RELAZIONE DEL PRESIDENTE
ESERCIZIO 2020

Il bilancio 2020 chiude con un utile di 158.198 euro ed eccedenze canoni pari a 630.174 euro. Il dato conferma un trend positivo dell'attività aziendale in un contesto, difficile sia da un punto di vista economico che da un punto di vista sociale. I risvolti economici e sociali della pandemia sono stati a dir poco imprevedibili. Se da un lato, infatti, l'azienda si è trovata a fare i conti con il disagio derivato dalle restrizioni imposte dai decreti sulla sicurezza anti Covid, dall'altro la collaborazione dei dipendenti e degli inquilini è stata totale e ha dato origine a risultati positivi

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

- la percentuale di morosità annuale ha subito una flessione di oltre un punto percentuale rispetto allo scorso anno, con un dato che si attesta intorno al 11,10%: valore minimo degli ultimi dieci anni; un dato davvero importante considerato l'anno di chiusura pressoché totale delle attività e dell'incremento della cassa integrazione e della disoccupazione
- la morosità totale è diminuita di una percentuale del 1,89%, per un ammontare complessivo di **€ 3.943.600**, grazie anche alla massima attenzione sul recupero dei crediti che nel 2020 ha permesso di introitare circa € 838.826.

Tra le attività di rilievo dell'azienda si evidenzia il lavoro svolto nell'ambito delle nostre attività portanti che è la manutenzione del patrimonio abitativo e in particolare degli alloggi sfitti.
Nel nostro territorio provinciale, il numero di alloggi ERP in attesa di ristrutturazione risulta alquanto contenuto: qualche decina su un totale complessivo di 3.010.
Questo è il frutto del lavoro degli investimenti e della programmazione che ACER ha effettuato negli ultimi anni. In particolare, dal 2018 al 2020 sono stati riconsegnati ai Comuni per nuove assegnazioni n. 519 alloggi, di cui n. 401 nel Comune capoluogo e n. 118 negli altri territori, per una spesa complessiva di Euro 1.528.672. Si rileva inoltre che su un totale di alloggi erp presenti sulla provincia pari a 3.010 ne risultano locati con un regolare contratto 2.589; i rimanenti 421 risultano sfitti per varie motivazioni quali:

- già disponibili per le assegnazioni ai comuni;
- in fase di manutenzione;
- in attesa di fondi per la manutenzione

Sempre in ambito manutentivo nel 2020, ACER Piacenza ha provveduto alla ristrutturazione del fabbricato di proprietà di via XXI Aprile 64, denominato "Tigrai". Il progetto ha previsto anche la presenza del portiere sociale (progetto già sperimentato con successo da Acer a Barriera Farnese) e il miglioramento della qualità dell'abitare per gli inquilini. Inoltre, nel 2021 partirà anche la nuova iniziativa del "Frutteto sociale", un'area verde nel giardino del fabbricato dedicata alla coltivazione e raccolta di frutta.
Dal punto di vista economico, si rileva la sempre crescente difficoltà a reperire fondi per la mancata destinazione, da parte della Regione e dello Stato, di somme su programmi di intervento di riqualificazione e ristrutturazione del patrimonio ERP. ACER Piacenza sta

lavorando per cogliere l'opportunità di accedere al cosiddetto SUPERBONUS 110% per la riqualificazione energetica dei fabbricati. Gli uffici hanno avviato le indagini sugli alloggi con maggiore necessità e hanno stilato una lista degli interventi più significativi. La produzione dei documenti necessari e la parte burocratica della procedura sono particolarmente complesse. È un'occasione unica e irripetibile che un'azienda attenta alla qualità dell'abitare come ACER non può lasciar correre e che darà i suoi frutti nei prossimi mesi.

Dal punto di vista organizzativo, la pandemia da COVID-19 ha costretto l'azienda a rivedere le modalità dell'attività sia in ufficio, attraverso la pratica del lavoro agile, sia nel rapporto con gli inquilini. Mettendo in primo piano la sicurezza dei lavoratori e delle famiglie, è stato predisposto un link (Acerzip spiegato in dettaglio nell'area comunicazione) che ha letteralmente rivoluzionato il modo di interloquire con gli assegnatari. Attraverso l'applicazione, a cui si accede direttamente dal sito internet di Acer, gli utenti sono in grado di prenotare gli appuntamenti con gli uffici (singolarmente, ad orari cadenzati per evitare qualunque forma di assembramento e ridurre al minimo i rischi), di trovare risposte immediate alle principali domande sul regolamento d'uso degli alloggi;; di pagare le bollette e il canone di affitto direttamente on line e, infine, di fornire il proprio indirizzo mail per poter accedere alle bollette senza il costo aggiuntivo della spedizione postale.
Il lavoro agile è stato organizzato in modo rapido e funzionale e i dipendenti hanno saputo adattarsi con elasticità ad una metodologia lavorativa che è destinata ad accompagnarci ancora nel tempo.

Rischio derivante dal COVID 19
A partire dal mese di gennaio 2020 è cominciata la diffusione del virus Covid-19. Il virus ha colpito inizialmente la Cina, diffondendosi poi in altri paesi tra cui, alla data del presente documento, tra i più colpiti vi è l'Italia. Il rischio per la salute delle persone e la rapidità della diffusione del virus ha portato l'OMS a dichiarare il Covid19 una pandemia. L'Ente ha adottato le misure necessarie a tutela dell'incolumità dei propri dipendenti, ad esempio favorendo lo smart working, e verso il personale esterno, vietando, per quanto possibile, l'accesso alle proprie strutture. L'Ente è a tutt'oggi operativa. Il management continuerà a monitorare l'evoluzione della situazione al fine di porre in essere tutte le misure necessarie sia a preservare la salute dei propri dipendenti che ad adeguare la propria operatività.

Evoluzione prevedibile della gestione
A seguito del D.P.C.M. 08.03.2020 e successivi atti legislativi, l'Ente ha adottato per i propri dipendenti tutte le precauzioni sanitarie raccomandate dalle autorità al fine di preservarne la salute e ridurre il diffondersi del contagio del Covid-19.

La diffusione del virus Covid-19 e le restrizioni operative precauzionali che ne conseguono, rappresentano circostanze, straordinarie per natura ed estensione, ed avranno significative ripercussioni, dirette e indirette, sull'attività economica in generale e, conseguentemente, impatteranno le attività dell'Ente. Siamo di fronte ad un elemento inatteso ed esogeno al nostro settore che minaccia di avere conseguenze sulla stabilità finanziaria incidendo sulla tematica già presente della morosità: l'attuale fase di incertezza non consente di stimare né la durata né la portata del contagio riguardo al possibile impatto sull'economia globale e sull'evoluzione del settore di riferimento dell'Ente. Allo stato attuale, è presumibile ritenere che nel 2021 si potrà registrare una stabilità dei canoni.

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 2020 l'Azienda ha ricevuto, con esito positivo, l'Audit per il mantenimento del sistema di Gestione Qualità, conforme alla normativa ISO 9001:2015, in vista del rinnovo triennale che si effettuerà presumibilmente nel mese di maggio 2021.

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

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

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

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

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

Si segnala che nel 2020 non state riscontrate dagli strumenti di controllo non conformità rilevanti rispetto al Codice Etico e del MOG e nessuna segnalazione è stata formalizzata.

1.4. Anticorruzione e Trasparenza

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

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

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

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

Nel corso dell'anno 2020 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 2020 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 stata incaricata una società esterna, la MY WAY Sas. L'affidamento è stato fatto congiuntamente ad ACER Parma e questo ha permesso un risparmio sui costi del servizio da parte della società incaricata.

In particolare, nel 2020, sono state adeguate alla normativa in oggetto tutte le procedure che si sono rese necessarie a seguito dell'emergenza sanitaria da diffusione del COVID-19. In particolare, sono state affrontate tutte le criticità relative alla Privacy riguardanti le misure sanitarie obbligatorie, come la misura della pressione e l'utilizzo dei mezzi informatici per la trasmissione e lo scambio di documenti con gli utenti e i fornitori.

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

2. IL PATRIMONIO

2.1. LA GESTIONE DEGLI ALLOGGI ERP

Nell'anno 2020 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 ultimo 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**	**1,570**	**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**	**0,160**	**0**
30	**PIACENZA**	**100.311**	**28,195**	**2.192**
31	**PIANELLO**	**2.290**	**0,644**	**0**
32	**PIOZZANO**	**642**	**0,180**	**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	**ROTTOFRENO**	**11.641**	**3,272**	**32**
38	**SAN GIORGIO**	**5.818**	**1,635**	**5**
39	**SAN PIETRO IN CERRO**	**926**	**0,260**	**0**
40	**SARMATO**	**2.919**	**0,820**	**36**
41	**TRAVO**	**1.993**	**0,560**	**0**
42	**VERNASCA**	**2.241**	**0,630**	**0**
43	**VIGOLZONE**	**4.268**	**1,200**	**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**	**20,000**	**0**
	TOTALE	**284.616**	**100,000**	**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^ fascia (per la quale, fino a 4000 alloggi gestiti, è stato stabilito un massimale di euro 52 mensili per alloggio gestito in relazione ai capitolati prestazionali dei servizi forniti) e preso atto che la deliberazione regionale succitata ha demandato alla Conferenza degli Enti di stabilire il costo di gestione nel limiti del massimale suddetto.

2.2. PATRIMONIO IN GESTIONE CONTO/TERZI

Nel corso dell'anno 2020, 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 risultano quasi completamente allocati per tutto l'anno e non si registrano alloggi che rimangono sfitti per lunghi periodi.
Il Consiglio di Amministrazione con delibera n. 284/05 del 21/02/2020 ha modificato i criteri di assegnazione degli alloggi di proprietà ACER Piacenza con applicazione di contratti di locazione a canone libero ai sensi del comma 1 dell'art. 3 della Legge 431/98. In prossimità delle scadenze contrattuali, l'Azienda sta provvedendo alla disdetta dei contratti proponendo al conduttore il rinnovo a condizioni economiche aggiornate.

Il patrimonio non abitativo, con l'esclusione di quello utilizzato direttamente dall'Azienda, è locato sulla base delle disposizioni della legge n. 392/98. Anche in questo caso, in prossimità delle scadenze contrattuali, l'Azienda sta provvedendo alla disdetta dei contratti, proponendo al conduttore il rinnovo a condizioni economiche più vantaggiose per l'Azienda.

3. SERVIZI ALLA PERSONA

3.1. CANONI DI LOCAZIONE ERP

A partire dal 01/10/2020 i canoni di locazione degli alloggi ERP sono stati aggiornati sulla base delle nuove certificazioni ISEE 2020 (redditi 2018).
Il canone medio è rimasto pressoché invariato, passando da 111,25 €/mese nel 2019 a 111,14 €/mese nel 2020.
Si riporta di seguito la ripartizione per fascia dei nuovi canoni ERP, sull'intera Provincia, riferiti all'emissione mensile di dicembre:

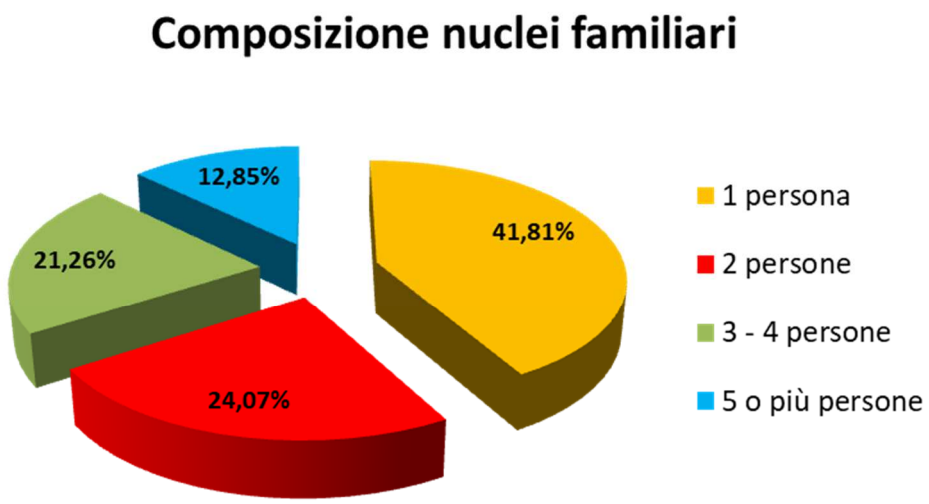
CANONI ERP PROVINCIA di PIACENZA ANNO 2020 emissione di riferimento DICEMBRE 2020					
FASCIA	**N°**	**CANONE MENSILE**	**CANONE MEDIO per FASCIA**	**N°**	**CANONE MEDIO per FASCIA REGIONALE**
A) PROTEZIONE	**665**	**34.580,00 €**	**52,00 €**	**1406**	**63,91 €**
	741	**55.278,00 €**	**74,60 €**		
B0) ACCESSO ISEE da 7.500 a 8.500	**170**	**19.532,00 €**	**114,89 €**	**885**	**147,22 €**
B1) ACCESSO ISEE da 8.501 a 9.500	**153**	**19.430,00 €**	**126,99 €**		
B2) ACCESSO ISEE da 9.501 a 10.500	**113**	**14.862,00 €**	**131,52 €**		
B3) ACCESSO ISEE da 10.501 a 11.500	**99**	**13.920,00 €**	**140,61 €**		
B4) ACCESSO ISEE da 11.501 a 12.500	**79**	**11.703,00 €**	**148,14 €**		
B5) ACCESSO ISEE da 12.501 a 13.500	**78**	**12.847,00 €**	**164,71 €**		
B6) ACCESSO ISEE da 13.501 a 14.500	**60**	**11.169,00 €**	**186,15 €**		
B7) ACCESSO ISEE da 14.501 a 15.500	**54**	**10.134,00 €**	**187,67 €**		
B8) ACCESSO ISEE da 15.501 a 16.500	**53**	**10.883,00 €**	**205,34 €**		
B9) ACCESSO ISEE da 16.501 a 17.154	**26**	**5.813,00 €**	**223,58 €**		
C1) PERMANENZA ISEE da 17.154 a 24.016	**140**	**30.845,00 €**	**220,32 €**	**199**	**228,24 €**
C2) PERMANENZA ISEE maggiore di 24.016	**59**	**14.575,00 €**	**247,03 €**		
D) DECADENZA L.R. 24/01 mod. art. 30, comma 1	**24**	**7.256,00 €**	**302,33 €**	**24**	**302,33 €**
D) DECADENZA per superamento reddito applicazione canone 431/96	**3**	**981,00 €**	**327,00 €**	**3**	**327,00 €**
Utenti con documentazione non presentata o difforme	**72**	**13.933,00 €**	**193,51 €**	**72**	**193,51 €**
TOTALE :	**2589**	**287.741,00 €**	**111,14 €**	**2589**	**111,14 €**

Dalla tabella emerge che il **54,31%** degli utenti si trova collocato nelle fasce di Protezione (ISEE inferiore a € 7.500 e valore del patrimonio mobiliare inferiore a € 39.000,00), il **34,18%** nella fascia B (Accesso) in quanto hanno un reddito al di sotto del limite previsto per l'accesso ad un alloggio pubblico, mentre il **5,40%** è collocato nella fascia C1 avendo un reddito ricompreso fra il limite di accesso e quello di permanenza.
I nuclei famigliari che possiedono un reddito superiore ai limiti della permanenza negli alloggi ERP (fascia C2) e per i quali il Comune di residenza non ha ancora provveduto ad emettere il provvedimento di decadenza, sono n. **59**.
Gli assegnatari che non sono in regola con la presentazione della documentazione reddituale sono n. **72**, mentre sono n. **27** quelli che risultano decaduti, cioè coloro ai quali il Comune di residenza ha emesso il provvedimento di decadenza dall'assegnazione e rilascio dell'immobile.

