1-2-3, che interessa n. 6 fabbricati nel Comune di Piacenza per un totale di 234 alloggi ed un importo dei lavori pari ad € *5.342.478,19*.
È in corso la fase di nomina a promotore legata alla proposta sul lotto n. 6 che interessa n. 2 fabbricati nel Comune di Piacenza, per un totale di 113 alloggi ed un importo dei lavori pari ad € *5.763.479,00*.

Acer Piacenza ha pubblicato in data 19.10.2021 un'ulteriore indagine per la ricerca di operatori economici interessati allo sviluppo di iniziative legate Decreto Rilancio e delle disposizioni di cui al "Superbonus 110%" su n.22 *condomini* amministrati dall'ufficio Patrimonio e Condomini di Acer Piacenza.

5.2.6. PROGRAMMA INNOVATIVO NAZIONALE PER LA QUALITA' DELL'ABITARE (PINQUA)

La legge del 27 dicembre 2019, n. 160 ha istituito il Programma PINQUA che è finalizzato a riqualificare e incrementare il patrimonio destinato all'edilizia residenziale sociale, a rigenerare il tessuto socio-economico, a incrementare l'accessibilità, la sicurezza dei luoghi e la rifunzionalizzazione di spazi e immobili pubblici, nonché a migliorare la coesione sociale e la qualità della vita dei cittadini, in un'ottica di sostenibilità e densificazione, senza consumo di nuovo suolo e secondo i principi e gli indirizzi adottati dall'Unione europea, secondo il modello urbano della città intelligente, inclusiva e sostenibile (Smart City).

Con Decreto Ministeriale n. 383 del 7 ottobre 2021, il Mistero delle infrastrutture e della mobilità sostenibile ha approvato l'elenco delle proposte ammesse a finanziamento previa accettazione dei termini recati dal PNRR. La proposta in oggetto, redatta in collaborazione tra il comune di Piacenza ed Acer Piacenza, risulta posizionatasi alla posizione n.145, per un totale del finanziamento pari a 6.900.000,00 euro
Attualmente è stata sottoscritta un accordo tra Acer Piacenza ed il Comune di Piacenze per la partecipazione al Programma PINQUA; a tal proposito è stato redatto un progetto di fattibilità semplificato approvata dal CdA di Acer con Delibera n. 295 del 30/03/2021.
La proposta prevede la realizzazione di n. 14 nuovi alloggi ERP per disabili e la riqualificazione dell'intero quartiere attraverso diversi interventi edilizi per un importo complessivo di 7.092.000,00 Euro.

La progettazione definitiva si completerà nel corso dell'anno 2022 ed il completamento del progetto esecutivo e l'inizio dei lavori sono previsti per il primo trimestre del 2023.

5.3. ULTERIORE ATTIVITA' DI PROGETTAZIONE E DIREZIONE LAVORI PER ALTRI ENTI

5.3.1. ASP "CITTA' DI PIACENZA"

CONVENZIONE QUADRO PER L'AFFIDAMENTO AD ACER PC DI SERVIZI DI PROGETTAZIONE, DIREZIONE DEI LAVORI
In data 02/08/2019, ASP Città di Piacenza ha sottoscritto una convenzione un per l'affidamento ad ACER delle attività riguardanti la progettazione e l'attività tecnica in genere legata agli interventi di Nuova Costruzione / Recupero edilizio / Manutenzione sugli immobili, a qualsiasi titolo in uso ad ASP.
In virtù di tale convenzione, attualmente in corso, sono già stati affidati diversi incarichi, ed in particolare:

- incarico di aggiornamento delle progettazioni esecutiva per i lavori bonifica da cemento-amianto e di ampliamento del piano terra del reparto "Agave";
- vari incarichi di consulenza e partecipazione a commissioni di gara;

Le competenze tecniche, recuperate dal Servizio Tecnico di Acer Piacenza, per gli interventi sopra menzionati, in corso nell'anno 2021, ammontano ad € 2.000,00 circa (iva esclusa).

5.3.2. COMUNE DI RIVERGARO

Il servizio Tecnico di Acer Piacenza sta svolgendo alcuni incarichi tecnici per il Comune di Rivergaro (Studi di fattibilità, commissioni tecniche per gare di affidamento lavori, ecc.) in relazione ad interventi di Manutenzione e/o Ristrutturazione sul Patrimonio immobiliare gestito di proprietà del Comune stesso, ed in particolare:

- Manutenzione ordinaria e piccola riparazione dei Cimiteri Comunali (Rivergaro e frazione di Pieve Dugliara).

L'incarico è stato collaudato nell'anno 2021.
Le competenze tecniche, ammontano ad € 4.500,00 (iva inclusa).

- Manutenzione ordinaria e piccola riparazione dei Cimiteri Comunali (Frazioni di Suzzano e Roveleto Landi).

L'incarico è stato eseguito nell'anno 2021 ed i lavori saranno collaudati nell'anno 2022.
Le competenze tecniche recuperate dal Servizio Tecnico di Acer Piacenza, per gli interventi sopra menzionati, ammontano ad € 4.300,00 circa (iva inclusa).

Sono in corso altri servizi tecnici che proseguiranno nell'anno 2022.

5.3.3. COMUNE DI ROTTOFRENO

AMPLIAMENTO DI SCUOLA PRIMARIA IN VIA TOBAGI IN ROTTOFRENO (PC).

Con atto in data 31/7/2018 il Comune di Rottofreno (PC) ha sottoscritto con ACER una convenzione quadro per l'affidamento di incarichi di attività su patrimoni pubblici rientranti in quelle previste dall'art. 41 della legge regionale 24/2001.
I lavori sono stati collaudati in data 2.4.2021.
Le competenze tecniche, fatturate da ACER nell'anno 2021, al Comune di Rottofreno (PC) ammontano ad € 8.800,00 (iva esclusa).

5.3.4. COMUNE DI SARMATO

Con atto in data 12/11/2019 il Comune di Sarmato (PC) ha sottoscritto con ACER una convenzione quadro per l'affidamento di incarichi di attività su patrimoni pubblici rientranti in quelle previste dall'art. 41 della legge regionale 24/2001.

Sono in corso i seguenti interventi:

- ***MIGLIORAMENTO SISMICO DI SCUOLA PRIMARIA SITA IN VIA GUIDO MOIA IN SARMATO - (PC) _ Incarico di Progettazione e Direzione dei Lavori.***
  I lavori sono stati progettati e realizzati nel corso dell'anno 2020.
  I lavori sono stati collaudati in data nell'anno 2021.
  L'importo del QTE dell'appalto ammonta ad € 155.000,00.
  Le competenze tecniche, per la progettazione e direzione lavori fatturate da ACER al Comune di Sarmato (PC) ammontano ad € 27.000,00 circa (iva esclusa).

- ***ADEGUAMENTO SISMICO DI SCUOLA MEDIA SITA IN P.LE ROMA 11 IN SARMATO - (PC) – Incarico di Progettazione e Direzione dei Lavori.***
  L'importo del QTE dell'appalto ammonta ad € 400.000,00 circa, suddivisi in vari lotti lavori.
  La progettazione esecutiva del I Lotto Lavori è stata redatta nel 2021 mentre la PE del II Lotto Lavori sarà ultimata nel 2022.
  Le competenze tecniche, per la progettazione e direzione lavori fatturate da ACER al Comune di Sarmato (PC) ammontano ad € 25.000,00 circa (iva esclusa) per la progettazione oltre ad € 18.300,00 circa (iva esclusa) per la direzione dei lavori ed il coordinamento della sicurezza.

- ***SERVIZIO ATTINENTE ALL'ARCHITETTURA ED ALL'INGEGNERIA PER REDAZIONE PROGETTO DEFINITIVO/ESECUTIVO RELATIVO AD INTERVENTO PER MESSA IN SICUREZZA ED EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DELL'IMMOBILE SITO IN VIA DE GASPERI NR.19 IN SARMATO (PC).***
  L'importo del QTE dell'appalto ammonta ad € 480.000,00 circa.
  La progettazione preliminare è stata redatta nel 2021 e si prevede la redazione del PE nel 2022.
  Le competenze tecniche, recuperate del servizio Tecnico di Acer Piacenza ammontano ad € 35.000,00 circa (iva esclusa).

Sono in corso altri servizi tecnici che proseguiranno nell'anno 2022.

5.3.5. COMUNE DI CALENDASCO

Con Del. del c.c. n. 54 in data 24/10/2019 il Comune di Calendasco (PC) ha sottoscritto con ACER una convenzione quadro per l'affidamento di incarichi di attività su patrimoni pubblici rientranti in quelle previste dall'art. 41 della legge regionale 24/2001.

Sono in corso i seguenti interventi:

- ***LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E SISTEMAZIONE DELLE AREE ESTERNE DEL CAPANNONE DI PROPRIETÀ COMUNALE SITO IN LOC. PONTE TREBBIA VIA TREBBIA***
  L'importo del QTE dell'appalto ammonta ad € 80.000,00.
  I lavori sono stati conclusi nell'anno 2021 e collaudati in data 21/10/2021.
  Le competenze tecniche, da fatturare da ACER al Comune di Sarmato (PC) risultano pari ad € 7.246,65 (iva esclusa).

Sono in corso altri servizi tecnici che proseguiranno nell'anno 2022.

5.3.6. COMUNE DI CASTEL SAN GIOVANNI

In attesa della sottoscrizione della convenzione quadro per l'affidamento di incarichi di attività su patrimoni pubblici rientranti in quelle previste dall'art. 41 della legge regionale 24/2001, il Comune di Castel San Giovanni (PC) ha affidato ad ACER PC alcuni servizi tecnici.

Sono in corso i seguenti interventi:

- ***SERVIZIO DI VERIFICA DEL PROGETTO ESECUTIVO RELATIVO ALL'INTERVENTO PER LA REALIZZAZIONE DEL NUOVO ASILO NIDO COMUNALE IN VIA ELEONORA DUSE IN CASTEL SAN GIOVANNI***
  L'importo dei lavori di progetto ammonta ad € 1.635.000,00.
  Le competenze tecniche, da fatturare da ACER al Comune di Castel San Giovanni (PC) ammontano ad € 9.000,00 (iva esclusa).
  L'attività di verifica dovrebbe concludersi nell'anno 2022.

Sono in corso altri servizi tecnici che proseguiranno nell'anno 2022 (progetto di Recupero Casa Cantoniera ecc…).

5.3.7. COMUNE DI GRAGNANO TREBBIENSE

Con atto in data 14/10/2021 il Comune di Gragnano Trebbiense (PC) ha sottoscritto con ACER una convenzione quadro per l'affidamento di incarichi di attività su patrimoni pubblici rientranti in quelle previste dall'art. 41 della legge regionale 24/2001.

Sono in corso i seguenti interventi:

- ***LAVORI DI MANUTENZIONE ORDINARIA E PICCOLA RIPARAZIONE RELATIVI ALL'EDIFICIO COMUNALE UIN VIA ROMA, 121 IN COMUNE DI GRAGNANO TREBBIENSE (PC).***
  Il costo presunto dell'intervento ammonta ad € 62.000,00.
  I lavori sono stati progettati nell'anno 2021 e saranno eseguiti nell'anno 2022.
  Le competenze tecniche, da fatturare da ACER al Comune di Gragnano T.se (PC) ammontano ad € 3.800 (iva esclusa).

Sono in corso altri servizi tecnici che proseguiranno nell'anno 2022.

5.3.8. ACER-MODENA, ACER-REGGIO EMILIA, ACER-PARMA PROTOCOLLO D'INTESA PER LA CONDIVISIONE DEI SERVIZI TECNICI.

Con Atto in data 23/04/2008 ACER-MODENA, ACER-REGGIO EMILIA, ACER-PARMA ed ACERPIACENZA hanno sottoscritto un Protocollo d'intesa per la condivisione e lo sviluppo di attività in comune, il cui obiettivo prioritario è quello di avviare un progetto di razionalizzazione dei servizi e delle attività fra le ACER, attraverso la valutazione delle utilità di associare processi (servizi e/o attività).

ACER-MODENA

Il servizio Tecnico di Acer Piacenza sta svolgendo diversi incarichi tecnici (progetti, direzioni dei lavori, collaudi ecc.) relativi ad interventi di Nuova Costruzione, Manutenzione e/o Ristrutturazione sul Patrimonio immobiliare gestito da Acer Modena, ed in particolare:

- Redazione di collaudo statico e Collaudo TA per l'intervento di demolizione e ricostruzione in Via 1^Maggio in loc. Cavezzo.
  Le competenze tecniche, ammonteranno ad € 8.700,00 (iva esclusa).
- Redazione di collaudo statico e Collaudo TA per l'intervento di demolizione e ricostruzione in loc. Piumazzo in Castelfranco Emilia.
  Le competenze tecniche, ammonteranno ad € 5.200,00 (iva esclusa).
- Redazione di collaudo statico per l'intervento di demolizione e ricostruzione località cortile di Modena via I Dicembre.
  Le competenze tecniche, ammonteranno ad € 3.600,00 (iva esclusa).

Sono in corso altri servizi tecnici che proseguiranno nell'anno 2021.

ACER-PARMA

Il servizio Tecnico di Acer Piacenza sta svolgendo diversi incarichi tecnici (progetti, direzioni dei lavori, collaudi ecc.) relativi ad interventi di Nuova Costruzione, Manutenzione e/o Ristrutturazione sul Patrimonio immobiliare gestito da Acer Parma, ed in particolare:

- Redazione del Collaudo Statico dell'Intervento di "intervento dì nuova costruzione di edificio adibito a palestra annesso al complesso scolastico elementare di S. Secondo Parmense (PR)".
  Il Collaudo è in corso.
- Redazione del Collaudo Statico dell'Intervento edilizio in via dei Mille n. 60/78 a Parma (PR)".
  Il Collaudo è in corso.
  Le competenze tecniche, ammonteranno ad € 5.400,00 circa (iva esclusa).

Sono in corso altri servizi tecnici che proseguiranno nell'anno 2022.

ACER-REGGIO EMILIA

Il servizio Tecnico di Acer Piacenza sta svolgendo diversi incarichi tecnici (progetti, direzioni dei lavori, collaudi ecc.) relativi ad interventi di Nuova Costruzione, Manutenzione e/o Ristrutturazione sul Patrimonio immobiliare gestito da Acer Reggio-Emilia, ed in particolare:

- Attività di Responsabile Unico del Procedimento dell'Intervento per gli appalti indetti da Acer Reggio Emilia.
  L'attività è in corso.

Le competenze tecniche recuperate dal Servizio Tecnico di Acer Piacenza, per gli interventi sopra menzionati, ammontano ad € 10.000,00 / annui (iva esclusa).

Sono in corso altri servizi tecnici che proseguiranno nell'anno 2022.

5.4. ULTERIORE ATTIVITA' DI PROGETTAZIONE E DIREZIONE LAVORI PER "PRIVATI"

5.4.1. ATTIVITA' TECNICA RELATIVA AI LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA SUI CONDOMINI A PROPRIETA' PUBBLICO/PRIVATO

Il servizio Tecnico di Acer Piacenza si è reso disponibile alla redazione di pratiche edilizie ed attività tecniche in genere relative i lavori di Manutenzione straordinaria sui condomini a proprietà mista pubblico/privato amministrati.

Ciò rappresenta un vantaggio economico per l'azienda e conseguentemente per i Comuni proprietari.

Nel 2021 sono state redatte le seguenti alcune pratiche edilizie per condomini misti con presenza di proprietari privati, in particolare

- "Condominio" ERP ubicato in via Brizzolari n. 1 in Comune di Ponte dell'Olio (PC).
  "Attività tecnica relativa alla Direzione dei Lavori di manutenzione ordinaria di rifacimento muretto di recinzione".
  Le competenze tecniche, ammontano ad € 1.200,00 (iva esclusa).
- "Condominio" ERP ubicato in via Volta n. 5 in Comune di Rivergaro (PC).
  "Attività tecnica per la MS del Manto di copertura".
  Le competenze tecniche, ammontano ad € 3.600,00 (iva esclusa).

5.5. ATTIVITA' DI PROGETTAZIONE E DIREZIONE LAVORI PER INTERVENTI SU IMMOBILI DI PROPRIETA' ACER

5.5.1. Fabbricato VIA XXI APRILE 64

Sono state realizzate opere di manutenzione straordinaria e riqualificazione dell'immobile di proprietà ACER sito in Piacenza in Via XXI Aprile 64 denominato "Tigrai".
L'edificio è costituito da n° 40 alloggi distribuiti su quattro piani fuori terra oltre al piano seminterrato adibito a cantine ed autorimesse raggiungibili dal cortile.
Nel 2020 il fabbricato è stato oggetto di diversi interventi manutentivi sia strutturali quali rifacimento del tetto di copertura, che estetici quali tinteggiatura delle facciate e rifacimenti dei balconi e relative ringhiere, di cui è stato rialzato il parapetto.
Dal punto di vista impiantistico, sono state sostituite n° 40 caldaie autonome con il tipo a condensazione e relativi condotti fumari. E' stata sostituita anche l'antenna tv esistente con impianto satellitare.
Nel corso del 2021 sono stati sostituiti i serramenti esterni di n. 28 alloggi, in modo da completare l'intervento di riqualificazione e dotando ogni alloggio di performanti serramenti in PVC con vetrocamera; inoltre tutti gli appartamenti sono stati dotati di portoncini di ingresso blindati, per migliorare la tenuta termica e la sicurezza.

5.5.2. Cortile sede Acer PC

I lavori hanno interessato l'area cortilizia di proprietà di ACER dell'immobile ove è ubicata la sede uffici in Via XXIV Maggio n.26-28
I lavori sono stati progettati nell'anno 2020 e realizzati e collaudati nell'anno 2021.
Il costo dei lavori è risultato pari ad € 57.500,00 circa ed ha interessato anche la riqualificazione del piano interrato destinato a posti auto interrati (tinteggi e rifacimento impianto elettrico).
Tutti i lavori sono stati progettati e diretti dal servizio Tecnico di Acer Piacenza con un risparmio per l'Azienda stimato in € 6000,00 circa.

6. ATTIVITA' DI AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

6.1. Amministrazione condominiale di condomini a proprietà mista pubblico/privato

ACER Piacenza ha acquisito esperienza e conoscenze specifiche, in seguito ad esperienza di oltre un decennio nel settore, in merito alla gestione condominiale.
Nell'anno 2021 si sono svolte tutte le attività riguardanti l'amministrazione di n. 42 condomini (per un totale di 518 unità immobiliari amministrate) con risultati sempre più evidenti sia nella gestione delle parti comuni che il ribasso delle quote di morosità riguardanti proprietari e inquilini degli stabili amministrati.
La previsione per il futuro a medio termine è di gestire altri fabbricati, ove possibile a maggioranza utenti ERP o almeno in parte, in modo da rendere un servizio migliorativo di gestione delle parti comuni condominiali, una più fluida e diretta comunicazione con i residenti e un vantaggio economico per l'azienda e conseguentemente per i Comuni proprietari.
L'obiettivo rimane sempre di migliorare il servizio offerto ai condòmini e dove ci fossero i presupposti anche subentrando ad attuali amministratori di condomini misti pubblico/privato.

Condomini amministrati al 31 dicembre 2021.

	Codice Fabbricato	Indirizzo - Civico - Località	Comune	Totale alloggi	Alloggi di Proprietà	Alloggi ERP
1	.0110008	VIA GAVIOLO, 1	Carpaneto P.no	6	4	2
2	.0112000	VIA CONFALONIERI, 6	Carpaneto P.no	6	6	0
3	.0210002	VIA ILLICA, 3 - PAL.2	Fiorenzuola d'Arda	16	7	9
4	.0210019	VIA FOSCOLO, 30-32	Fiorenzuola d'Arda	16	7	9
5	.0210203	VIA MONS. P. PIACENZA, 4	Fiorenzuola d'Arda	8	2	6
6	.0210208	VIA S. FRANCESCO, 5	Fiorenzuola d'Arda	10	9	1
7	.0232000	VIA DUOMO ANGOLO VIA VIGEVANI	Settima di Gossolengo	8	8	0
8	.0320043	VIA BOSELLI, 21 - PAL. B	Piacenza	6	6	0
9	.0320076	VIA XXI APRILE, 21	Piacenza	26	5	21
10	.0320077	VIA XXI APRILE, 35	Piacenza	26	5	21
11	.0320083	VIA MORAZZONE, 15-17	Piacenza	12	6	6
12	.0320089	VIA MUTTI, 1-3	Piacenza	16	11	5
13	.0320091	VIA PENITENTI, 6	Piacenza	8	5	3
14	.0320092	VIA PENITENTI, 8	Piacenza	8	2	6
15	.0320095	VIA PASTORE, 5A	Piacenza	21	5	16
16	.0320142	VIALE PASS. PUBBLICO, 109	Piacenza	8	4	4
17	.0320157	VIA ZANETTI, 8-10	Piacenza	12	4	8
18	.0320162	VIA VENEZIANI, 15-17	Piacenza	16	10	6
19	.0320165	VIA MARAZZANI VISCONTI, 8-10	Piacenza	16	7	9
20	.0320166	VIA REBASTI, 3-5	Piacenza	16	9	7
21	.0320167	VIA REBASTI, 4-6	Piacenza	16	8	8
22	.0320172	VIA GARDELLA, 1/E - 1/F - PAL. 5	Piacenza	16	3	13
23	.0320174	VIA GARDELLA, 1/G - 1/H - PAL. 7	Piacenza	16	5	11
24	.0320176	VIA GARDELLA 1/0 - 1/P - PAL.9	Piacenza	12	5	7
25	.0320208	VIA ZAGO, 2	Piacenza	6	5	1
26	.0320234	VIA GUARNASCHELLI, 3	Piacenza	6	6	0
27	.0321010	VIA PETTORELLI, 2	Piacenza	15	5	10
28	.0321014	VIA S. SEPOLCRO, 3	Piacenza	17	5	12
29	.0321031	VIA TREBBIA, 85 A-B-C - BORGOTREBBIA	Piacenza	13	5	8
30	.0322001	VIA CAMPAGNA, 99	Piacenza	7	7	0
31	.0322002	VIA MASCAGNI, 2	Piacenza	9	9	0
32	.0322003	VIA BORGHETTO 69	Piacenza	11	11	0
33	.0350003	VIA F.LLI SOLARI, 2	Podenzano	4	2	2
34	.0360009	VIA GUIDO ROSSA, 15-17	Ponte dell'Olio	14	4	10
35	.0360107	VIA GUIDO ROSSA, 6	Ponte dell'Olio	7	2	5
36	.0370002	VIA A. MORO, 15	Pontenure	12	3	9
37	.0390011	VIA DELLA RESISTENZA, 6-8	Rottofreno	12	4	8
38	.0392000	VIA PAPA GIOVANNI II, 6 - SAN NICOLÒ	Rottofreno	17	17	0
39	.0392001	VIA PAPA GIOVANNI II, 10 - VIA PACE, 3	Rottofreno	24	24	0
40	.0420001	VIA LA MALFA, 7	Sarmato	12	4	8

Nell'anno 2021, sono state convocate tutte le assemblee nonostante il protrarsi della situazione di emergenza sanitaria in corso e le difficoltà nella reperibilità dei numeri minimi di legge di validità e tenuta di assemblee, sono stati eseguiti/programmati 5 interventi di manutenzione straordinaria ed è stata accolta la disponibilità ad avviare le pratiche di accesso al Superbonus in 22 condomini gestiti.

L'attività dell'ufficio Condomini nel 2021 è stata molto intensa vista la possibilità di accesso ai vari bonus "facciate" e "superbonus" che hanno fatto lievitare le richieste di informazioni e/o di assemblee straordinarie nell'attività di partecipazione nei 110 condomini esterni affidati in gestione ad amministratori privati, riguardante il patrimonio abitativo misto pubblico/privato.
L'attività lavorativa è incrementata proprio a seguito della situazione sopra descritta e consiste principalmente in rapporti diretti con amministratori con verifiche e analisi delle contabilità e partecipazione ad assemblee condominiali ordinarie e straordinarie.
Sono incrementati anche i contatti e il rapporto con i vari Comuni proprietari per le pratiche relative alle autorizzazioni del Superbonus.

6.2. Agente accertatore

Con delibera del 26 luglio 2019 è stata nominata la figura che possa svolgere il supporto per la funzione di agente accertatore, in merito alle verifiche delle violazioni del regolamento d'uso degli alloggi ERP. Nell'anno 2021 sono stati eseguiti n. 27 interventi di verifica a supporto soprattutto del Comune di Piacenza; si è consolidata una collaborazione sempre più stretta e frequente con il corpo di Polizia Municipale che ha seguito e aiutano la gestione e la risoluzione di alcuni casi significativi presso i quartieri di Via Capra e Via Marinai / Via Radini Tedeschi.

6.3. Servizi aggiuntivi fabbricati ERP

ACER ha proseguito la gestione dei servizi aggiuntivi su richiesta degli utenti, soprattutto relative ad affidamenti di servizi di pulizia e videosorveglianza.
Gli utenti, mediante delibera assembleare con decisione al 50%+1, incaricano Acer a stipulare del contratto di appalto del servizio di pulizia delle parti comuni (interne/esterne) previa verifica documentale/fiscale della ditta scelta e conseguente pagamento delle relative prestazioni.
Attualmente tale servizio viene eseguito 9 ditte specializzate per un totale di 32 fabbricati soprattutto nel Comune di Piacenza ma presente anche in 5 Comuni della provincia.

7. ATTIVITA' DI COMUNICAZIONE

Come ben evidenziato nello scorso bilancio, l'emergenza sanitaria provocata dalla diffusione del Covid 19 ha portato con sé una vera e propria rivoluzione nel modo di fare comunicazione, sia a livello interno che con le famiglie residenti negli alloggi Acer. Un nuovo modo di rapportarsi che ha mostrato anche i suoi lati positivi: la difficoltà di rapportarsi quotidianamente con i dipendenti di Acer direttamente nella struttura è stata sopperita da un sistema informatico dinamico che ha consentito alle famiglie di avere risposte immediate ai problemi. E, per i più anziani o socialmente deboli, di ottenere appuntamenti singoli nel rispetto delle normative anticovid e in totale sicurezza per la propria salute.

A cambiare anche la metodologia delle conferenze stampa, con la presentazione dei progetti sul posto, in presenza limitata e le conferenze con i sindaci del territorio direttamente da remoto: procedura questa che ha consentito di condividere i risultati dell'azienda con le amministrazioni locali, risparmiando al tempo stesso sulle tempistiche di spostamento, aumentando efficacia ed efficienza.

A distanza di un anno dalla sua messa in rete, il link Acerzip è diventato di utilizzo frequente da sempre più famiglie, che lo utilizzano primariamente per prendere appuntamenti on line con gli uffici, pagare le bollette direttamente dal proprio smartphone o pc o tablet e per ottenere risposte ai principali problemi (in particolare per il funzionamento della caldaia o per la ripartizione delle spese tra azienda e inquilini).

Tra le iniziative dell'azienda che hanno ricevuto la maggiore attenzione mediatica nel corso del 2021, sicuramente i progetti di riqualificazione energetica del quartiere della Farnesiana (dal Pinqua al Superbonus 110%); la sensibilizzazione degli inquilini nel rapporto con gli amici a 4zampe (dalle lezioni con il pet sitter alla convenzione con le Guardie ecozoofile per gestire al meglio le situazioni di conflitto potenziale nella vita condominiale); il frutteto sociale e la riqualificazione del quartiere Tigrai; il progetto dedicato agli inquilini affetti da autismo con un testimonial d'eccezione quale Elio delle Storie Tese; il nuovo diario di Acerino il Superinquilino (seconda edizione del diario di prima; nuova edizione per le classi seconde dedicate all'educazione alimentare e gioco in scatola per le scuole e le famiglie); la conclusione dell'installazione delle videocamere di sorveglianza in tutti i quartieri.

Ogni mese, come da tradizione, gli inquilini hanno ricevuto il foglio di informazione Acernews dedicato alle novità dell'azienda rivolte alle famiglie.

8. INFORMATIVA SULL'AMBIENTE E PERSONALE

Acer Piacenza prosegue con il proprio programma di mantenimento dei sistemi di prevenzione della salute e della sicurezza sul lavoro attraverso procedure ufficiali che prevedono anche la formazione obbligatoria del personale. Inoltre è attuato costantemente il monitoraggio della compilazione dei DUVRI obbligatorio per legge.

L'Azienda non ha avuto nessun infortunio sul lavoro al personale dipendente; nessun addebito in ordine a malattie professionali su dipendenti e cause di mobbing; nessun danno causato all'ambiente oltre nessuna sanzione o pena inflitta per reati o danni all'ambiente.

Si evidenzia altresì che l'approvvigionamento di energia elettrica relativa alla sede di Acer Piacenza (illuminazione, riscaldamento e raffrescamento) avviene per una parte significativa dall'utilizzo di impianti fotovoltaici presente sul tetto dell'edificio della sede. Inoltre in diversi quartieri l'azienda ha fatto installare impianti fotovoltaici al fine di ridurre l'impatto sia energetico che economico del consumo di energia evidenziato sulle bollette. In azienda n ottemperanza agli obblighi di legge è stata instituito l'obbligo di raccolta differenziata. Si rileva che nell'anno 2021 le spese per il personale dipendente ammontano a € 1.321.433 i dipendenti in servizio erano 25.

IL BILANCIO DELL'ESERCIZIO 2021

ACER PIACENZA

BILANCIO CONSUNTIVO ANNO 2021

Descrizione	Importo 2021	Importo 2020	Differenza
STATO PATRIMONIALE ATTIVO			
A CREDITI PER CAPITALE DI DOTAZIONE DELIBERATO DA VERSARE			
TOTALE A CREDITI PER CAPITALE DI DOTAZIONE DELIBERATO DA VERSARE	0,00	0,00	0,00
B IMMOBILIZZAZIONI			
B.I IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI			
B.I.1 Costi di impianto e di ampliamento	0,00	0,00	0,00
B.I.2 Costi di ricerca, sviluppo e pubblicita'	0,00	0,00	0,00
B.I.3 Diritto di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	0,00	0,00	0,00
B.I.4 Concessione, licenze, marchi e diritti simili	22.015,00	13.342,00	8.673,00
B.I.5 Avviamento	0,00	0,00	0,00
B.I.6 Immobilizzazioni in corso e acconti	0,00	0,00	0,00
B.I.7 Altre immobilizzazioni immateriali	0,00	0,00	0,00
TOTALE B.I	22.015,00	13.342,00	8.673,00
B.II IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI			
B.II.1 Terreni e fabbricati	1.949.167,00	1.719.591,00	229.576,00
B.II.2 Impianti e macchinari	0,00	0,00	0,00
B.II.3 Attrezzature industriali e commerciali	0,00	0,00	0,00
B.II.4 Altri beni	2.971,00	8.020,00	-5.049,00
B.II.5 Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	0,00	0,00	0,00
TOTALE B.II	1.952.138,00	1.727.611,00	224.527,00
B.III IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE,CON SEPARATA INDICAZIONE,PER CIASCUNA VOCE DEI CREDITI,DEGLI IMPORTI ESIGIBILI ENTRO L'ESERCIZIO SUCCESSIVO			
B.III.1 Partecipazioni in:			
B.III.1.a Partecipazioni in imprese controllate	0,00	0,00	0,00
B.III.1.b Partecipazioni in imprese collegate	0,00	0,00	0,00
B.III.1.c Partecipazioni in altre imprese	0,00	0,00	0,00
B.III.1.d imprese sottoposte al controllo delle imprese controllanti	0,00	0,00	0,00
B.III.1.d bis partecipazione in altre imprese	0,00	0,00	0,00
TOTALE B.III.1	0,00	0,00	0,00
B.III.2 Crediti :			
B.III.2.a Crediti verso imprese controllate	0,00	0,00	0,00
B.III.2.b Crediti verso imprese collegate	0,00	0,00	0,00
B.III.2.c Crediti verso Stato (CER)	0,00	0,00	0,00
B.III.2.d Crediti verso altri Enti Pubblici	0,00	0,00	0,00
B.III.2.e Crediti diversi	5.394,00	5.394,00	0,00
TOTALE B.III.2	5.394,00	5.394,00	0,00
B.III.3 Altri titoli	0,00	0,00	0,00
TOTALE B.III	5.394,00	5.394,00	0,00
TOTALE B IMMOBILIZZAZIONI	1.979.547,00	1.746.347,00	233.200,00
C ATTIVO CIRCOLANTE			
C.I RIMANENZE			
C.I.1 Materie prime, sussidiarie e di consumo	0,00	0,00	0,00
C.I.2 Prodotti in corso lavorazione e semilavorati	0,00	0,00	0,00
C.I.3 Lavori in corso su ordinazione	0,00	0,00	0,00
C.I.4 Prodotti finiti	0,00	0,00	0,00
C.I.4bis Crediti tributari	0,00	0,00	0,00
C.I.4ter Imposte anticipate	0,00	0,00	0,00
C.I.5 Acconti	0,00	0,00	0,00
TOTALE C.I	0,00	0,00	0,00
C.II CREDITI, CON SEPARATA INDICAZIONE, PER CIASCUNA VOCE, DEGLI IMPORTI ESIGIBILI OLTRE L'ESERCIZIO SUCCESSIVO			
C.II.1 Crediti verso utenti e clienti	2.705.121,00	2.967.198,00	-262.077,00
C.II.3 Crediti verso imprese collegate	0,00	0,00	0,00
C.II.4 Crediti verso lo Stato (CER) per Gestione Speciale	0,00	0,00	0,00
C.II.5 Crediti verso altri :			
C.II.5.a Crediti verso Stato (CER)	888.840,00	888.840,00	0,00
C.II.5.b Crediti verso Regione	390.275,00	470.539,00	-80.264,00
C.II.5.c Crediti verso altri Enti territoriali	0,00	0,00	0,00
C.II.5.d Crediti verso altri Enti del settore pubblico allargato	0,00	0,00	0,00
C.II.5.e Crediti diversi	241.181,00	49.258,00	191.923,00
TOTALE C.II.5	1.520.296,00	1.408.637,00	111.659,00
TOTALE C.II	4.225.417,00	4.375.835,00	-150.418,00
C.III ATTIVITA' FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO			

ACER PIACENZA

BILANCIO CONSUNTIVO ANNO 2021

Descrizione	Importo 2021	Importo 2020	Differenza
IMMOBILIZZAZIONI			
C.III.1 Partecipazioni in imprese controllate	0,00	0,00	0,00
C.III.2 Partecipazioni in imprese collegate	0,00	0,00	0,00
C.III.3 Altre partecipazioni	0,00	0,00	0,00
C.III.5 Altri titoli	1.515.267,00	1.515.267,00	0,00
TOTALE C.III	1.515.267,00	1.515.267,00	0,00
C.IV DISPONIBILITA' LIQUIDE			
C.IV.1 Depositi bancari e postali presso:			
C.IV.1.a Tesoreria provinciale dello Stato	0,00	0,00	0,00
C.IV.1.b Banche	6.235.533,00	5.327.724,00	907.809,00
C.IV.1.c Poste	533,00	645,00	-112,00
TOTALE C.IV.1	6.236.066,00	5.328.369,00	907.697,00
C.IV.2 Assegni			
C.IV.2.a Assegni	0,00	0,00	0,00
TOTALE C.IV.2	0,00	0,00	0,00
C.IV.3 Denaro e valori in cassa			
C.IV.3.a Fondi anticipati al cassiere interno	0,00	0,00	0,00
C.IV.3.b Valori bollati	0,00	0,00	0,00
TOTALE C.IV.3	0,00	0,00	0,00
TOTALE C.IV	6.236.066,00	5.328.369,00	907.697,00
TOTALE C ATTIVO CIRCOLANTE	**11.976.750,00**	**11.219.471,00**	**757.279,00**
D RATEI E RISCONTI ATTIVI, CON SEPARATA INDICAZIONE DEL DISAGGIO SUI PRESTITI			
D Ratei e Risconti attivi	53.779,00	133.425,00	-79.646,00
TOTALE D RATEI E RISCONTI ATTIVI, CON SEPARATA INDICAZIONE DEL DISAGGIO SUI PRESTITI	**53.779,00**	**133.425,00**	**-79.646,00**
Arrotondamenti per chiusura bilancio			
TOTALE Arrotondamenti per chiusura bilancio	**0,00**	**0,00**	**0,00**
TOTALE STATO PATRIMONIALE ATTIVO	**14.010.076,00**	**13.099.243,00**	**910.833,00**

ACER PIACENZA

BILANCIO CONSUNTIVO ANNO 2021

Descrizione	Importo 2021	Importo 2020	Differenza
STATO PATRIMONIALE PASSIVO			
A PATRIMONIO NETTO			
A.I Capitale di dotazione	200.852,00	200.852,00	0,00
A.III Riserve di rivalutazione	129.114,00	129.114,00	0,00
A.IV Fondo riserva	0,00	0,00	0,00
A.V Riserve statutarie e regolamentari	1.456.920,00	1.456.920,00	0,00
Arrotondamenti Euro	0,00	0,00	0,00
A.VI Altre riserve, distintamente indicate:			
A.VII.a Riserva contributi accantonati art. 55 TUIR	0,00	0,00	0,00
A.VII.b Altre riserve	2.005.418,00	1.847.220,00	158.198,00
TOTALE A.VII	2.005.418,00	1.847.220,00	158.198,00
A.VIII Utili (perdite) portati a nuovo	0,00	0,00	0,00
A.IX Utile(perdita) dell'esercizio	211.825,00	158.198,00	53.627,00
TOTALE A PATRIMONIO NETTO	4.003.129,00	3.791.304,00	211.825,00
B FONDI PER RISCHI E ONERI			
B.1 Fondi per trattamento di quiescenza e obblighi simili	29.297,00	0,00	29.297,00
B.2 Fondi per imposte	0,00	0,00	0,00
B.3 Altri fondi	451.016,00	451.016,00	0,00
TOTALE B FONDI PER RISCHI E ONERI	480.313,00	451.016,00	29.297,00
C TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO			
C Fondo di trattamento di fine rapporto	812.066,00	967.146,00	-155.080,00
TOTALE C TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	812.066,00	967.146,00	-155.080,00
D DEBITI, CON SEPARATA INDICAZIONE, PER CIASCUNA VOCE, DEGLI IMPORTI ESIGIBILI OLTRE L'ESERCIZIO SUCCESSIVO			
D.01 Prestiti obbligazionari	0,00	0,00	0,00
D.03 Debiti verso:			
D.03.a Debiti verso Tesoriere	0,00	0,00	0,00
D.03.b Debiti verso banche	0,00	0,00	0,00
D.03.c Debiti verso poste	0,00	0,00	0,00
TOTALE D.03	0,00	0,00	0,00
D.04 Mutui	506.319,00	545.275,00	-38.956,00
D.06 Acconti	0,00	0,00	0,00
D.07 Debiti verso fornitori	1.231.818,00	792.919,00	438.899,00
D.08 Debiti rappresentati da titoli di credito	0,00	0,00	0,00
D.09 Debiti verso imprese controllate	0,00	0,00	0,00
D.10 Debiti verso imprese collegate	0,00	0,00	0,00
D.11 Debiti verso controllante	5.029.494,00	4.738.722,00	290.772,00
D.12 Debiti tributari	33.986,00	13.649,00	20.337,00
D.13 Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	22.263,00	23.154,00	-891,00
D.14 Altri debiti	1.882.843,00	1.776.057,00	106.786,00
TOTALE D DEBITI, CON SEPARATA INDICAZIONE, PER CIASCUNA VOCE, DEGLI IMPORTI ESIGIBILI OLTRE L'ESERCIZIO SUCCESSIVO	8.706.723,00	7.889.776,00	816.947,00
E RATEI E RISCONTI PASSIVI, CON SEPARATA INDICAZIONE DELL'AGGIO SUI PRESTITI			
E Ratei e risconti passivi	7.845,00	0,00	7.845,00
TOTALE E RATEI E RISCONTI PASSIVI, CON SEPARATA INDICAZIONE DELL'AGGIO SUI PRESTITI	7.845,00	0,00	7.845,00
TOTALE STATO PATRIMONIALE PASSIVO	14.010.076,00	13.099.242,00	910.834,00

ACER PIACENZA

BILANCIO CONSUNTIVO ANNO 2021

Descrizione	Importo 2021	Importo 2020	Differenza
CONTO ECONOMICO			
A VALORE DELLA PRODUZIONE			
A.1 Ricavi delle vendite e delle prestazioni	6.545.449,00	6.300.347,00	245.102,00
A.2 Variazioni da rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	0,00	0,00	0,00
A.3 Variazione dei lavori in corso su ordinazione	0,00	0,00	0,00
A.4 Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	0,00	0,00	0,00
A.5 ALTRI RICAVI E PROVENTI			
A.5.a rimborsi e proventi diversi	768.742,00	729.218,00	39.524,00
A.5.b rimborsi Stato (CER) per Gestione Speciale	0,00	0,00	0,00
A.5.c contributi in conto esercizio	0,00	0,00	0,00
A.5.e plusvalenze da alienazioni ordinarie di beni strumentali	0,00	0,00	0,00
A.5.f sopravvenienze attive - insussistenze attive	0,00	0,00	0,00
TOTALE A.5	768.742,00	729.218,00	39.524,00
TOTALE A VALORE DELLA PRODUZIONE	7.314.191,00	7.029.565,00	284.626,00
B COSTI DELLA PRODUZIONE			
B.06 per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	7.507,00	5.230,00	2.277,00
B.07 Per servizi	3.569.212,00	3.564.339,00	4.873,00
B.08 per godimento di beni di terzi	0,00	0,00	0,00
B.09 per il personale:			
B.09.a Salari e stipendi	904.007,00	900.187,00	3.820,00
B.09.b Oneri sociali	250.096,00	251.301,00	-1.205,00
B.09.c Trattamento di fine rapporto	69.490,00	77.639,00	-20.851,00
B.09.d Trattamento di quiescenza e simili	0,00	0,00	0,00
B.09.e Altri costi	18.366,00	13.181,00	5.184,00
B.09.f Premio di produttività	49.237,00	39.000,00	10.237,00
B.09.g Compensi Parasubordinati	1.238,00	0,00	1.238,00
TOTALE B.09	1.321.433,00	1.281.308,00	40.125,00
B.10 Ammortamenti e svalutazioni			
B.10.a Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	11.531,00	11.743,00	-212,00
B.10.b Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	107.915,00	99.334,00	8.581,00
B.10.c Svalutazione delle immobilizzazioni	0,00	0,00	0,00
B.10.d Svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilita liquide	400.000,00	300.000,00	100.000,00
TOTALE B.10	519.446,00	411.077,00	108.369,00
B.11 Variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	0,00	0,00	0,00
B.12 Accantonamenti per rischi	0,00	0,00	0,00
B.13 Altri accantonamenti	0,00	0,00	0,00
B.14 Oneri diversi di gestione	1.560.448,00	1.506.577,00	53.871,00
TOTALE B COSTI DELLA PRODUZIONE	6.978.046,00	6.768.531,00	209.515,00
DIFFERENZA TRA VALORI E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	336.145,00	261.034,00	75.111,00
C PROVENTI ED ONERI FINANZIARI			
C.15 Proventi da partecipazioni:			
C.15.a in imprese controllate	0,00	0,00	0,00
C.15.b in imprese collegate	0,00	0,00	0,00
C.15.c in altre imprese	0,00	0,00	0,00
TOTALE C.15	0,00	0,00	0,00
C.16 Altri proventi finanziari:			
C.16.a da crediti iscritti nelle immobilizzazioni verso:	0,00	0,00	0,00
C.16.b da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	0,00	0,00	0,00
C.16.c Da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0,00	0,00	0,00
C.16.d da proventi diversi dai precedenti con separata indicazione di quelli da imprese controllate e collegate	23.776,00	29.625,00	-5.849,00
TOTALE C.16	23.776,00	29.625,00	-5.849,00
C.17 Interessi ed altri oneri finanziari verso:			
C.17.a imprese controllate	0,00	0,00	0,00
C.17.b imprese collegate	0,00	0,00	0,00
C.17.c altri	10.295,00	12.376,00	-2.081,00
C.17.d su mutui	15.617,00	20.856,00	-5.239,00
TOTALE C.17	25.912,00	33.232,00	-7.320,00
C.17bis Utile e perdite su cambi	0,00	0,00	0,00
TOTALE (C.15 + C.16 - C.17)	-2.136,00	-3.607,00	1.471,00
D RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE			
D.18 Rivalutazioni:			
D.18.a di partecipazioni	0,00	0,00	0,00
D.18.b di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono	0,00	0,00	0,00

BILANCIO CONSUNTIVO ANNO 2021

Descrizione	Importo 2021	Importo 2020	Differenza
partecipazioni			
D.18.c di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0,00	0,00	0,00
TOTALE D.18	0,00	0,00	0,00
D.19 Svalutazioni:			
D.19.a di partecipazioni	0,00	0,00	0,00
D.19.b di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	0,00	0,00	0,00
D.19.c di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0,00	0,00	0,00
D.19.d Altre	0,00	0,00	0,00
TOTALE D.19	0,00	0,00	0,00
TOTALE (D.18 - D.19)	0,00	0,00	0,00
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+C+D)	**334.009,00**	**257.427,00**	**76.582,00**
Imposte sul reddito di esercizio			
Imposte sul reddito di esercizio	122.184,00	99.229,00	22.955,00
Utile (perdita) dell'esercizio			
Utile (perdita) dell'esercizio	211.825,00	158.198,00	53.627,00

NOTA INTEGRATIVA - BILANCIO AL 31/12/2021

Premessa

Acer della Provincia di Piacenza è un ente pubblico economico dotato di personalità giuridica e autonomia organizzativa; tale Ente deve presentare il bilancio di esercizio ai sensi dell'art. 20 comma 5 dello Statuto ed a norma dell'arti. 40 comma 2 della Legge Regionale n. 24/2001 secondo la normativa civilistica vigente di cui agli artt. 2435-bis e seguenti del Codice Civile.
Il bilancio è stato redatto, oltre che in conformità alle norme di legge e al Regolamento di contabilità vigente, seguendo i principi contabili applicabili ad un'impresa in funzionamento, elaborati da O.I.C.
In ottemperanza al principio di competenza, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono e non a quello in cui si concretizzano i relativi movimenti di numerario.
La nota integrativa, unitamente agli schemi di Stato patrimoniale e di Conto economico, costituisce il bilancio d'esercizio chiuso al 31.12.2021.

- Il Consiglio di Amministrazione formula la presente nota integrativa con lo scopo di fornire tutti gli elementi utili alla comprensione del bilancio di ACER Piacenza.
- Il presente bilancio ha tutti i requisiti per essere redatto in forma abbreviata ai sensi dell'art. 2435 bis primo comma del Codice Civile. Per una maggiore comprensione dei dati esposti, l'azienda ha ritenuto opportuno avvalersi di uno schema più dettagliato rispetto al bilancio abbreviato.
- "Si rileva che, in attuazione a quanto disposto dal D. Lgs.n.196/2003 all'art.34, comma 1, lettera g, e al punto 26 del disciplinare tecnico, di cui all'allegato B del medesimo decreto legislativo, è stato predisposto ed approvato il Documento Programmatico sulla sicurezza, secondo le indicazioni descritte al punto 19 del medesimo allegato."

Criteri di formazione

Il seguente bilancio è conforme al dettato degli articoli 2435-bis e seguenti del Codice Civile, come risulta dalla presente nota integrativa, redatta ai sensi dell'articolo 2427 del Codice Civile, che costituisce, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2435-bis parte integrante del bilancio di esercizio. Ai sensi dell'art. 23 –ter del Codice Civile si precisa che:

- non sono state raggruppate voci di Stato Patrimoniale o di Conto Economico;
- tutte le voci di bilancio sono comparabili con quelle relative al bilancio dell'esercizio precedente.

Criteri di valutazione

I criteri utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31/12/2021 non si discostano da quelli utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio, in particolare nelle valutazioni e nella continuità dei medesimi principi.
Il bilancio dell'esercizio precedente è stato riclassificato, a fini comparativi, tenendo conto dei criteri adottati nell'esercizio in corso.
La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività.
L'applicazione del principio di prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste delle attività o passività.
In ottemperanza al principio di competenza, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono, e non a quello in cui si concretizzano i relativi movimenti di numerario (incassi e pagamenti).
La continuità di applicazione dei criteri di valutazione nel tempo rappresenta elemento necessario ai fini della comparabilità dei bilanci dell'azienda nei vari esercizi.
In particolare, i criteri di valutazione adottati nella formazione del bilancio sono stati i seguenti.

Fatti di rilievo intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Le recentissime vicende legate alla diffusione in Italia e nel mondo del contagio da Covid-19 (Coronavirus), la dichiarazione di Pandemia da parte dell'OMS e le restrizioni imposte dalle norme varate dal governo italiano che producono effetti ancora nel 2022, al fine del contenimento del fenomeno, impattano in maniera negativa sull'andamento del mercato di riferimento della Società anche nel corso del 2022. Anche la crisi russo-ucraina iniziata a febbraio 2022 e le sanzioni internazionali adottate contro la Russia e la Bielorussia produrranno inevitabilmente effetti anche per le società italiane e il mercato di riferimento. La Società considera la guerra un evento intervenuto dopo la data di riferimento del bilancio ma, alla luce delle informazioni ad oggi disponibili, non comporta alcuna rettifica.

Immobilizzazioni

Immateriali

Sono rappresentate dal “software” inteso quale insieme di programmi necessari allo svolgimento di elaborazioni elettroniche: programmi di base, che riguardano i modi di funzionamento degli elaboratori e programmi applicativi che consentono al computer di conseguire specifici risultati operativi.
Il software è stato acquisito tramite “contratto di licenza d’uso” a tempo indeterminato.
Tali immobilizzazioni sono iscritte al costo storico di acquisizione ed esposte al netto degli ammortamenti effettuati nel corso degli esercizi entro i limiti fissati dalle vigenti disposizioni legislative e imputati direttamente alle singole voci, in base alla residua possibilità di utilizzazione.
Nel caso in cui, indipendentemente dall’ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l’immobilizzazione viene adeguatamente svalutata; se negli esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione, viene ripristinato il valore originario, rettificato dei soli ammortamenti. Nell’anno non si è proceduto a svalutazioni per perdita durevole di valore.

Materiali

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisizione comprensivo degli oneri accessori.
I costi di manutenzione aventi carattere incrementativo delle immobilizzazioni, in quanto hanno contribuito ad allungare la vita utile delle stesse o che comunque hanno portato a una maggiore redditività, sono stati capitalizzati.
Le immobilizzazioni sono iscritte al netto dei relativi ammortamenti accumulati; gli ammortamenti sono stati effettuati secondo la residua possibilità di utilizzazione dei beni, e rispondono inoltre ai limiti previsti dalla vigente normativa fiscale, ritenuti rappresentativi della vita utile economico-tecnica stimata dei cespiti. Tali aliquote sono successivamente dettagliate in sede di commento alle voci dello stato patrimoniale.
Nel caso in cui, indipendentemente dall’ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l’immobilizzazione viene adeguatamente svalutata; se negli esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione, viene ripristinato il valore originario, rettificato dei soli ammortamenti. Nell’anno non si è proceduto a svalutazioni per perdita durevole di valore.

Finanziarie

Le immobilizzazioni finanziarie sono costituite da partecipazioni e da crediti. I crediti verso altri di natura finanziaria sono iscritti al valore di realizzo, coincidente con il loro valore nominale.
Le partecipazioni sono iscritte al costo di acquisto aumentate degli oneri accessori di diretta imputazione.

Crediti

Sono esposti al presumibile valore di realizzo. L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di realizzo è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti stimato sulla base delle ragionevoli previsioni di inesigibilità. Nel corso dell’esercizio sono stati riallocati i crediti diversi in maniera da raggruppare i crediti con la stessa natura e permettere una lettura

più chiara del bilancio di esercizio

Disponibilità liquide
Sono iscritte al valore nominale ovvero per il loro effettivo importo.

Debiti
Sono rilevati al valore nominale al netto delle eventuali spese di transazione. Come per i crediti anche i debiti sono stati riallocati in modo da fornire un'esposizione più coerente dei dati di bilancio

Ratei e risconti
Sono calcolati in base al principio della competenza temporale in applicazione del principio di correlazione tra costi e ricavi di esercizio.

Fondi per rischi e oneri
I fondi rischi e oneri sono stati stanziati per fronteggiare oneri e perdite di natura determinata, di esistenza certa o probabile e non correlabili a specifiche voci dell'attivo, i cui valori o data di effettiva manifestazione non sono determinabili in base agli elementi a disposizione.

Fondo TFR
Riflette il debito maturato nei confronti dei dipendenti in conformità alla legislazione vigente ed ai contratti di lavoro. Il fondo corrisponde al totale delle singole indennità maturate a favore dei dipendenti alla data di chiusura del bilancio, al netto degli acconti erogati, ed è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro a tale data. L'imposta sostitutiva sulla rivalutazione del fondo TFR introdotta dal D. Lgs. N° 47/00 è stata contabilmente imputata a riduzione del fondo stesso.

Costi e ricavi
Sono esposti nel conto economico secondo i principi della competenza economica e temporale e della prudenza, al netto degli sconti e abbuoni e con rilevazione dei relativi ratei e risconti.
I ricavi per le vendite, ascrivibili principalmente alla cessione delle unità immobiliari realizzate per la futura vendita, saranno contabilizzati al momento del trasferimento della proprietà.
I ricavi di natura commerciale, quelli derivanti cioè dalla prestazione di servizi, sono rilevati sulla base della competenza temporale degli stessi.

Imposte sul reddito
Le imposte sul reddito di competenza del periodo sono determinate in applicazione della vigente normativa fiscale e sono esposte, al netto degli acconti versati e delle ritenute subite, nella voce debiti tributari. Rappresentano pertanto gli accantonamenti per imposte liquidate o da liquidare per l'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti. Le imposte differite e anticipate vengono contabilizzate in presenza di significativi importi che determinano rispettivamente dei differimenti o degli anticipi di imposizione rispetto a quanto dovuto in termini di imposte correnti sul risultato di esercizio.

Conti d'ordine
Sono formati principalmente dalle garanzie prestate da terzi per lo svolgimento di contratti di appalto.

Dati sull'occupazione

L'organico medio aziendale, ripartito per categoria, ha subito, rispetto al precedente esercizio, le seguenti variazioni.

Organico	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
Dirigenti	1	1	0
Quadri	4	5	(1)
Impiegati	21	19	2
Totali	**26**	**25**	**1**

Attività

B) Immobilizzazioni

I. *Immobilizzazioni immateriali*

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
22.015	13.342	8.673

II. *Immobilizzazioni materiali*

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
1.952.138	1.727.611	224.527

Terreni e fabbricati

Il valore dei terreni e fabbricati al 31/12/2021 riporta un saldo di € 1.949.167 che rappresenta il patrimonio Acer dopo il passaggio degli immobili ERP ai Comuni al netto dei relativi fondi di ammortamento più il valore della sede sita in via Martiri della Resistenza.
Per quanto riguarda quest'ultima si fa presente che l'immobile insiste su un'area concessa ad ACER Piacenza dal Comune in diritto di superficie e per tale ragione non si è proceduto allo scorporo del terreno dal fabbricato in quanto in tale valore non è ricompreso il valore stesso del terreno. L'incremento è determinato da interventi di manutenzione straordinaria effettuati su immobili di proprietà di Acer.

Impianti e macchinari e Altri beni
Nella voce "altri beni", che presenta un saldo di € 2.971 si evidenziano le macchine per ufficio per un valore di Euro 333.988 completamente ammortizzato, i mobili per ufficio per Euro 22.644 completamente ammortizzati, gli automezzi per Euro 95.340 completamente ammortizzate e attrezzature varie per euro 87.561 e relativo fondo ammortamento. Gli utilizzi sono rappresentati unicamente dagli ammortamenti dell'esercizio.

II. *Immobilizzazioni finanziarie*

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
5394	5394	0

Il saldo è rappresentato da “Crediti verso altri” per € 5.394 e rappresentano le somme di denaro versate a terzi a titolo di garanzia.

C) Attivo circolante

I. Rimanenze

Le rimanenze risultano pari a zero in quanto l’ACER attualmente non ha prodotto né beni mobili né beni immobili destinati alla vendita.

II. *Crediti*

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
4.225.417	4.375.835	(150.418))

Ai sensi del punto 6) dell’art. 2427 del c.c. si precisa che non esistono crediti di ammontare residuo superiore ai cinque anni. La tabella che segue esprime il dettaglio delle principali tipologie di credito. La diminuzione dell’importo trai due anni è determinata dalla somma algebrica dei seguenti movimenti: una diminuzione pari a Euro 262.077 dei crediti verso i clienti; per Euro 80.264 dalla diminuzione di crediti verso al Regione a seguito di rimborsi di finanziamenti stanziati in questa posta di bilancio e per Euro 191.923 da un aumento di altri crediti nei confronti di pubbliche amministrazioni per contributi da incassare ma già stanziati.

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Totale
Verso clienti	2.705.121		2.705.121
Verso altri	390.275	888.840	1.279.115
Crediti diversi	241.181		**241.181**
TOTALE	**3.336.577**	**888.840**	**4.225.417**

Il Fondo svalutazione crediti dell’azienda ammonta a Euro 2.593.306 tale Fondo è stato incrementato nel corso del 2021 con un accantonamento di Euro 400.000 ed è stato utilizzato a copertura dei crediti per Euro 81.773.

I crediti verso altri ammontano a € 1.279.115 e sono di seguito dettagliati:
- € 888.840: “Crediti verso lo Stato e Regione”, di cui al punto 5 a) e b) sono costituiti dai crediti per interventi costruttivi e di ristrutturazione in corso destinati alle finalità della legge 560/1993 che l’Azienda ha versato su apposito c/c presso la Tesoreria provinciale;
- € 390.275 “Crediti verso Regione”;

I crediti diversi pari a Euro 241.181 rappresentano quasi interamente i crediti per contributi da ricevere dai comuni per interventi in corso.

III. *Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni*

Rispettando la continuità con i precedenti esercizi, la voce “Altri titoli” riporta un saldo pari a Euro 1.515.267 che rappresenta gli investimenti finanziari, effettuati dall’azienda identificabili in un investimento sotto forma di polizza, stipulate con due istituti di credito differenti. Tali investimenti sono stati iscritti al costo di acquisto secondo il principio di prudenza applicando quanto prescritto dall'art 2426 che al punto 9 prescrive che "le rimanenze, i titoli e le attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni sono iscritti al costo di acquisto o di produzione, calcolato secondo il numero 1), ovvero al valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato, se minore".
Conseguentemente non è mai stato registrato il maggior valore di tali polizze maturato nei vari esercizi fin dalla loro sottoscrizione. A livello fiscale non è stata operata su tale maggior valore alcuna tassazione

IV. *Disponibilità liquide*

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
6.236.066	5.328.369	907.697

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio.

D) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/202	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
53.779	133.425	(789.646)

Gli importi inerenti alla tabella sopra indicata sono da attribuirsi alla stipula di abbonamenti a riviste specializzate e al pagamento dei premi di polizze assicurative.

Passività

A) Patrimonio netto

Saldo al 31/12/2021	Saldo al /12/2020	Variazioni
4.003.129	3.791.304	211.825

B) Fondi per rischi e oneri

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
451.016	451.016	0

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
812.066	967.140	(155.080)

La variazione è così costituita.

Variazioni	Importo
Valore al 31/12/2020	**967.146**
Incremento per accantonamento dell'esercizio	91.226
Decremento per utilizzo dell'esercizio	246.306
Valore al 31/12/2021	**812.066**

Il fondo accantonato, rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2021 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto delle liquidazioni corrisposte. I decrementi sono determinati dalle liquidazioni del T.F.R. ai dipendenti per pensionamento di tre dipendenti.

D) Debiti

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
8.706.723	7.888.776	816.947

I debiti sono valutati al loro valore nominale e la scadenza degli stessi è così suddivisa.

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Debiti per Mutui	47.151	459.168		506.319
Debiti verso fornitori	1.231.818			1.231.818
Debiti verso istituti di previdenza e tributari	56.249			56.249
Altri debiti		1.882.843		1.882.843
Finanziamenti per gestione Cer		5.029.494		5.029.494
	1.335.218	**7.371.505**		**8.706.723**

La voce “Debiti tributari” contiene i debiti verso Erario per ritenute erariali.
La voce “Debiti verso Istituti di Previdenza” rappresenta il debito per ritenute previdenziali operate.

Conti d'ordine

Di seguito si riporta il valore degli impegni, delle garanzie e delle passività potenziali non risultanti dallo Stato Patrimoniale, con indicazione della natura delle garanzie reali prestate.

Descrizione	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
Garanzie fideiussioni e avalli	496.014	357.999	138.015

I Conti d’ordine sono così costituiti dalle fidejussioni a titolo di cauzioni definitive per l’adempimento degli obblighi contrattuali derivanti da contratti d’appalto per lavori e servizi rilasciate ai sensi della normativa vigente, e delle garanzie rilasciate a fronte della riduzione dei mutui contratti nell’anno.

Conto economico

A) Valore della produzione

Descrizione	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	6.545.449	6.300.347	245.102
Altri ricavi e proventi	768.742	729.218	39.524
TOTALE	**7.314.191**	**7.029.565**	**284.626**

I ricavi delle vendite e prestazioni sono composti principalmente da canoni di locazione erp per alloggi pari a € 3.439.633 e da canoni provenienti dalla gestione dei box per € 462.683 e per € 43.962 dai canoni percepiti dagli alloggi destinati agli studenti.
I corrispettivi per servizi a rimborso ammontano a € 1.388.779, comprendono i recuperi delle utenze, quali acqua energia elettrica ascensori, riscaldamento pulizia fosse, ecc, anticipate per gli inquilini dall’azienda
La voce “Altri ricavi e proventi” è costituita principalmente:

- dai compensi tecnici per € 157.395 che l’azienda matura per l’attività di progettazione degli interventi di manutenzione sul patrimonio gestito e sugli interventi che hanno ad oggetto nuove costruzioni;
- dai corrispettivi per estinzione del diritto di prelazione per € 62.230**;**
- dai compensi diversi derivanti dalla gestione degli alloggi per i quali è stata stipulata una convenzione per € 121.032;
- dai compensi per prestazioni derivanti dal tariffario richieste agli inquilini per € 2.015;

- compensi per gestione alloggi in condominio Euro 33.398
- dai proventi e ricavi diversi che comprende principalmente il recupero dell'imposta di bollo applicata su fatture e quietanze di pagamento per € 56.700, per € 188.472 per recupero spese sostenute a titolo di rendicontazione, stipulazione e registrazione dei contratti di locazione, € 25.375 per rimborso spese derivante dall'utilizzo da parte di terzi dei locali della sede, dai compensi percepiti per l'agenzia della locazione pari a € 541.

B) Costi della produzione

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
6.978.046	6.768.531	209.515

Descrizione	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	7.507	5.230	2.277
Servizi	3.569.212	3.564.339	4.873
Salari e stipendi	1.321.433	1.281.308	40.125
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	11.531	11.743	(212)
Ammortamento immobilizzazioni materiali	107.915	99.334	8.581
Svalutazioni crediti attivo circolante	400.000	300.000	100.000
Oneri diversi di gestione	1.580.448	1.506.577	53.871
	6.978.046	**6.768.531**	**209.515**

Costi per servizi

Comprendono principalmente le voci esposte nelle seguenti tabelle:

- Spese generali ammontano a € 343.700; i valori più significativi sono indicati nella seguente tabella:

Descrizione	Importi
Indennità, compensi amministratori e relativi contributi	58.6109
Indennità, compensi sindaci	25.217
Affitti, spese e manutenzione uffici	48.799
Postali	14.058
Telefoniche (telefonia fissa e mobile)	10.330
Consulenze informatiche	2.109
Costi buoni pasto personale	13.721
Canoni per software	13.400
Noleggi e attrezzature informatiche	28.550
Prestazioni ufficio personale	7.904
Prestazioni professionali	69.014

- Le spese per la gestione immobiliare ammontano a € 412.402 e comprendono

Descrizione	Importi
Assicurazioni degli stabili	47.997
Bollettazione e riscossioni canoni	72.150
Procedimenti legali per ufficio gestione	20.503
Spese alloggi sfitti	34.899
Sgombero per sfratti	15.572
Quote alloggi studenti	11.302
Quote condomini amministratori immobili Erp	181.890

Tra le spese di manutenzione che ammontano a €.797.920 incidono:

Descrizione	Importi
Spese di manutenzione per pronto intervento	444.631
Manutenzione alloggi di risulta	281.426

Manutenzione parti comuni alloggi in condominio	52.192

- Spese di gestione dei servizi

Questa classe di valore espone un importo pari a € 1.850.375 e corrispondono agli importi che l'azienda anticipa a titolo di utenze per la gestione del patrimonio immobiliare. Questi costi trovano parziale corrispondenza tra i ricavi per effetto del rimborso che l'azienda ottiene attraverso la ripartizione di tali spese sugli inquilini.

- Spese dell'attività costruttiva

  Ammontano complessivamente a **€ 55.325** e sono principalmente formati dagli incentivi al personale tecnico

Costi per il personale

I costi del personale, compresi gli accantonamenti, il premio di risultato e le altre indennità, ammontano a complessivi € 1.321.433 e riguardano l'attuale dotazione organica in servizio al 31.12.2021. Essi si compongono principalmente dei costi sotto riportati.

Descrizione	2021
Retribuzione	954.481
Oneri Sociali	262.502
Trattamento di fine rapporto	98.490
Formazione	5.960

Ammortamenti e Svalutazioni

La quota di ammortamento delle immobilizzazioni immateriali ammonta a € 11.531 quota di ammortamento delle immobilizzazioni materiali ammonta a € 107.915.

Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide.

Per l'esercizio in corso si è provveduto ad accantonare al fondo svalutazione crediti un importo pari a 400.000. Tale cifra è stata determinata a seguito di un'analisi dei crediti e della loro residua possibilità di recupero oltre che da incognite come aumento del presso dell'energia elettrica e delle materie prime che incideranno negativamente sull'intero tessuto sociale.

Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione ammontano a complessivi € 1.560.448 e comprendono:

- Oneri relativi ai diritti di prelazioni incassati in corso d'esercizio: € 62.230;
- Contributi associativi diversi per iscrizioni a Federcasa, Quasco per € 13.466;
- Imposta di bollo su ricevute d'affitto per € 73.805;
- Imposta di registro sui contratti di locazione per € 122.262;
- Imposta comunale immobiliare per € 49.287;
- Altre imposte e tasse per € 43.088
- Iva indetraibile pro-rata per € 451.578 ai sensi dell'art. 19 del DPR 633/72.
- Eccedenze 2021 da reinvestire art. 36 L.24/01 per € 743.983.

C) Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
(2.136)	(3.607)	1.471

Altri proventi finanziari

Descrizione	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
Interessi e proventi	23.776	29.625	(5.849)
Totale	**23.776**	**29.625**	**(5.849)**

Gli interessi attivi sono così composti:

- € 0 rappresentano gli interessi maturati sui saldi attivi dei conti correnti bancari;
- € 8.680 da interessi attivi di mora;
- € 15.096 quota contributi a copertura interessi e quota capitale pagati sul mutuo contratto con la Banca di Piacenza per la realizzazione di una palazzina nel comune di Pontenure.

Interessi e altri oneri finanziari

Descrizione	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
Interessi su mutui	15.617	20.856	(5.239)
Altri	10.295	12.376	(2.081)
Totale	**25.912**	**33.232**	**(7.320)**

Imposte sul reddito d'esercizio

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
	99.229	

Imposte	Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
Imposte correnti:	**122.184**	**99.229**	**22.955**
IRES	87.884	72.975	14.909
IRAP	34.300	26.254	8.046

Altre informazioni

Ai sensi di legge si evidenziano i compensi complessivi spettanti agli amministratori e ai membri del Collegio sindacale.

Qualifica	Compenso
Compenso Amministratori	58.610
Collegio Sindacale	25.217
Totale	**83.827**

Il presente bilancio, composto da Stato patrimoniale, Conto economico e Nota integrativa, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.
Si propone, infine, di destinare l'utile di esercizio a riserva ordinaria, ai sensi dell'art. 21 dello Statuto dell'Ente.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione.