

ESTRATTO DEL VERBALE DI DELIBERAZIONE

del Consiglio di Amministrazione N°324 Seduta del 28/04/2023

L'anno 2023 il giorno 28 del mese di aprile alle ore 08:30 in una sala dell'azienda Casa Emilia-Romagna della provincia di Piacenza, posta in Piacenza, via XXIV Maggio 28, si sono riuniti i signori:

BERGONZI MARCO	Presidente	Presente
PEZZANI ANDREA	Vice Presidente	Presente
ROSSI ILARIA	Consigliere	Presente
ANCESCHI LUIGI	Presidente Collegio Revisori	Presente
GRILLI LUCIA	Revisore	Presente
GHIZZONI EDOARDA	Revisore	Presente

Espleta le funzioni di Segretario il Direttore Ing. Stefano Cavanna.

Considerato che il numero degli intervenuti è sufficiente per poter validamente deliberare a norma di Statuto, il Presidente alle ore 08:30 dichiara aperta la seduta.

L'ordine del giorno, trasmesso ai Signori Consiglieri e Revisori in data 21/04/2023 prot. n. 1323 reca la trattazione del seguente oggetto:

4. Adozione del bilancio consuntivo 2022 da approvare da parte della Conferenza degli Enti

OGGETTO N. 04

Adozione del Bilancio Consuntivo 2022 da approvare da parte della Conferenza degli Enti

IL CONSIGLIO D'AMMINISTRAZIONE DELL'AZIENDA

- Visto l'art.8, lettera d) dello Statuto;
- Vista la Legge Regionale 8 Agosto 2001 n. 24;
- Richiamato l'art.43 comma 3 della suddetta Legge che dispone che i Bilanci d'esercizio dell'Acer siano sottoposti all'approvazione della Conferenza degli Enti;
- Considerato il Bilancio d'esercizio 2022 composto dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico e dalla nota integrativa elaborati dal competente Ufficio Ragioneria e Personale ed acquisito agli atti d'ufficio;
- Udita e condivisa la relazione del Presidente che ripercorre per sommi capi l'attività svolta dall'Ente nel corso del 2022;
- Preso atto della proposta di destinazione dell'utile d'esercizio 2022 pari ad € 139.329;

su proposta del Presidente, il Consiglio d'Amministrazione, all'unanimità dei suoi componenti presenti alla seduta,

DELIBERA

- 1) Di adottare il Bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2022, che si compone dei documenti sotto riportati e di seguito allegati:
 - Relazione del Presidente;
 - Stato Patrimoniale;
 - Conto Economico;
 - Nota Integrativa;
- 2) Di destinare l'utile pari ad € 139,329, relativo all'esercizio 2022, con riferimento a quanto previsto dall'art.21 del vigente Statuto alla sezione "risultati d'esercizio", ad altre riserve;
- 3) Di sottoporre il Bilancio d'esercizio 2022 alla Conferenza degli Enti per l'approvazione

RELAZIONE DEL PRESIDENTE
ESERCIZIO 2022

Relazione del presidente

L'attuale Consiglio di Amministrazione si è insediato lo scorso 2 dicembre e, di conseguenza, non ha avuto modo di incidere sulle attività di cui questo bilancio rappresenta la sintesi.

Naturalmente in esso si trovano tutti i dati numerici e tutte le informazioni relative al contesto aziendale; in estrema sintesi, potremmo evidenziare che il 2022 si chiude con un utile pari a 139.329 euro.

Ma al di là della rappresentazione dei dati salienti, mi pare opportuno evidenziare le intenzioni per l'anno corrente e per quelli a venire, la direzione di marcia che abbiamo intrapreso e che intendiamo portare avanti. In altre parole, delineare la nuova mission aziendale e le linee guida del nuovo Cda.

Acer è un Ente prezioso e strategico per il territorio, perché svolge un'attività volta ad assicurare il soddisfacimento di uno dei bisogni primari per le persone: la casa. La domanda di alloggi a prezzi sostenibili continua ad aumentare e l'offerta si rivela sempre più insufficiente: per questo, il tema della casa non potrà non rientrare a breve tra le priorità dell'agenda politica.

La nostra mission anzitutto deve essere quella di dispiegare il massimo impegno per la manutenzione ed il ripristino degli alloggi che man mano si liberano e che devono essere rimessi a disposizione dei Comuni nel più breve tempo possibile, per nuove assegnazioni.

L'obiettivo ambizioso quanto ideale sarebbe: alloggi sfitti zero.

L'importanza strategica dell'Azienda Casa Emilia Romagna di Piacenza per il territorio è evidenziabile con pochi dati essenziali: negli immobili gestiti da ACER vivono circa 6.300 persone, (pari alla popolazione di uno dei primi 10 Comuni della provincia), di 52 nazionalità diverse, che non possono permettersi di accedere ad affitti a prezzi di mercato.

Migliorare la qualità dell'abitare di chi ci vive, ha un importante impatto sociale per l'intera comunità piacentina.

ACER punta alla qualità ed efficienza del proprio servizio prima che al fatturato. Mantenere un'azienda in utile è comunque importante, salvaguardando la propria mission e la necessità di innovarsi costantemente, mettendosi anche in discussione per capire se e dove occorra eventualmente intervenire.

Si deve camminare a stretto contatto con le istituzioni locali, con la massima collaborazione e per questo abbiamo iniziato un ciclo di visite in tutti i Comuni della Provincia che contiamo di concludere entro la fine dell'anno; il contatto con i Sindaci è costante ed imprescindibile per affrontare insieme i problemi del territorio.

La consapevolezza dell'importanza dell'immagine e della comunicazione per un'azienda come Acer è fondamentale; la nostra attività deve essere conosciuta di più e dobbiamo essere accessibili con sempre maggior facilità. Per questo abbiamo realizzato un nuovo logo, rinnovando l'immagine aziendale, aggiornando anche la grafica ed i contenuti, ed è in corso la realizzazione del nuovo sito internet, nel quale anche la sezione relativa alla trasparenza sarà ulteriormente semplificata.

E proprio in ossequio ai principi di trasparenza, rispetto della legalità e delle norme

anticorruzione è stato firmato con il Prefetto Daniela Lupo il nuovo "Protocollo della legalità", della durata di cinque anni, che ha come obiettivo quello di prevenire possibili infiltrazioni criminali nel settore dei lavori pubblici e delle forniture di beni e servizi.

Consapevoli dell'importanza delle relazioni anche con le "parti sociali" abbiamo tenuto alcuni incontri con le organizzazioni sindacali maggiormente rappresentative: incontri che proseguiranno con cadenza regolare nel corso di tutta l'amministrazione.

Migliorare la qualità dell'abitare dei nostri inquilini significa non solo porre un rimedio a quelle situazioni che creano degrado e disagio alle famiglie (è un punto fermo il nostro obiettivo di risolvere nel minor tempo possibile il vergognoso e annoso problema delle auto abbandonate nei cortili) ma anche mettendo in campo tutte le azioni che prevenivano i conflitti.

In entrambi i casi, questo Cda ci tiene a ribadire il concetto di "tolleranza zero" nei confronti di tutti quei comportamenti lesivi della convivenza civile e di mancanza di rispetto nei confronti del bene pubblico assegnato: nei casi comprovati di atti incivili o di incuria, il rischio non può essere solo quello di un'ammenda pecuniaria, ma quello ben più concreto di perdere la casa.

E' un dovere che abbiamo non solo nei confronti del bene pubblico ma di tutte quelle famiglie – e sono la maggior parte – che si comportano correttamente.

Il valore del rispetto va di pari passo con quello del sentirsi parte di una comunità e dell'educazione civica. Quest'anno torna – dopo il riposo forzato dovuto all'emergenza sanitaria – la Festa del Vicino, occasione a fine maggio per trovarsi insieme, ascoltarsi, conoscersi tra tradizioni e usi diversi. Una diversità che deve essere occasione di crescita per tutti.

Allo stesso tempo, l'Ente punta sulle giovani generazioni dei piccoli inquilini, veri e propri testimonial nelle famiglie stesse dei valori da loro assimilati. Nasce così un nuovo personaggio, dedicato ai bambini dai 7 ai 10 anni, "Raffa, la giraffa" che entra in questi giorni nelle case di tutti i nostri inquilini nella forma di un regolamento di condominio illustrato e di una storia educativa alla settimana pubblicata e da scaricare sul nostro sito. Da settembre è nostra intenzione collaborare attivamente con le scuole per un rapporto di proficua collaborazione e uno scopo unico: trasmettere ai bambini quei valori di educazione civica che fanno parte dei diritti e doveri che tutti, non solo loro, dobbiamo rispettare per poter far parte di una comunità civile.

Chiudo con un ringraziamento agli uffici di Acer che abbiamo avuto modo di conoscere fin da subito per la disponibilità e radicato senso di appartenenza all'Azienda che ci hanno saputo trasmettere e che è una solida base per un lavoro proficuo da portare avanti insieme nel lungo cammino che ci aspetta.

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 2022 l'Azienda ha ricevuto, con esito positivo, l'Audit per il mantenimento del sistema di Gestione Qualità, conforme alla normativa ISO 9001:2015.

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.

Si segnala che nel 2022 non state riscontrate dagli strumenti di controllo non conformità rilevanti rispetto al Codice Etico e del MOG e nessuna segnalazione è stata formalizzata.

Nel 2023 verrà rinnovato l'incarico per ricoprire il ruolo di Organismo di Vigilanza. Come deliberato dal C.d.A., il nuovo O.d.V. avrà sempre composizione monocratica e rimarrà in carica per tre anni.

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 2022 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 2022 l'Azienda ha provveduto a implementare tutti gli adempimenti necessari per essere in regola con la 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.

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

Nell'anno 2022 il numero degli alloggi ERP gestiti è stato pari a 3.010 unità.

Nella tabella seguente è riportato l'elenco del numero degli alloggi ERP gestiti da ACER, suddiviso per proprietà, con l'indicazione del numero di residenti e della quota di partecipazione in ACER da parte dei Comuni e dell'Amministrazione provinciale all'interno della Conferenza degli Enti (dati censimento 9 ottobre 2011):

N.	COMUNE	POPOLAZIONE	% di partecipazione	N. Alloggi Erp
1	AGAZZANO	2.070	0,582	1
2	ALSENO	4.823	1,356	23
3	ALTA VAL TIDONE	3.349	0,942	0
4	BESENZONE	976	0,274	0
5	BETTOLA	2.999	0,843	3
6	BOBBIO	3.711	1,043	6
7	BORGONOVO VAL TIDONE	7.631	2,145	9
8	CADEO	6.052	1,655	14
9	CALENDASCO	2.448	0,688	36
10	CAORSO	4.830	1,358	19
11	CARPANETO P.NO	7.537	2,119	21
12	C. ARQUATO	4.712	1,324	9
13	CASTEL SAN GIOVANNI	13.629	3,831	119
14	CASTELVETRO P.NO	5.584	1,57	35
15	CERIGNALE	155	0,044	0
16	COLI	955	0,268	6
17	CORTEBRUGNATELLA	671	0,189	0
18	CORTEMAGGIORE	4.456	1,252	23
19	FARINI	1.455	0,409	0
20	FERRIERE	1.425	0,401	0
21	FIORENZUOLA D'ARDA	14.886	4,184	227
22	GAZZOLA	1.999	0,562	0
23	GOSSOLENGO	5.431	1,527	19
24	GRAGNANO TREBBIENSE	4.386	1,233	17
25	GROPPARELLO	2.324	0,653	0
26	LUGAGNANO VAL D'ARDA	4.155	1,168	11
27	MONTICELLI D'ONGINA.	5.428	1,526	35
28	MORFASSO	1.105	0,311	0
29	OTTONE	570	0,16	0
30	PIACENZA	100.311	28,195	2.192
31	PIANELLO	2.290	0,644	0
32	PIOZZANO	642	0,18	4
33	PODENZANO	8.990	2,527	27
34	PONTE DELL'OLIO	4.936	1,387	31
35	PONTENURE	6.373	1,791	16
36	RIVERGARO	6.853	1,926	18
37	ROTOFRENO	11.641	3,272	32
38	SAN GIORGIO	5.818	1,635	5
39	SAN PIETRO IN CERRO	926	0,26	0
40	SARMATO	2.919	0,82	36
41	TRAVO	1.993	0,56	0
42	VERNASCA	2.241	0,63	0
43	VIGOLZONE	4.268	1,2	16
44	VILLANOVA SULL'ARDA	1.936	0,544	0
45	ZERBA	92	0,026	0
46	ZIANO	2.635	0,741	0
	AMM.NE PROV.LE	0	20	0
	TOTALE	284.616	100	3.010

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^a 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 nei limiti del massimale suddetto.

2.2. PATRIMONIO IN GESTIONE CONTO/TERZI

Nel corso dell'anno 2022, 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. CANONI DI LOCAZIONE ERP

A partire dal 01/10/2022 i canoni di locazione degli alloggi ERP sono stati ricalcolati in base alle nuove certificazioni ISEE 2022 (redditi 2020).

Il canone medio è leggermente diminuito passando da 113,20 €/mese nel 2021 a 109,11 €/mese nel 2022. La diminuzione va attribuita alle nuove assegnazioni, che, per la maggior parte, riguardano famiglie con ISEE basse e collocate nella fascia di protezione.

Si riporta di seguito la ripartizione per fascia dei canoni ERP, sull'intera Provincia, riferiti all'emissione mensile di dicembre 2022:

CANONI ERP PROVINCIA di PC ANNO 2022					
emissione di riferimento DICEMBRE 2022					
FASCIA	N°	CANONE MENSILE	CANONE MEDIO X FASCIA	N°	CANONE MEDIO X FASCIA REGIONALE
A) PROTEZIONE	578	30.056,00	52,00	1439	65,27
	861	63.863,14	74,17		
B0) ACCESSO ISEE da 7.620,01 a 8.500	198	23.209,11	117,22	960	146,66
B1) ACCESSO ISEE da 8.500,01 a 9.500	150	18.627,47	124,18		
B2) ACCESSO ISEE da 9.500,01 a 10.500	141	19.465,10	138,05		
B3) ACCESSO ISEE da 10.500,01 a 11.500	102	14.255,19	139,76		
B4) ACCESSO ISEE da 11.500,01 a 12.500	90	14.147,03	157,19		
B5) ACCESSO ISEE da 12.500,01 a 13.500	73	11.778,47	161,35		
B6) ACCESSO ISEE da 13.500,01 a 14.500	71	12.873,30	181,31		
B7) ACCESSO ISEE da 14.500,01 a 15.500	44	7.644,72	173,74		
B8) ACCESSO ISEE da 15.500,01 a 16.500	60	12.044,47	200,74		
B9) ACCESSO ISEE da 16.500,01 a 17.428,46	31	6.751,76	217,80		
C1) PERMANENZA ISEE da 17.428,47 a 24.400,26	145	31.964,68	220,45	176	226,15
C2) PERMANENZA ISEE maggiore di 24.400,27	31	7.837,51	252,82		
D) DECADENZA L.R. 24/01 mod. art. 30, comma 1	17	5.209,59	306,45	17	306,45
D) DECADENZA per superam. reddito applicazione canone 431/96	4	1.006,07	251,52	4	251,52
60 Utenti con documentazione non presentata o difforme	28	5.581,05	199,32	28	199,32
TOTALE :	2624	286.314,66	109,11	2624	109,11

Dalla tabella emerge che il **54,84%** 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 **36,59%** nella fascia B (Accesso) in quanto hanno un reddito al di sotto del limite previsto per l'accesso ad un alloggio pubblico, mentre il **5,53%** è collocato nella fascia C1 avendo un reddito ricompreso fra il limite di accesso e quello di permanenza.

I nuclei familiari 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. **31**.

Gli assegnatari che non sono in regola con la presentazione della documentazione reddituale sono n. **28**, mentre sono n. **21** quelli che risultano decaduti, cioè coloro ai quali il Comune di residenza ha emesso il provvedimento di decadenza dall'assegnazione e rilascio dell'immobile.

4. DATI UTENZA

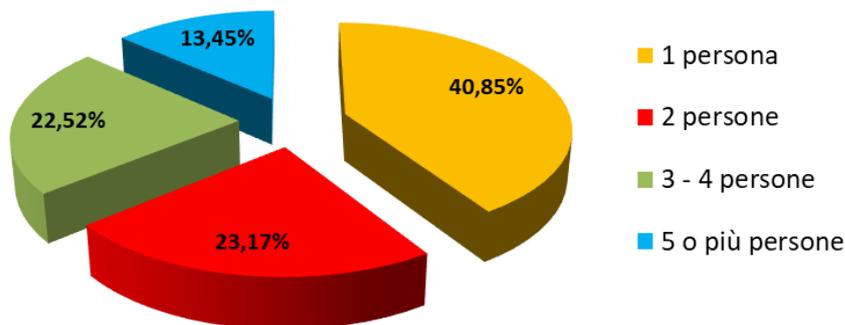
4.1. COMPOSIZIONE NUCLEI FAMILIARI

I nuclei familiari che occupano gli alloggi gestiti da ACER sono attualmente **2.725 (2.624 ERP e 111 NO ERP/ACER-PC)**

Negli alloggi ERP, sono presenti un totale di **6.295** persone; suddivise in **1.072** famiglie mononucleari, pari al 40,85%, le famiglie con 2 componenti sono **608** pari al 23,17%, quelle di 3-4 persone sono **591** pari al 22,52%, mentre i nuclei con più di 5 componenti risultano essere **353** pari al 13,45%.

Le famiglie straniere sono **738**, che corrisponde al 28,13% degli alloggi occupati, per un totale di **2.541** persone, con numero medio di componenti per famiglia pari a 3,44 persone.

Composizione nuclei familiari



4.2. VERIFICHE REQUISITI PER LA PERMANENZA NEGLI ALLOGGI ERP

Nell'anno 2022 è stata controllata la totalità delle certificazioni ISEE dei nuclei familiari residenti negli alloggi ERP da cui è stato verificato che:

- n. **5** nuclei hanno presentato una dichiarazione ISEE difforme;

- n. **28** nuclei hanno un reddito ISEE superiore al limite previsto di € 24.400,26 per la permanenza nell'alloggio pubblico;
- n° **22** nuclei possiedono un reddito patrimoniale mobiliare superiore al limite previsto di € 49.784,00, calcolato dividendo il valore del patrimoniale con la scala di equivalenza;
- n° **14** nuclei possiedono sia un reddito ISEE superiore al limite previsto di € 24.400,26 per la permanenza nell'alloggio pubblico sia un reddito patrimoniale mobiliare superiore al limite previsto di € 49.784,00, calcolato dividendo il valore del patrimoniale con la scala di equivalenza;
- n° **12** 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° **11** nuclei risultano possessori di patrimoni immobiliari elevati per cui sono state avviate le procedure di controllo e verifica attraverso l'Agenzia delle Entrate;
- n° **396** 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.

4.3. VERIFICHE UTENTI STRANIERI

Anche nel corso del 2022, 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.

5. MOROSITA'

ACER Piacenza gestisce diverse tipologie di unità immobiliari, che si differenziano nelle seguenti categorie:

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

Le procedure che ACER adotta per il recupero della morosità sono differenti in funzione della tipologia e 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 31/12/2022**:

Morosità totale al 31 DICEMBRE 2022	
Categoria	Importo (€)
a. immobili ERP	3.591.386,12
b. immobili sociali di prop. Comuni	45.859,75
c. immobili ACER	154.890,08
d. immobili di proprietà di terzi	43.158,72
TOTALE	3.835.294,67

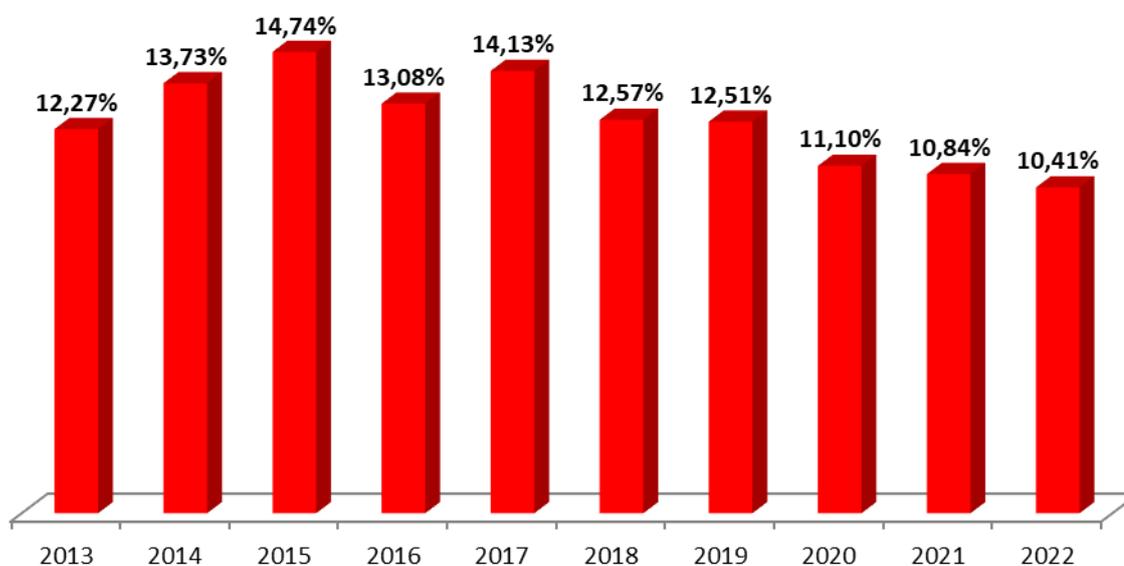
Dal confronto con il dato dell'anno precedente, si evince che la morosità complessiva consolidata è rimasta praticamente invariata (+ 0,47%) passando da € 3.817.447,46 (dato al 31/12/2021) a € **3.835.294,67** (dato al 31/12/2022). Il risultato va letto in modo positivo, in quanto le previsioni erano di un incremento consistente della morosità. Infatti, a causa dell'aumento delle bollette dovuto al caro energia, le stime delle ACER regionali prevedevano incrementi dal 10% al 12% su base annua.

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 0,42% rispetto al 2021 (da 10,84% a 10,41%).

ANNO	EMESSO nell'ANNO (€)	INCASSATO nell'anno (€)	MOROSITA' riferita all'anno (€)	Percentuale morosità sull'anno	MOROSITA' residua riferita all'anno (€)	Percentuale morosità residua sull'anno
Ante 2012					742.134,24	
2013	6.646.388,00	5.830.913,00	815.475,00	12,27%	152.001,11	2,29%
2014	6.969.218,00	6.012.042,00	957.176,00	13,73%	214.199,72	3,07%
2015	6.759.391,00	5.763.187,00	996.204,00	14,74%	215.766,80	3,19%
2016	6.411.972,00	5.573.031,00	838.941,00	13,08%	234.659,66	3,66%
2017	6.228.387,00	5.348.445,00	879.942,00	14,13%	284.616,03	4,57%
2018	6.587.273,00	5.759.420,00	827.853,00	12,57%	240.045,94	3,64%
2019	6.735.951,00	5.893.455,00	842.496,00	12,51%	321.345,50	4,77%
2020	6.876.180,00	6.113.242,00	762.938,00	11,10%	335.692,70	4,88%
2021	6.958.133,31	6.204.181,14	753.952,17	10,84%	359.096,63	5,16%
2022	7.069.219,86	6.333.483,52	735.736,34	10,41%	735.736,34	10,41%
					3.835.294,67	

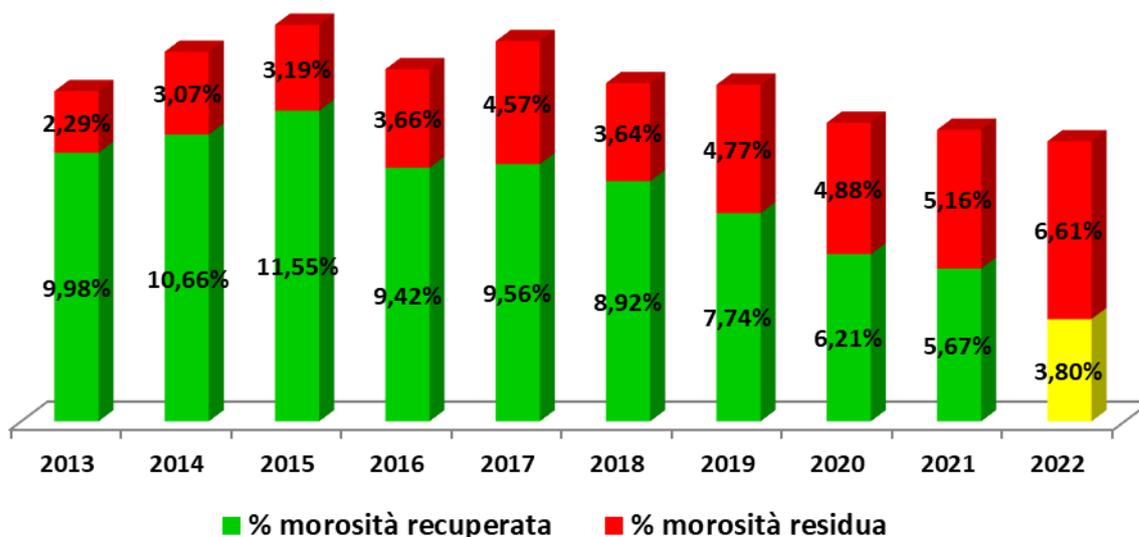
Morosità di ogni anno al 31 dicembre



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 2022 denota già una notevole diminuzione nei primi tre mesi del 2023, passando da un valore percentuale del **10,41%** a un valore del **6,61%**.

Recupero morosità al 31/12/2022



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 2022 una diminuzione dello **0,42%**, un dato senz'altro più che positivo, considerando i rincari delle bollette e del costo della vita.

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 2022, che è pari a **€ 721.469,13**:

ANNO	MOROSITA' residua riferita all'anno al 31/12/2021 (€)	MOROSITA' residua riferita all'anno al 31/12/2022 (€)	MOROSITA' Recupero morosità nel 2022 (€)
Ante 2012	639.211,32	579.157,00	60.054,32
2012	199.338,12	161.628,24	37.709,88
2013	166.580,95	152.001,11	14.579,84
2014	228.319,23	214.199,72	14.119,51
2015	242.563,20	215.766,80	26.796,40
2016	255.656,06	234.659,66	20.996,40
2017	319.936,14	284.616,03	35.320,11
2018	266.503,37	240.045,94	26.457,43
2019	363.707,54	321.345,50	42.362,04
2020	381.679,36	334.436,70	47.242,66
2021	753.952,17	358.121,63	395.830,54
			721.469,13

Il termine di proroga della sospensione degli sfratti per morosità, disposta dal Governo durante l'emergenza sanitaria da Covid-19, è scaduto definitivamente il 31.12.2021. A partire dal 01.01.2022, pertanto, l'Ufficio Legale ha potuto riprendere tutte le azioni esecutive finalizzate allo sfratto. I primi escomi sono stati eseguiti a partire dal mese di marzo 2022.

Parallelamente è continuata l'attività finalizzata al recupero giudiziale della morosità. Da quest'anno 2022 l'Ufficio Legale ha potuto avvalersi del nuovo servizio offerto da CERVED Credit Collection spa, finalizzato all'individuazione di patrimoni mobiliari aggredibili (redditi da lavoro dipendente, conti correnti etc..)".

5.1. Morosità relativa all'ERP – analisi ulteriori

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 31/12/2022 ammonta a complessivi € 3.591.386,12 (pari al **93,64%** della morosità totale).

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 31/12/2022 dei soli alloggi ERP.

COMUNE	N°	Importo (€)
ALSENO	21	18.578,34
BETTOLA	0	-
BOBBIO	2	173,64
BORGONOVO V.T.	11	8.906,58
CADEO	15	28.506,82
CALENDASCO	25	27.182,52
CAORSO	13	2.871,30
CARPANETO P.NO	13	40.759,00
CASTELL'ARQUATO	8	40.001,47
CASTEL SAN GIOVANNI	81	95.947,02
CASTELVETRO P.NO	24	55.182,81
COLI	7	13.969,28
CORTEMAGGIORE	13	26.594,30
FIORENZUOLA D'ARDA	141	214.623,85
GOSSOLENGO	7	5.199,87
GRAGNANO TREBBIENSE.	9	6.723,58
LUGAGNANO VAL D'ARDA	4	3.131,18
MONTICELLI D'ONGINA.	40	141.160,06
PIACENZA	1440	2.762.072,64
PIOZZANO	4	1.550,65
PODENZANO	16	22.754,46
PONTE DELL'OLIO	32	41.545,87
PONTENURE	17	8.296,77
RIVERGARO	17	3.717,45
ROTOFRENO	22	12.808,88
SAN GIORGIO P.NO	3	899,03
SARMATO	19	6.546,76
VIGOLZONE	2	1.681,99
TOTALE:	2006	3.591.386,12

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**.

<i>Tabella 1</i>		
Morosità immobili ERP al 31/12/2022- Comune di Piacenza		
PROCEDURA	Importo (€)	N°
OCCUPANTI SENZA TITOLO	0,00	0
DECADENZE ESECUTIVE	0,00	0
RITARDATI PAGAMENTI	184.653,49	779
INVIO DIFFIDE DI PAGAMENTO	75.268,62	84
RICHIESTE NULLA OSTA PER AVVIO PROC. LEGALI	18.777,49	10
SOSPENSIONE TEMPORANEA PROCED. MOROSITA'	57.493,71	40
PRATICHE UFFICIO LEGALE ACER	2.410.240,35	497
PRATICHE VARIE (rinunce eredità, importi minimi ecc.)	15.638,98	30
TOTALE:	2.762.072,64	1440

<i>Tabella 2</i>		
Morosità immobili ERP al 31/12/2022- Comuni della prov. ad esclusione di PC		
PROCEDURE	Importo (€)	N°
OCCUPANTI SENZA TITOLO	0,00	0
DECADENZE ESECUTIVE	0,00	0
RITARDATI PAGAMENTI	64.235,42	337
INVIO DIFFIDE DI PAGAMENTO	46.401,05	44
RICHIESTE NULLA OSTA PER AVVIO PROC. LEGALI	34.763,11	21
SOSPENSIONE TEMPORANEA PROCED. MOROSITA'	3.874,32	1
PRATICHE UFFICIO LEGALE ACER	679.523,79	157
PRATICHE VARIE (rinunce eredità, importi minimi ecc.)	515,79	6
TOTALE:	829.313,48	566

6. ATTIVITA' DI MEDIAZIONE SOCIALE

Nell'anno 2022 gli interventi di mediazione complessivi sono stato oltre 130 tra Piacenza e provincia: includendo 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:

- **Accompagnamento all'abitare e attività di consegna chiavi:** accompagnamento nell'alloggio di nuovi inquilini o di persone già locatarie a cui è stato assegnato un cambio alloggio, fornendo spiegazione inerenti alle regole condominiali, di gestione dell'alloggio e dando un supporto emotivo anche successivo al trasloco; nel 2022 sono stati accompagnati oltre 70 persone su un totale di 149 assegnazioni nel comune di Piacenza;
- 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 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; nel 2022 sono stati ritirati 169 alloggi;
- 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;
- collaborazione con il Comune, Ufficio Abitazioni e Servizi Sociali in particolare, per confrontarsi su casi particolari e allineare le azioni di intervento;
- gestione degli alloggi e delle relazioni con gli studenti che partecipano al progetto "Vicinato Solidale";

7. SERVIZI TECNICI

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

7.1.1. 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 "più 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

Nell'anno di gestione 2022, l'attività manutentiva ordinaria del patrimonio gestito dall'Azienda è stata eseguita con i seguenti appalti:

I lavori di manutenzione ordinaria e pronto intervento sono stati affidati, per un importo contrattuale (Accordo Quadro per quattro anni) pari a € 4.554.620,00 + Iva, all' Impresa Cogni spa – Galleria S. Francesco n° 2 – Piacenza.

Nell'appalto è ricompresa anche una quota di lavori di manutenzione straordinaria, finanziata con le eccedenze canoni, che ha permesso di far fronte a interventi urgenti, attivando la ditta in tempi ristretti.

In particolare **per ogni anno** il contratto stipulato prevede i seguenti importi di spesa (al netto d'IVA) così suddivisi

- Opere di manutenzione ordinaria € 802.305,00
- Opere di manutenzione straordinaria € 311.850,00

- Oneri per la sicurezza € 24.500,00

SERVIZI

Per i servizi, sono stati stipulati contratti per la durata di anni tre (con opzione di rinnovo di anni due), come sotto dettagliato per **un importo annuo** così suddiviso:

Servizio di Conduzione impianti di riscaldamento centralizzati € 66.601,00

(Ditta aggiudicataria SIRAM spa – Via Mozzoni n° 12 Milano) – tre anni di cui:

- € 44.955,00 per servizi a forfait
- € 20.646,00 per lavori ordinari e straordinari a misura
- € 1.000,00 per oneri della sicurezza

Servizio di Gestione aree verdi € 83.400,00

(Ditta aggiudicataria COSMA srl – Via Piacenza n° 53 Calendasco) – tre anni di cui:

- € 52.000,00 per servizi a forfait
- € 30.400,00 per servizi 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 n° 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– V.le Gramsci 57/59/61 Modena),

di cui:

- € 79.900,00 per servizi a forfait
- € 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 n° 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 disinfezione/derattizzazione, il servizio di facchinaggio e sgombero, le videoispezioni

delle canne fumarie, le verifiche obbligatorie agli impianti ascensori ai sensi del DPR 162/99 e succ. mod. e integr.

Di seguito viene riportata una tabella riepilogativa degli interventi di manutenzione ordinaria e servizi effettuati su immobili di ERP e altri, riferita al triennio 2020 – 2022.

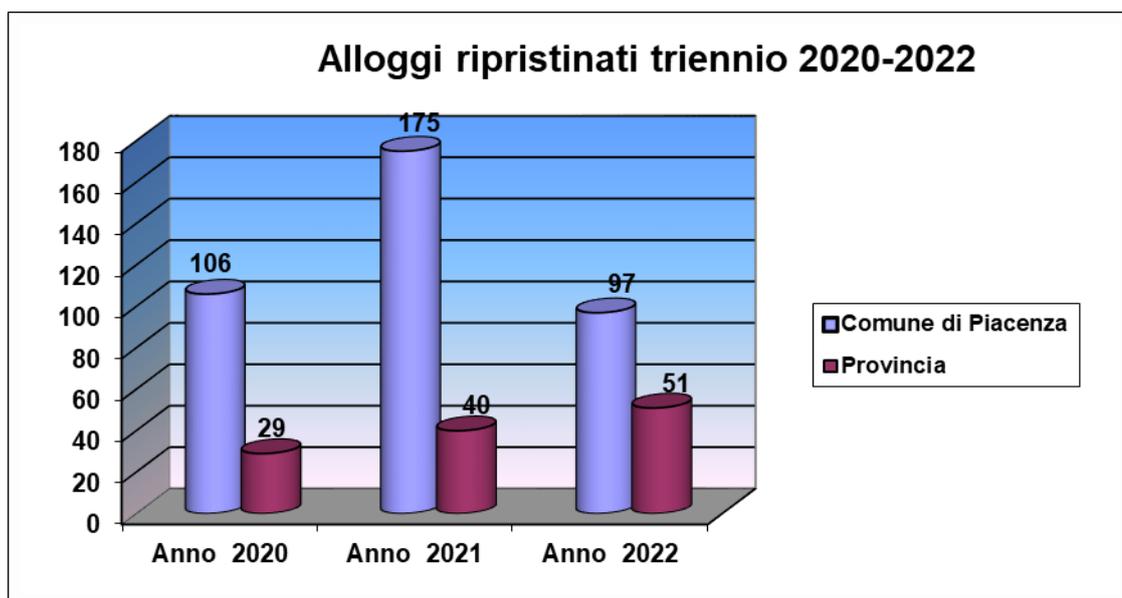
DESCRIZIONE INTERVENTO	Anno 2020	Anno 2021	Anno 2022
ERP			
Manutenzione ordinaria e pronto intervento	670.216,95	363.121,95	274.401,06
Sistemazione e manutenzioni alloggi di risulta (vari finanziamenti)	415.971,46	313.733,07	520.549,04
Servizio decantazione fosse	51.520,08	66.143,68	60.820,34
Servizio di Conduzione Impianti Ascensore	75.605,90	77.221,24	76.391,24
Servizio di Conduzione Impianti di riscaldamento centralizzato e app.re antincendio	41.431,51	37.951,30	50.328,33
Servizio di gestione Aree verdi ERP	83.554,14	66.290,10	71.363,99
NON ERP			
Manutenzione ordinaria e pronto intervento	29.751,37	21.762,64	30.214,42
Manutenzione straordinaria	-	1.650,00	13.943,20
Servizio di gestione Aree verdi	-	-	1.906,00
Servizio decantazione fosse	2.244,53	2.379,60	3.337,39
Servizio di Conduzione Impianti Ascensore	2.018,00	2.367,40	2.018,04
Servizio di Conduzione Impianti di riscaldamento centralizzato e app.re antincendio	3.028,76	3.033,56	3.848,57
ACER			
Gestione immobili di proprietà Acer	30.063,96	50.489,97	33.350,77
TOTALE	1.405.406,66	1.006.144,51	1.142.472,39

7.1.2. *Manutenzione alloggi sfitti*

Nel corso del 2022 sono stati sistemati complessivamente n° **170** alloggi, (che sono risultati sfitti per vari motivi: fine locazione, cambio alloggio ecc.), finanziati con i seguenti fondi:

- ***Ecceденze canoni***
n° **5** alloggi in Piacenza, per una spesa complessiva di € 80.677,19 finanziata con fondi derivanti da eccedenze canoni. A questa spesa va a sommarsi l'importo di eccedenze canoni di € 14.520,04 ad integrazione del Finanziamento "Programma Regionale alloggi sfitti 2020-2022 – annualità 2021" occorso per il recupero di n. 22 alloggi (ved. Paragrafo di seguito).
- ***Fondi di Bilancio***
n° **143** alloggi, di cui n° 92 in Piacenza e n° 51 in Provincia, per una spesa complessiva di € 425.351,81 finanziata con fondi di Bilancio alla voce "Alloggi di risulta".
- ***Finanziamento "Programma Regionale alloggi sfitti erp 2020-2022 – annualità 2021"***
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 sono stati terminati e contabilizzati nel 2022.

Nel grafico sottostante sono riportati gli alloggi ripristinati nel triennio 2020 – 2021 – 2022 nel Comune di Piacenza e in ambito provinciale, utilizzando le sole somme derivanti dal bilancio ACER (fondi di bilancio ed eccedenze canoni):



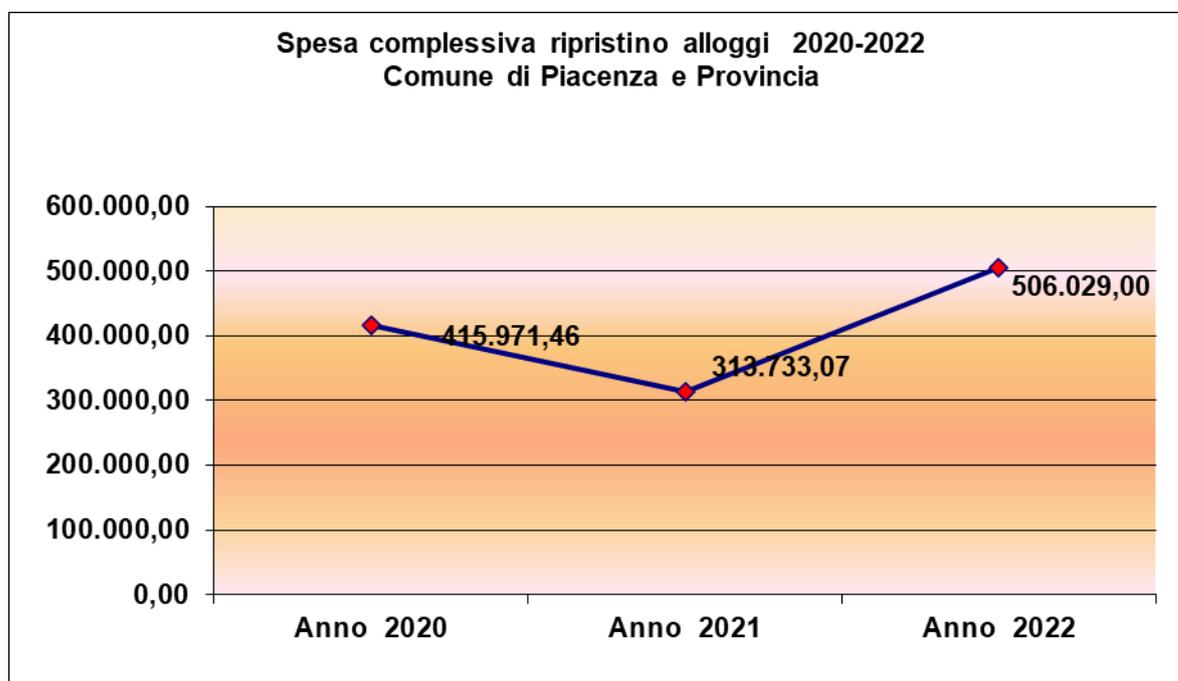
La spesa dei lavori di ripristino degli alloggi sfitti, nell'ultimo anno, ha comportato un costo medio unitario manutentivo pari a €. **3.419,11**, sempre in aumento rispetto agli anni precedenti.

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'anno 2022 è stato caratterizzato da un notevole aumento di costi energetici e di materie prime che ha inevitabilmente avuto grosse ripercussioni sui costi di ristrutturazione edile e impiantistica.

Inoltre, sono stati emanati due Decreti Legge relativi alla "Compensazione dei prezzi" per gli appalti in corso di esecuzione che hanno comportato un incremento dei costi (D.L. 73/2021 – Legge 106/2021 - D.L. n° 50 del 17/05/2022).

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



7.1.3. 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 canonici" (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 2022 in Comune di Piacenza e Provincia.

Di seguito l'elenco delle M.S. relative l'esercizio 2022:

ESERCIZIO 2022		
MANUTENZIONI STRAORDINARIE ESEGUITE CON ECCEDENZE CANONI		
PIACENZA	Sost. N° 5 portoncini VIA PASTORE 10/18	€ 6.946,75
	Sost. Caldaia condensazione SIME - all. 03 VIA MODONESI 26	€ 3.620,00
	Rifacimento impianto automazione cancello Q.RE TORRICELLE	€ 2.632,50
	Ripristino CA box interrati VIA CAPRA 19	€ 10.153,76
	F. e posa 1 estrattore Vortice per bagni ciechi VIA DIV. PART. VALNURE 48/B	€ 1.093,50
	Rifacimento imp. TV - VIA PENITENTI 51	€ 984,01
	Rifacimento contabilizzatori + pompa caldaia centralizzata Via Morazzone 13	€ 2.426,55
	Installazione impianto ricambio aria all. 01 STR. GERBIDO 184	€ 4.653,06
	Rifacimento impianto illuminazione giardino VIA NEVE + sost. 1 motore sx (lato Scuola) cancello VIA CONFALONIERI	€ 4.372,27
	Rifacimento ingressi VIA DIV. PART. VALNURE 35-B-C - Rinforzi strutturali pensiline VIA DIV. PART. V.N. 35-48 ABC - VIA P.GUSELLI 43-44 ABC	€ 20.981,85
	Lavori di finitura VIA CAPRA 21/B PAL. 2	€ 10.326,90
	Recupero N. 4 alloggi sfiti in PIACENZA - P.LE LIBERTA'	€ 80.677,19
	Ristr. Pal. 2 Via Capra Integrazione finanziamento Regionale e Adeguamento prezzi - DL. 50/2022	€ 91.723,83
	Integr. Fin. Reg. 11 alloggi sfiti 2022 - annualità 2021	350,77
	Sostituzione n° 41 caldaie autonome vari alloggi	63.027,53
	Adeguamento e risanamento n. 2 colonne di canne fumarie VIA PASSO DEI GUSELLI 43/B	15.795,00
	Adeguamento e risanamento n. 1 colonna CF VIA RADINI T. 89	12.636,00
	Intervento di allaccio teleriscaldamento Q.RE TORRICELLE	5.100,00
	Ammodernamenti e m.straordinarie vari impianti ascensori	68.691,34
	M.s. caldaia centralizzata VIA CAPRA 15/C	7.965,00
	Adeguamento prezzi - DL. 50/2022 - 1° lotto appalto manutenzione	23.685,07
	Ristr. Pal. 2 Via Capra SOST. SERRAMENTI ESTERNI	35.230,25

ESERCIZIO 2022		
MANUTENZIONI STRAORDINARIE ESEGUITE CON ECCEDENZE CANONI		
ALSENO	Rifacimento contabilizzatori + pompe caldaie centralizzate	7.678,16
CALENDASCO	Sostituzione n. 2 caldaie autonome Via Matteotti 18 int. 01 - Via Alighieri 11 int. 06	3.670,41
CARPANETO	Rifacimento contabilizzatori + pompe caldaie centralizzate	2.281,40
	Sostituzione n. 1 caldaia autonoma P.le Rosso 3 int. 04	1.612,01
CASTELL'ARQUATO	Rifacimento contabilizzatori + pompe caldaie centralizzate	8.448,50
CASTELSANGIOVANNI	Rifacimento tetto di copertura fabbr. Erp VIA MAZZONI N° 2-4	43.513,65
	Rifacimento imp. Citofonico VIA GARIBALDI 50	2.815,19
	Rifacimento contabilizzatori + pompe caldaie centralizzate	13.317,10
	Man. Str. impianto ascensore Via Garibaldi 50	3.759,00
	Integr. Fin. Reg. n. 2 alloggi sfiti 2022 - annualità 2021	4.210,66
	Sostituzione n. 2 caldaie autonome Via E.Pavese 22 int. 3 - Via Mascagni 6 int. 04	1.488,01
CASTELVETRO	Rifacimento imp. TVIAMORO 48	1.362,16
CAORSO	Rifacimento fognatura Via Gramsci 1	18.944,53
CORTEMAGGIORE	Sostituzione n. 2 caldaie autonome Via Torino 6 int. 3 - Via Torino 5 int. 6	2.422,14
FIORENZUOLA	Rifacimento contabilizzatori + pompe caldaie centralizzate	35.649,08
	Rifacimento imp. Citofonico VIA MANFREDI 27	2.361,21
	Rifacimento imp. TV VIA MANFREDI 22	739,67
	Integr. Fin. Reg. n. 2 alloggi sfiti 2022 - annualità 2021	5.958,21
	Man. Str. rifacimento tratto fognario Via M. di Savoia 10	2.033,00
	Man. Str. impianto ascensore Via Manfredi 25	3.484,60
	Sostituzione n. 1 caldaia autonoma Via M. Savoia 12 int. 14	1.678,14
GOSSOLENGO	Rifacimento serramento pvc Via Levi n. 12	1.515,00
PIOZZANO	Rifacimento contabilizzatori (solo posa)	145,80
PODENZANO	Sostituzione caldaia autonoma Via Fermi n. 10	1.890,98
RIVERGARO	Integrazione al finanziamento comunale per rifacimento tetto di copertura Via Volta 2/4	15.594,36
ROTOFRENO	Sostituzione n. 1 caldaia autonoma Via Resistenza 4 int. 04	1.652,51
	Integr. Fin. Reg. n. 1 alloggio sfito 2022 - annualità 2021	2.352,45
SARMATO	Integr. Fin. Reg. n. 1 alloggio sfito 2022 - annualità 2021	€ 1.647,95
VIGOLZONE	Rifacimento contabilizzatori + pompa caldaia centralizzata	2.759,66
T O T A L E		€ 668.058,67

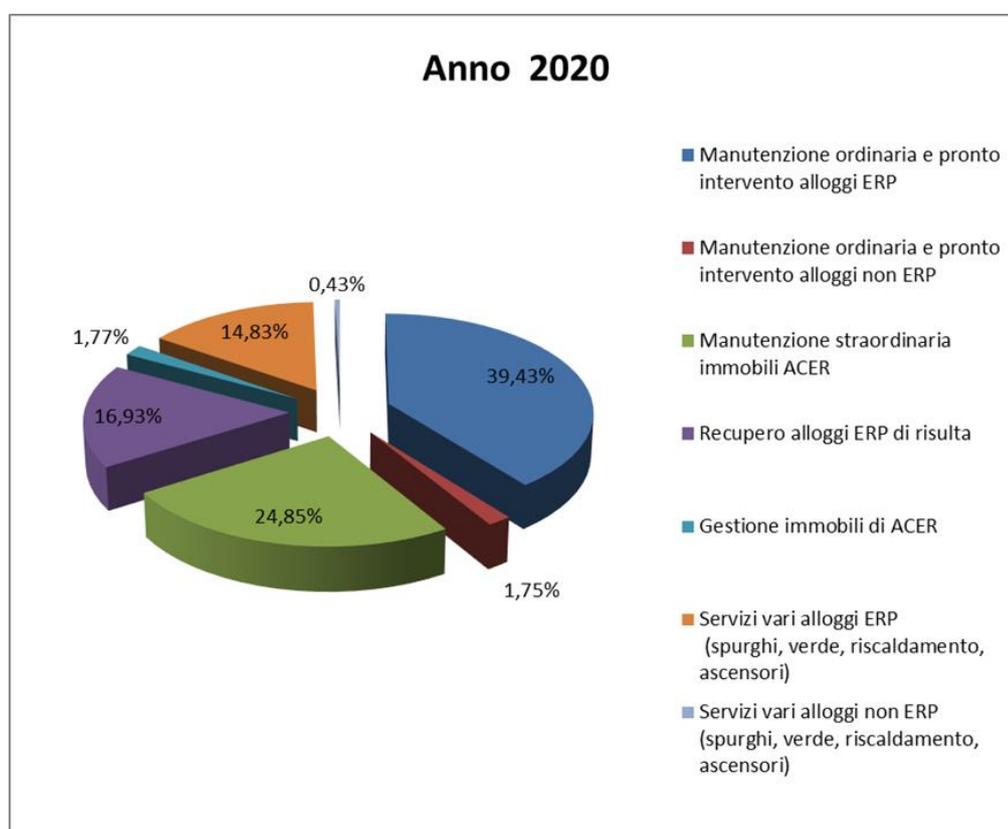
LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA CON ALTRI FINANZIAMENTI		
INIZIATI E/O TERMINATI NEL CORSO DELL'ANNO 2022		
Piacenza	Ristrutturazione interna del Palazzo 2 di Via Capra n° 21/B nel Quartiere ERP "Barriera Roma" a Piacenza	€ 590.000
	terminato nel corso del 2022	
Piacenza Firenzuola C.S.Giovanni Sarmato Rottofreno	Programma regionale per recupero all. sfiti 2020/2022 - annualità 2021 INTERVENTO FINANZIATO SU N. 22 ALLOGGI	€ 351.000
	terminato nel corso del 2022	

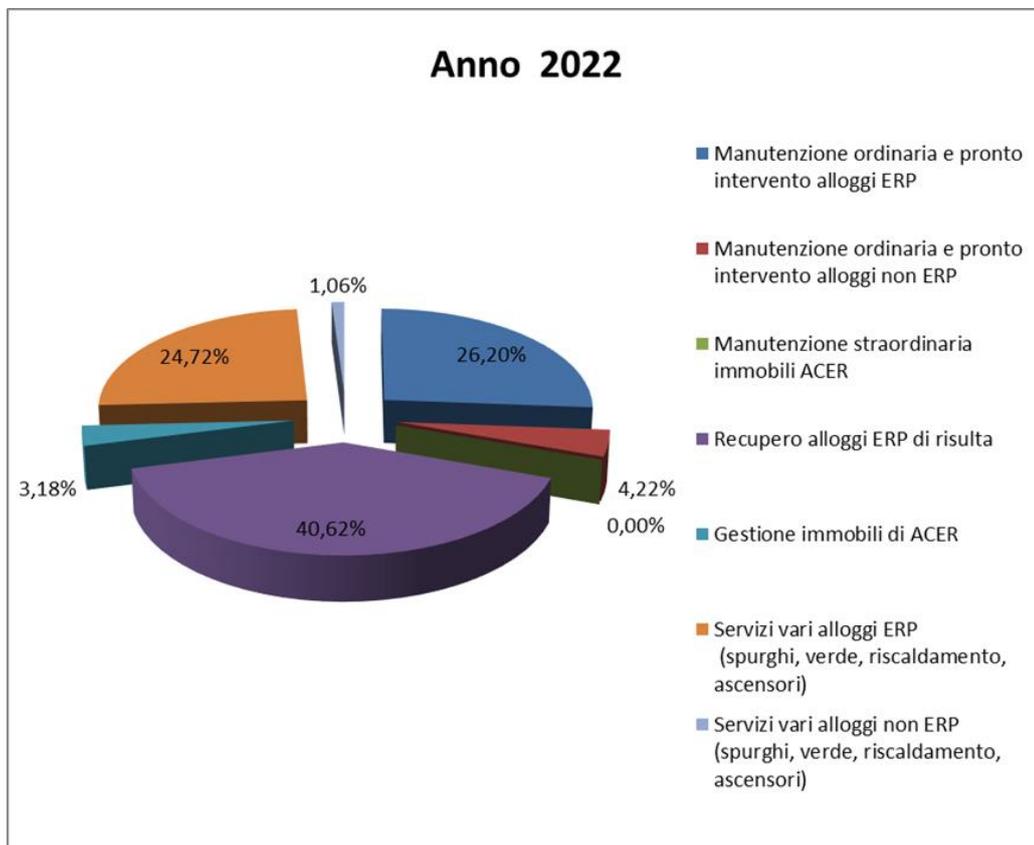
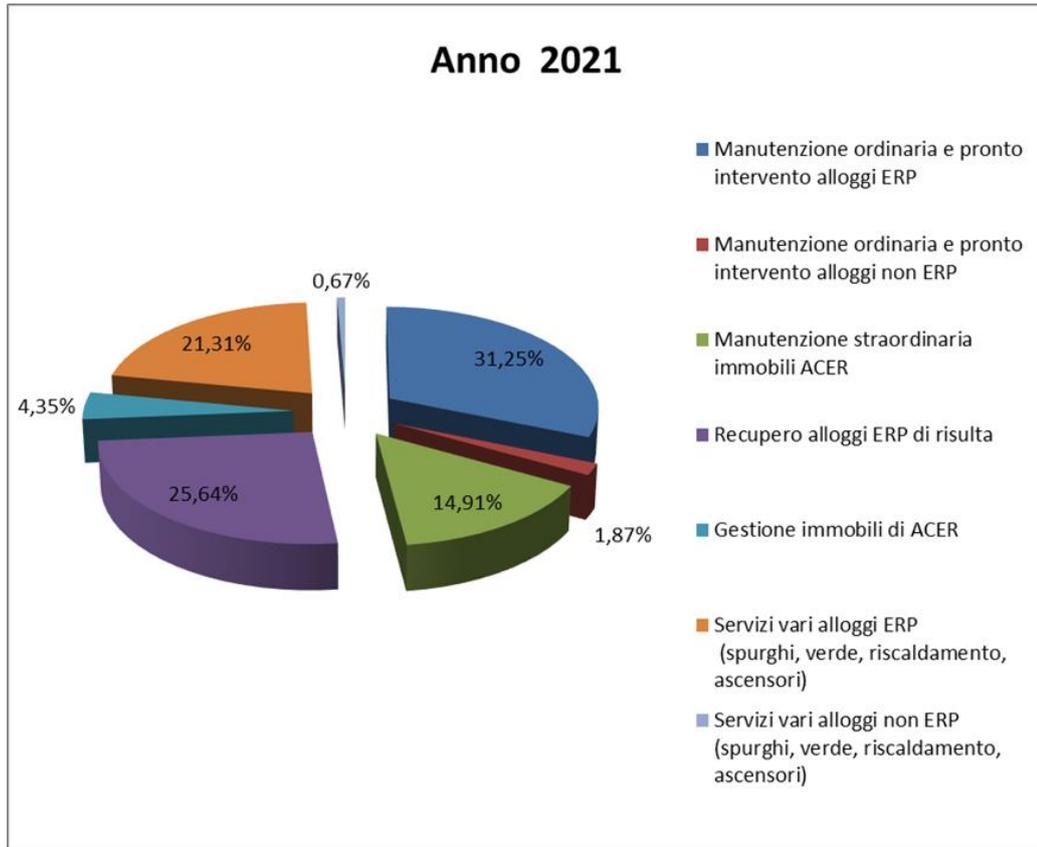
Si evidenzia che in occasione dell'approvazione da parte della Conferenza degli Enti del presente bilancio, viene distribuito un Report dettagliato degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria eseguiti sul patrimonio gestito, distinto per ogni Comune.

7.1.4. 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 2020 – 2022):

INTERVENTI: spese complessive triennio 2020-2021-2022	Anno 2020	Anno 2021	Anno 2022
Manutenzione ordinaria e pronto intervento alloggi ERP	670.216,95	363.121,95	274.401,06
Manutenzione ordinaria e pronto intervento alloggi non ERP	29.751,37	21.762,64	44.157,62
Manutenzione straordinaria immobili ACER	422.417,66	173.265,00	0,00
Recupero alloggi ERP di risulta	287.704,12	297.879,63	425.351,81
Gestione immobili di ACER	30.063,96	50.489,97	33.350,77
Servizi vari alloggi ERP (spurghi, verde, riscaldamento, ascensori)	252.111,63	247.606,32	258.903,90
Servizi vari alloggi non ERP (spurghi, verde, riscaldamento, ascensori)	7.291,29	7.780,56	11.110,00





7.2. 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. – annualità 2021;
- Programma denominato "Verde Sicuro 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 QUALITA' DELL'ABITARE (PINQUA).

7.2.1. 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 ha permesso 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 terminati nel corso dell'anno 2022, e il costo totale dell'intervento ammonta ad € 1.000.000,00.

7.2.2. 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 2022, negli alloggi dei Comuni di Piacenza (n. 16), Castel San Giovanni (n. 2), Fiorenzuola (n. 2), Sarmato (n. 1), Rottofreno (n. 1).

7.2.3. 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.

Con Determina 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 sono stati redatti e la gara d'appalto si è conclusa nel 2022.
I lavori dovranno essere avviati entro il 31/01/2023.

Nel corso del 2022 sono state redatte le Progettazioni preliminari dei seguenti interventi, definiti di "riserva" di cui si resta in attesa di un ulteriore eventuale finanziamento:

CODICE CUP	Comune	Codice	Indirizzo	TOTALE Lordo
H37H21009020001	PIACENZA	0320090	VIA MUTTI 5/7	938.900,00
H27H21007120001	CASTEL SAN GIOVANNI	0130101 - 0130102	VIA EMILIA PAVESE 20/28 - 19/31	877.900,00
H37H21009030001	PIACENZA	0320097	VIA PASTORE 5 C/D/E/F/G	1.951.000,00
H17H21008980001	FIORENZUOLA D'ARDA	0210052	VIA MAFALDA DISAVOIA 12	804.500,00
H37H21009040001	PIACENZA	0320280	VIA P.SSO DEI GUSELLI 44	1.303.000,00
H37H21009060001	PIACENZA	0320281	VIA P.SSO DEI GUSELLI 43	1.303.000,00
H27H21007130001	CASTEL SAN GIOVANNI	0130010 - 0130011	VIA DEI PELLEGRINI 6 E 8	1.050.100,00

7.2.4. SUPERBONUS 110%

A seguito della Pubblicazione del Decreto Rilancio e delle disposizioni di cui al "Superbonus 110%", 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.

Le proposte pervenute sono state condivise con i Comuni proprietari degli immobili in occasione della conferenza degli Enti e, a seguito delle relative approvazioni, sono state avviate le procedure per l'affidamento dei lavori.

E' stata ultimata la gara dei soli Lotti n. 1-2-3, che ha interessato n. 6 fabbricati nel Comune di Piacenza per un totale di 234 alloggi ed un importo dei lavori pari ad € 5.342.478,19.

Nel corso dell'anno 2022 l'impresa aggiudicatrice non ha sottoscritto il Contratto d'appalto dichiarando l'impossibilità della cessione del "Credito d'impresa".

7.2.5. 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 rifunionalizzazione 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 Ministero 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 posizionata alla posizione n.145, per un totale del finanziamento pari a 6.900.000,00 euro

Attualmente è stato sottoscritto un accordo tra Acer Piacenza ed il Comune di Piacenza 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 esecutiva si completerà nel corso dell'anno 2023 con una previsione di avvio della gara di appalto tra agosto e settembre 2023.

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

7.3.1. ASP "CITTA' DI PIACENZA"

7.3.2. 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 per la progettazione di "Accordo Quadro" per interventi di manutenzione ordinaria, da ultimarsi nel corso dell'anno 2023. Sono in corso di definizione degli aspetti di dettaglio per ultimare la progettazione definitiva.

7.3.3. 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 Cimiteri comunali di Rivergaro – Niviano – Rallio).

Il Progetto sarà realizzato nel corso dell'anno 2023.

Le competenze tecniche, ammontano a circa € 5.000,00 (iva inclusa).

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

I lavori sono stati 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).

- Manutenzione ordinaria e piccola riparazione dei Cimiteri Comunali (Rivergaro e Frazioni di Rallio e Niviano).

Il progetto esecutivo sarà completato nel 2023.

Le competenze tecniche recuperate dal Servizio Tecnico di Acer Piacenza, per gli interventi sopra menzionati, ammontano ad € 5.000,00 circa (iva inclusa).

Sono in corso altri servizi tecnici che proseguiranno nell'anno 2023.

7.3.4. 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:

- **ADEGUAMENTO SISMICO DI SCUOLA MEDIA SITA IN P.LE ROMA 11 NEL COMUNE DI 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 e l'esecuzione dei lavori sono stati ultimati nel 2022.
- **SERVIZIO ATTINENTE ALL'ARCHITETTURA E 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.**
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 2023.
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 2023.

7.3.5. 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 si è conclusa nell'anno 2022.

Sono in corso altri servizi tecnici che proseguiranno nell'anno 2023 (progetto di Recupero Ex Stazione di Posta; Collaudo lavori su Edificio comunale ecc...).

7.3.6. 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 IN VIA ROMA, 121 NEL COMUNE DI GRAGNANO TREBBIENSE (PC).**

Il costo presunto dell'intervento ammonta ad € 62.000,00.

I lavori sono in fase di ultimazione.

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 2023.

7.3.7. 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.
Nel corso del 2022 i lavori sono stati sospesi.
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.
I lavori sono ancora in corso di svolgimento.
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.
Nel corso del 2022 i lavori sono stati sospesi.
Le competenze tecniche, ammonteranno ad € 3.600,00 (iva esclusa).

Sono in corso altri servizi tecnici che proseguiranno nell'anno 2023.

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 di nuova costruzione di edificio adibito a palestra annesso al complesso scolastico elementare di S. Secondo Parmense (PR)".
Il Collaudo è stato redatto nel 2022.
Le competenze tecniche, ammontano ad € 3.050,00 (iva compresa).
- Redazione del Collaudo Statico dell'Intervento edilizio in via dei Mille n. 60/78 a Parma (PR)".
Il Collaudo è stato redatto nel 2022.
Le competenze tecniche, ammontano ad € 6.681,55 (iva compresa).

Sono in corso altri servizi tecnici che proseguiranno nell'anno 2023.

ACER-REGGIO EMILIA

Da oltre due anni ACER Reggio Emilia ha affidato l'incarico di Responsabile Unico del Procedimento ad ACER Piacenza.

Le competenze tecniche recuperate da Acer Piacenza, per l'incarico sopra menzionato, ammontano ad € 10.000,00 / annui (iva esclusa).

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

7.4.1. 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 2022 sono state redatte le seguenti alcune pratiche edilizie per condomini misti con presenza di proprietari privati, in particolare

- "Condominio" ERP ubicato in via Togliatti n. 4 in Comune di Sarmato (PC).
"Attività tecnica e coordinamento sicurezza per la MS del rifacimento dei balconi".
Le competenze tecniche, ammontano ad € 2.439,99 (iva compresa).

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

7.5.1. Fabbricato VIA XXI APRILE 64

Proseguono le operazioni di sistemazione degli alloggi sfitti al fine di renderli disponibili per nuove locazioni.

Si evidenzia che n. 6 alloggi (int. 07-09-14-17-19-24) sono stati locati ad una società che li ha adibiti ad "Affittacamere" per studenti e lavoratori.

8. ATTIVITA' DI AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

8.1. 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 2022 si sono svolte tutte le attività riguardanti l'amministrazione di n. 44 condomini 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.

Ciò rappresenta un vantaggio economico per l'azienda e conseguentemente per i Comuni proprietari. Si pone l'attenzione l'obiettivo di incrementare/migliorare il servizio di gestione delle parti comuni condominiali offerto ai condòmini, a maggioranza utenti ERP, sia a livello economico che di funzionalità; anche attraverso il ricevimento diretto del pubblico per la raccolta delle varie segnalazioni, mettendo a completa disposizione del condominio l'intera organizzazione e know-out dell'azienda.

Risultano al 31 dicembre 2022 amministrati i seguenti fabbricati

	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	.0320163	VIA REBASTI, 8-10	Piacenza	16	8	8
23	.0320171	VIA GARDELLA, 1/C – 1/D – PAL. 4	Piacenza	16	6	10
24	.0320172	VIA GARDELLA, 1/E - 1/F - PAL. 5	Piacenza	16	3	13
25	.0320174	VIA GARDELLA, 1/G - 1/H - PAL. 7	Piacenza	16	5	11
26	.0320176	VIA GARDELLA 1/O - 1/P - PAL.9	Piacenza	12	5	7
27	.0320208	VIA ZAGO, 2	Piacenza	6	5	1
28	.0320234	VIA GUARNASCHELLI, 3	Piacenza	6	6	0
29	.0321010	VIA PETTORELLI, 2	Piacenza	15	5	10
30	.0321014	VIA S. SEPOLCRO, 3	Piacenza	17	5	12
31	.0321031	VIA TREBBIA, 85 A-B-C - BORGOTREBBIA	Piacenza	13	5	8
32	.0322001	VIA CAMPAGNA, 99	Piacenza	7	7	0
33	.0322002	VIA MASCAGNI, 2	Piacenza	9	9	0
34	.0322003	VIA BORGHETTO 69	Piacenza	11	11	0
35	.0350003	VIA F.LLI SOLARI, 2	Podenzano	4	2	2
36	.0360009	VIA GUIDO ROSSA, 15-17	Ponte dell'Olio	14	4	10
37	.0360107	VIA GUIDO ROSSA, 6	Ponte dell'Olio	7	2	5
38	.0370002	VIA A. MORO, 15	Pontenure	12	3	9
39	.0390011	VIA DELLA RESISTENZA, 6-8	Rottofreno	12	4	8
40	.0392000	VIA PAPA GIOVANNI II, 6 - SAN NICOLÒ	Rottofreno	17	17	0
41	.0392001	VIA PAPA GIOVANNI II, 10 - VIA PACE, 3	Rottofreno	24	24	0
42	.0420001	VIA LA MALFA, 7	Sarmato	12	4	8
43	.0420101	VIA BETTOLA, 33-35-37	Sarmato	12	4	8
44	.0420102	VIA TOGLIATTI, 4	Sarmato	9	5	4

Nell'anno 2022 sono stati eseguiti/programmati n. 14 interventi di manutenzione straordinaria. I più significativi risultano essere i seguenti.

Rifacimento balconi in Via Togliatti 4 a Sarmato – tinteggiatura facciata mediante il beneficio fiscale Bonus 90% in Via Campagna 99 a Piacenza – tinteggiature vani scale in Via Mutti 1/3, Via Marazzani Visconti 10 e Via Rebasti 3 Piacenza.

L'attività dell'ufficio Condomini prevede inoltre la partecipazione nei 109 condomini esterni, riguardante il patrimonio abitativo immobiliare affidato in gestione ad amministratori esterni e riferito ad edifici a proprietà mista, e consiste principalmente in rapporti diretti con amministratori con verifiche e analisi delle contabilità e partecipazione ad assemblee condominiali ordinarie e straordinarie.

8.2. 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 2022 sono stati eseguiti n. 36 interventi di verifica di cui si segnalano tra le più significative l'attività, in corso di svolgimento, riguardante la rimozione delle auto abbandonate nei vari quartieri gestiti in collaborazione con il Comando di Polizia Municipale.

8.3. Servizi aggiuntivi fabbricati ERP

ACER su richiesta degli utenti e mediante delibera assembleare provvederà a stipulare il 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 in n. 40 fabbricati.

9. ATTIVITA' DI COMUNICAZIONE

Il 2022, con la fine delle restrizioni in tema di emergenza sanitaria, ha confermato l'importanza della comunicazione per consolidare il rapporto tra Ente e inquilini. Il sito internet e Acernews, con il loro aggiornamento costante, hanno permesso alle famiglie di restare costantemente informate sulle questioni riguardanti le politiche abitative e sui progetti di riqualificazione degli alloggi (che hanno visto il compimento di alcune opere importanti, come il quartiere di via Capra).

La piattaforma Acerzip - con i suoi servizi on line – si è rivelata essenziale nel periodo del lockdown ma ha espresso il suo potenziale massimo proprio nel 2022, con un utilizzo costante da parte degli assegnatari sia per la prenotazione degli appuntamenti con i nostri uffici, che per il pagamento delle bollette direttamente da computer, smartphone o tablet, che per trovare risposte alle principali problematiche quotidiane.

Tra le comunicazioni più importanti, quella legata al progetto Pinqua, che l'ufficio comunicazione ha provveduto a rendere il più fruibile possibile per i cittadini interessati e per la presentazione stessa della partecipazione al Bando, in collaborazione stretta con l'ufficio tecnico di Acer. O, agli inizi dell'anno, quella della conclusione del progetto di videosorveglianza nei quartieri della città di Piacenza.

L'ufficio comunicazione ha avuto un ruolo fondamentale nell'aiuto ai profughi ucraini che – da marzo a giugno 2022 – hanno raggiunto i parenti prossimi residenti nei nostri alloggi. Acer ha messo a disposizione delle famiglie ucraine la sala riunioni al pian terreno come magazzino per la raccolta di indumenti e soprattutto di medicinali da spedire nelle zone di guerra. L'ufficio comunicazione ha coordinato lo smistamento della merce ed è stato il contatto personale di riferimento dei nostri inquilini per le pratiche di ospitalità dei parenti, nonché per quelle burocratiche dei documenti.

Oltre alla revisione grafica del Bilancio Consuntivo 2021, il 2022 caratterizzandosi con la fine di un'amministrazione, ha imposto la doverosa redazione del Bilancio Sociale 2017/2022: un'opera complessa che racchiude non solo l'andamento dei bilanci e delle morosità nel quinquennio, ma soprattutto i progetti messi in campo e realizzati a favore delle famiglie residenti nei nostri alloggi. Il Bilancio, in forma cartacea, è stato distribuito a tutti i Sindaci in occasione della Conferenza degli Enti di giugno e realizzato anche in forma on line (scaricabile) direttamente sul sito Internet.

A dicembre, con l'arrivo della nuova amministrazione, è stato predisposto il nuovo piano di comunicazione che ha previsto, fin da subito, il rifacimento del logo e della grafica interna. In particolare, il logo ha voluto rappresentare l'importanza dell'abitazione e allo stesso tempo delle persone che vivono e fanno vivere l'alloggio: non solo manutenzione, ma qualità dell'abitare.

Infine, è stata predisposta la nuova campagna dell'azienda: "PACER". Un messaggio importante, che prende spunto certo dalla necessità di fermare le orribili guerre che nel corso del 2022 (e tutt'ora) hanno travolto ad esempio l'Ucraina. Ma che, allo stesso tempo, ci riguarda da vicino, per migliorare i rapporti tra condomini, nell'ottica di un dialogo e di una partecipazione che siano prevenzione per ogni forma di conflitto.

10. 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 istituito l'obbligo di raccolta differenziata. Si rileva che nell'anno 2022 le spese per il personale dipendente ammontano a € 1.387.757 i dipendenti in servizio erano 26.

**IL BILANCIO
DELL'ESERCIZIO
2022**

Descrizione	Importo 2022	Importo 2021	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 pubblicit�	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	28.736,00	22.015,00	6.721,00
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	28.736,00	22.015,00	6.721,00
B.II IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI			
B.II.1 Terreni e fabbricati	1.901.958,00	1.949.167,00	-47.209,00
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	2.798,00	2.971,00	-173,00
B.II.5 Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	0,00	0,00	0,00
TOTALE B.II	1.904.756,00	1.952.138,00	-47.382,00
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	1.938.886,00	1.979.547,00	-40.661,00
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	2.232.608,00	2.705.121,00	-472.513,00
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	565.154,00	390.275,00	174.879,00
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	238.873,00	241.181,00	-2.308,00
TOTALE C.II.5	1.692.867,00	1.520.296,00	172.571,00
TOTALE C.II	3.925.475,00	4.225.417,00	-299.942,00
C.III ATTIVITA' FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO			

Descrizione	Importo 2022	Importo 2021	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	6.575.074,00	6.235.533,00	339.541,00
C.IV.1.c Poste	709,00	533,00	176,00
TOTALE C.IV.1	6.575.783,00	6.236.066,00	339.717,00
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	6.575.783,00	6.236.066,00	339.717,00
TOTALE C ATTIVO CIRCOLANTE	12.016.525,00	11.976.750,00	39.775,00
D RATEI E RISCONTI ATTIVI, CON SEPARATA INDICAZIONE DEL DISAGGIO SUI PRESTITI			
D Ratei e Risconti attivi	399.246,00	53.779,00	345.467,00
TOTALE D RATEI E RISCONTI ATTIVI, CON SEPARATA INDICAZIONE DEL DISAGGIO SUI PRESTITI	399.246,00	53.779,00	345.467,00
Arrotondamenti per chiusura bilancio			
Arrotondamenti per chiusura bilancio	20,00	0,00	20,00
TOTALE Arrotondamenti per chiusura bilancio	20,00	0,00	20,00
TOTALE STATO PATRIMONIALE ATTIVO	14.354.677,00	14.010.076,00	344.601,00

Descrizione	Importo 2022	Importo 2021	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 Arrotondamenti Euro	1.455.920,00	1.455.920,00	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	2.217.243,00	2.005.418,00	211.825,00
TOTALE A.VII	2.217.243,00	2.005.418,00	211.825,00
A.VIII Utili (perdite) portati a nuovo	0,00	0,00	0,00
A.IX Utile(perdita) dell'esercizio	139.329,00	211.825,00	-72.496,00
TOTALE A PATRIMONIO NETTO	4.142.458,00	4.003.129,00	139.329,00
B FONDI PER RISCHI E ONERI			
B.1 Fondi per trattamento di quiescenza e obblighi simili	29.297,00	29.297,00	0,00
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	480.313,00	0,00
C TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO			
C Fondo di trattamento di fine rapporto	872.512,00	812.066,00	60.446,00
TOTALE C TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	872.512,00	812.066,00	60.446,00
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	466.304,00	506.319,00	-40.015,00
D.06 Acconti	0,00	0,00	0,00
D.07 Debiti verso fornitori	1.652.181,00	1.231.818,00	420.363,00
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	0,00	0,00	0,00
D.12 Debiti tributari	58.510,00	33.996,00	24.524,00
D.13 Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	25.891,00	22.263,00	3.628,00
D.14 Altri debiti	6.651.330,00	6.912.337,00	-261.007,00
TOTALE D DEBITI, CON SEPARATA INDICAZIONE, PER CIASCUNA VOCE, DEGLI IMPORTI ESIGIBILI OLTRE L'ESERCIZIO SUCCESSIVO	8.854.216,00	8.706.723,00	147.493,00
E RATEI E RISCONTI PASSIVI, CON SEPARATA INDICAZIONE DELL'AGGIO SUI PRESTITI			
E Ratei e risconti passivi	5.178,00	7.845,00	-2.667,00
TOTALE E RATEI E RISCONTI PASSIVI, CON SEPARATA INDICAZIONE DELL'AGGIO SUI PRESTITI	5.178,00	7.845,00	-2.667,00
TOTALE STATO PATRIMONIALE PASSIVO	14.354.677,00	14.010.076,00	344.601,00

Descrizione	Importo 2022	Importo 2021	Differenza
CONTO ECONOMICO			
A VALORE DELLA PRODUZIONE			
A.1 Ricavi delle vendite e delle prestazioni	6.840.653,00	6.545.449,00	295.204,00
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	805.643,00	768.742,00	36.901,00
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	7.322,00	0,00	7.322,00
TOTALE A.5	812.965,00	768.742,00	44.223,00
TOTALE A VALORE DELLA PRODUZIONE	7.653.618,00	7.314.191,00	339.427,00
B COSTI DELLA PRODUZIONE			
B.06 per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	8.140,00	7.507,00	633,00
B.07 Per servizi	4.467.143,00	3.569.212,00	897.931,00
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	917.541,00	904.007,00	13.534,00
B.09.b Oneri sociali	270.909,00	250.096,00	20.813,00
B.09.c Trattamento di fine rapporto	144.587,00	98.490,00	46.097,00
B.09.d Trattamento di quiescenza e simili	0,00	0,00	0,00
B.09.e Altri costi	11.720,00	18.365,00	-6.645,00
B.09.f Premio di produttività	43.000,00	49.237,00	-6.237,00
B.09.g Compensi Parasubordinati	0,00	1.238,00	-1.238,00
TOTALE B.09	1.387.757,00	1.321.433,00	66.324,00
B.10 Ammortamenti e svalutazioni			
B.10.a Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	12.980,00	11.531,00	1.449,00
B.10.b Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	89.552,00	107.915,00	-18.363,00
B.10.c Svalutazione delle immobilizzazioni	0,00	0,00	0,00
B.10.d Svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	200.000,00	400.000,00	-200.000,00
TOTALE B.10	302.532,00	519.446,00	-216.914,00
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	1.274.732,00	1.560.448,00	-285.716,00
TOTALE B COSTI DELLA PRODUZIONE	7.440.304,00	6.978.046,00	462.258,00
DIFFERENZA TRA VALORI E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	213.314,00	336.145,00	-122.831,00
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	44.525,00	23.776,00	20.749,00
TOTALE C.16	44.525,00	23.776,00	20.749,00
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	21.934,00	10.295,00	11.639,00
C.17.d su mutui	14.558,00	15.617,00	-1.059,00
TOTALE C.17	36.492,00	25.912,00	10.580,00
C.17bis Utile e perdite su cambi	0,00	0,00	0,00
TOTALE (C.15 + C.16 - C.17)	8.033,00	-2.136,00	10.169,00
D RETTICHE 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

Descrizione	Importo 2022	Importo 2021	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)	221.347,00	334.009,00	-112.662,00
Imposte sul reddito di esercizio			
Imposte sul reddito di esercizio	82.018,00	122.184,00	-40.166,00
Utile (perdita) dell'esercizio			
Utile (perdita) dell'esercizio	139.329,00	211.825,00	-72.496,00

NOTA INTEGRATIVA - BILANCIO AL 31/12/2022

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'art. 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 31.12.2022.

- 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 31/12/2022 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.

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	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
Dirigenti	1	1	0

Quadri	4	4	0
Impiegati	21	21	0
Totali	26	26	0

Attività

B) Immobilizzazioni

I. Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
28.736	22.015	6.721

II. Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
1.904.756	1.952.138	(47.382)

Terreni e fabbricati

Il valore dei terreni e fabbricati al 31/12/2022 riporta un saldo di € 1.901.958 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.

Si precisa, in primo luogo, come tutte le immobilizzazioni materiali siano state sottoposte al processo di ammortamento, tranne i fabbricati civili in riferimento all'OIC 16 paragrafo 62 in quanto il presumibile valore residuo risulta superiore al valore netto contabile.

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.

Impianti e macchinari e Altri beni

Nella voce "altri beni", che presenta un saldo di € 2.978 si evidenziano le macchine per ufficio per un valore di Euro 333.988 completamente ammortizzato, i mobili per ufficio per Euro 27.016 e relativo fondo, 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 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
5.394	5.394	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 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
3.925.475	4.225.417	(299.942))

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 tra i due anni è determinata dalla somma algebrica dei seguenti movimenti: una diminuzione pari a Euro 472.513 dei crediti verso i clienti; per Euro 174.979 un incremento di crediti verso la Regione a seguito di rimborsi di finanziamenti stanziati in questa posta di bilancio e per Euro 2.308 da una riduzione 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	2.232.608		2.232.608
Verso altri	565.154	888.840	1.453.994
Crediti diversi	238.872		222.451
TOTALE	3.036.634	888.840	3.925.475

Il Fondo svalutazione crediti dell'azienda ammonta a Euro 2.707.642,49 tale Fondo è stato incrementato nel corso del 2022 con un accantonamento di Euro 200.000 ed è stato utilizzato a copertura dei crediti per Euro 46.471,3.

I crediti verso altri ammontano a € 1.453.994 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;

- € 565.154 "Crediti verso Regione";

I crediti diversi pari a Euro 222.451 rappresentano quasi interamente i crediti per contributi da ricevere dai comuni per interventi in corso.

Morosità consolidata al 31 DICEMBRE 2022 UTENTI CESSATI		
Categoria	Importo (€)	% SUL TOTALE
a. immobili ERP	2.416.218,36	67,28%
b. immobili sociali di prop. Comuni	24.112,02	52,58%
c. immobili ACER	131.788,22	85,08%

d. immobili di proprietà di terzi	9.057,81	20,99%
TOTALE	2.581.176,41	67,30%

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 polizze, 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.

IV. Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
6.575.783	6.236.066	339.717

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 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
399.248	53.779	345.467

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 31/12/2022	Saldo al /12/2021	Variazioni
4.142.458	4.003.129	139.329

Descrizione	2022	2021
Capitale di dotazione	200.852	200.852
Fondi di riserva statutarie	1.585.034	1.585.034
Riserve straordinarie	2.217.243	2.217.243
Utile di esercizio	139.329	211.825

B) Fondi per rischi e oneri

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
451.016	451.016	0

Il fondo è relativo a cause legali definite positivamente che non hanno richiesto accesso allo stesso. L'azienda non ha ritenuto per ora di proventizzarlo ma di tenerlo iscritto in bilancio e convertirlo per eventuali necessità future legate alla morosità

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
872.512	812.066	60.446

La variazione è così costituita.

Variazioni	Importo
Valore al 31/12/2021	812.066
Incremento per accantonamento dell'esercizio	144.586
Decremento per utilizzo dell'esercizio	84.141
Valore al 31/12/2022	872.512

Il fondo accantonato, rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2022 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto delle liquidazioni corrisposte. I decrementi sono determinati dalle liquidazioni del T.F.R. ad una dipendente per pensionamento e all'anticipo di trattamento di fine rapporto concesso ad una dipendente.

D) Debiti

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
8.854.216	8.706.723	147.493

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	419.153		466.304
Debiti verso fornitori	1.652.181			1.652.181
Debiti verso istituti di previdenza e tributari	84.401			84.401
Altri debiti		6.651.330		6.651.330
	1.783.736	7.070.483		8.854.216

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	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
Garanzie fidejussioni e avalli	462.907	357.999	(104.904)

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	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	6.840.653	6.545.449	295.204
Altri ricavi e proventi	805.643	768.742	36.901
TOTALE	7.635.618	7.314.191	339.427

I ricavi delle vendite e prestazioni sono composti principalmente da canoni di locazione erp per alloggi pari a € 3.465.279 e da canoni provenienti dalla gestione dei box per € 472.016 e per € 59.355 dai canoni percepiti dagli alloggi destinati agli studenti.

I corrispettivi per servizi a rimborso ammontano a € 1.475.260, 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 € 119.982 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 € 58.580;
- dai compensi diversi derivanti dalla gestione degli alloggi per i quali è stata stipulata una convenzione per € 69.229;
- dai compensi per prestazioni derivanti dal tariffario richieste agli inquilini per € 2.097;
- compensi per gestione alloggi in condominio € 33.652
- dai proventi e ricavi diversi che comprende principalmente il recupero dell'imposta di bollo applicata su fatture e quietanze di pagamento per € 56.992, per € 189.669 per recupero spese sostenute a titolo di rendicontazione, stipulazione e registrazione dei contratti di locazione, € 21.782 per rimborso spese derivante dall'utilizzo da parte di terzi dei locali della sede.

B) Costi della produzione

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
7.440.304	6.978.046	462.258

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	8.140	7.507	633
Servizi	4.467.143	3.569.212	897.931
Salari e stipendi	1.387.757	1.321.433	66.324
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	12.980	11.531	1.449
Ammortamento immobilizzazioni materiali	89.552	107.915	(18.363)
Svalutazioni crediti attivo circolante	200.000	400.000	(200.000)
Oneri diversi di gestione	1.274.732	1.560.448	(285.718)
	7.440.304	6.978.046	462.258

Costi per servizi

Comprendono principalmente le voci esposte nelle seguenti tabelle:

- Spese generali ammontano a € 351.428 i valori più significativi sono indicati nella seguente tabella:

Descrizione	Importi
Indennità, compensi amministratori e relativi contributi	58.546
Indennità, compensi sindaci	26.865
Affitti, spese e manutenzione uffici	76.409
Postali	14.909
Telefoniche (telefonia fissa e mobile)	10.402
Consulenze informatiche	7.155
Costi buoni pasto personale	26.617
Canoni per software	12.125
Noleggi e attrezzature informatiche	16.256
Prestazioni professionali	60.454

- Le spese per la gestione immobiliare ammontano a € 450.489 e comprendono

Descrizione	Importi
Assicurazioni degli stabili	18.478
Bollettazione e riscossioni canoni	74.000
Procedimenti legali per ufficio gestione	40.023
Spese alloggi sfitti	31.618
Sgombero per sfratti	31.420
Quote alloggi studenti	20.242
Quote condomini amministratori immobili Erp	223.306

Tra le spese di manutenzione che ammontano a € 809.774 incidono:

Descrizione	Importi
Spese di manutenzione per pronto intervento	287.863
Manutenzione alloggi di risulta	472.702
Manutenzione parti comuni alloggi in condominio	77.278

- Spese di gestione dei servizi
Questa classe di valore espone un importo pari a € 2.556.074 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 € 82.109 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 € 1.387.757 e riguardano l'attuale dotazione organica in servizio al 31.12.2022. Essi si compongono principalmente dei costi sotto riportati.

Descrizione	2022
Retribuzione	977.488
Oneri Sociali	270.909
Trattamento di fine rapporto	144.587
Formazione	2.535

Ammortamenti e Svalutazioni

La quota di ammortamento delle immobilizzazioni immateriali ammonta a € 12.980
 quota di ammortamento delle immobilizzazioni materiali ammonta a € 89.552.

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 € 200.000. Tale cifra è stata determinata a seguito di un'analisi dei crediti e della loro residua possibilità di recupero.

Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione ammontano a complessivi € 1.274.732 e comprendono:

- o Oneri relativi ai diritti di prelazioni incassati in corso d'esercizio: € 58.580;
- o Contributi associativi diversi per iscrizioni a Federcasa, Quasco per € 15.254;
- o Imposta di bollo su ricevute d'affitto per € 58.896;
- o Imposta di registro sui contratti di locazione per € 144.744;
- o Imposta comunale immobiliare per € 46.486;
- o Altre imposte e tasse per € 48.287
- o Iva indetraibile pro-rata per € 429.482 ai sensi dell'art. 19 del DPR 633/72.
- o Eccedenze 2022 da reinvestire art. 36 L.24/01 per € 472.702.

C) Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
8.033	(2.136)	10.169

Altri proventi finanziari

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
Interessi e proventi	44.525	23.776	25.245
Totale	44.525	23.776	20.749

Gli interessi attivi sono così composti:

- € 25.245 rappresentano gli interessi maturati sui saldi attivi dei conti correnti bancari;
- € 5.190 da interessi attivi di mora;
- € 14.089 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	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
Interessi su mutui	14.558	15.617	(1.059)
Altri	21.934	10.295	11.639
Totale	36.492	25.912	10.580

Imposte sul reddito d'esercizio

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
82.018	122.184	(40.188)

Imposte	Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
Imposte correnti:	82.018	122.184	(40.188)

IRES	60.682	87.884	(27.201))
IRAP	21.335	34.300	(12.965)

Si evidenzia che non ci sono effetti fiscali da rilevare attraverso l'iscrizione di imposte anticipate e differite.

Altre informazioni

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

Qualifica	Compenso
Compenso Amministratori	58.546
Collegio Sindacale	26.866
Totale	85.412

Contributi

Il comma 125 e seguenti dell'articolo 1 della legge n. 124 del 2017, come modificato dall'articolo 35 del decreto legge n. 34 del 2019 (convertito con modificazioni dalla L. 28 giugno 2019 n. 58), ha previsto l'obbligo di fornire le informazioni sui contributi pubblici ricevuti se questi superano l'importo di 10 mila euro. A tal fine si allega la presente tabella:

TABELLA FINANZIAMENTI ALLOGGI SFITTI

FINANZIAMENTO			IMPORTI		NOTE
ANNO	DESCRIZIONE	COMUNE	CONTRIBUTO	RICHIESTI	
2020	PROGRAMMA STRAORDINARIO 2020-2022 D.G.R.G 1019 - Anno 2020	PIACENZA	262.142,97	262.142,97	
		CASTEL SAN GIOVANNI	24.964,93	24.964,93	
		FIGLIORUOLA D'ARDA	25.000,00	25.000,00	
2021	D.M. 189/2020 DET. REG. N. 5964/2021	PIACENZA	85.842,14	85.842,14	
2021	PROGRAMMA STRAORDINARIO 2020-2022 DGR 1276 del 2.8.2021 - Anno 2021	PIACENZA	317.158,43	317.158,43	
		CASTEL SAN GIOVANNI	26.027,88	20.932,98	
		FIGLIORUOLA D'ARDA	38.271,30	31.061,87	
		ROTTOFRENO	25.322,43	22.475,97	
		SARMATO	24.409,27	22.415,29	
2022	D.M. 189/2020 DET. REG. N. 6754/2021	PIACENZA	60.000,00		

TABELLA ALTRI FINANZIAMENTI

FINANZIAMENTO			IMPORTI		NOTE
ANNO	DESCRIZIONE	COMUNE	CONTRIBUTO	RICHIESTI	
2022	PROGRAMMA "VERDE SCURO E SOCIALE" DET. REG. n. 24741/2021	PIACENZA	1.756.500,00	263.475,00 (Anno 2022)	
		CALENDASCO	1.049.000,00	157.350,00 (Anno 2022)	

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.