3.2. LA GESTIONE DELL'UTENZA

3.2.1. COMPOSIZIONE NUCLEI FAMILIARI

I nuclei familiari che occupano gli alloggi gestiti da ACER sono attualmente **2.700** (**2.589 ERP e 111 NO ERP/ACER-PC**) per un totale di **6.366** persone; sono presenti **1.129** famiglie mononucleari, pari al 41,81%, le famiglie con 2 componenti sono **650** pari al 24,07%, quelle di 3-4 persone sono **574** pari al 21,26%, mentre i nuclei con più di 5 componenti risultano essere **347** pari al 12,85%.
Le famiglie straniere sono **734** (**688 in alloggi ERP**), che corrisponde a circa il 27% degli alloggi occupati, per un totale di **2.480** persone, con numero medio di componenti per famiglia pari a 3,38 persone.



3.2.2. VERIFICHE REQUISITI PER LA PERMANENZA NEGLI ALLOGGI ERP

Nell'anno 2020 è stata controllata la totalità delle certificazioni ISEE dei nuclei famigliari residenti negli alloggi ERP da cui è stato verificato che:

- n. **29** nuclei hanno presentato una dichiarazione ISEE difforme;
- n. **34** nuclei hanno un reddito ISEE superiore al limite previsto di € 24.016,00 per la permanenza nell'alloggio pubblico;

- n° **27** nuclei possiedono un reddito patrimoniale mobiliare superiore al limite previsto di € 49.000,00, calcolato dividendo il valore del patrimoniale con la scala di equivalenza;

- n° **31** nuclei possiedono sia un reddito ISEE superiore al limite previsto di € 24.016,00 per la permanenza nell'alloggio pubblico sia un reddito patrimoniale mobiliare superiore al limite previsto di € 49.000,00, calcolato dividendo il valore del patrimoniale con la scala di equivalenza;

- n° **40** 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° **65** nuclei risultano possessori di patrimoni immobiliari elevati per cui sono state avviatele procedure di controllo e verifica attraverso l'Agenzia delle Entrate;

- n° **378** nuclei sottoposti a verifiche anagrafiche

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

3.2.3. VERIFICHE UTENTI STRANIERI

Anche nel corso del 2020, le verifiche, che sono state condotte al fine di verificare il possesso di carte di soggiorno o permessi di soggiorno di lunga durata in capo agli assegnatari o componenti del nucleo assegnatario, non hanno evidenziato irregolarità.

3.2.4. MOROSITA'

Gli alloggi che vengono gestiti attualmente dall'Azienda e le relative procedure per il recupero della morosità si differenziano in funzione della proprietà degli stessi nelle seguenti categorie:

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

Le procedure che ACER ha adottato per il recupero della morosità si differenziano in funzione della categoria e, all'interno della categoria, in funzione del tipo di convenzione stipulata tra proprietario e ACER per la gestione degli alloggi e della tipologia di contratto stipulato col 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 31/12/2020**:

Morosità consolidata al **31 DICEMBRE 2020**	
Categoria	Importo (€)
a. immobili ERP	3.698.184,00
b. immobili sociali di prop. Comuni	54.121,00
c. immobili ACER	149.822,00
d. immobili di proprietà di terzi	41.473,00
TOTALE	**3.943.600,00**

Dal confronto con il dato dell'anno precedente, si evince che la morosità complessiva consolidata ha subito un **decremento di € 75.888,00 pari al 1,89%**, passando, cioè, da € 4.019.488,00 (31/12/2019) a € 3.943.600,00 (31/12/2020). Per il secondo anno consecutivo pertanto si registra un leggero decremento rispetto all'anno precedente.

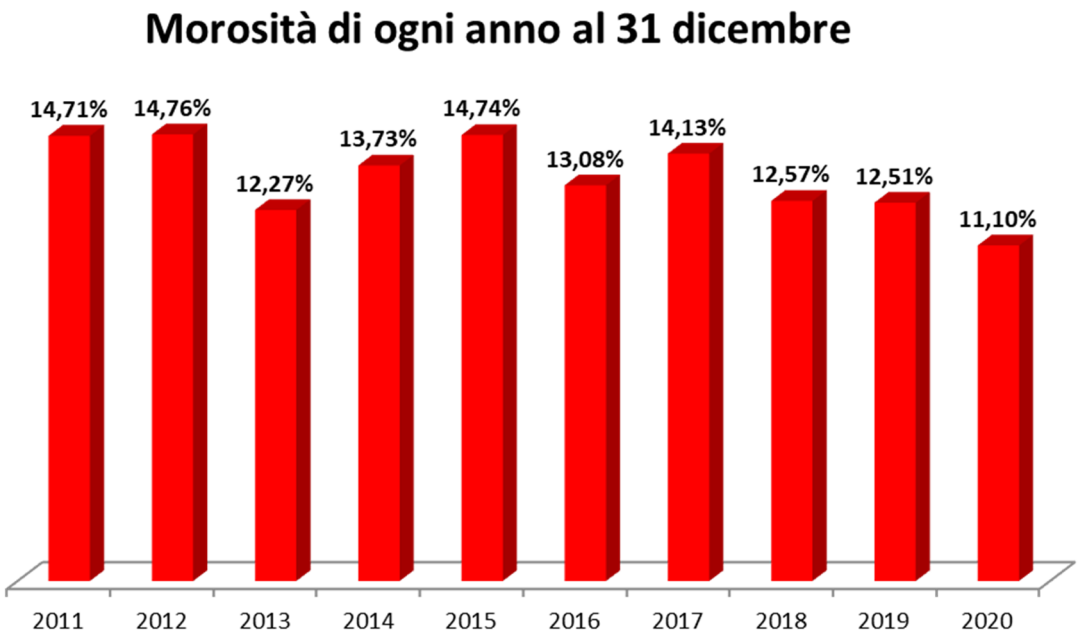
3.2.4.1. Morosità relativa all'ERP

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 31/12/2020 ammonta a complessivi € 3.698.184,00 (pari al **93,78%** della morosità totale).

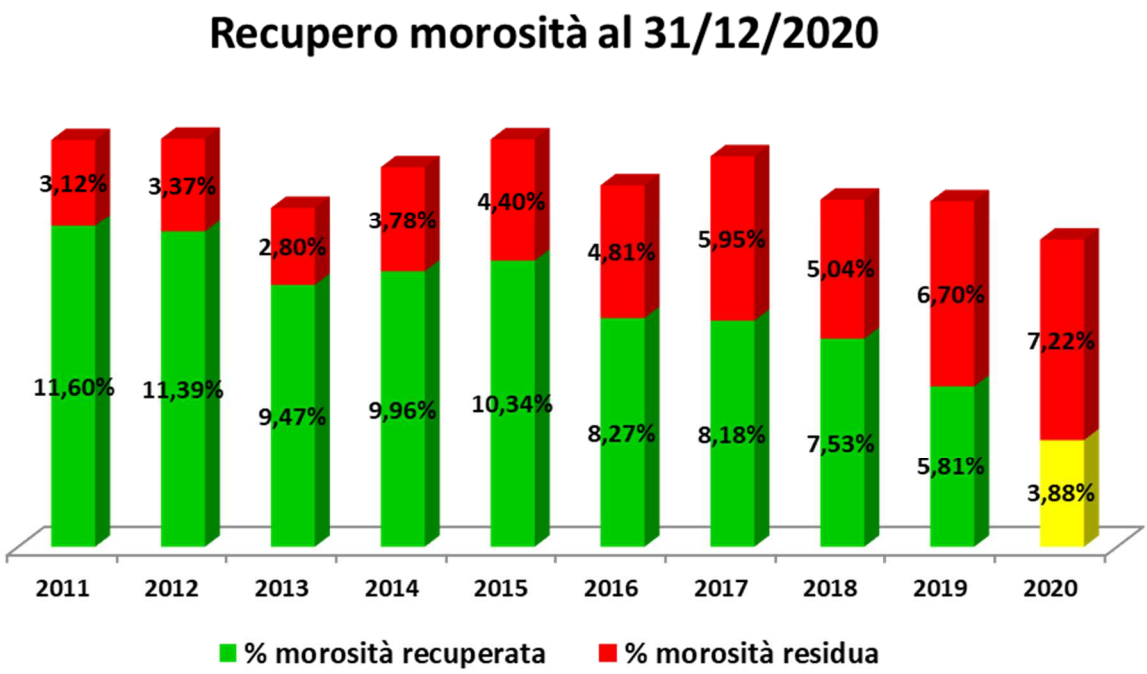
Nella tabella e nei grafici seguenti si riportano, per gli ultimi dieci anni, la percentuale di morosità **al 31 dicembre di ogni anno** e la percentuale di morosità residua, che ancora si registra dopo l'attività di recupero effettuata.

Si sottolinea che nell'ultimo anno la **morosità corrente risulta essere la più bassa degli ultimi dieci anni, con un decremento di oltre un punto percentuale rispetto al 2019 (da 12,51% a 11,10%).**

ANNO	EMESSO NELL'ANNO	INCASSATO NELL'ANNO (€)	MOROSITA' RIFERITA ALL'ANNO (€)	(%)	MOROSITA' RESIDUA RIFERITA ALL'ANNO (€)	(%)
Ante 2011					539.718,00	
2011	6.653.479,00	5.674.474,00	979.005,00	14,71%	207.401,00	3,12%
2012	6.672.295,00	5.687.599,00	984.696,00	14,76%	224.605,00	3,37%
2013	6.646.388,00	5.830.913,00	815.475,00	12,27%	186.391,00	2,80%
2014	6.969.218,00	6.012.042,00	957.176,00	13,73%	263.373,00	3,78%
2015	6.759.391,00	5.763.187,00	996.204,00	14,74%	297.334,00	4,40%
2016	6.411.972,00	5.573.031,00	838.941,00	13,08%	308.409,00	4,81%
2017	6.228.387,00	5.348.445,00	879.942,00	14,13%	370.623,00	5,95%
2018	6.587.273,00	5.759.420,00	827.853,00	12,57%	331.747,00	5,04%
2019	6.735.951,00	5.893.455,00	842.496,00	12,51%	451.061,00	6,70%
2020	6.876.180,00	6.113.242,00	762.938,00	11,10%	762.938,00	11,10%
TOTALE					**3.943.600,00**	



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 2020 denota già una notevole diminuzione nei primi tre mesi del 2021, passando da un valore percentuale del **11,10%** a un valore del **7,22%**.



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.

Per il terzo anno consecutivo la morosità ha mantenuto un trend al ribasso, registrando anche nel 2020 un **– 1,92%**, un dato senz'altro più che positivo se pensiamo che fino a pochi anni fa le percentuali di incremento annuale si aggiravano intorno al 8/9%.

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 2020, che è pari a **€ 838.826,00**:

ANNO	MOROSITA' Residua riferita all'anno al 31/12/2019 (€)	MOROSITA' Residua riferita all'anno al 31/12/2020 (€)	MOROSITA' Recupero morosità nel 2020 (€)
Ante 2011	643.361,00	539.718,00	103.643,00
2011	251.280,00	207.401,00	43.879,00
2012	258.177,00	224.605,00	33.572,00
2013	209.414,00	186.391,00	23.023,00
2014	305.298,00	263.373,00	41.925,00
2015	344.280,00	297.334,00	46.946,00
2016	348.894,00	308.409,00	40.485,00
2017	412.166,00	370.623,00	41.543,00
2018	404.122,00	331.747,00	72.375,00
2019	842.496,00	451.061,00	391.435,00
			838.826,00

Si reputa in proposito segnalare che nel corso dell'anno 2020 l'attività di recupero credito e sfratto dell'Ufficio Legale interno ha subìto un rallentamento a causa delle disposizioni emanate dal Governo per far fronte all'emergenza sanitaria da Covid-19, che hanno disposto, a partire dal mese di marzo 2020, la sospensione dell'attività degli Uffici Giudiziari e dell'Ufficio UNEP (Ufficio Unico Notifiche, Esecuzioni e Protesti), nonché la sospensione dell'esecuzione degli sfratti. Mentre l'attività giudiziaria è ripresa a partire dalla fine del mese di maggio 2020, l'esecuzione degli sfratti è tutt'ora sospesa sino al 30.06.2021

Ciò nonostante si è registrato un risultato positivo: l'Ufficio Legale interno, nell'impossibilità di portare avanti le procedure di sfratto sugli alloggi attivi, nella prima metà del 2020 si è concentrato principalmente sul recupero della morosità registrata sulle posizioni cessate (contratti di locazione cessati per riconsegna spontanea dell'immobile o a seguito di sfratto), ponendo in essere un'attività finalizzata, in primis, alla ricerca di eventuali patrimoni e/o redditi pignorabili e, successivamente, provvedendo alla predisposizione dei relativi ricorsi per ingiunzione ed alla notifica (grazie all'autorizzazione ottenuta dal Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Piacenza ad effettuare le notifiche in proprio) dei decreti ottenuti dal Tribunale di Piacenza.

Ciò ha permesso di poter avviare, per queste posizioni, già a partire dal mese di settembre 2020, la fase esecutiva. Sono stati attivati una ventina di pignoramenti presso terzi, culminati con l'assegnazione, a favore di ACER Piacenza, delle somme nella misura di legge ed, in alcuni casi, addirittura con il saldo immediato della morosità, oppure con l'adozione di accordi di saldo e stralcio.

Si deve inoltre registrare che, contestualmente, a far data dal mese di giugno 2020, sono state trasmesse all'Ufficio Legale tutte le posizioni sospese negli anni da parte dei Gruppi Tecnici del Comune di Piacenza (circa un centinaio): l'Amministrazione comunale, registrando un cambio di rotta, ha deciso di revocare tutte le sospensioni concesse sino ad allora ed attivare, per queste posizioni, l'azione di recupero credito e sfratto, concedendo ad ACER Piacenza il relativo nulla osta.

I depositi dei primi ricorsi per ingiunzione ex RD n. 1165/1938 sono iniziati già a giugno 2020. Ciò nonostante, la scelta del Comune si è rivelata efficace: in alcuni casi la notifica del ricorso ha determinato la chiusura della posizione debitoria, in altri le predisposizioni di piano di rientro. Per i restanti casi, purtroppo la maggioranza, si dovrà tuttavia attendere la fine della sospensione delle esecuzioni degli sfratti disposta dal Governo, per poter portare ad esecuzioni i provvedimenti giudiziari. Esecuzione che in ogni caso è destinata a slittare, dovendo dare priorità agli sfratti già pendenti prima dell'emergenza sanitaria

Occorre infine segnalare che anche nel 2020, ACER Piacenza si è avvalsa della collaborazione della società Cerved Credit Collection S.p.A. che si occupa di mettere in atto un'attività investigativa atta a reperire informazioni ufficiali ed ufficiose (ad ampio spettro) sulla presenza di beni o patrimoni finanziari aggredibili, onde indirizzare l'attività giudiziale o escluderla. All'esito della sua attività CERVED emette un certificato circa la valutazione dell'azionabilità legale (VAL), fondamentale anche per la messa a perdita delle situazioni concretamente irrecuperabili, consentendo una pulizia di bilancio. Nel 2020 ACER Piacenza ha sottoposto a CERVED n. 20 posizioni (per le quali erano già state attivate varie iniziative di tipo stragiudiziale e, in alcuni casi, anche di tipo giudiziale e per le quali l'esito infruttuoso di un'eventuale azione esecutiva era apparsa altamente probabile): 8 posizioni, per complessivi € 32.500,30 sono state portate in radiazione; per le restanti è proseguita l'attività di recupero da parte dell'Ufficio Legale

3.2.4.2. Morosità relativa all'ERP – analisi ulteriori

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

Per completezza nella tabella sottostante vengono riportati, per singolo Comune della provincia, il numero degli utenti morosi (presenti e cessati) e l'importo della morosità consolidata al 31/12/2020 dei soli alloggi **ERP**.

COMUNE	N°	Importo (€)
ALSENO	19	17.319,00
BETTOLA	1	93,00
BOBBIO	4	18,00
BORGONOVO V.T.	10	9.793,00
CADEO	14	28.410,00
CALENDASCO	21	25.945,00
CAORSO	12	2.768,00
CARPANETO P.NO	19	53.873,00
CASTELL'ARQUATO	8	38.656,00
CASTEL SAN GIOVANNI	93	88.842,00
CASTELVETRO P.NO	34	59.647,00
COLI	5	15.010,00
CORTEMAGGIORE	18	33.588,00
FIORENZUOLA D'ARDA	147	218.369,00
GOSSOLENGO	8	898,00
GRAGNANO TREBBIENSE.	9	15.879,00
LUGAGNANO VAL D'ARDA	12	9.993,00
MONTICELLI D'ONGINA.	43	135.067,00
PIACENZA	1449	2.835.166,00
PIOZZANO	2	231,00
PODENZANO	14	15.722,00
PONTE DELL'OLIO	29	51.477,00
PONTENURE	16	12.812,00
RIVERGARO	14	2.086,00
ROTTOFRENO	25	19.112,00
SAN GIORGIO P.NO	2	672,00
SARMATO	21	6.330,00
VIGOLZONE	4	408,00
TOTALE:	**2053**	**3.698.184,00**

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

Tabella 1

Morosità immobili ERP al 31/12/2020- **Comune di Piacenza**

PROCEDURA	**Importo (€)**	**N°**
OCCUPANTI SENZA TITOLO	0,00	0
DECADENZE ESECUTIVE	0,00	0
RICHIESTE NULLA OSTA X AVVIO PROC. LEGALI	19.219,00	16
SOSPENSIONE TEMPORANEA PROCED. MOROSITA'	74.409,00	49
INVIO DIFFIDA AL PAGAMENTO	66.843,00	81
PRATICHE ALL'UFFICIO LEGALE DI ACER-PIACENZA	2.503.488,00	524
PRATICHE VARIE (rinunce eredità importi minimi ecc.)	30.246,00	30
RITARDATI PAGAMENTI	140.961,00	749
TOTALE:	**2.835.166,00**	**1449**

Tabella 2

Morosità immobili ERP al 31/12/2020- **Comuni della prov. ad esclusione di PC**

PROCEDURE	**Importo (€)**	**N°**
OCCUPANTI SENZA TITOLO	0,00	0
DECADENZE ESECUTIVE	0,00	0
RICHIESTE NULLA OSTA X AVVIO PROC. LEGALI	122.561,00	31
RICHIESTE AVVIO PROC. DI DECADENZA	0,00	0
INVIO INTIMAZIONE O DIFFIDA AL PAGAMENTO	65.915,00	41
SOSPENSIONE TEMPORANEA PRCEDURE MOROSITA'	0,00	0
PRATICHE ALL'UFFICIO LEGALE DI ACER-PIACENZA	606.190,00	143
PRATICHE VARIE (rinunce eredità importi minimi ecc.)	4.641,00	7
RITARDATI PAGAMENTI	63.711,00	383
TOTALE:	**863.018,00**	**605**

4. ATTIVITA' DI MEDIAZIONE SOCIALE

L'attività di mediazione – che si basa sul rapporto diretto tra gli uffici e gli inquilini e necessita di un confronto personale - nel 2020 è stata segnata in modo particolare dalle restrizioni dovute ai decreti sulla sicurezza imposti dal Governo per contrastare la pandemia Covid. L'azienda si è trovata quindi a far fronte alla necessità di trovare un modo per restare il più possibile vicina alle famiglie residenti nei quartieri ERP: l'applicazione di Acerzip ha aiutato in questo senso la mediazione, rendendo immediato il riscontro su determinati problemi e facilitando – nei periodi in cui vi era il permesso – la prenotazione personale degli appuntamenti con l'ufficio. Nel rispetto delle normative antiCovid, sia per gli utenti che per i dipendenti dell'Ente, gli appuntamenti sono avvenuti in modo tale da garantire l'afflusso lineare negli uffici, senza alcun rischio di assembramento e mantenendo il livello di assistenza qualitativamente elevato.

L'attività di mediazione ha riguardato anche:

- il supporto ai tecnici per sopralluoghi nelle abitazioni e per la comunicazione con gli inquilini (come nel caso del superbonus 110%);
- la collaborazione con le diverse associazioni/cooperative per la realizzazione di progetti educativi/sociali;
- l'accompagnamento dei nuovi inquilini all'abitare (quando era consentito l'accompagnamento fisico), spiegando le regole condominiali e fornendo consigli sulla gestione dell'alloggio,
- la riconsegna delle chiavi degli alloggi e del sopralluogo con i tecnici per verificare eventuali danni e/o cattiva gestione dell'alloggio.

Inoltre è proseguita l'attività di confronto a livello regionale nell'ambito dei tavoli organizzati dai "Mediattivi" con i mediatori delle altre Acer della Regione e hanno partecipato ad eventi come supporto o facilitazione nella messa in rete dei soggetti interessati.

In totale, gli interventi richiesti direttamente dagli inquilini sono stati circa 80.

5. SERVIZI TECNICI

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

5.1.1. Attività manutentiva ordinaria del patrimonio gestito

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

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

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

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

LAVORI
L'attività manutentiva ordinaria del patrimonio gestito dall'Azienda è proseguita con i seguenti appalti, suddivisi in 4 lotti prestazionali, che avranno scadenza nel mese di settembre 2021:

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

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

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

Lotto 2

Opere da tinteggiatore e verniciatore € 241.330,96
(Ditta aggiudicataria SIVI SRL
Fraz. Costa S. Abramo Via Lago Gerundo n° 11 – 26022 CASTELVERDE (CR)

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

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

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

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

Servizio di Conduzione impianti di riscaldamento centralizzati € 55.638,40
(Ditta aggiudicataria SIRAM spa – Via Mozzoni 12 Milano) – tre anni
di cui:
- € 37.404,66 per lavori ordinari a corpo
- € 16.901,07 per lavori ordinari e straordinari a misura
- € 1.333,33 per oneri della sicurezza

Servizio di Gestione aree verdi . **€ 73.981,50**
(Ditta aggiudicataria COSMA srl – Via Piacenza 53 Calendasco) – due anni
di cui:
- € 53.235,00 per lavori ordinari a corpo
- € 19.246,50 per lavori ordinari e straordinari a misura
- € 1.500,00 per oneri della sicurezza

Servizio di Manutenzione attrezzature antincendio € 8.033,33
(Ditta aggiudicataria FIAMMA SRL – Via Machiavelli 46 Piacenza)
di cui
- € 7.866,67 per servizi
- € 166,67 per oneri della sicurezza

Servizio di Conduzione impianti ascensore € 119.450,00
(Ditta aggiudicataria EUROLIFT SERVIZI ASCENSORI SRL– Viale Gramsci 57/59/61 Modena)
di cui:
- € 79.900,00 per lavori ordinari a corpo
- € 36.550,00 per lavori ordinari e straordinari a misura
- € 3.000,00 per oneri della sicurezza

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

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

Nell'ambito degli appalti sopra menzionati, al fine di migliorare la qualità dei servizi offerti dall'Azienda, è stato istituito un "Call Center" contattabile attraverso Numero Verde, attivo 24 ore su 24 per 365 giorni all'anno, in grado di ricevere tutte le chiamate degli utenti, per richieste d'intervento, segnalazione problematiche, ecc...
Questo servizio permette appunto per casi di particolare gravità e/o urgenza, tempi d'intervento ridotti, anche nell'ordine delle due ore dal momento della ricezione della chiamata.
Per la realizzazione di tutte le attività di carattere manutentivo, il Servizio Tecnico Manutenzione si avvale, oltre che delle Ditte sopraelencate, anche di una serie di ditte artigiane per affidamenti di piccola entità, quali il servizio di disinfestazione/derattizzazione, il servizio di facchinaggio e sgombero, le video ispezioni delle canne fumarie, le verifiche obbligatorie agli impianti ascensori ai sensi del DPR 162/99.
Di seguito viene riportata una tabella riepilogativa degli interventi di manutenzione ordinaria e servizi effettuati su immobili di ERP e altri, riferita al triennio 2018 – 2020.

DESCRIZIONE INTERVENTO	Anno 2018	Anno 2019	Anno 2020
ERP			
Manutenzione ordinaria e pronto intervento	585.326,14	665.427,04	670.216,95
Sistemazione e manutenzioni alloggi di risulta (vari finanziamenti)	707.237,70	405.463,29	415.971,46
Servizio decantazione fosse	50.794,39	56.274,77	51.520,08
Servizio di Conduzione Impianti Ascensore	59.629,20	63.376,70	75.605,90
Servizio di Conduzione Impianti di riscaldamento centralizzato e app.re antincendio	40.151,13	43.669,32	41.431,51
Servizio di gestione Aree verdi ERP	54.493,41	63.563,90	83.554,14
NON ERP			
Manutenzione ordinaria e pronto intervento	28.280,52	23.431,38	29.751,37
Manutenzione straordinaria	6.145,71	-	-
Servizio decantazione fosse	1.852,91	1.918,18	2.244,53
Servizio di Conduzione Impianti Ascensore	1.580,24	1.910,11	2.018,00
Servizio di Conduzione Impianti di riscaldamento centralizzato e app.re antincendio	2.180,05	2.809,84	3.028,76
ACER			
Gestione immobili di proprietà Acer	53.486,23	25.527,32	30.063,96
TOTALE	**1.591.157,63**	**1.353.371,85**	**1.405.406,66**

5.1.2. Manutenzione alloggi sfitti

Nel corso del 2020 sono stati sistemati complessivamente n° 135 alloggi, (che sono risultati sfitti per vari motivi: fine locazione, cambio alloggio ecc.), finanziati con i seguenti fondi:

- ***Eccedenze canoni***

n° 10 alloggi, di cui 1 in Provincia, per una spesa complessiva di € 111.444,04 finanziata con fondi derivanti da eccedenze canoni. A questa spesa va a sommarsi l'importo di eccedenze canoni di € 16.823,30 ad integrazione del Finanziamento "Programma Regionale alloggi sfitti 2020-2022" occorso per il recupero di n. 13 alloggi (ved. Paragrafo di seguito).

- ***Fondi di Bilancio***

n° 112 alloggi, di cui n° 86 in Piacenza e n° 26 in Provincia, per una spesa complessiva di € 287.704,12 finanziata con fondi di Bilancio alla voce "Alloggi di risulta".

- ***Finanziamento "Programma Regionale alloggi sfitti ERP 2020-2022"***

n° 13 alloggi di cui n° 11 in Piacenza e n° 2 in Provincia, per una spesa complessiva di € 257.275,02. Il finanziamento prevede lo stanziamento di fondi per il recupero ed il miglioramento di alloggi.

5.1.3. Manutenzione straordinaria programmata del patrimonio edilizio gestito – Comune di Piacenza e Provincia – anno 2018 - 2020

Le opere di manutenzione straordinaria sono finanziate tramite diverse fonti come di seguito indicato:

- anno per anno attraverso le "eccedenze canoni" (art. 36 L.R. 24/01 e s.m. e i.);
- finanziamenti regionali e/o statali.

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

Tali interventi sono finalizzati al miglioramento di:

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

L'obiettivo dichiarato è la riduzione delle spese di gestione sostenute dall'utenza, dall'Azienda in qualità di ente gestore e in ultima analisi, dai Comuni stessi.
Nell'ambito delle scelte strategiche, le priorità d'intervento vengono definite in base all'urgenza determinata da situazioni precarie, sulla necessità di messa in sicurezza d'impianti in generale, per opere di completamento, da situazioni di contenzioso, dalla presenza di proprietari in condominio ecc.
Nella tabella seguente vengono elencati gli interventi di Manutenzione Straordinaria eseguiti nell'anno 2020 in Comune di Piacenza e Provincia.

- ***PROGETTO DI VIDEOSORVEGLIANZA***

A seguito del verificarsi di atti di vandalismo e attività illecite avvenuti negli ultimi anni in alcuni quartieri di edilizia residenziale pubblica, era già stato avviato un progetto sperimentale di installazione di telecamere di videosorveglianza nei quartieri di Barriera

Farnese e San Sepolcro, dove è stato possibile riscontrare un maggior controllo del territorio e una diminuzione degli illeciti, grazie al fattore deterrente e all'utilizzo delle immagini da parte delle forze dell'ordine.
Verificato l'ottenimento di buoni risultati dalla sperimentazione suddetta e come richiesto dal Comune di Piacenza, questa Azienda ha esteso il progetto anche ad altri quartieri, per avere un sempre maggiore controllo del territorio ed aumentare la sicurezza degli inquilini all'interno dei comparti di edilizia residenziale pubblica.
Il progetto viene realizzato e finanziato utilizzando le eccedenze canoni destinate alla manutenzione del patrimonio di ERP del Comune di Piacenza e finanziato attraverso un fido bancario con la Popolare di Sondrio, titolare del contratto di Cassa di ACER Piacenza, per l'importo che scaturirà dall'esito di gara, che verrà estinto con una quota mensile, al costo previsto dalla convenzione di Cassa in essere, che verrà rendicontato al Comune di Piacenza in sede di calcolo delle future eccedenze canoni.
Il costo dell'intervento ammonta ad € 155.000,00 e verrà realizzato nel corso dell'anno 2021.

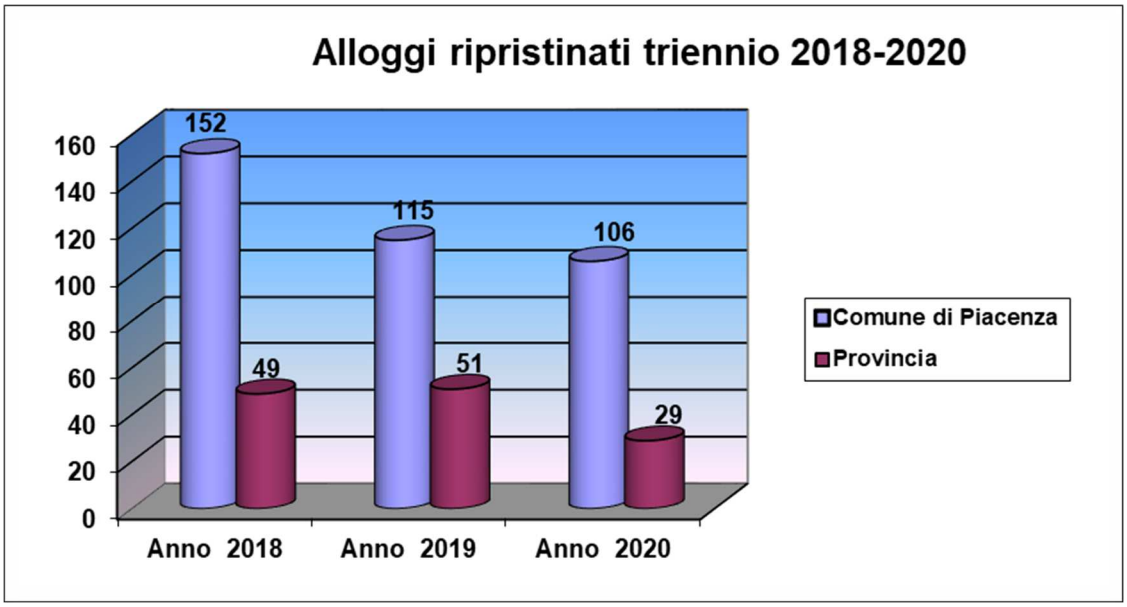
ESERCIZIO 2020			
MANUTENZIONI STRAORDINARIE ESEGUITE CON ECCEDENZE CANONI			
PIACENZA	Sostituzione di serramenti in alloggio sfitto erp Via Quadrelli n° 2	€	7.409,91
	Integrazione al Finanziamento Regionale per recupero n° 3 alloggi sfitti erp di riserva Via Dante Alighieri 91 - Via Quadrelli 2 - P.le Roma 7	€	16.136,69
	Recupero n° 3 alloggi sfitti in Via L. Da Vinci 44 int. 02-04-06 e Integrazione fin. Regionale sist. All.	€	67.348,79
	Integrazione al Finanz. "Programma Regionale 13 all. sfitti 2020/2022"	€	16.823,30
	Integrazione al Finanz. Regionale "Miglioramento accessibilità all. erp" per installazione di 5 piattaforme elevatrici		48.195,80
	Sostituzione 6 caldaie e adeguamento canne fumarie Via Penitenti 51 e Via S. Sepolcro Pal. 2 - Rifacimento impianto autoclave Via Radini Tedeschi 87/93		32.097,85
	Ammodernamento impianti ascensori Via Pastore 6 - Via Penitenti 51 - Via S. Sepolcro 18 Pal. 8/H		49.083,20
CALENDASCO	Integrazione al Finanziamento Comunale per Rifacimento area cortilizia Via Alighieri 9/11		8.626,80
CASTELSANGIOVANNI	Integrazione al Finanz. Regionale "Miglioramento accessibilità all. erp" per installazione di 1 piattaforma elevatrice		11.815,28
	Consolidamenti strutturali fabbricato Via Ferraris 4		16.184,39
	Recupero n° 1 alloggio sfitto in Via Mascagni 6 int. 01	€	20.548,65
	Rifacimento tetto di copertura fabbricato erp di Via Puccini 11	€	37.639,91
	T O T A L E	**€**	**331.910,57**

LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA CON ALTRI FINANZIAMENTI		
INIZIATI E/O TERMINATI NEL CORSO DELL'ANNO 2020		
Piacenza	Finanziamento del Comune di Piacenza con Fondi ex Legge n° 513/77 per Installazione nuovo impianto ascensore Via Radini Tedeschi 93	€ 53.500
	(eseguito al 100 % al 31-12-2020)	
Piacenza Castelsangiovanni Fiorenzuola	Programma regionale per recupero all. sfitti 2020/2022 INTERVENTO FINANZIATO SU N. 13 ALLOGGI	€ 311.303
	(eseguito al 100% al 31-12-2020)	
Calendasco	Finanziamento del Comune di Calendasco con Fondi di avanzo amministrazione 2018 per Rifacimento area cortilizia e impianto reti fognarie fabbricato erp Via Alighieri 9/11	€ 59.000
	(eseguito al 100 % al 31-12-2020)	

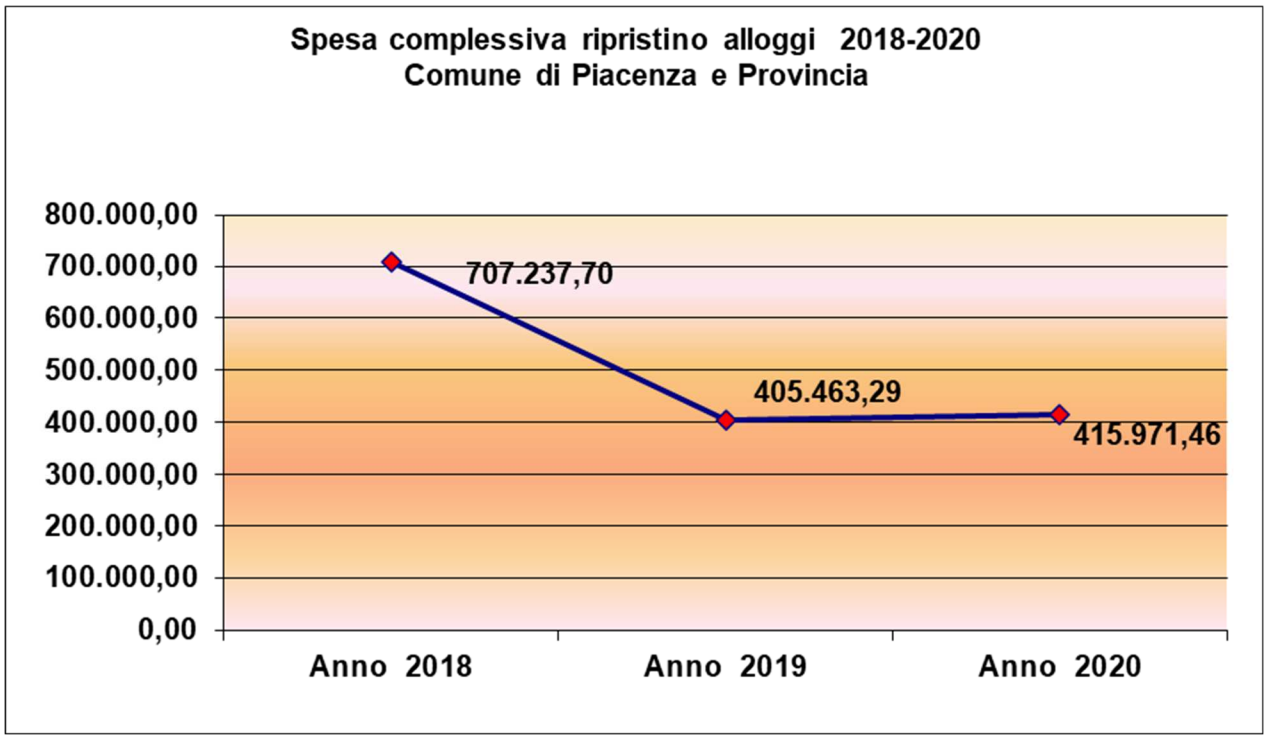
Si evidenzia che in occasione dell'approvazione da parte della Conferenza degli Enti del presente bilancio, viene distribuito un Report dettagliato degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria eseguiti sul patrimonio gestito, distinto per ogni Comune.

5.1.4. Ripristino alloggi di risulta di ERP

Una parte consistente dell'attività dell'ufficio manutenzione è quella riguardante gli interventi di recupero degli alloggi che si rendono sfitti per varie motivazioni (fine locazione, cambio alloggio, mobilità forzata per interventi di manutenzione straordinaria).
Nel triennio 2018 – 2019 – 2020 gli alloggi che si sono resi sfitti, sia nel Comune di Piacenza che in ambito provinciale, hanno subito un lieve calo nel numero.



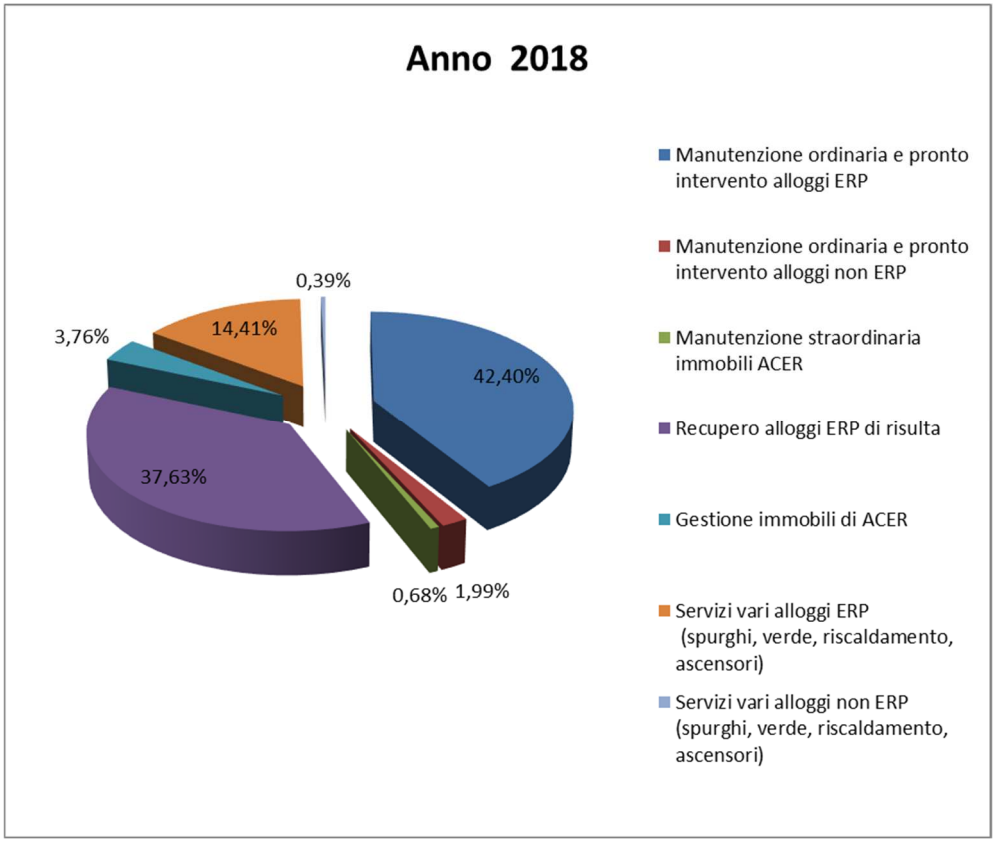
La spesa dei lavori di ripristino degli alloggi sfitti, nell'arco dei tre anni, ha comportato un costo medio unitario manutentivo pari a €. 2.945,42.
Le differenze di spesa dipendono sostanzialmente dalla tipologia di alloggi, che si sono resi disponibili al fine del loro recupero (anno di costruzione, dimensioni, qualità delle finiture, rifacimento e/o adeguamento d'impianti tecnologici, conduzione dell'alloggio da parte dell'utente, ecc..).
L'andamento dei costi sostenuti risulta essere evidenziato nel grafico sotto riportato:

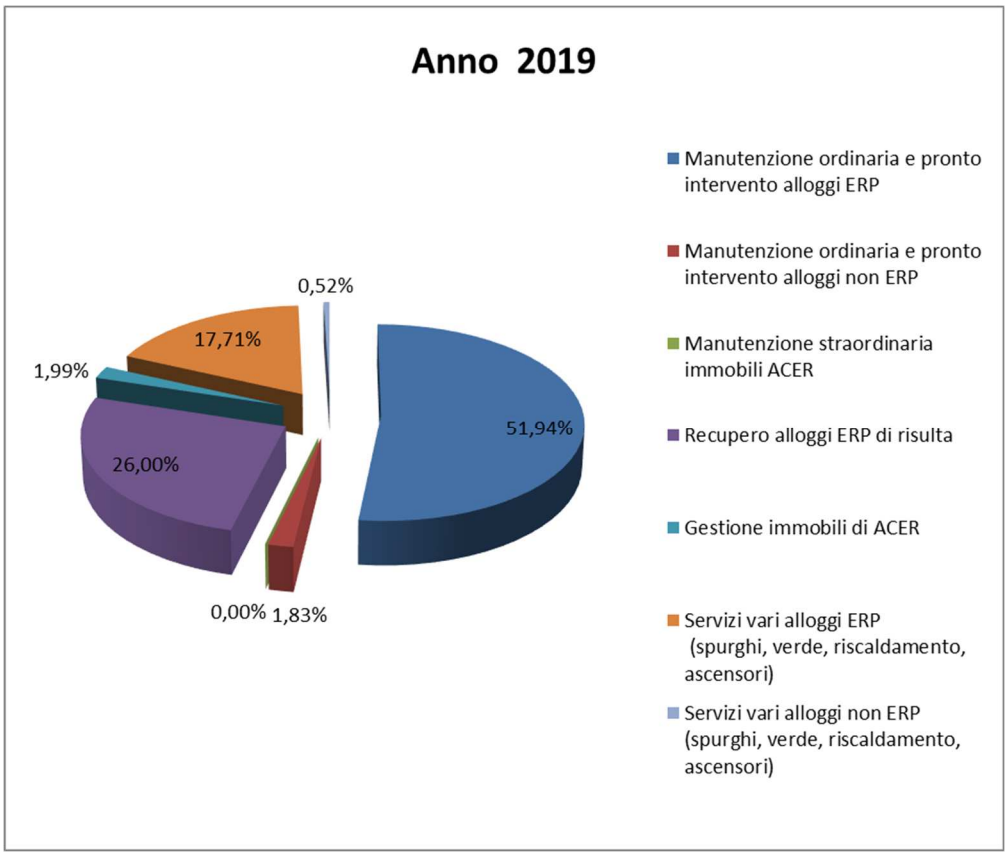


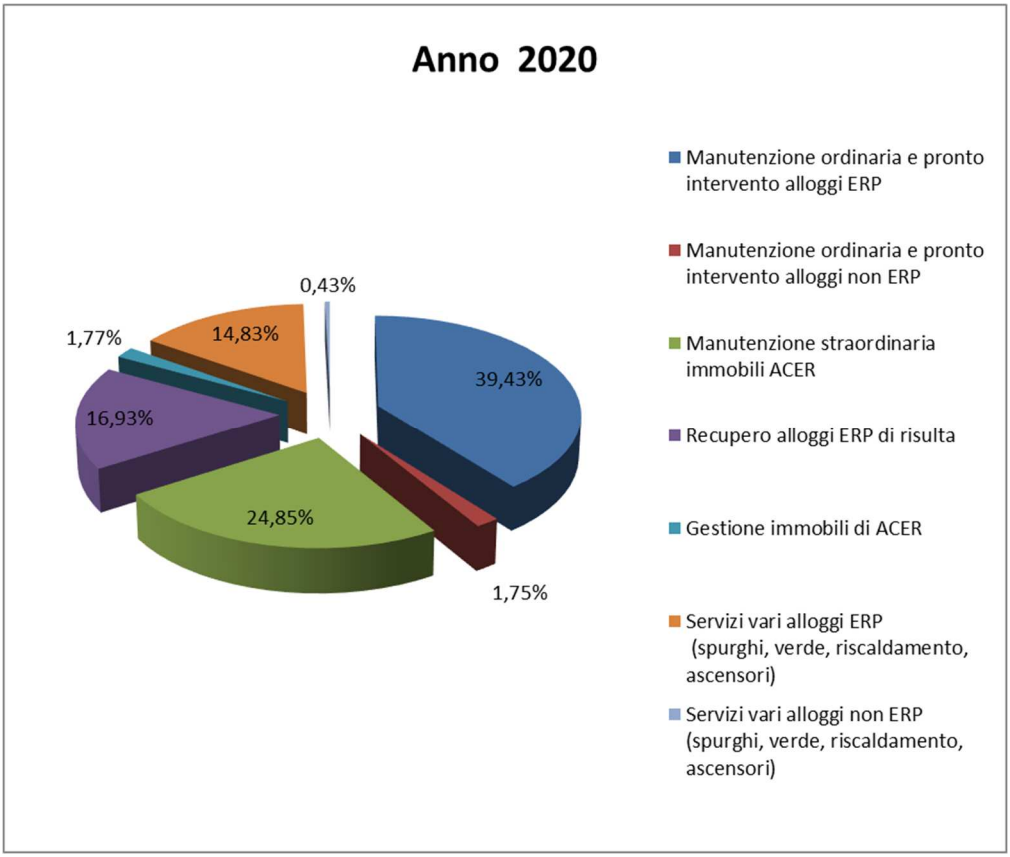
5.1.5. Andamento spese di manutenzione – Triennio 2018 – 2020

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 2018 – 2020):

INTERVENTI: spese complessive triennio 2018-2019-2020	Anno 2018	Anno 2019	Anno 2020
Manutenzione ordinaria e pronto intervento alloggi ERP	585.326,14	665.427,04	670.216,95
Manutenzione ordinaria e pronto intervento alloggi non ERP	28.280,52	23.431,38	29.751,37
Manutenzione straordinaria immobili ACER	9.628,47	0,00	422.417,66
Recupero alloggi ERP di risulta	535.288,02	333.127,45	287.704,12
Gestione immobili di ACER	53.486,23	25.527,32	30.063,96
Servizi vari alloggi ERP (spurghi, verde, riscaldamento, ascensori)	205.068,13	226.884,69	252.111,63
Servizi vari alloggi non ERP (spurghi, verde, riscaldamento, ascensori)	5.613,20	6.638,13	7.291,29




Anno 2019
0,52%
17,71%
1,99%
51,94%
26,00%
0,00%
1,83%
Manutenzione ordinaria e pronto intervento alloggi ERP
Manutenzione ordinaria e pronto intervento alloggi non ERP
Manutenzione straordinaria immobili ACER
Recupero alloggi ERP di risulta
Gestione immobili di ACER
Servizi vari alloggi ERP (spurghi, verde, riscaldamento, ascensori)
Servizi vari alloggi non ERP (spurghi, verde, riscaldamento, ascensori)


Anno 2020
0,43%
1,77%
14,83%
39,43%
16,93%
24,85%
1,75%
Manutenzione ordinaria e pronto intervento alloggi ERP
Manutenzione ordinaria e pronto intervento alloggi non ERP
Manutenzione straordinaria immobili ACER
Recupero alloggi ERP di risulta
Gestione immobili di ACER
Servizi vari alloggi ERP (spurghi, verde, riscaldamento, ascensori)
Servizi vari alloggi non ERP (spurghi, verde, riscaldamento, ascensori)

5.2. 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 miglioramento dell'accessibilità, della fruibilità ed usabilità degli edifici e degli alloggi pubblici.
- Programma regionale per il recupero di alloggi sfitti 2020/2022.
- Programma regionale di recupero e razionalizzazione degli immobili e degli alloggi di ERP. linea A) - Decreto MIT 189/2020.

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

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

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

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

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

I lavori sono stati affidati e il costo totale dell'intervento ammonta ad € 1.000.000,00.

5.2.2. Programma per il miglioramento dell'accessibilità, della fruibilità ed usabilità degli edifici e degli alloggi pubblici, di cui alla L.R. 24/2001 e s.m.i. e la DGR 743 del 21/5/2018 e s.m.i.

Nel corso dell'anno 2018, ACER Piacenza, in qualità di ente attuatore, ha predisposto i documenti necessari alla partecipazione al bando Regionale di cui in oggetto nel quale sono stati disposti fondi per un totale di **€ 644.451,12** da ripartire sul territorio provinciale.
Di seguito si riporta l'elenco degli interventi ammessi a contributo, suddivisi per Comune, e le relative Delibere di Giunta Regionale di concessione dei contributi.

Tutti gli interventi sono stati discussi e approvati dai Tavoli Territoriali di Concertazione organizzati rispettivamente in data 26/6/2018 e 14/09/2018.

1 -2° bando: accessibilità parti comuni fabbricati di ERP (ascensori)
Totale contributo pari ad **€. 230.834,77=** disposto con DGR n. 1138 del 16/7/2018 e DGR n. 1252 del 30/7/2018 per i seguenti interventi:

- Comune di Piacenza
  Via Città di Picerno 6/8 €. 193.011,05
  Via Div. Partigiana Piacenza 10-12-14

- Castel San Giovanni
  Via Puccini 11 €. 37.823,72

3° bando: accessibilità alloggi fabbricati di Erp (alloggi)
Totale contributo pari ad **€ 413.616,35=** disposto con DGR n. 1626 del 01/10/2018 per il recupero di n. 16 alloggi così suddivisi:

- Comune di Piacenza (n. 12 alloggi) €. 323.813,23
- Comune di Fiorenzuola d'Arda (n. 3 alloggi) €. 74.784,00
- Comune di Castel San Giovanni (n. 1 alloggio) €. 15.019,12

Ai finanziamenti regionali, come previsto dal bando di accesso al finanziamento, è stata impegnata una quota di "cofinanziamento" derivante da proventi di Eccedenze canoni distinte per ogni singolo Comune.
I lavori sono iniziati nei mesi di ottobre e novembre dell'anno 2018 e sono stati ultimati nell'anno 2019.
Le operazioni di collaudo si sono concluse nel corso dell'anno 2020.

5.2.3. Programma regionale per il recupero di alloggi sfitti 2020/2022

La Regione Emilia Romagna ha assegnato, nel corso dell'anno 2020 dei Fondi per la manutenzione ed il recupero di n. 15 alloggi che risultano sfitti in vari fabbricati di proprietà comunale gestiti da Acer Piacenza nei Comuni di Piacenza, Fiorenzuola d'Arda, Castel San Giovanni, Ponte dell'Olio e Castelvetro P.no per un importo complessivo pari ad € 373.115,98.
I Comuni di Ponte dell'Olio e Castelvetro P.no hanno comunicato la rinuncia all'esiguo contributo in quanto non disponibili ad integrare i fondi regionali con proprio finanziamento.
Acer Piacenza ha pertanto provveduto alla progettazione ed esecuzione dei suddetti interventi di recupero negli alloggi dei Comuni di Piacenza (n. 11), Castel San Giovanni (n. 1) e Fiorenzuola (n. 1), terminando i lavori entro il 2020.

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

Il finanziamento prevede lavori di manutenzione ordinaria di n° 10 alloggi sfitti dislocati in vari fabbricati ERP del Comune di Piacenza.
Per la partecipazione al Bando e successiva acquisizione del finanziamento si è provveduto alla progettazione esecutiva per un importo stanziato di € 150.000,00.
Al finanziamento regionale, come previsto dal bando di accesso al finanziamento, è stata impegnata una quota di "cofinanziamento" derivante da proventi di Eccedenze canoni assegnate al Comune di Piacenza.

5.2.5. SUPERBONUS 110%

I finanziamenti Regionali/Statali per interventi di manutenzione straordinaria, sono sempre più ridotti ma risulta al momento possibile accedere a diverse forme di finanziamento alternativo peraltro non cumulabili.
A seguito della Pubblicazione del Decreto Rilancio e delle disposizioni di cui al "Superbonus 110%", Acer Piacenza ha messo a disposizione i propri tecnici per la raccolta della documentazione e per le visite/rilievi degli immobili individuando una serie di fabbricati che, per caratteristiche, tipologia costruttiva e tipo di gestione si prestano ad interventi di riqualificazione rientranti nel Bonus Fiscale
Si sottolinea che gli interventi, limitati a quelli previsti dal Decreto Rilancio, non graveranno in alcun modo sulle somme a disposizione delle Acer e dei Comuni della Provincia di Piacenza.

Le opere di riqualificazione, oltra a migliorare le condizioni degli edifici, andranno a diminuire, nel corso dei prossimi anni, la spesa per la manutenzione Ordinaria e Straordinaria.
Tenuto conto dell'interesse avanzato dai soggetti privati, rispetto a certe tipologie di fabbricati, si è cercato di indirizzare la selezione degli immobili su cui intervenire in base a diverse valutazioni tra cui:

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

Alcune società hanno manifestato il proprio interesse alla redazione di studi di fattibilità ed elaborazioni di progetti di riqualificazione energetica sul Patrimonio di Edilizia Residenziale e Pubblica del Comune di Piacenza ed in generale dei Comuni della Provincia di Piacenza.
Acer Piacenza ha già accolto la manifestazione d'interesse in merito alla "riqualificazione energetica degli immobili ERP "da parte di alcune imprese e Società, disposte ad eseguire i lavori e gli interventi acquisendo il "Credito d'imposta" e applicando all'Ente proprietario lo "sconto in fattura".

Attualmente non essendo ancora arrivate proposte di "partenariato" da parte di proponenti privati, Acer Piacenza sta valutando la definizione di un Bando da pubblicare secondo le disposizioni del D. Lgs 50/2016 e s. m. i.

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

La legge del 27 dicembre 2019, n. 160 ha istituito il Programma PINQUA che è finalizzato a riqualificare e incrementare il patrimonio destinato all'edilizia residenziale sociale, a rigenerare il tessuto socio-economico, a incrementare l'accessibilità, la sicurezza dei luoghi e la rifunzionalizzazione di spazi e immobili pubblici, nonché a migliorare la coesione sociale e la qualità della vita dei cittadini, in un'ottica di sostenibilità e densificazione, senza consumo di nuovo suolo e secondo i principi e gli indirizzi adottati dall'Unione europea, secondo il modello urbano della città intelligente, inclusiva e sostenibile (Smart City).
La progettazione si completerà nel corso dell'anno 2021.

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

5.3.1. ASP "CITTA' DI PIACENZA"

RECUPERO/RISTRUTTURAZIONE DI UN IMMOBILE DA DESTINARE A CENTRO RESIDENZIALE PER ANZIANI, UBICATO IN VIA CAMPAGNA N° 157 A PIACENZA

Con Convenzione in data 05/08/2016 prot. N° 2663, ASP Città di Piacenza ha affidato ad ACER l'incarico di progettazione e direzione lavori, supporto tecnico/amministrativo per l'espletamento della gara di appalto riguardante il recupero/ristrutturazione di un immobile da destinare a Centro Residenziale per Anziani, ubicato in Via Campagna n° 157 a Piacenza.
L'importo del QTE dell'appalto ammonta a € 9.350.000,00 (di cui € 397.904,37 + iva relative alle spese tecniche).
La progettazione è stata ultimata.
La Verifica e Validazione del Progetto sono state effettuate ed è in corso la fase di finanziamento dell'opera da parte di INAIL.
Le competenze tecniche recuperate dal Servizio Tecnico ammontano ad € 40.000,00 (iva esclusa).

NUOVA 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 (studio di fattibilità tecnica ed economica, progettazione definitiva ed esecutiva) degli interventi di Nuova Costruzione / Recupero edilizio / Manutenzione sugli immobili, a qualsiasi titolo in uso ad ASP.

In virtù di tale convenzione, attualmente in corso, sono già stati affidati diversi incarichi, ed in particolare:

- incarico di progettazione esecutiva per i lavori di rifacimento del manto di copertura centrale termica, locale magazzino e servizi vari del fabbricato denominato "Vittorio Emanuele" previa rimozione delle lastre in cemento-amianto;
- incarico di progettazione esecutiva per i lavori di rimozione di amianto friabile nel fabbricato denominato "Vittorio Emanuele";
- incarico di progettazione esecutiva per i lavori di ampliamento del piano terra del reparto "Agave" all'interno del fabbricato denominato "Vittorio Emanuele";

Le competenze tecniche, recuperate dal Servizio Tecnico di Acer Piacenza, per gli interventi sopra menzionati ammontano ad € 14.200,00 circa (iva esclusa).

CONVENZIONE DI MANUTENZIONE DI IMMOBILI DI PROPRIETA' DI A.S.P. CITTA' DI PIACENZA

Con Convenzione in data 05/08/2019, ASP Città di Piacenza ha affidato ad ACER l'incarico dell'attività di Manutenzione Ordinaria, Straordinaria e Pronto Intervento e relativa direzione lavori.

Tale attività manutentiva si è conclusa nel mese di Luglio 2020.

Le competenze tecniche recuperate dal Servizio Tecnico ammontano ad € 20.000,00 (iva esclusa).

5.3.2. COMUNE DI RIVERGARO

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

- Manutenzione ordinaria e piccola riparazione dei Cimiteri Comunali.
  L'incarico è stato eseguito nell'anno 2020 e sarà collaudato nell'anno 2021.
  Le competenze tecniche, ammontano ad € 3.700,00 circa (iva esclusa).

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

5.3.3. COMUNE DI ROTTOFRENO

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

Con atto in data 31/7/2018 il Comune di Rottofreno (PC) ha sottoscritto con ACER una convenzione quadro per l'affidamento di incarichi di attività su patrimoni pubblici rientranti in quelle previste dall'art. 41 della legge regionale 24/2001.

I lavori sono stati ultimati nel corso dell'anno 2020.

L'importo del QTE dell'appalto ammonta ad € 380.000,00 circa (di cui € 22.000,00 + iva relative a spese tecniche).

Le competenze tecniche, da fatturare da ACER al Comune di Rottofreno (PC) ammontano ad € 8.800,00 (iva esclusa) per l'anno 2021.

5.3.4. COMUNE DI SARMATO

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

Sono in corso i seguenti interventi:

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

- **ADEGUAMENTO SISMICO DI SCUOLA MEDIA SITA IN P.LE ROMA 11 NEL COMUNE DI SARMATO - (PC).**
  La progettazione definitiva è stata redatta nel 2019.
  La definizione del progetto esecutivo e la realizzazione dei è prevista per l'anno 2020.
  L'importo del QTE dell'appalto ammonta ad € 400.000,00 circa, suddivisi in vari lotti lavori.
  Le competenze tecniche, per la progettazione e direzione lavori fatturate da ACER al Comune di Sarmato (PC) ammontano ad € 21.000,00 circa (iva esclusa).

5.3.5. COMUNE DI CALENDASCO

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

Sono in corso i seguenti interventi:

- **LAVORI DI RECUPERO EDILIZIO DELL'IMMOBILE COMUNALE SITO IN CALENDASCO, VIA ROMA N. 15, RIGUARDANTE LA REALIZZAZIONE DI UN AMBULATORIO MEDICO CON CENTRO PRELIEVI**
  I lavori sono stati ultimati nel corso dell'anno 2020 e saranno collaudati a breve.
  L'importo del QTE dell'appalto ammonta ad € 45.000,00.
  Il Comune di Calendasco intende trasferire l'intera somma del Finanziamento in modo che Acer PC possa agire da Stazione appaltante.
  Le competenze tecniche, da fatturare da ACER al Comune di Sarmato (PC) ammontano ad € 4.700,00 (iva esclusa).

- **LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E SISTEMAZIONE DELLE AREE ESTERNE DEL CAPANNONE DI PROPRIETÀ COMUNALE SITO IN LOC. PONTE TREBBIA VIA TREBBIA**
  I lavori saranno progettati e realizzati nel corso dell'anno 2020.
  L'importo del QTE dell'appalto ammonta ad € 80.000,00.
  Il Comune di Calendasco intende trasferire l'intera somma del Finanziamento in modo che Acer PC possa agire da Stazione appaltante.
  Le competenze tecniche, da fatturare da ACER al Comune di Sarmato (PC) ammontano ad € 7.200,00 (iva esclusa).

5.3.6. 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:

- Partecipazione a Commissione aggiudicatrice per appalto lavori di Costruzione fabbricato erp di n. 7 alloggi ubicato nel Comune di Modena in loc. Cortile.
  Le competenze tecniche, ammonteranno ad € 3.150,00 (iva esclusa).
- Partecipazione a Commissione aggiudicatrice per appalto lavori di Costruzione fabbricato erp di n. 26 alloggi ubicato nel Comune di Modena in via Nonantolana.
  Le competenze tecniche, ammonteranno ad € 1.500,00 (iva esclusa).
- Redazione dei calcoli millesimali dell'impianto termico centralizzato per n.2 edifici residenziali per complessivi 32 alloggi ubicati nel Comune di Modena in via Nazionale per Carpi.
  L'incarico è in corso di realizzazione.
  Le competenze tecniche, ammonteranno ad € 2.500,00 (iva esclusa).
- Redazione di collaudo statico per intervento di demolizione e ricostruzione di n. 16 alloggi in Via Federzoni in loc. Possidonio.
  Le competenze tecniche, ammonteranno ad € 4.550,00 (iva esclusa).

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

ACER-PARMA

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

- Redazione del Collaudo Statico dell'Intervento di "intervento dì nuova costruzione di edificio adibito a palestra annesso al complesso scolastico elementare di S. Secondo Parmense (PR)".
  Il Collaudo è in corso.

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

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

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

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

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

Nel 2020 sono state redatte le seguenti pratiche edilizie:

- Condominio "Vignola" in via Vignola n. 3 in Comune di Piacenza (PC).
  "Attività tecnica relativa alla Direzione dei Lavori di manutenzione ordinaria di rifacimento balconi e facciata, nonché Coordinamento alla sicurezza".
  Le competenze tecniche, ammontano ad € 3.000,00 (iva esclusa).
- Condomini *"Mutti"* in via Mutti n° 1-3 e Condominio "Pastore" in Via Pastore 5/A in Comune di Piacenza (PC).
  "Attività tecnica per la chiusura della Pratica di Prevenzione Incendi".
  Le competenze tecniche, ammontano ad € 500,00 (iva esclusa).

- Condominio *"via Mascagni"* in via Mascagni n° 2 in Comune di Piacenza (PC).
  "Redazione Perizia Tecnica per infiltrazione nel piano seminterrato".
  Le competenze tecniche, ammontano ad € 1.000,00 (iva esclusa).

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

5.5.1. Fabbricato VIA XXI APRILE 64

Sono state realizzate opere di manutenzione straordinaria e riqualificazione dell'immobile di proprietà ACER sito in Piacenza in Via XXI Aprile 64 denominato "Tigrai".
L'edificio è costituito da n° 40 alloggi distribuiti su quattro piani fuori terra oltre al piano seminterrato adibito a cantine ed autorimesse raggiungibili dal cortile.
Acer Piacenza ha richiesto una Valutazione dell'Interesse Culturale nell'anno 2018.
La Soprintendenza ha chiarito con nota n. 1879 del 21.2.2019 che il fabbricato non possiede interesse culturale.
Il fabbricato è stato oggetto di diversi interventi manutentivi sia strutturali quali rifacimento del tetto di copertura, che estetici quali tinteggiatura delle facciate e rifacimenti dei balconi e relative ringhiere, di cui è stato rialzato il parapetto.
Dal punto di vista impiantistico, sono state sostituite n° 40 caldaie autonome con il tipo a condensazione e relativi condotti fumari. Per questo intervento, Acer potrà accedere ai contributi previsti dal conto termico/eco bonus.
Inoltre, trattandosi di sostituzione di caldaie ormai a fine ciclo, Acer potrà recuperare parte delle spese (10%) dagli inquilini residenti che beneficeranno dell'intervento.
E' stata sostituita anche l'antenna tv esistente con impianto satellitare.
Nel corso del prossimo anno 2021 saranno previste le sostituzioni dei serramenti esterni dei rimanenti n. 28 alloggi e di tutti i portoncini di ingresso con altri di tipologia blindata, per migliorare la tenuta termica e la sicurezza.

5.5.2. Negozio VIA XXI APRILE 15/17

I locali sono di proprietà di ACER e la destinazione d'uso è di tipo terziario diffuso (uffici, servizi alla persona ecc.). Risultano liberi da attività da alcuni anni a causa di infiltrazioni di acqua proveniente dai locali sovrastanti.
ASL Piacenza, vista la vicinanza con l'Ospedale Guglielmo da Saliceto, ha espresso intenzione di locazione per uso uffici.
La manutenzione ha riguardato la realizzazione di un bagno per disabili e ad una riqualificazione degli ambienti mediante ripristino degli intonaci e nuova tinteggiatura, e sostituzione di tutti i corpi illuminanti.
Alle porte di accesso è stato invertito il senso di apertura (verso l'esterno) e sono state dotate di maniglione antipanico.

6. ATTIVITA' DI AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

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

Attualmente ACER mette a disposizione nozioni ed esperienza nonché professionalità acquisite nel corso degli anni volte all'amministrazione di n. 40 condomini *(per un totale di 518 unità immobiliari amministrate)* con l'intento di incrementare in futuro l'attività subentrando, ove le condizioni lo consentano e la necessità sia più evidente, agli attuali amministratori di condominio.
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 2020 amministrati i seguenti fabbricati

Indirizzo - Civico - Località	Comune	Totale alloggi	Alloggi di Proprietà	Alloggi ERP	Totale U.I. Uso diverso	U.I Uso diverso di Proprietà	U.I. uso diverso ERP
VIA GAVIOLO , 1	Carpaneto P.no	**6**	**4**	**2**	0	0	0
VIA CONFALONIERI, 6	Carpaneto P.no	**6**	**6**	**0**	0	0	0
VIA ILLICA, 3 - PAL.2	Fiorenzuola d'Arda	**16**	**7**	**9**	0	0	0
VIA FOSCOLO, 30-32	Fiorenzuola d'Arda	**16**	**7**	**9**	16	7	9
VIA MONS. P. PIACENZA, 4	Fiorenzuola d'Arda	**8**	**2**	**6**	0	0	0
VIA DUOMO ANGOLO VIA VIGEVANI - SETTIMA	Gossolengo	**8**	**8**	**0**	8	8	0
VIA BOSELLI, 21 - PAL. B	Piacenza	**6**	**6**	**0**			
VIA XXI APRILE, 21	Piacenza	**26**	**5**	**21**	0	0	0
VIA XXI APRILE, 35	Piacenza	**26**	**5**	**21**	0	0	0
VIA MORAZZONE, 15-17	Piacenza	**12**	**6**	**6**	20	7	13
VIA MUTTI, 1-3	Piacenza	**16**	**11**	**5**	12	10	2
VIA PENITENTI, 6	Piacenza	**8**	**5**	**3**	6	5	1
VIA PENITENTI, 8	Piacenza	**8**	**2**	**6**	6	1	5
VIA PASTORE, 5A	Piacenza	**21**	**5**	**16**	0	0	0
VIALE PASS. PUBBLICO, 109	Piacenza	**8**	**4**	**4**	0	0	0
VIA ZANETTI, 8-10	Piacenza	**12**	**4**	**8**	0	0	0
VIA VENEZIANI, 15-17	Piacenza	**16**	**10**	**6**			
VIA MARAZZANI VISCONTI, 8-10	Piacenza	**16**	**7**	**9**	0	0	0
VIA REBASTI, 3-5	Piacenza	**16**	**9**	**7**			
VIA REBASTI, 4-6	Piacenza	**16**	**8**	**8**	0	0	0
VIA GARDELLA, 1/E - 1/F - PAL. 5	Piacenza	**16**	**3**	**13**	0	0	0
VIA GARDELLA, 1/G - 1/H - PAL. 7	Piacenza	**16**	**5**	**11**	0	0	0
VIA GARDELLA 1/0 - 1/P - PAL.9	Piacenza	**12**	**5**	**7**	0	0	0
VIA ZAGO, 2	Piacenza	**6**	**5**	**1**			
VIA GUARNASCHELLI, 3	Piacenza	**6**	**6**	**0**	0	0	0
VIA PETTORELLI, 2	Piacenza	**15**	**5**	**10**	5	3	2
VIA S. SEPOLCRO, 3	Piacenza	**17**	**5**	**12**	14	9	5
VIA TREBBIA, 85 A-B-C - BORGOTREBBIA	Piacenza	**13**	**5**	**8**	14	5	9
VIA CAMPAGNA, 99	Piacenza	**7**	**7**	**0**	0	0	0
VIA MASCAGNI, 2	Piacenza	**9**	**9**	**0**	10	10	0
VIA BORGHETTO 69	Piacenza	**11**	**11**	**0**	11	11	0
VIA F.LLI SOLARI, 2	Podenzano	**4**	**2**	**2**	4	2	2
VIA GUIDO ROSSA, 15-17	Ponte dell'Olio	**14**	**4**	**10**	13	4	9
VIA GUIDO ROSSA, 6	Ponte dell'Olio	**7**	**2**	**5**	7	2	5
VIA A. MORO, 15	Pontenure	**12**	**3**	**9**	12	3	9
VIA DELLA RESISTENZA, 6-8	Rottofreno	**12**	**4**	**8**	12	4	8
VIA PAPA GIOVANNI II, 6 - SAN NICOLÒ	Rottofreno	**17**	**17**	**0**	16	16	0
VIA PAPA GIOVANNI II, 10 - VIA PACE, 3 - SAN NICOLÒ	Rottofreno	**24**	**24**	**0**	24	24	0
VIA LA MALFA, 7	Sarmato	**12**	**4**	**8**	12	4	8
VIA BETTOLA, 33-35-37	Sarmato	**12**	**4**	**8**	0	0	0
VIA TOGLIATTI, 4	Sarmato	**9**	**5**	**4**	0	0	0

Nell'anno 2020, tenendo conto della situazione sanitaria in corso e le difficoltà nella convocazione e tenuta di assemblee, sono stati eseguiti/programmati 4 interventi di manutenzione straordinaria.

L’attività dell’ufficio Condomini prevede inoltre la partecipazione nei 110 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.

6.2. Agente accertatore

Con delibera del 26 luglio 2019 è stata nominata la figura che possa svolgere il supporto per la funzione di agente accertatore, in merito alle verifiche delle violazioni del regolamento d’uso degli alloggi ERP. Nell’anno 2020 sono stati eseguiti n. 36 interventi di verifica di cui si segnalano tra le più significative le rimozioni delle auto abbandonate presso i fabbricati di Via XXI Aprile 21/35 e Via Radini Tedeschi; attività svolte anche grazie alla collaborazione del Comando di Polizia Municipale.

6.3. Servizi aggiuntivi fabbricati ERP

ACER su richiesta degli utenti e mediante delibera assembleare provvederà alla stipulare del contratto di appalto del servizio di pulizia delle parti comuni (interne/esterne) previa verifica documentale/fiscale della ditta scelta e conseguente pagamento delle relative prestazioni. Attualmente tale servizio viene eseguito in n. 31 fabbricati

7. ATTIVITA' DI COMUNICAZIONE

Il 2020 è stato un anno che ha messo in luce l'importanza della comunicazione anche in un'azienda come Acer. La mancata possibilità di un contatto diretto con il pubblico e l'improvviso cambio di modalità nel rapporto tra ente e inquilini hanno trovato come valido punto di riferimento proprio il settore dell'informazione. Il mensile Acernews è stato utilizzato per raggiungere in un colpo solo tutti gli inquilini, informandoli sulle nuove regole per prendere gli appuntamenti nonché – purtroppo – sulle formalità burocratiche da adempiere in caso di decesso di un familiare soprattutto nel primo periodo della pandemia. Attraverso il sito, inoltre, è stato possibile semplificare le procedure alle famiglie impossibilitate ad uscire di casa per pagare gli affitti, le bollette o per avere assistenza su problemi con gli alloggi. È stata infatti creata l'apposita sezione "**Acerzip**" attraverso la quale gli utenti hanno avuto la possibilità di prendere appuntamenti in sicurezza nei periodi in cui vi era il permesso di uscire e di trovare una pronta risposta in caso di guasti o problematiche di sicurezza degli alloggi. I primi mesi dell'anno sono stati particolarmente intensi, per trovare la non semplice strada di restare vicini alle famiglie nonostante la distanza fisica, ben consci che – spesso – i nostri inquilini hanno bisogno di un contatto diretto con le persone degli uffici.
Acerzip e Acernews hanno così raggiunto la totalità delle famiglie: il primo utilizzato da chi ha qualche pratica con gli strumenti informatici e da chi è in possesso almeno di uno smartphone, di un tablet o di un pc; l'altro, un foglio informativo aggiornato mensilmente, al passo con le normative in continua evoluzione e che hanno portato anche alla realizzazione di una cartellonistica Covid sia per gli uffici che per i condomini. Un 2020 che nessuno certo poteva immaginare di vivere e che ha portato la comunicazione ad esprimersi ai suoi più alti livelli, in sinergia perfetta con il bisogno di informazione e di sicurezza personale.

Il mensile Acernews

In formato A4 – fronte e retro - a colori, viene spedito insieme alle bollette a tutte le famiglie. Gli argomenti del 2020 sono stati dedicati interamente all'informazione delle nuove modalità di accesso agli uffici, di pagamento delle bollette, di prenotazione per gli appuntamenti. Acerzip, il suo funzionamento, la guida interattiva per utilizzarlo, la modalità di ottenimento del collegamento sul desktop e la richiesta delle mail per poter accedere al nuovo servizio di bollettazione on line sono stati gli argomenti più quotati nella prima parte dell'anno. A settembre, argomento fuori dal coro, la presentazione del primo diario di educazione civica di Acerino il Superinquilino distribuito in 2.200 copie alle scuole primarie di Piacenza.

Il sito web

Il sito web ha giocato un ruolo importantissimo nella gestione dei rapporti con gli inquilini durante la pandemia. Il link "Acezip", pubblicizzato sugli organi di stampa e on line locali per oltre un mese e con diverse edizioni di Acernews, ha dato la possibilità di avere 4 servizi: pagare le bollette e gli affitti direttamente on line; prendere gli appuntamenti con gli uffici; chiedere informazioni in caso di guasti o segnalazioni; fornire la mail per ricevere le bollette direttamente on line. Nel sito inoltre è stata aggiunta la tematica delle assegnazioni per gli alloggi dei Comuni di Castel San Giovanni, Sarmato e Borgonovo V.T. che, con una convenzione, hanno affidato ad Acer il compito della loro gestione.

Altre iniziative

L'azienda ha proposto altre iniziative di rilievo a livello sociale quali la realizzazione del diario di educazione civica "Acerino il Superinquilino" distribuito agli alunni delle prime e seconde delle Primarie di Piacenza.

8. INFORMATIVA SULL'AMBIENTE E PERSONALE

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

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

Si evidenzia altresì che l'approvvigionamento di energia elettrica relativa alla sede di Acer Piacenza (illuminazione, riscaldamento e raffrescamento) avviene per una parte significativa dall'utilizzo di impianti fotovoltaici presente sul tetto dell'edificio della sede. Inoltre in diversi quartieri l'azienda ha fatto installare impianti fotovoltaici al fine di ridurre l'impatto sia energetico che economico del consumo di energia evidenziato sulle bollette. In azienda n ottemperanza agli obblighi di legge è stata instituito l'obbligo di raccolta differenziata. Si rileva che nell'anno 2020 le spese per il personale dipendente ammontano a € 1.281.308. Al 31/12/2020 i dipendenti in servizio erano 25.

IL BILANCIO DELL'ESERCIZIO 2020

Descrizione	Importo 2020	Importo 2019	Differenza
STATO PATRIMONIALE ATTIVO			
A CREDITI PER CAPITALE DI DOTAZIONE DELIBERATO DA VERSARE			
TOTALE A CREDITI PER CAPITALE DI DOTAZIONE DELIBERATO DA VERSARE	**0,00**	**0,00**	**0,00**
B IMMOBILIZZAZIONI			
B.I IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI			
B.I.1 Costi di impianto e di ampliamento	0,00	0,00	0,00
B.I.2 Costi di ricerca, sviluppo e pubblicita'	0,00	0,00	0,00
B.I.3 Diritto di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	0,00	0,00	0,00
B.I.4 Concessione, licenze, marchi e diritti simili	13.342,00	0,00	13.342,00
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	13.342,00	0,00	13.342,00
B.II IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI			
B.II.1 Terreni e fabbricati	1.719.591,00	1.553.104,00	166.487,00
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	8.020,00	6.754,00	1.266,00
B.II.5 Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	0,00	0,00	0,00
TOTALE B.II	1.727.611,00	1.559.858,00	167.753,00
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	500,00	-500,00
TOTALE B.III.1	0,00	500,00	-500,00
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	4.762,00	632,00
TOTALE B.III.2	5.394,00	4.762,00	632,00
B.III.3 Altri titoli	0,00	0,00	0,00
TOTALE B.III	5.394,00	5.262,00	132,00
TOTALE B IMMOBILIZZAZIONI	**1.746.347,00**	**1.565.120,00**	**181.227,00**
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	2.967.198,00	3.316.646,00	-349.448,00
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	470.539,00	524.759,00	-54.220,00
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	49.258,00	141.322,00	-92.064,00
TOTALE C.II.5	1.408.637,00	1.554.921,00	-146.284,00
TOTALE C.II	4.375.835,00	4.871.567,00	-495.732,00
C.III ATTIVITA' FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO			

Descrizione	Importo 2020	Importo 2019	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	5.327.724,00	4.291.822,00	1.035.902,00
C.IV.1.c Poste	645,00	423,00	222,00
TOTALE C.IV.1	5.328.369,00	4.292.245,00	1.036.124,00
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	5.328.369,00	4.292.245,00	1.036.124,00
TOTALE C ATTIVO CIRCOLANTE	**11.219.471,00**	**10.679.079,00**	**540.392,00**
D RATEI E RISCONTI ATTIVI, CON SEPARATA INDICAZIONE DEL DISAGGIO SUI PRESTITI			
D Ratei e Risconti attivi	133.425,00	128.088,00	5.337,00
TOTALE D RATEI E RISCONTI ATTIVI, CON SEPARATA INDICAZIONE DEL DISAGGIO SUI PRESTITI	**133.425,00**	**128.088,00**	**5.337,00**
Arrotondamenti per chiusura bilancio			
TOTALE Arrotondamenti per chiusura bilancio	**-1,00**	**0,00**	**-1,00**
TOTALE STATO PATRIMONIALE ATTIVO	**13.099.242,00**	**12.372.287,00**	**726.955,00**

Descrizione	Importo 2020	Importo 2019	Differenza
STATO PATRIMONIALE PASSIVO			
A PATRIMONIO NETTO			
A.I Capitale di dotazione	200.852,00	200.852,00	0,00
A.III Riserve di rivalutazione	129.114,00	129.114,00	0,00
A.IV Fondo riserva	0,00	0,00	0,00
A.V Riserve statutarie e regolamentari	1.455.920,00	1.455.920,00	0,00
Arrotondamenti Euro	0,00	1,00	-1,00
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	1.847.220,00	1.676.332,00	170.888,00
TOTALE A.VII	1.847.220,00	1.676.332,00	170.888,00
A.VIII Utili (perdite) portati a nuovo	0,00	0,00	0,00
A.IX Utile(perdita) dell'esercizio	158.198,00	170.888,00	-12.690,00
TOTALE A PATRIMONIO NETTO	**3.791.304,00**	**3.633.107,00**	**158.197,00**
B FONDI PER RISCHI E ONERI			
B.1 Fondi per trattamento di quiescenza e obblighi simili	0,00	0,00	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	**451.016,00**	**451.016,00**	**0,00**
C TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO			
C Fondo di trattamento di fine rapporto	967.146,00	955.676,00	11.470,00
TOTALE C TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	**967.146,00**	**955.676,00**	**11.470,00**
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	545.275,00	580.697,00	-35.422,00
D.06 Acconti	0,00	0,00	0,00
D.07 Debiti verso fornitori	792.919,00	1.005.403,00	-212.484,00
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	4.738.722,00	4.118.738,00	619.984,00
D.12 Debiti tributari	13.649,00	60.517,00	-46.868,00
D.13 Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	23.154,00	14.031,00	9.123,00
D.14 Altri debiti	1.776.057,00	1.553.102,00	222.955,00
TOTALE D DEBITI, CON SEPARATA INDICAZIONE, PER CIASCUNA VOCE, DEGLI IMPORTI ESIGIBILI OLTRE L'ESERCIZIO SUCCESSIVO	**7.889.776,00**	**7.332.488,00**	**557.288,00**
E RATEI E RISCONTI PASSIVI, CON SEPARATA INDICAZIONE DELL'AGGIO SUI PRESTITI			
E Ratei e risconti passivi	0,00	0,00	0,00
TOTALE E RATEI E RISCONTI PASSIVI, CON SEPARATA INDICAZIONE DELL'AGGIO SUI PRESTITI	**0,00**	**0,00**	**0,00**
TOTALE STATO PATRIMONIALE PASSIVO	**13.099.242,00**	**12.372.287,00**	**726.955,00**

Descrizione	Importo 2020	Importo 2019	Differenza
CONTO ECONOMICO			
A VALORE DELLA PRODUZIONE			
A.1 Ricavi delle vendite e delle prestazioni	6.300.347,00	6.328.923,00	-28.576,00
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	729.218,00	705.650,00	23.568,00
A.5.b rimborsi Stato (CER) per Gestione Speciale	0,00	0,00	0,00
A.5.c contributi in conto esercizio	0,00	0,00	0,00
A.5.e plusvalenze da alienazioni ordinarie di beni strumentali	0,00	0,00	0,00
A.5.f sopravvenienze attive - insussistenze attive	0,00	327,00	-327,00
TOTALE A.5	729.218,00	705.977,00	23.241,00
TOTALE A VALORE DELLA PRODUZIONE	**7.029.565,00**	**7.034.900,00**	**-5.335,00**
B COSTI DELLA PRODUZIONE			
B.06 per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	5.230,00	6.065,00	-835,00
B.07 Per servizi	3.564.339,00	3.983.316,00	-418.977,00
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	900.187,00	897.831,00	2.356,00
B.09.b Oneri sociali	251.301,00	261.653,00	-10.352,00
B.09.c Trattamento di fine rapporto	77.639,00	80.678,00	-3.039,00
B.09.d Trattamento di quiescenza e simili	0,00	0,00	0,00
B.09.e Altri costi	13.181,00	10.241,00	2.940,00
B.09.f Premio di produttività	39.000,00	33.000,00	6.000,00
B.09.g Compensi Parasubordinati	0,00	0,00	0,00
TOTALE B.09	1.281.308,00	1.283.403,00	-2.095,00
B.10 Ammortamenti e svalutazioni			
B.10.a Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	11.743,00	16.419,00	-4.676,00
B.10.b Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	99.334,00	96.545,00	2.789,00
B.10.c Svalutazione delle immobilizzazioni	0,00	0,00	0,00
B.10.d Svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilita liquide	300.000,00	200.000,00	100.000,00
TOTALE B.10	411.077,00	312.964,00	98.113,00
B.11 Variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarrie, 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	1.506.577,00	1.216.887,00	289.690,00
TOTALE B COSTI DELLA PRODUZIONE	**6.768.531,00**	**6.802.635,00**	**-34.104,00**
DIFFERENZA TRA VALORI E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	**261.034,00**	**232.265,00**	**28.769,00**
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	29.625,00	58.012,00	-28.387,00
TOTALE C.16	29.625,00	58.012,00	-28.387,00
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	12.376,00	9.008,00	3.368,00
C.17.d su mutui	20.856,00	23.923,00	-3.067,00
TOTALE C.17	33.232,00	32.931,00	301,00
C.17bis Utile e perdite su cambi	0,00	0,00	0,00
TOTALE (C.15 + C.16 - C.17)	-3.607,00	25.081,00	-28.688,00
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 2020	Importo 2019	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)	**257.427,00**	**257.346,00**	**81,00**
Imposte sul reddito di esercizio			
Imposte sul reddito di esercizio	99.229,00	86.458,00	12.771,00
Utile (perdita) dell'esercizio			
Utile (perdita) dell'esercizio	158.198,00	170.888,00	-12.690,00

NOTA INTEGRATIVA - BILANCIO AL 31/12/2020

Premessa

Acer della Provincia di Piacenza è un ente pubblico economico dotato di personalità giuridica e autonomia organizzativa; tale Ente deve presentare il bilancio di esercizio ai sensi dell'art. 20 comma 5 dello Statuto ed a norma dell'arti. 40 comma 2 della Legge Regionale n. 24/2001 secondo la normativa civilistica vigente di cui agli artt. 2435-bis e seguenti del Codice Civile.
Il bilancio è stato redatto, oltre che in conformità alle norme di legge e al Regolamento di contabilità vigente, seguendo i principi contabili applicabili ad un'impresa in funzionamento, elaborati da O.I.C.
In ottemperanza al principio di competenza, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono e non a quello in cui si concretizzano i relativi movimenti di numerario.
La nota integrativa, unitamente agli schemi di Stato patrimoniale e di Conto economico, costituisce il bilancio d'esercizio chiuso al 31.12.2020.

- 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 31/12/2020 non si discostano da quelli utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio, in particolare nelle valutazioni e nella continuità dei medesimi principi.
Il bilancio dell'esercizio precedente è stato riclassificato, a fini comparativi, tenendo conto dei criteri adottati nell'esercizio in corso.
La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività.
L'applicazione del principio di prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste delle attività o passività.
In ottemperanza al principio di competenza, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono, e non a quello in cui si concretizzano i relativi movimenti di numerario (incassi e pagamenti).
La continuità di applicazione dei criteri di valutazione nel tempo rappresenta elemento necessario ai fini della comparabilità dei bilanci dell'azienda nei vari esercizi.
In particolare, i criteri di valutazione adottati nella formazione del bilancio sono stati i seguenti.
Fatti di rilievo intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio

I fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio sono indicati nel commento all'andamento operativo dei settori di attività. Naturalmente le vicende legate alla diffusione in

Italia e nel mondo del contagio da Covid-19 (Coronavirus), la dichiarazione di Pandemia da parte dell'OMS e le restrizioni imposte dalle norme varate dal governo italiano al fine del contenimento del fenomeno, potrebbero impattare in maniera negativa sull'andamento del mercato di riferimento della Società nel corso del 2021 nonostante come dettagliatamente illustrato nella relazione al bilancio, l'azienda abbia adottato varie procedure per tentare di ammortizzare ogni effetto negativo.

Contributi o aiuti di Stato
L'azienda ha usufruito della detrazione fiscale del 90% spettante per gli interventi di rifacimento delle facciate degli immobili (c.d. "bonus facciate"), di cui all'art. 1 co. 219 - 223 della L. 160/2019. In particolare tra i crediti fiscali è stato inserito a tale titolo un importo pari a Euro 28.189,94 corrispondente al pagamento di due fatture.

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	31/12/2020	31/12/2019	Variazioni
Dirigenti	1	1	0
Quadri	5	5	0
Impiegati	19	18	1
Totali	**25**	**24**	**1**

Attività

B) Immobilizzazioni

I. *Immobilizzazioni immateriali*

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
13.342	0	13.342

Nel corso dell'esercizio l'azienda ha sostenuto Euro 3.790 per l'implementazione della procedura Acer-zip: la rimanente parte è stata utilizzata per il rinnovo di licenze di programmi già in uso

II. *Immobilizzazioni materiali*

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
1.727.611	1.559.858	167.753

Terreni e fabbricati

Il valore dei terreni e fabbricati al 31/12/2020 riporta un saldo di € 1.719.591 che rappresenta il patrimonio Acer dopo il passaggio degli immobili ERP ai Comuni al netto dei relativi fondi di ammortamento più il valore della sede sita in via Martiri della Resistenza.
Per quanto riguarda quest'ultima si fa presente che l'immobile insiste su un'area concessa ad ACER Piacenza dal Comune in diritto di superficie e per tale ragione non si è proceduto allo scorporo del terreno dal fabbricato in quanto in tale valore non è ricompreso il valore stesso del terreno.

Impianti e macchinari e Altri beni
Nella voce "altri beni", che presenta un saldo di € 8.020 si evidenziano le macchine per ufficio per un valore di Euro 333.988 completamente ammortizzato, i mobili per ufficio per Euro 22.644 completamente ammortizzati, gli automezzi per Euro 95.340 completamente ammortizzate e attrezzature varie per euro 84.780 e relativo fondo ammortamento. Gli utilizzi sono rappresentati unicamente dagli ammortamenti dell'esercizio.

Variazioni	Importo
Valore al 31/12/2019	**1.559.858**
Incremento per accantonamento dell'esercizio	280.429
Decremento per utilizzo dell'esercizio	112.676
Valore al 31/12/2020	**1.727.611**

II. *Immobilizzazioni finanziarie*

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
5.394	5.262	132

Il saldo è rappresentato da "Crediti verso altri" per € 5.394 e rappresentano le somme di denaro versate a terzi a titolo di garanzia. Nel corso del 2020 è stata ceduta la quota di Arte (società consortile per azioni) pari a Euro 500 in quanto gli scopi perseguiti non erano più di interesse di Acer Piacenza.

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 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
4.375.835	4..871.567	(495.732))

Ai sensi del punto 6) dell'art. 2427 del c.c. si precisa che non esistono crediti di ammontare residuo superiore ai cinque anni. La tabella che segue esprime il dettaglio delle principali tipologie di credito. La diminuzione dell'importo trai due anni è determinata principalmente da una diminuzione pari a Euro 349.448 dei crediti verso i clienti; per Euro 54.220 dalla diminuzione di crediti verso al Regione a seguito di rimborsi di finanziamenti stanziati in questa posta di bilancio e per Euro 122.051 dalla diminuzione di altri crediti.

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Totale
Verso clienti	2.967.198		2.967.198
Verso altri	470.539	938.098	1.408.637
TOTALE	**3.437.737**	**938.098**	**4.375.835**

Il Fondo svalutazione crediti dell'azienda ammonta a Euro 2.275.080 tale Fondo è stato incrementato nel corso del 2020 con un accantonamento di Euro 300.000 ed è stato utilizzato a copertura dei crediti per Euro 87.788. Tale fondo pur non essendo iscritto tra i fondi rischi del passivo patrimoniale, diviene parte integrante di accantonamenti per eventi futuri e deve essere attentamente valutato soprattutto in un contesto economico complicato come l'attuale.

I crediti verso altri ammontano a € 1.408.637 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;
- € 470.539 "Crediti verso Regione";
- € 49.258 "Crediti diversi"

III. *Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni*

Rispettando la continuità con i precedenti esercizi, la voce “Altri titoli” riporta un saldo pari a Euro 1.515.267 che rappresenta gli investimenti finanziari, effettuati dall’azienda identificabili in un investimento sotto forma di polizza, stipulate con due istituti di credito differenti. Tali investimenti sono stati iscritti al costo di acquisto secondo il principio di prudenza applicando quanto prescritto dall'art 2426 che al punto 9 prescrive che "le rimanenze, i titoli e le attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni sono iscritti al costo di acquisto o di produzione, calcolato secondo il numero 1), ovvero al valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato, se minore".

Conseguentemente non è mai stato registrato il maggior valore di tali polizze maturato nei vari esercizi fin dalla loro sottoscrizione. Nel conto economico tra i ricavi non sono contabilizzati gli interessi maturati A livello fiscale non è stata operata su tale maggior valore alcuna tassazione

Alla data del 31/12/2020 le due polizze riportano i seguenti valori:

Nome Polizza	Costo storico in Euro	Valore di riscatto in Euro al 31/12/2020
Private value	1.265.267	1.536.967
Arca top	250.000	294.111
TOTALE	1.515.267	1.831.078

IV. *Disponibilità liquide*

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
5.328.369	4.292.245	1.036.124

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 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
133.425	128.088	5.337

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 31/12/2020	Saldo al /12/2019	Variazioni
3.791.304	3.633.107	158.197

B) Fondi per rischi e oneri

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

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
967.146	955.676	11.470

La variazione è così costituita.

Variazioni	Importo
Valore al 31/12/2019	**955.676**
Incremento per accantonamento dell'esercizio	77.638
Decremento per utilizzo dell'esercizio	66.168
Valore al 31/12/2020	**967.146**

Il fondo accantonato, rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2020 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto delle liquidazioni corrisposte. I decrementi sono determinati dalle liquidazioni del T.F.R. ai dipendenti per pensionamento di un dipendente.

D) Debiti

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
7.859.789	7.332.488	527.301

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	43.599	454.525	545.275
Debiti verso fornitori	792.919			792.919
Debiti verso istituti di previdenza e tributari	36.803			36.803
Altri debiti		1.776.057		1.776.057
Finanziamenti per gestione Cer		4.738.722		4.738.722
	876.873	**6.558.378**	**454.525**	**7.889.776**

La voce “Debiti verso Istituti di Previdenza e tributari” rappresenta il debito per ritenute previdenziali operate a livello previdenziale ed erariale

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	31/12/2020	31/12/2019	Variazioni
Garanzie fideiussioni e avalli	357.999	236.816.	121.183

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	31/12/2020	31/12/2019	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	6.300.347	6.328.923	(28.576)
Altri ricavi e proventi	729.218	705.650	23.568
TOTALE	**7.029.565**	**7.034.900**	**(5.335)**

I ricavi delle vendite e prestazioni sono composti principalmente da canoni di locazione erp per alloggi pari a € 3.327.389 e da canoni provenienti dalla gestione dei box per € 454.996 e per € 50.127 dai canoni percepiti dagli alloggi destinati agli studenti.
I corrispettivi per servizi a rimborso ammontano a € 1.323.105, 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:

- dai compensi tecnici per € 122.093 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 € 45.816**;**
- dai compensi diversi derivanti dalla gestione degli alloggi per i quali è stata stipulata una convenzione per € 108.162;
- dai compensi per prestazioni derivanti dal tariffario richieste agli inquilini per € 1.390;
- dai proventi e ricavi diversi che comprende principalmente il recupero dell'imposta di bollo applicata su fatture e quietanze di pagamento per € 56.398, per € 186.049 per recupero spese sostenute a titolo di rendicontazione, stipulazione e registrazione dei contratti di locazione, € 27.509 per rimborso spese derivante dall'utilizzo da parte di terzi dei locali della sede, dai compensi percepiti per l'agenzia della locazione pari a € 1.141.

B) Costi della produzione

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
6.768.531	6.802.635	(34.104)

Descrizione	31/12/2020	31/12/2019	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	5.230	6.065	(835)
Servizi	3.564.339	3.983.316	(418.977)
Salari e stipendi	1.281.308	1.283.403	(2.095)
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	11.743	16.419	(4.676)
Ammortamento immobilizzazioni materiali	99.334	96.545	2.789
Svalutazioni crediti attivo circolante	300.000	200.000	100.000
Oneri diversi di gestione	1.506.577	1.216.887	289.690
	6.768.531	**6.802.635**	**(34.104)**

Costi per servizi

Comprendono principalmente le voci esposte nelle seguenti tabelle:

- Spese generali ammontano a € 298.670 contro il valore del 2019 pari a € 365.555; i valori più significativi sono indicati nella seguente tabella:

Descrizione	Importi
Indennità, compensi amministratori e relativi contributi	57.805
Indennità, compensi sindaci	27.012

Affitti, spese e manutenzione uffici	51.650
Postali	15.227
Telefoniche (telefonia fissa e mobile)	10.925
Consulenze informatiche	4.770
Costi buoni pasto personale	23.566
Canoni per software	17.054
Noleggi e attrezzature informatiche	17.833
Prestazioni ufficio personale	7.904
Prestazioni professionali	42.265

- Le spese per la gestione immobiliare ammontano a € 409.046 e comprendono

Descrizione	Importi
Assicurazioni degli stabili	29.605
Bollettazione e riscossioni canoni	70.993
Procedimenti legali per ufficio gestione	27.998
Spese alloggi sfitti	43.307
Sgombero per sfratti	19.630
Quote alloggi studenti	11.683
Quote condomini amministratori immobili Erp	185.629

Tra le spese di manutenzione che ammontano a €.1.006.023 incidono:

Descrizione	Importi
Spese di manutenzione per pronto intervento	655.362
Manutenzione alloggi di risulta	287.703
Manutenzione parti comuni alloggi in condominio	43.854

- Spese di gestione dei servizi

Questa classe di valore espone un importo pari a € 1.682.893 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.

- Le spese a carico della gestione Acer sono pari a Euro 123.825

- Spese dell'attività costruttiva

  Ammontano complessivamente a **€ 49.112** e sono principalmente composte come segue:

Descrizione	Importi
Pubblicità obbligatoria	4.147
Progettazione	15.623
Fondo incentivante	11.677

Costi per il personale

I costi del personale, compresi gli accantonamenti, il premio di risultato e le altre indennità, ammontano a complessivi € 1.281.308 e riguardano l'attuale dotazione organica in servizio al 31.12.2020. Essi si compongono principalmente dei costi sotto riportati.

Descrizione	2020
Retribuzione	939.187
Oneri Sociali	263.003
Trattamento di fine rapporto	77.639
Formazione	1.479

Ammortamenti e Svalutazioni
La quota di ammortamento delle immobilizzazioni immateriali ammonta a € 11.743 quota di ammortamento delle immobilizzazioni materiali ammonta a € 99.334.

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 300.000. Tale cifra è stata determinata a seguito di un'analisi dei crediti e della loro residua possibilità di recupero. Per l'analisi della morosità si rimanda alla relazione allegata al bilancio che ne specifica in maniera analitica tutti i dettagli.

Oneri diversi di gestione
Gli oneri diversi di gestione ammontano a complessivi € 1.506.577 e comprendono:
- Oneri relativi ai diritti di prelazioni incassati in corso d'esercizio: € 45.815;
- Contributi associativi diversi per iscrizioni a Federcasa, Quasco per € 15.856;
- Imposta di bollo su ricevute d'affitto per € 43.614;
- Imposta di registro sui contratti di locazione per € 167.304;
- Imposta comunale immobiliare per € 48.770;
- Altre imposte e tasse per € 76.786;
- Iva indetraibile pro-rata per € 472.445 ai sensi dell'art. 19 del DPR 633/72.
- Abbonamenti a giornali riviste e pubblicazioni Euro 5.814,00
- Eccedenze 2020 da reinvestire art. 36 L.24/01 per € 630.174.

C) Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
(3.607)	**25.081**	**(28.688))**

Altri proventi finanziari

Descrizione	31/12/2020	31/12/2019	Variazioni
Interessi e proventi	29.625	58.012	(28.688)
Totale	**29.625**	**58.012**	**(28.688)**

Gli interessi attivi sono così composti:
- € 0 rappresentano gli interessi maturati sui saldi attivi dei conti correnti bancari;
- 29.625 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	31/12/2020	31/12/2019	Variazioni
Interessi su mutui	20.856	23.923	(3.067)
Altri	12.376	9.008	3.368
Totale	**33.232**	**32.931**	**301**

Imposte sul reddito d'esercizio

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
99.229	86.458	12.771

Imposte	Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
Imposte correnti:	**99.229**	**86.458**	**12.771**
IRES	72.975	67.356	5.619
IRAP	26.254	19.102	7.152

Non sono state stanziate imposte anticipate in quanto non si ha la certezza del loro

futuro recupero.

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

Qualifica	Compenso
Compenso Amministratori	57.805
Collegio Sindacale	27.012
Totale	**84.817**

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

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione.