

RELAZIONE DEL PRESIDENTE
ESERCIZIO 2023

Relazione del presidente

Il 2023 rappresenta il primo esercizio interamente gestito da questo Cda.

In questo bilancio non si intende esclusivamente tirare delle somme, cosa che certamente occorre, ma l'intento è quello di rappresentare i tratti salienti delle varie attività dell'ente e la "politica di gestione" di questa amministrazione, che da subito si è contraddistinta per la sua marcata unità d'intenti, evidenziata anche dal fatto che su 116 delibere, ne sono state approvate all'unanimità 116.

Un dato per nulla scontato, che rappresenta un indubbio valore aggiunto; condividere le scelte significa infatti imprimere maggior efficacia alle decisioni ed è garanzia di equilibrio nelle scelte e nell'azione amministrativa.

Da ciò conseguono una serie di risultati, non tutti esprimibili nel bilancio, ma che riteniamo anch'essi meritevoli di essere conosciuti.

Ma partendo dai dati di bilancio, non possiamo non esprimere la più ampia soddisfazione per i risultati conseguiti:

-le eccedenze canoni aumentano dai 472.702€ del 2022 a 680.146€ : +43,9%

-il numero di alloggi ripristinati e messi a disposizione per nuove assegnazioni passa da 148 nel 2022 a 256: +73%

-l'utile cresce da 139.329€ del 2022 a 185.321 € di quest'anno: +33%

Nella convinzione che occorra far conoscere di più le attività di Acer, si è sviluppata la comunicazione, sia in termini di contenuti che di modalità divulgative, sia nei confronti dei circa 6.500 inquilini (di oltre 50 nazionalità diverse), che delle Istituzioni del territorio e più in generale verso tutta la cittadinanza.

Acer ha un nuovo logo, un nuovo sito internet, più accessibile e semplice, per una sempre maggior autonomia degli inquilini (oggi è possibile non solo prendere appuntamento, ma scaricare e compilare tutta la modulistica necessaria, essere aggiornati sullo stato dei lavori in corso e sui progetti futuri), uno strumento che fa parte di un progetto di più ampia portata e che ha visto a fine anno, mettere in campo un nuovo URP (inaugurato nei primi mesi del 2024), una risposta concreta ai bisogni degli inquilini: accoglienza, informazione e mediazione sociale.

Ma il nuovo sito è utile anche a far conoscere aspetti poco noti, quale ad esempio la possibilità per chiunque, indipendentemente da requisiti e graduatorie, di affittare un box o un posto auto a Piacenza ed in altri Comuni della Provincia: da quando l'elenco aggiornato delle opportunità disponibili (sono centinaia) è pubblicato sul sito, il numero di box affittati è aumentato del 47% rispetto all'anno precedente, un dato che contiamo di migliorare ulteriormente quest'anno.

Più in generale il 2023 ha visto un impulso di tutte le attività di Acer, basti considerare che i contratti stipulati sono aumentati di oltre il 10% (da 303 a 337).

La massima attenzione al tema della morosità ha consentito, contrariamente alle previsioni che la stimavano in crescita, di mantenerla a livelli inferiori rispetto al 2022 (circa 30.000 in meno) ed è oggi al livello più basso degli ultimi 10 anni; in quest'ambito sono aumentate le diffide per recupero crediti (+4%, da 612 a 638) e sono stati recuperati € 37.675 da procedure esecutive presso terzi.

Ciononostante, in un'ottica prudentiale, a salvaguardia dei futuri esercizi, abbiamo incrementato di ulteriori 100.000€ l'accantonamento per il fondo morosità.

Molteplici poi, le iniziative tese al miglioramento della qualità dell'abitare ed al rispetto delle regole di civile convivenza: sono stati realizzati 300 tabelloni con i punti principali del regolamento "di condominio" in italiano, inglese ed arabo, affissi in tutti gli edifici gestiti da Acer; è stato realizzato e sta avendo grande successo il progetto "Raffa l'affabile giraffa" un simpatico personaggio, simbolo di buona educazione e di comportamento corretto che si rivolge ai piccoli inquilini che diventano poi testimonial di buone pratiche all'interno delle proprie famiglie (le sue avventure pubblicate mensilmente sul nostro sito, superano regolarmente le 1.500 visualizzazioni).

E' stata ripristinata ed ha avuto grande partecipazione la "Festa dei Vicini" che si è tenuta nel quartiere Farnesiana (e che quest'anno sarà invece itinerante nei vari quartieri..), dove sono state premiate cinque famiglie virtuose, distintesi per motivi di buon vicinato.

Con l'intento di tutelare coloro che si comportano correttamente, che non devono subire le conseguenze dei comportamenti poco civili di altri, si è affrontato l'annoso problema delle auto abbandonate che da molti anni affligge diversi quartieri ed edifici gestiti da Acer: dopo l'invio delle diffide previste dalla normativa e la scadenza dei termini assegnati agli intestatari dei veicoli, sono state effettuate 26 rimozioni forzate ed in altri 6 casi hanno provveduto direttamente i proprietari prima che lo facessimo noi; un segnale incoraggiante che evidenzia che la determinazione nell'affrontare un problema può rivelarsi "educativa".

Costante ed improntato alla collaborazione reciproca è stato il confronto con le organizzazioni sindacali, con le quali era stato preso l'impegno al mantenimento dei livelli occupazionali a fronte dei pensionamenti: non solo il turn over è stato mantenuto 100%, ma prevediamo ulteriori assunzioni per rispondere con sempre maggior efficacia ai bisogni costantemente in crescita ed alla necessità di intervenire tempestivamente per il ripristino degli alloggi che si liberano e che devono essere messi a disposizione dei comuni nel più breve tempo possibile.

Ci pare sia stato inoltre particolarmente apprezzato il piano di valorizzazione delle risorse umane per il 2024, che ha l'obiettivo di mantenere il personale costantemente motivato a svolgere al meglio il proprio lavoro.

In omaggio non solo ad un doveroso principio di trasparenza, ma per "rendere conto compiutamente" agli enti locali del nostro operato, sin dal proprio insediamento, tutte le delibere del Cda vengono inviate, oltre che ai Consiglieri Comunali di Piacenza, anche ai Sindaci di tutti i Comuni della Provincia ed ai Consiglieri Provinciali.

Il 2023 ha visto il massimo impegno di questo Cda e della struttura di Acer, ma i risultati ci incoraggiano a proseguire la strada intrapresa, anche alla luce del fatto che in tutti i principali indicatori (percentuale di occupazione degli alloggi, turn over, alloggi vuoti, ecc..) Acer Piacenza vanta risultati non in linea, ma significativamente migliori della media delle Acer della nostra Regione, pur a fronte di un canone medio inferiore di quasi il 20% della media regionale, un gap che andrà necessariamente ridotto per mantenere gli attuali livelli di servizio.

1. IL PATRIMONIO GESTITO E DI PROPRIETA'

1.1. GLI ALLOGGI ERP GESTITI

Il numero degli alloggi ERP gestiti al 31/12/2023 è pari a 3.005 unità.

Nella tabella è riportato il numero degli alloggi ERP suddiviso per proprietà di ogni Comune.

Sono indicati anche il numero di residenti e della quota di partecipazione in ACER da parte dei Comuni e dell'Amministrazione provinciale all'interno della Conferenza degli Enti (dati censimento 9 ottobre 2011):

N.	COMUNE	POPOLAZIONE	% di partecipazione	N. Alloggi Erp
1	AGAZZANO	2.070	0,582	1
2	ALSENO	4.823	1,356	23
3	ALTA VAL TIDONE	3.349	0,942	0
4	BESENZONE	976	0,274	0
5	BETTOLA	2.999	0,843	3
6	BOBBIO	3.711	1,043	6
7	BORGONOVO VAL TIDONE	7.631	2,145	9
8	CADEO	6.052	1,655	14
9	CALENDASCO	2.448	0,688	36
10	CAORSO	4.830	1,358	19
11	CARPANETO P.NO	7.537	2,119	21
12	C. ARQUATO	4.712	1,324	9
13	CASTEL SAN GIOVANNI	13.629	3,831	117
14	CASTELVETRO P.NO	5.584	1,57	35
15	CERIGNALE	155	0,044	0
16	COLI	955	0,268	6
17	CORTEBRUGNATELLA	671	0,189	0
18	CORTEMAGGIORE	4.456	1,252	23
19	FARINI	1.455	0,409	0
20	FERRIERE	1.425	0,401	0
21	FIORENZUOLA D'ARDA	14.886	4,184	227
22	GAZZOLA	1.999	0,562	0
23	GOSSOLENGO	5.431	1,527	19
24	GRAGNANO TREBBIENSE	4.386	1,233	17
25	GROPPARELLO	2.324	0,653	0
26	LUGAGNANO VAL D'ARDA	4.155	1,168	11
27	MONTICELLI D'ONGINA.	5.428	1,526	35
28	MORFASSO	1.105	0,311	0
29	OTTONE	570	0,16	0
30	PIACENZA	100.311	28,195	2.189
31	PIANELLO	2.290	0,644	0
32	PIOZZANO	642	0,18	4
33	PODENZANO	8.990	2,527	27
34	PONTE DELL'OLIO	4.936	1,387	31
35	PONTENURE	6.373	1,791	16
36	RIVERGARO	6.853	1,926	18
37	ROTOFRENO	11.641	3,272	32
38	SAN GIORGIO	5.818	1,635	5
39	SAN PIETRO IN CERRO	926	0,26	0
40	SARMATO	2.919	0,82	36
41	TRAVO	1.993	0,56	0
42	VERNASCA	2.241	0,63	0
43	VIGOLZONE	4.268	1,2	16
44	VILLANOVA SULL'ARDA	1.936	0,544	0
45	ZERBA	92	0,026	0
46	ZIANO	2.635	0,741	0
	AMM.NE PROV.LE	0	20	0
	TOTALE	284.616	99,955	3.005

La Regione Emilia-Romagna con Delibera di Giunta Regionale n. 1590 del 25/09/2023 ha rivisto i massimali dei costi mensili di gestione degli alloggi ERP in relazione alla dimensione del patrimonio gestito (modificando la delibera del Consiglio regionale n. 391/2002), portandoli per ACER Piacenza dagli attuali € 52/alloggio mese a € 60/alloggio mese (valore per la prima fascia, fino a 4.000 alloggi).

La Conferenza degli Enti nella seduta del 13/10/2023 (Verbale n. 57) ha stabilito di riconoscere ad ACER € 60/alloggio mese.

1.2. PATRIMONIO IN GESTIONE CONTO/TERZI

ACER Piacenza, oltre agli alloggi di ERP, gestisce per conto dei Comuni, tramite Convenzioni specifiche, ulteriori n. 80 alloggi a destinazione "sociale", per i Comuni di Borgonovo V.T., Pontenure, Vigolzone, Monticelli d'Ongina, Piacenza e Caorso.

1.3. BOX E POSTI AUTO DI PROPRIETA' COMUNALE

Acer Piacenza ha in gestione anche i box e i posti auto di proprietà comunale presenti nei palazzi e nei quartieri di ERP.

In tutta la provincia sono presenti n. 1526 box (n. 999 nel Comune di Piacenza e n. 527 in provincia). I posti auto sono invece n. 361 (n. 286 nel Comune di Piacenza e n. 75 in provincia).

Sono disponibili per l'affitto circa 600 box e 160 posti auto.

1.4. PATRIMONIO IMMOBILIARE DI PROPRIETA' DELL'AZIENDA

Le proprietà immobiliari di ACER Piacenza sono le seguenti:

- n. 44 alloggi suddivisi nel territorio del Comune di Piacenza (n. 40 alloggi in Via XXI Aprile 64) e in quello del Comune di Ponte dell'Olio (n. 4 alloggi in Via Sbuttoni 2).
- n. 37 suddivisi tra box e posti auto (rispettivamente n. 22 e n. 15) situati in varie zone sempre nei Comuni di Piacenza e Ponte dell'Olio;
- n. 32 unità commerciali (n. 30 nel Comune di Piacenza e n. 2 nel Comune di Rottofreno).

2. CANONI DI LOCAZIONE ERP

A partire dal 01/10/2023 i canoni di locazione degli alloggi ERP sono stati ricalcolati in base alle nuove certificazioni ISEE 2023 (redditi 2021).

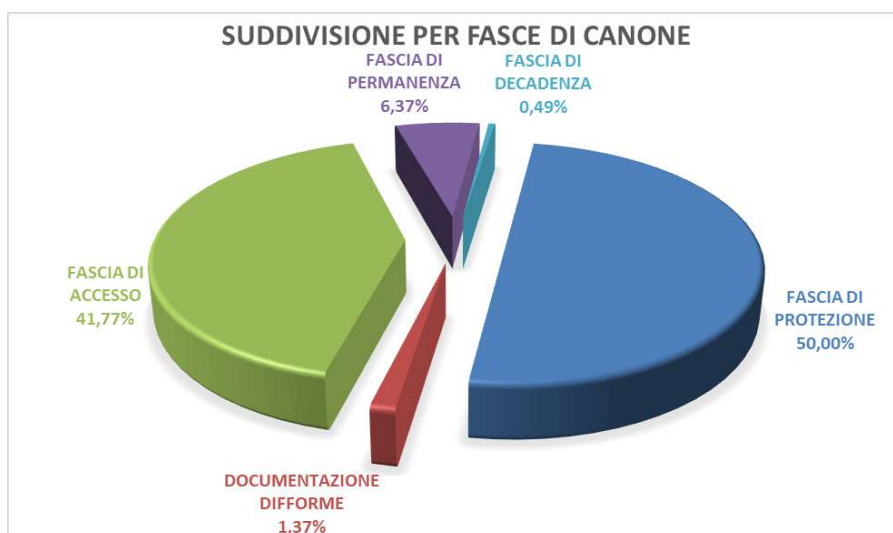
Si registra un lieve aumento del canone medio, che passa da 109,11 €/mese nel dicembre del 2022 a 113,66 €/mese nel dicembre del 2023, attestandosi sullo stesso valore del 2021.

Si riporta di seguito la ripartizione per fascia dei canoni ERP, sull'intera Provincia:

CANONI ERP PROVINCIA di PIACENZA ANNO 2023					
emissione di riferimento DICEMBRE 2023					
FASCIA	N°	CANONE MENSILE	CANONE MEDIO X FASCIA	N°	CANONE MEDIO X FASCIA REGIONALE
A) PROTEZIONE	451	23.452,00	52,00	1318	66,35
	867	64.000,06	73,82		
B0) ACCESSO ISEE da 7.620,01 a 8.500	202	23.933,20	118,48	1101	147,42
B1) ACCESSO ISEE da 8.500,01 a 9.500	201	25.452,93	126,63		
B2) ACCESSO ISEE da 9.500,01 a 10.500	148	20.271,18	136,97		
B3) ACCESSO ISEE da 10.500,01 a 11.500	135	20.182,48	149,50		
B4) ACCESSO ISEE da 11.500,01 a 12.500	99	15.240,44	153,94		
B5) ACCESSO ISEE da 12.500,01 a 13.500	85	14.162,56	166,62		
B6) ACCESSO ISEE da 13.500,01 a 14.500	81	14.002,42	172,87		
B7) ACCESSO ISEE da 14.500,01 a 15.500	57	10.170,81	178,44		
B8) ACCESSO ISEE da 15.500,01 a 16.500	56	11.017,21	196,74		
B9) ACCESSO ISEE da 16.500,01 a 17.428,46	37	7.876,23	212,87		
C1) PERMANENZA ISEE da 17.428,47 a 24.400,26	133	29.206,72	219,60	168	225,75
C2) PERMANENZA ISEE maggiore di 24.400,27	35	8.718,97	249,11		
D) DECADENZA L.R. 24/01 mod. art. 30, comma 1	13	4.131,35	317,80	13	317,80
60 Utenti con documentazione non presentata o difforme	36	7.790,20	216,39	36	216,39
TOTALE :	2636	299.608,76	113,66	2636	113,66

Come evidenziato nel grafico, il **50%** degli utenti si trova collocato nelle fasce di Protezione (ISEE inferiore a € 7.620,00 e valore del patrimonio mobiliare inferiore a € 49.784,00), il **41,77%** nella fascia B (Accesso) in quanto hanno un reddito al di sotto del limite previsto per l'accesso ad un alloggio pubblico, mentre il **6,37%** è collocato nella fascia di Permanenza.

Gli assegnatari che non sono in regola con la presentazione della documentazione reddituale sono pari al **1,37%**, mentre quelli che risultano in fascia di decadenza sono pari allo **0,49%**.



3. ANALISI UTENZA

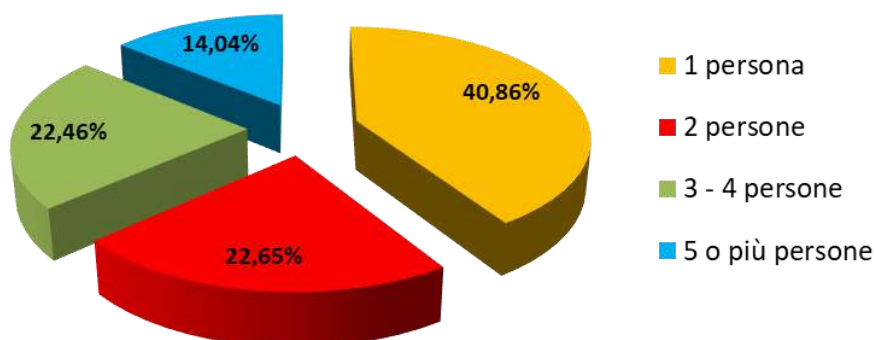
3.1. COMPOSIZIONE NUCLEI FAMILIARI

Negli alloggi gestiti da ACER sono presenti attualmente n. **2.753** nuclei famigliari (**2.636** in alloggi ERP e **117** in alloggi sociali e di proprietà dell'Ente)

Negli alloggi ERP, sono presenti un totale di **6.384** persone, così suddivise:

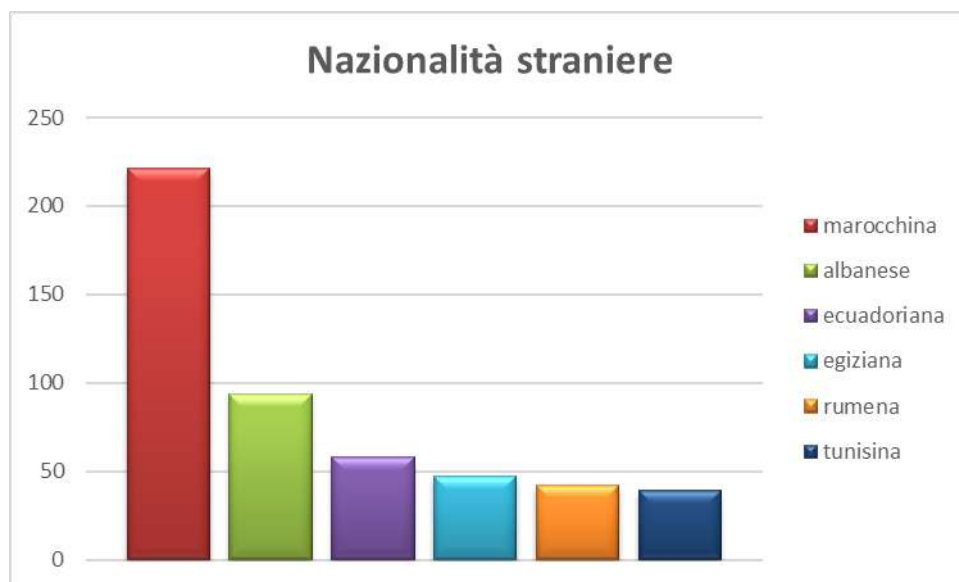
- famiglie mononucleari n. **1.077**, pari al 40,86%;
- famiglie con 2 componenti n. **597** pari al 22,65%;
- famiglie con 3-4 componenti n. **592** pari al 22,46%;
- famiglie con più di 5 componenti n. **370** pari al 14,04%.

Composizione nuclei familiari



Le famiglie straniere sono **755**, che corrisponde al 28,64% degli alloggi occupati, per un totale di **2.583** persone, con numero medio di componenti per famiglia pari a 3,42 persone.

I nuclei famigliari sono di n. **53** nazionalità diverse. Le maggiori etnie straniere rappresentate sono quelle marocchina, albanese, ecuadoriana, egiziana, rumena e tunisina.



3.2. VERIFICHE REQUISITI PER LA PERMANENZA NEGLI ALLOGGI ERP

Come ogni anno è stata controllata la totalità delle certificazioni ISEE dei nuclei famigliari residenti negli alloggi ERP.

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

3.3. VERIFICHE UTENTI STRANIERI

Le verifiche, che sono state condotte al fine di accertare 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.

4. MOROSITA'

Nella tabella sottostante sono riportati gli importi di morosità, riguardanti i contratti di locazione degli alloggi, box e unità commerciali di proprietà dell'Ente e delle diverse tipologie di alloggi gestiti (ERP e sociali per conto dei Comuni proprietari).

Morosità totale al 31 DICEMBRE 2023	
Categoria	Importo (€)
a. immobili ERP	3.548.710,86
b. immobili sociali di prop. Comuni	47.731,75
c. immobili ACER	163.259,40
d. immobili di proprietà di terzi	46.258,98
TOTALE	3.805.960,99

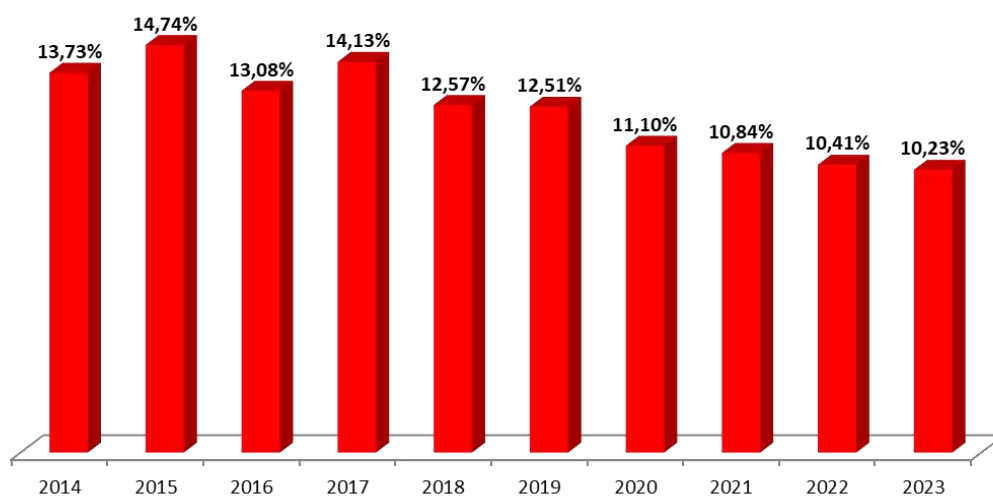
Dal confronto con il dato dell'anno precedente, si evince che la morosità complessiva consolidata ha subito un lieve decremento (- 0,76%) passando da € 3.835.294,67 (dato al 31/12/2022) a **€ 3.805.960,99** (dato al 31/12/2023). Il risultato è molto positivo (valore assoluto più basso dal 2015), considerando le previsioni di aumento di questi anni, dovute all'incremento delle bollette a causa della crisi energetica che stiamo vivendo.

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.

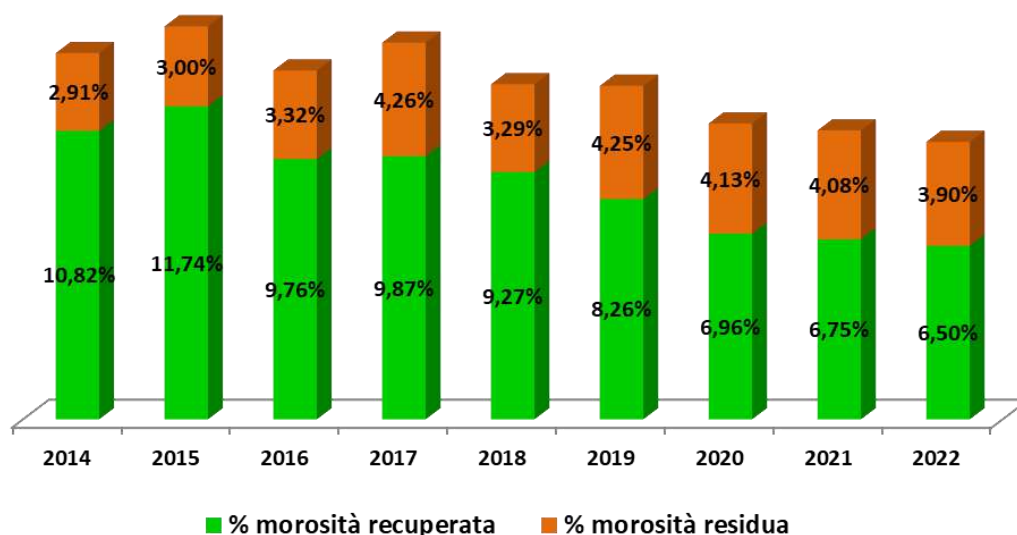
Si sottolinea che anche nel 2023 la morosità corrente è in calo, risultando essere la più bassa degli ultimi dieci anni, con un decremento di 0,18% rispetto al 2022 (da 10,41% a 10,23%).

ANNO	EMESSO nell'anno (€)	INCASSATO nell'anno (€)	MOROSITA' riferita all'anno (€)	Percentuale morosità sull'anno	MOROSITA' residua riferita all'anno (€)	Percentuale morosità residua sull'anno
Ante 2014					798.785,90	
2014	6.969.218,00	6.012.042,00	957.176,00	13,73%	203.039,06	2,91%
2015	6.759.391,00	5.763.187,00	996.204,00	14,74%	202.538,72	3,00%
2016	6.411.972,00	5.573.031,00	838.941,00	13,08%	213.051,89	3,32%
2017	6.228.387,00	5.348.445,00	879.942,00	14,13%	265.400,56	4,26%
2018	6.587.273,00	5.759.420,00	827.853,00	12,57%	216.965,36	3,29%
2019	6.735.951,00	5.893.455,00	842.496,00	12,51%	286.005,69	4,25%
2020	6.876.180,00	6.113.242,00	762.938,00	11,10%	284.216,01	4,13%
2021	6.958.133,31	6.204.181,14	753.952,17	10,84%	284.218,84	4,08%
2022	7.069.219,86	6.333.483,52	735.736,34	10,41%	275.918,68	3,90%
2023	7.586.988,24	6.811.167,96	775.820,28	10,23%	775.820,28	10,23%
					3.805.960,99	

Morosità di ogni anno al 31 dicembre



Recupero morosità al 31/12/2023



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

Dal 2018 la morosità annua ha mantenuto un trend al ribasso, registrando anche nel 2023 una diminuzione dello **0,18%**, un dato senz'altro più che positivo, considerando i rincari delle bollette e del costo della vita.

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

A conferma di quanto esposto il recupero sulla morosità pregressa nell'anno 2023 è stato pari ad **€ 805.153,96**.

4.1. Morosità relativa all'ERP – analisi ulteriori

Una particolare attenzione va dedicata alla morosità dei soli immobili ERP, in quanto rappresenta la quota maggiore e, come indicato nel punto precedente, il valore consolidato al 31/12/2023 ammonta a complessivi **€ 3.548.710,86** (pari al **93,24%** della morosità totale).

Nei confronti degli utenti morosi vengono avviate le procedure legali di recupero del credito previste dal protocollo d'intesa sottoscritto dall'Azienda e dalla quasi totalità dei Comuni proprietari degli immobili ERP; per i restanti tre Comuni (Bobbio, Bettola, Piozzano) 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 31/12/2023 dei soli alloggi ERP.

COMUNE	N°	Importo (€)
ALSENO	23	19.463,31
BETTOLA	1	175,23
BOBBIO	3	228,81
BORGONOVO V.T.	11	7.335,55
CADEO	14	32.565,47
CALENDASCO	28	27.090,36
CAORSO	11	2.269,25
CARPANETO P.NO	18	41.183,53
CASTELL'ARQUATO	9	40.271,96
CASTEL SAN GIOVANNI	95	94.615,17
CASTELVETRO P.NO	29	59.938,64
COLI	6	10.547,74
CORTEMAGGIORE	15	27.456,34
FIORENZUOLA D'ARDA	156	233.931,50
GOSSOLENGO	8	7.840,41
GRAGNANO TREBBIENSE.	6	3.631,73
LUGAGNANO VAL D'ARDA	9	3.328,50
MONTICELLI D'ONGINA.	49	144.517,00
PIACENZA	1505	2.685.699,92
PIOZZANO	5	3.089,70
PODENZANO	13	22.101,91
PONTE DELL'OLIO	29	46.215,38
PONTENURE	13	3.394,45
RIVERGARO	21	5.649,68
ROTOFRENO	27	12.050,23
SAN GIORGIO P.NO	3	2.961,67
SARMATO	23	7.323,06
VIGOLZONE	8	3.834,36
TOTALE:	2138	3.548.710,86

4.2. Morosità complessiva

Nella tabella sottostante è riportata la morosità complessiva (relativa agli immobili gestiti sia di ERP che sociali e agli immobili di proprietà) suddivisa tra le varie procedure con cui viene gestita e con l'indicazione del numero degli assegnatari e dell'ammontare della morosità.

Morosità complessiva al 31/12/2023		
PROCEDURA	Importo (€)	N°
RITARDATI PAGAMENTI	281.803,53	1271
INVIO DIFFIDE DI PAGAMENTO	224.575,34	233
RICHIESTE NULLA OSTA PER AVVIO PROC. LEGALI	33.350,04	18
SOSPENSIONE TEMPORANEA PROCED. MOROSITA'	55.683,54	39
PRATICHE UFFICIO LEGALE ACER	3.197.743,19	685
PRATICHE VARIE (rinunce eredità, importi minimi ecc.)	12.805,35	32
TOTALE:	3.805.960,99	2278

5. SERVIZI TECNICI

5.1. MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA E RIPRISTINO ALLOGGI SFITTI

5.1.1. Manutenzione ordinaria del patrimonio gestito

Nell'anno di gestione 2023, l'attività manutentiva ordinaria del patrimonio gestito dall'Azienda è stata eseguita con i seguenti appalti:

- I lavori di manutenzione ordinaria e pronto intervento sono stati affidati, per un importo contrattuale (Accordo Quadro per quattro anni suddiviso in Contratti applicativi annuali) pari a € 4.554.620,00 + Iva, all' Impresa Cogni spa – Galleria S. Francesco n° 2 – Piacenza. Nell'appalto è ricompresa anche una quota di lavori di manutenzione straordinaria, finanziata con le Eccedenze canoni, che ha permesso di far fronte a interventi urgenti, attivando la ditta in tempi ristretti.
In particolare, per ogni anno il contratto stipulato prevede i seguenti importi di spesa (al netto d'IVA) così suddivisi

• Opere di manutenzione ordinaria	€	802.305,00
• Opere di manutenzione straordinaria	€	311.850,00
• Oneri per la sicurezza	€	24.500,00

- Per l'esecuzione dei servizi sono stati stipulati contratti per la durata di anni tre (con opzione di rinnovo di anni due), come sotto dettagliato:

Servizio di Conduzione impianti di riscaldamento centralizzati

(Ditta aggiudicataria SIRAM spa – Via Mozzoni n° 12 Milano) – tre anni
Per un importo annuo del contratto di € 100.000,00.

Servizio di Gestione aree verdi

(Ditta aggiudicataria COSMA srl – Via Piacenza n° 53 Calendasco) – tre anni
Per un importo annuo del contratto di € 140.000,00.

Servizio di Manutenzione attrezzature antincendio

(Ditta aggiudicataria FIAMPRO SRL – Via Machiavelli n° 46 Piacenza)
Per un importo annuo del contratto di € 18.700,00.

Servizio di Conduzione impianti ascensori

(Ditta aggiudicataria ANGELO ROSSI ASCENSORI SRL– Via delle Industrie n° 15 Cremona)
Per un importo annuo del contratto di € 210.000,00.

Servizio di Autospurghi

(Ditta aggiudicataria DOME'S Via Curioni snc Galgagnano LO)
Per un importo annuo del contratto di € 134.000,00

Servizio di derattizzazioni/disinfestazioni

(Ditta aggiudicataria DIDERDI SNC Via Brodolini n° 24 Pontenure PC)
Per un importo annuo del contratto di € 20.000,00

Nell'ambito degli appalti sopra menzionati, al fine di migliorare la qualità dei servizi offerti dall'Azienda, è attivo un "Call Center" contattabile attraverso

Numero Verde 800 402 772

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 al minimo.

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 facchinaggio e sgombero, le videoispezioni delle canne fumarie, le verifiche obbligatorie agli impianti ascensori ai sensi del DPR 162/99 e s. m. e i.

5.1.2. Ripristino alloggi sfitti

La manutenzione degli alloggi sfitti costituisce un aspetto fondamentale dell'attività dell'Azienda, in quanto permette di ridare in disponibilità ai Comuni per nuove assegnazioni quegli alloggi che si sono resi liberi a seguito di riconsegna delle chiavi per vari motivi, quali fine locazione, cambio alloggio, sfratti ecc...

Nel corso del 2023 sono stati recuperati n. 256 alloggi.

I lavori di manutenzione sono stati eseguiti grazie alle seguenti fonti di finanziamento:

✓ ***Eccedenze canoni e "Programma Regionale alloggi sfitti erp 2020-2022 – annualità 2023"***

n° 36 alloggi (29 a Piacenza e 7 in provincia), per una spesa complessiva di € 180.070,73.

Ulteriori € 112.784,34 sono stati impiegati ad integrazione del finanziamento regionale denominato "Programma Regionale alloggi sfitti 2020-2022 – annualità 2023" (pari ad € 501.187,00).

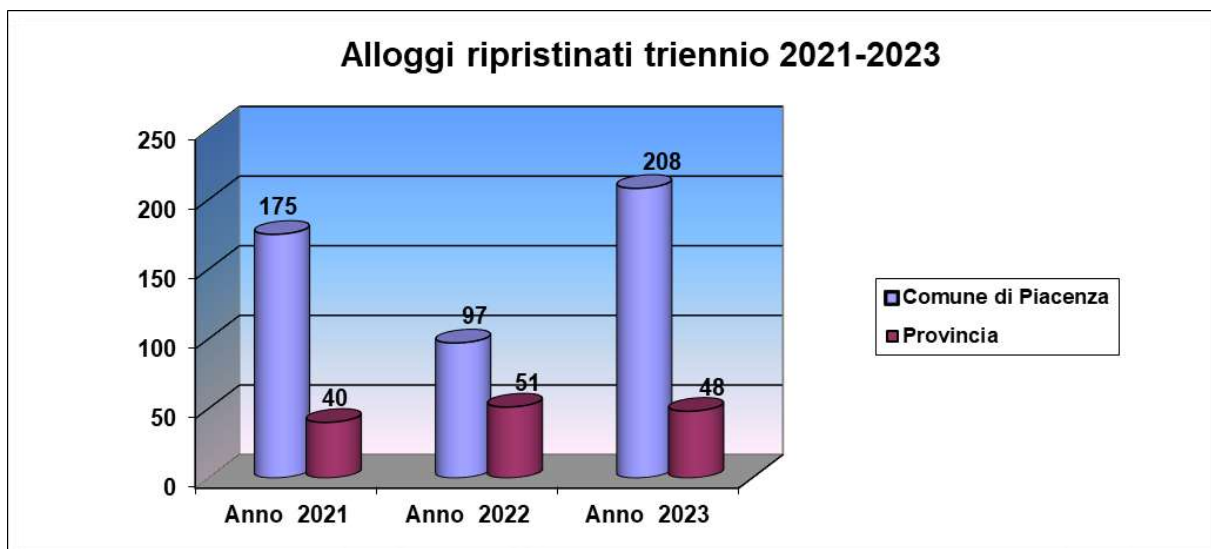
Con l'importo complessivo di € 613.971,34 sono stati ripristinati altri 25 alloggi (16 a Piacenza e 9 in provincia).

Il totale degli alloggi recuperati ammonta quindi a 61 unità.

✓ ***Fondi di Bilancio***

n° 195 alloggi, di cui n° 163 in Piacenza e n° 32 in Provincia, per una spesa complessiva di € 450.059,74.

Nel triennio 2021 – 2023 gli alloggi che sono stati sistemati e riconsegnati ai Comuni per nuove assegnazioni, sono indicati nella tabella seguente:



di costruzione, qualità delle finiture, rifacimento e/o adeguamento di impianti tecnologici, tipo di conduzione e cura dell'alloggio da parte dell'utente etc...).

La media degli alloggi sfitti recuperati nel decennio 2014-2023 è di 188 alloggi / annui . Il dato del 2023, n. 256 alloggi ripristinati, è il più alto degli ultimi dieci anni (+ 36 %).

L'anno 2023, è stato ancora caratterizzato da un notevole aumento di costi energetici e di materie prime che ha inevitabilmente avuto grosse ripercussioni sui costi di ristrutturazione edile e impiantistica.

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

5.1.3. Manutenzione straordinaria e programmata del patrimonio gestito

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.

Gli interventi realizzati con le cosiddette "eccedenze canoni" sono approvati dalla Conferenza degli Enti, sulla base dell'elenco predisposto dall'Ufficio Tecnico e Manutenzione dell'Azienda, valutando le necessità riscontrate durante la normale attività di manutenzione e controllo dei fabbricati e alloggi gestiti.

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).

Gli interventi di manutenzione straordinaria e programmata hanno come obiettivo, oltre a mantenere l'edificio in uno stato buono e decoroso, la riduzione delle spese di gestione sostenute dall'utenza, dall'Azienda in qualità di ente gestore e in ultima analisi, dai Comuni stessi.

Le priorità d'intervento vengono definite in base all'urgenza, determinata da situazioni di pericolo, come ad esempio la messa in sicurezza d'impianti in generale o il ripristino di coperture, oppure per il completamento di opere, come la sostituzione di serramenti, ecc.

Nella tabella seguente vengono elencati gli interventi di Manutenzione Straordinaria eseguiti nell'anno 2023 in Comune di Piacenza e Provincia.

- *Eccedenze canoni" (art. 36 L.R. 24/01 e s.m.e i.)*

ESERCIZIO 2023			
MANUTENZIONI STRAORDINARIE ESEGUITE CON ECCEDENZE CANONI			
PIACENZA	Sost. n. 24 caldaie tipo C condensazione e tipo B in vari alloggi	€	41.358,70
	Sostituzione impianti autoclavi per acqua potabile VIA MUTTI 4/6 - VIA PASTORE 3	€	34.859,47
	Rifacimento n. 1 antenna TV VIA BUOZZI 6	€	1.670,82
	Installazione impianto ricambio aria all. 02 STR. GERBIDO 184	€	4.891,04
	Rifacimento n. 3 imp. Citofonici VIA CAPRA 21/C - VIA MARTIRI RESISTENZA 4/A - VIA BOSELLI 19/E - SBOLLI 9	€	7.146,72
	Sostituzione sbarra Passo Carraio Q.RE BARRIERA FARNESE lato VIA PATRIOTI	€	4.455,00
	Fornitura e posa di ripartitori di calore e valvole termostatiche alloggi VIA MARINAI D'ITALIA 1/3	€	38.898,46
	Rifacimento n. 1 impianto citofonico VIA MARTIRI RESISTENZA 2/C	€	1.910,96
	Fornitura e posa pompe e circolatori caldaie centralizzate VIA MARINAI D'ITALIA 1/3	€	12.948,32
	Recupero N. 29 alloggi sfitti in PIACENZA - VARIE LOCALIZZAZIONI	€	158.394,59
	Sost. n. 3 caldaie centralizzate Via Martiri Resistenza 2 CD/Nizzolaro/Sbolli	€	92.440,04
	Allaccio al Teleriscaldamento Via Mutti 5/7	€	24.561,38
	Spost. 3 imp. Fotovoltaici da ASILO a Via PASTORE 5CDEF	€	4.410,00
	Riempimento e rifacimento pozzetti pluviali, marciapiedi VIA DIV. PART. PC 14	€	22.560,97
	Integrazione al FIN. Regionale ANNO 2023 - Recupero n° 16 alloggi sfitti varie localizzazioni	€	5.319,07
	Adeguamento prezzi DL 50/2022	€	37.546,94
ALSENO	Rifacimento contabilizzatori + pompe caldaie centralizzate VARI FABBRICATI (completamento)	€	4.562,78
BETTOLA	Sost. 1 caldaia Via Vittoria 87	€	1.782,00
BORGONOVO V.T.	Sost. 1 caldaia Via Dei Mille - Man- str. Via Don Gnocchi 8	€	6.337,45
CADEO	Integrazione al FIN. Regionale ANNO 2023 - Recupero n° 1 alloggio sfritto Strada Ricetto 72 - int.2	€	7.896,70
CALENDASCO	Ripristini cementi armati VIA ALIGHIERI 9/11	€	32.519,87
CAORSO	sost. 2 caldaie aut. Via Gramsci 1	€	3.786,89
CARPANETO P.NO	Recupero N. 1 alloggio sfritto in VIA GAVIOLO 1 INT. 4	€	3.353,98

ESERCIZIO 2023			
MANUTENZIONI STRAORDINARIE ESEGUITE CON ECCEDENZE CANONI			
CASTEL SAN GIOVANNI	Pulizia straordinaria sottotetto VIA MAZZONI 2/4	€	2.728,96
	Rifacimento n° 2 antenne TV VIA MAZZONI 2/4	€	1.530,63
	Sost. 2 caldaie	€	4.237,16
	Fornitura e posa pompe e circolatori caldaie centralizzate	€	16.318,47

○ *Finanziamenti Regionali e/o statali.*

FINANZIAMENTO			IMPORTI
ANNO	DESCRIZIONE	COMUNE	CONTRIBUTO
		PIACENZA	388.263,00

5.2. Andamento spese di manutenzione – Biennio 2022 – 2023

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 e con finanziamento regionale, viene evidenziata con le tabelle e i grafici qui di seguito riportati (Biennio 2022 – 2023):

DESCRIZIONE INTERVENTO	Anno 2022	Anno 2023
ERP		
Manutenzione ordinaria e pronto intervento	274.401,06	595.945,53
Sistemazione e manutenzioni alloggi di risulta (vari finanziamenti)	862.734,60	1.354.786,52
Servizio decantazione fosse	60.820,34	55.523,97
Servizio di Conduzione Impianti Ascensore	76.391,24	62.769,37
Servizio di Conduzione Impianti di riscaldamento centralizzato e app.re antincendio	50.328,33	48.585,90
Servizio di gestione Aree verdi ERP	71.363,99	112.251,07
TOTALE	1.396.039,56	2.229.862,36
NON ERP		
Manutenzione ordinaria e pronto intervento	30.214,42	29.246,16
Manutenzione straordinaria	13.943,20	12.843,58
Servizio di gestione Aree verdi	1.906,00	1.479,00
Servizio decantazione fosse	3.337,39	3.483,77
Servizio di Conduzione Impianti Ascensore	2.018,04	1.806,92
Servizio di Conduzione Impianti di riscaldamento centralizzato e app.re antincendio	3.848,57	3.449,84
TOTALE	55.267,62	52.309,27
ACER		
Gestione immobili di proprietà Acer	33.350,77	24.763,28
TOTALE COMPLESSIVO	1.484.657,95	2.306.934,91

5.3. Alcuni dati

- Caldaie sostituite (condensazione, camera stagna e tiraggio naturale) n. 66
- Adeguamento canne fumaria per caldaie autonome e centralizzate ml 150

○ Allacciamento al teleriscaldamento di nuove unità immobiliari	n.	18
○ Sostituzione con ammodernamento di caldaie centralizzate a gas metano	n.	4
a servizio di unità immobiliari	n.	91
○ Installazione di contabilizzatori dei consumi riscaldamento centralizzato	n.	68
○ Adeguamento imp. Ascensori con posa di combinatori telefonici GSM		
sarà possibile aumentare la sicurezza degli impianti e ridurre i costi di gestione	n.	6
○ Rifacimento manti di copertura	mq.	903
○ Rifacimento impianti per acqua potabile	n.	3
a servizio di unità immobiliari	n.	63
○ Sostituzione serramenti in alloggi	mq.	155
○ Manutenz./sost. sbarre e cancelli automatizzati di accesso ai Q.ri o edifici	n.	3
○ Gestione ordinaria aree verdi di pertinenza a fabbricati e quartieri Erp	n.	45
per un totale di	mq.	34.500

5.4. Programmi di recupero edilizio e riqualificazione urbana

Tutto 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 proprio e per conto dei Comuni) e cofinanziati da risorse comunali.

I programmi attualmente in atto sono i seguenti:

- Programma regionale per il recupero di alloggi sfitti 2020/2022 – annualità 2023.
- Programma regionale di recupero e razionalizzazione degli immobili e degli alloggi di ERP. linea A) - Decreto MIT 189/2020 – “Scorrimento graduatoria”.
- Programma denominato “Sicuro, Verde e Sociale – Riqualificazione dell’edilizia residenziale pubblica” parte del Piano Nazionale per gli Investimenti Complementari (decreto legge 6 maggio 2021, n. 59 come convertito dalla legge 1° luglio 2021, n. 101 e dpcm 15 settembre 2021).
- Finanziamento PNRR “Pinqua” nel Comune di Piacenza finalizzato a riqualificare e incrementare il patrimonio destinato all'edilizia residenziale pubblica ed a rigenerare gli spazi pubblici.

5.4.1. Programma regionale per il recupero di alloggi sfitti 2020/2022 – annualità 2023

La Regione Emilia Romagna ha assegnato, nel corso dell'anno 2023 dei Fondi per la manutenzione ed il recupero di n. 25 alloggi che risultano sfitti in vari fabbricati di proprietà comunale gestiti da Acer Piacenza nei Comuni di Piacenza, Fiorenzuola d'Arda, Castel San Giovanni, Cadeo, Sarmato, Ponte dell'Olio, Gragnano T.se, Podenzano, Castelvetro.

Acer Piacenza ha pertanto provveduto alla progettazione ed esecuzione dei suddetti interventi di recupero, terminando i lavori entro il 2023, negli alloggi dei Comuni di Piacenza (n. 16), Castel San Giovanni (n. 1), Fiorenzuola d'Arda (n. 2), Sarmato (n. 1), Cadeo (n. 1), Ponte dell'Olio (n. 1), Gragnano T.se (n. 1), Podenzano (n. 1), Castelvetro P.no (n. 1).

5.4.2. Programma regionale di recupero e razionalizzazione degli immobili e degli alloggi di ERP. linea A - Decreto MIT 189/2020 – “Scorrimento graduatoria”..

Nell'anno 2023 Acer Piacenza ha concluso i lavori e le procedure amministrative per il recupero di n. affidamento di n. 4 alloggi sfitti nel Comune di Piacenza.

5.4.3. Programma denominato “Sicuro, Verde e Sociale – riqualificazione dell’edilizia residenziale pubblica” parte del piano nazionale per gli investimenti complementari (decreto legge 6 maggio 2021, n. 59 come convertito dalla legge 1° luglio 2021, n. 101 e dpcm 15 settembre 2021)

Il programma ha finanziato gli interventi di riqualificazione di immobili di edilizia residenziale pubblica con particolare riferimento a quelli relativi al miglioramento/adeguamento sismico e/o all’efficientamento energetico.

Con Determina Dirigenziale della Giunta Regionale n. 24741 del 30/12/2021, sono stati approvati gli elenchi degli interventi ammessi a finanziamento, in particolar modo, per quanto concerne la Provincia di Piacenza sono stati finanziati interamente i contributi per gli interventi di:

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

I progetti sono stati redatti e la gara d’appalto si è conclusa nel 2022.

I lavori sono iniziati nel 2023.

A Calendasco l’intervento si è praticamente concluso mentre a Piacenza i lavori sono attualmente in corso e, nel 2023, hanno raggiunto un avanzamento pari al 40%.

5.4.4. Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell’Abitare (PINQUA) – P.N.R.R.

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

Con Decreto Ministeriale n. 383 del 7 ottobre 2021, il Ministero delle infrastrutture e della mobilità sostenibile ha approvato l’elenco delle proposte ammesse a finanziamento previa accettazione dei termini recati dal PNRR. La proposta in oggetto, redatta in collaborazione tra il comune di Piacenza ed Acer Piacenza, risulta posizionatasi alla posizione n.145, per un totale del finanziamento pari a Euro 6.900.000,00

Il programma prevede n. 3 interventi:

- la realizzazione di n. 14 nuovi alloggi ERP completamente accessibili ai disabili;
- la riqualificazione delle aree esterne dell’intero quartiere attraverso diversi interventi edilizi;
- la riqualificazione del manto di copertura dell’asilo Rodari.

CODICE CUP	Comune	indirizzo / Intervento	Totale Lordo
H37H21000420001	Piacenza	SPAZI ESTERNI QUARTIERE PEEP FARNESIANA PC*VIA VARIE UBICAZIONI*LAVORI DI RIQUALIFICAZIONE DEGLI SPAZI ESTERNI DEL Q.RE PEEP FARNESIANA IN PIACENZA	1.337.700,00
H34E21000150001	Piacenza	AMPLIAMENTO DI FABBRICATO ERP*VIA RADINI TEDESCHI 67/73*LAVORI DI AMPLIAMENTO DEL FABBRICATO ERP DI VIA RADINI TEDESCHI 67 PER LA REALIZZAZIONE DI N. 14 ALLOGGI ERP	5.462.299,99
H37H21000430005	Piacenza	ASILO*VIA CARELLA 8*LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA DEL MANTO DI COPERTURA DELLA SCUOLA D'INFANZIA RODARI IN VIA CARELLA A PIACENZA	200.000,00*
		* Cofinanziamento Comunale di 100.000,00 €	

La gara d'appalto e l'affidamento dei lavori si è conclusa nel corso dell'anno 2023 con una previsione di fine lavori entro l'anno 2025.

5.4.5. Delibera di Giunta Regionale n. 2091 del 28 novembre 2022 "BANDO PER IL SUPPORTO AD INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E MIGLIORAMENTO/ ADEGUAMENTO SISMICO DEGLI EDIFICI PUBBLICI"

La R.E.R. con Giunta Regionale n. 2091 del 28 novembre 2022 ha istituito il Programma di Riqualificazione Energetica e Miglioramento /Adeguamento Sismico degli edifici pubblici. Acer Piacenza ha partecipato per conto di alcuni Comuni al Bando in oggetto attraverso la redazione dei seguenti progetti di fattibilità tecnica ed economica, ed in particolare:

Comune	indirizzo / Intervento	Totale Lordo
Sarmato	"RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DELL'EDIFICIO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI SARMATO UBICATO IN VIA CENTRALE n° 19-27 IN SARMATO (PC)"	280.000,00
Piacenza	"RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DELL'EDIFICIO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI PIACENZA UBICATO IN VIA PASTORE 5 C/D/E/F/G IN PIACENZA"	1.300.000,00
Cadeo	"RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DELL'EDIFICIO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI CADEO UBICATO IN STRADA RICETTO n° 70-72 IN SALICETO DI CADEO (PC)"	315.000,00

Il progetto realizzato sul comune di Sarmato è stato finanziato per l'importo di € 195.000,00 € pari al 70 % dell'importo complessivo dei lavori.

Acer nel 2024 provvederà alla redazione del Progetto Esecutivo ed avvierà le procedure per l'affidamento dei lavori.

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

5.5.1. Programmi Edilizi"

L'Ufficio Tecnico dell'Azienda è impegnato, attraverso la stipula di apposite convenzioni, nella gestione degli appalti di interventi edilizi su strutture e fabbricati diversi dall'E.r.p.. I programmi attualmente in atto sono i seguenti:

- Finanziamento del Comune di Piacenza per l'ampliamento di un asilo per l'infanzia (Via Sbolli 15 "Edugate").
- Finanziamento di Asp Città di Piacenza per il rifacimento del manto di copertura previa bonifica dei materiali contenenti amianto di vari fabbricati di proprietà di "ASP Città di Piacenza" facenti parte del complesso immobiliare denominato "Vittorio Emanuele".
- Finanziamento del comune di Rivergaro per la Manutenzione ordinaria di Alcuni Cimiteri comunali presenti nel Comune capoluogo e nelle varie Frazioni (Rivergaro e Frazioni di Rallio e Niviano).

5.5.2. Prestazione di servizi tecnici

Acer Piacenza ha sottoscritto diverse convenzioni quadro per l'affidamento delle attività riguardanti la progettazione e l'attività tecnica in genere legata ad interventi di Nuova Costruzione / Recupero edilizio / Manutenzione sugli immobili, a qualsiasi titolo, come previsto dall'art. 41 della Legge Regionale n° 24/2001.

In virtù di tali convenzioni, attualmente in corso, nell'anno 2023 sono già state emesse fatture per competenze tecniche pari ad € 16.287,00 (iva compresa) per servizi tecnici prestati ai Comuni di Cadeo, Castel San Giovanni, Gragnano e Sarmato.

Sono in corso ulteriori attività che proseguiranno nel corso del 2024.

5.5.3. Prestazione tecniche legate al PNRR per Comuni ed altri Enti

Acer Piacenza ha sottoscritto diverse convenzioni per l'affidamento delle attività tecniche (progettazioni, DL , coordinamenti alla Sicurezza ecc...) riguardanti Finanziamenti PNRR assegnati ai Comuni ed Enti della Provincia di Piacenza.

In virtù di tali convenzioni, nell'anno 2023 sono già state emesse fatture per competenze tecniche pari ad € 47.690,00 (iva compresa) per servizi tecnici prestati al Comune di Calendasco ed al "Distretto di Ponente".

Sono in corso ulteriori attività che proseguiranno nel corso del 2024.

5.5.4. Collaborazione con le Altre Acer dell'Emilia-Romagna di 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).

In virtù di tale Protocollo d'intesa, attualmente in corso, nell'anno 2023 sono già state emesse fatture per competenze tecniche pari ad € 4.390,00 (iva compresa) per servizi tecnici prestati all'Acer di Modena.

Sono in corso ulteriori attività che proseguiranno nel corso del 2024.

5.5.5. Ulteriore attività di progettazione e direzione lavori e servizi tecnici in genere

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.

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

ACER Piacenza, oltre a gestire il patrimonio residenziale pubblico, offre l'attività di gestione condominiale e in quest'anno ha implementato il numero degli stabili amministrato per far fronte a situazioni di emergenza di gestione soprattutto in due casi dove sono presenti oltre 100 unità immobiliari fra alloggi e box di proprietà Comunale.

In seguito ad esperienza di oltre un decennio nel settore, l'azienda ha acquisito sempre maggiori competenze e conoscenze specifiche anche grazie alla partecipazione a corsi di formazione da parte degli addetti preposti in un ambito in continua evoluzione, con nuove leggi, regolamenti e pratiche emergenti.

Nell'anno 2023 le attività riguardano l'amministrazione di n. 45 condomini (per un totale di 636 unità immobiliari amministrate) svolgendo i compiti necessari a contribuire in modo significativo a una gestione efficace del condominio, che vanno dalla gestione finanziaria, all'amministrazione della documentazione, dalla manutenzione degli spazi comuni alla risoluzione di conflitti tra condomini con risultati sempre più evidenti sia nella gestione delle parti comuni che a livello finanziario garantendo al contempo un ribasso delle quote di morosità riguardanti proprietari e inquilini degli stabili amministrati.

La linea aziendale di previsione a medio termine in merito alle gestioni condominiali è di intervenire come amministratore in fabbricati a maggioranza utenti ERP o almeno in parte, in modo da rendere un servizio migliorativo di gestione delle parti comuni condominiali, una più fluida e diretta comunicazione con i residenti e un vantaggio economico per l'azienda e conseguentemente per i Comuni proprietari.

ACER Piacenza si pone come obiettivo un costante miglioramento del servizio offerto, nell'anno 2023 si è dimostrato nelle gestioni condominiali tramite una comunicazione efficace, una disponibilità all'ascolto delle varie richieste con risposte tempestive e soluzioni equilibrate per bilanciare e la risoluzione dei conflitti gestendo queste situazioni in modo efficace tentando di instaurare relazioni positive fra condomini all'interno degli stabili amministrati.

L'obiettivo rimane sempre di migliorare il servizio offerto ai condòmini e dove ci fossero i presupposti anche subentrando ad attuali amministratori di condomini misti pubblico/privato.

Nell'anno 2023, sono state convocate tutte le assemblee, di cui alcune anche a carattere straordinario con esito di 6 interventi di manutenzione fra eseguiti e programmati di cui due significativi nel Comune di Piacenza e Fiorenzuola d'Arda.

L'attività è stata molto intensa in merito alla gestione dei lavori di manutenzione ordinaria coordinando i fornitori di servizi, pianificando gli interventi e garantendo la regolare esecuzione dei lavori nel rispetto dei tempi e dei costi previsti.

L'attività dell'ufficio Condomini nel 2023 ha riguardato in buona parte anche la partecipazione nei condomini esterni affidati in gestione ad amministratori privati, riguardante il patrimonio abitativo misto pubblico/privato con frequenti rapporti diretti con amministratori con verifiche e analisi delle contabilità e partecipazione ad assemblee condominiali ordinarie e straordinarie.

6.1. Agente accertatore

All'interno dell'ufficio Patrimonio- Condomini di ACER Piacenza è stata individuata la figura che possa svolgere il supporto per la funzione di agente accertatore con delibera del 26 luglio 2019, in merito alle verifiche delle violazioni del regolamento d'uso degli alloggi ERP.

Quello che contraddistingue lo sguardo di ACER è una forte connotazione sociale motivo di questi interventi che ha da sempre orientato la scelta di operatività su territorio che è il risultato di una profonda conoscenza del territorio e dell'inquinato maturando una solida esperienza.

In questo contesto la figura preposta ha lavorato attivamente per ascoltare le esigenze dei condomini tramite una comunicazione chiara ed efficace portando alla risoluzione del problema tramite la mediazione.

Nell'anno 2023 sono stati eseguiti n. 34 interventi di verifica a supporto del Comune di Piacenza; si è consolidata una collaborazione sempre più stretta e frequente con il corpo di Polizia Municipale che ha partecipato attivamente alla gestione e risoluzione di alcuni casi tra cui quelli più significativi risultano essere l'occupazione abusiva di pertinenze in Via Mutti e Via Marinai d'Italia – accertamenti di alcuni nuclei familiari a Barriera Farnese.

6.2. Servizi aggiuntivi fabbricati ERP

ACER ha proseguito anche la convocazione delle assemblee degli assegnatari in merito alla gestione dei servizi aggiuntivi su richiesta degli utenti, soprattutto relative ad affidamenti di servizi di pulizia e installazione contaltri divisionali dell'acqua.

Gli utenti, mediante delibera assembleare con decisione al 50%+1, incaricano Acer ad affidare il servizio di pulizia delle parti comuni (interne/esterne).

Attualmente tale servizio viene eseguito da ditte specializzate per un totale di 53 fabbricati con un incremento di oltre il 30 % rispetto all'anno precedente.

Le altre attività rilevanti dell'ufficio sono inerenti al bando per la Locazione delle unità commerciali di proprietà dell'ente e all'attività di supporto al progetto del piano alienazioni previsto dal Comune di Piacenza.

In un'ottica di miglioramento delle gestioni delle aree comuni, l'ufficio ha gestito con il supporto della Polizia locale e del Comune di Piacenza, la sfida della rimozione delle auto abbandonate in stato di degrado con risultati lusinghieri. Sono state coattivamente rimosse 26 auto e altre 6 sono state direttamente rimosse dai proprietari dei veicoli.

7. ATTIVITA' DI COMUNICAZIONE SOCIALE

Il primo anno della nuova amministrazione è stato caratterizzato da uno sviluppo della comunicazione sia in termini di contenuti che di modalità divulgative. È sempre più evidente, infatti, la necessità di avvicinare e rendere partecipi i nuclei familiari delle azioni dell'Ente che sono comunque sempre rivolte al miglioramento della qualità dell'abitare. In questo senso, il nuovo sito internet – inaugurato a luglio – racchiude tutti i principi a cui si ispira la nuova comunicazione aziendale: semplificazione, accessibilità e una sempre maggiore autonomia degli inquilini grazie alla consapevolezza degli strumenti che vengono loro messi a disposizione. Oggi è possibile non solo prendere appuntamenti on line ma scaricare e compilare tutta la modulistica necessaria, essere aggiornati sullo stato dei lavori in corso e sui progetti futuri. Uno strumento che fa parte di un progetto di più ampia portata e che ha visto a fine anno mettere in campo un nuovo URP (inaugurato nei primi mesi del 2024), risposta concreta ai bisogni degli inquilini: accoglienza, informazione e mediazione sociale.

I MEDIA – Carta stampata, siti web, radio e televisioni hanno seguito l'attività dell'Ente nei momenti di pubblico interesse: la rimozione delle auto abbandonate nei cortili dei quartieri (vicenda che richiedeva una soluzione da anni), il completamento dei lavori in programma (tra gli altri, la biblioteca di Gragnano, l'asilo di via Martiri, la riqualificazione di via Capra, l'aggiudicazione di 280mila euro del Bandi regionale per Sarmato e le fasi di avvio del Pinqua), o la Festa del Vicino realizzata in una delle zone maggiormente critiche, la Farnesiana (un resoconto video è stato affidato alla tv on line Zerocinque23 e pubblicato sul sito di Acer). Tutte notizie che sono inviate agli inquilini ogni mese attraverso il foglio informativo Acernews, che sempre più famiglie scelgono di leggere on line. Il quotidiano Libertà è stato coinvolto direttamente nel progetto di Raffa l'affabile Giraffa, dedicato ai piccoli inquilini, con una pagina intera di giochi logici realizzati con le risorse professionali di Acer, pubblicata con cadenza quindicinale sul giornale. Il rapporto con i media, seppure costante e proficuo, ha rappresentato comunque solo una piccola parte della comunicazione aziendale.

IL NUOVO REGOLAMENTO – Dalla collaborazione tra comunicazione e mediazione sociale è nato il nuovo regolamento di condominio. Nove punti di comportamento educato e civile tra vicini di casa, tradotto non solo in inglese ma anche in arabo. Il regolamento ha sostituito il precedente, adeguandolo sulla base del report di interventi effettuati dalla mediatrice. Il contenuto, il formato e la grafica sono stati studiati ed elaborati dal settore comunicazione. E' possibile prenderne visione anche all'URP, all'ingresso. La prevenzione dei conflitti resta un punto strategico per l'Ente, impegnato a limitare anche i costi di una manutenzione straordinaria causata da atteggiamenti poco civili di alcuni inquilini. Ma soprattutto per tutelare quelle famiglie che pur comportandosi correttamente, devono subirne le conseguenze e perdere quel senso di sicurezza che è primario per la qualità dell'abitare e della vita stessa.

GLI INTERVENTI DELLA MEDIATRICE SOCIALE:

- gli interventi di mediazione sono stati oltre **120** tra Piacenza e provincia: includendo sia interventi a distanza, sia in presenza con sopralluoghi e/o colloqui individuali o di gruppo o tavoli di confronto con incaricati dell'Ufficio Abitazione. Abitualmente si tengono contatti con Assistenti Sociali, Assistenti Domiciliari o incaricati dell'Ufficio Abitazione di Piacenza e Provincia per confrontarsi su vari casi e decidere congiuntamente sull'intervento o la soluzione più appropriata alla situazione;
- attività di consegna chiavi e accompagnamento nell'alloggio di nuovi inquilini a cui è stato assegnato un cambio alloggio o un alloggio di emergenza, fornendo spiegazione inerenti alle regole condominiali, di gestione dell'alloggio; nel 2023 sono stati accompagnati oltre **85** nuclei;
- attività di riconsegna chiavi degli alloggi, in cui la presenza del mediatore e di un tecnico qualificato si sono rivelati indispensabili per facilitare la comunicazione e la

- gestione di eventuali conflitti o malumori; nel 2023 sono stati ritirati **164** alloggi tra Piacenza e Provincia;
- gestione degli alloggi e delle relazioni con gli studenti che partecipano al progetto “Vicinato Solidale”; nel 2023 sono stati accompagnati e seguiti **32** studenti;
 - attività di riconsegna chiavi di box e posti auto in loco; nel 2023 sono state ritirate **68** chiavi tra Piacenza e Provincia;
 - attività di accompagnamento per l'affitto di un box o posto auto tra Piacenza e Provincia; nel 2023 sono state accompagnate **85** persone per visionare e scegliere il box\ posto auto più adatto alle loro esigenze.

IL PROGETTO DI RAFFA – Raffa l'affabile giraffa, vicina di casa Acer, è un'idea realizzata dalla comunicazione aziendale con la collaborazione della maestra Lucia Sperzagni. Il simpatico personaggio, simbolo di buona educazione e di comportamento corretto, racconta le storie del condominio in cui vive: il quartiere popolare “Il Grande Acero”. Le sue avventure, pubblicate on line con cadenza mensile, hanno riscosso un grande successo: le visualizzazioni dei piccoli libri on line superano sempre le 1.500 visite. A completare il percorso educativo anche i giochi di logica per i piccoli lettori (su Libertà) e in generale per tutti i bambini che si collegano al sito di Acer. I giochi sono pubblicati ogni quindici giorni (ogni volta con due gradi di difficoltà diversi, per i più piccoli e per i grandi), intervallati dall'uscita domenicale della soluzione. E' iniziato il percorso a scuola, con la lettura delle storie e la restituzione di quanto imparato dai bambini attraverso disegni che saranno protagonisti a maggio 2024 di una mostra dedicata a Raffa e all'educazione civica. La mediatrice sociale ha coinvolto le famiglie invitandole a leggere insieme le storie pubblicate e a risolvere i giochi con finalità educative. Una zona dell'Urp è stata dedicata proprio all'angolo dei giochi di Raffa, utilizzabile dalle persone con bambini che si trovano in Acer per un appuntamento.

LA FESTA DEI VICINI – In stretta collaborazione con mediazione e comunicazione, l'Ente ha organizzato la tradizionale Festa dei Vicini 2023 nel quartiere della Farnesiana, al Circolo ricreativo per la terza età. Per l'occasione, sono state realizzate le t-shirt di Raffa da regalare a tutti i bambini (e non solo) che hanno partecipato e sono state indette due lotterie di grande successo: una per i più piccoli e una per i grandi. Acer ha voluto però dare una valenza ancora più sociale alla festa premiando con un attestato cinque famiglie virtuose e distinte per motivi di buon vicinato proposte dalla mediatrice sociale. Alla maestra Lucia è stato assegnato l'angolo dei giochi di Raffa, con la lettura delle storie, i disegni e i giochi da organizzare a squadre. Il video della giornata è pubblicato sul sito, le foto più significative sono state stampate in forma di poster nei corridoi dell'URP.

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 istituito l'obbligo di raccolta differenziata. Si rileva che nell'anno 2023 le spese per il personale dipendente ammontano a € 1.343.380 i dipendenti in servizio erano 26.

**IL BILANCIO
DELL'ESERCIZIO
2023**

ACER PIACENZA

BILANCIO CONSUNTIVO ANNO 2023

Descrizione	Importo 2023	Importo 2022	Differenza
STATO PATRIMONIALE ATTIVO			
A CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI, CON SEPARATA INDICAZIONE DELLA PARTE GIA' RICHIAMATA			
TOTALE A CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI, CON SEPARATA INDICAZIONE DELLA PARTE GIA' RICHIAMATA	0,00	0,00	0,00
B IMMOBILIZZAZIONI, CON SEPARATA INDICAZIONE DI QUELLE CONCESSE IN LOCAZIONE FINANZIARIA			
B.I IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI			
B.I.1 Costi di impianto e di ampliamento	0,00	0,00	0,00
B.I.2 Costi di sviluppo	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	21.931,00	28.736,00	-6.805,00
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	0,00	0,00	0,00
TOTALE B.I	21.931,00	28.736,00	-6.805,00
B.II IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI			
B.II.1 Terreni e fabbricati	1.818.337,00	1.901.958,00	-83.621,00
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	1,00	2.798,00	-2.797,00
B.II.5 Immobilizzazioni in corso e acconti	0,00	0,00	0,00
TOTALE B.II	1.818.338,00	1.904.756,00	-86.418,00
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 Imprese controllate	0,00	0,00	0,00
B.III.1.b Imprese collegate	0,00	0,00	0,00
B.III.1.c Imprese controllanti	0,00	0,00	0,00
B.III.1.d Imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0,00	0,00	0,00
B.III.1.d bis Altre imprese	0,00	0,00	0,00
TOTALE B.III.1	0,00	0,00	0,00
B.III.2 Crediti :			
B.III.2.a Crediti verso imprese controllate	0,00	0,00	0,00
B.III.2.b Crediti verso imprese collegate	0,00	0,00	0,00
B.III.2.c Crediti verso imprese controllanti	0,00	0,00	0,00
B.III.2.d Crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0,00	0,00	0,00
B.III.2.d bis Crediti verso altri	5.394,00	5.394,00	0,00
TOTALE B.III.2	5.394,00	5.394,00	0,00
B.III.3 Altri titoli	0,00	0,00	0,00
B.III.4 Strumenti finanziari derivati attivi	0,00	0,00	0,00
TOTALE B.III	5.394,00	5.394,00	0,00
TOTALE B IMMOBILIZZAZIONI, CON SEPARATA INDICAZIONE DI QUELLE CONCESSE IN LOCAZIONE FINANZIARIA	1.845.663,00	1.938.886,00	-93.223,00
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 di 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 e merci	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 clienti	2.147.788,00	2.232.608,00	-84.820,00
C.II.2 Crediti verso imprese controllate	0,00	0,00	0,00
C.II.3 Crediti verso imprese collegate	0,00	0,00	0,00
C.II.4 Crediti verso imprese controllanti	0,00	0,00	0,00
C.II.5 Crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0,00	0,00	0,00
C.II.5 bis Crediti tributari	0,00	0,00	0,00
C.II.5 ter Imposte anticipate	0,00	0,00	0,00
C.II.5.a Crediti verso Stato (CER)	888.840,00	888.840,00	0,00

BILANCIO CONSUNTIVO ANNO 2023

Descrizione	Importo 2023	Importo 2022	Differenza
C.II.5.b Crediti verso Regione	405.669,00	565.154,00	-159.485,00
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	818.532,00	238.873,00	579.659,00
TOTALE C.II.5	2.113.041,00	1.802.867,00	420.174,00
C.II.5 quater Crediti verso altri	0,00	0,00	0,00
TOTALE C.II	4.260.829,00	3.925.475,00	335.354,00
C.III ATTIVITA' FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO 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 Partecipazioni in imprese controllanti	0,00	0,00	0,00
C.III.3 bis Partecipazioni in imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0,00	0,00	0,00
C.III.4 Altre partecipazioni	0,00	0,00	0,00
C.III.5 Strumenti finanziari derivati attivi	0,00	0,00	0,00
C.III.6 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			
C.IV.1.a Tesoreria provinciale dello Stato	0,00	0,00	0,00
C.IV.1.b Banche	7.223.998,00	6.575.074,00	648.924,00
C.IV.1.c Poste	261,00	709,00	-448,00
TOTALE C.IV.1	7.224.259,00	6.575.783,00	648.476,00
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	7.224.259,00	6.575.783,00	648.476,00
TOTALE C ATTIVO CIRCOLANTE	13.000.355,00	12.016.525,00	983.830,00
D RATEI E RISCONTI			
D Ratei e Risconti	73.172,00	399.246,00	-326.074,00
TOTALE D RATEI E RISCONTI	73.172,00	399.246,00	-326.074,00
Arrotondamenti per chiusura bilancio			
Arrotondamenti per chiusura bilancio	-2,00	0,00	-2,00
TOTALE Arrotondamenti per chiusura bilancio	-2,00	0,00	-2,00
TOTALE STATO PATRIMONIALE ATTIVO	14.919.188,00	14.354.657,00	564.531,00

Descrizione	Importo 2023	Importo 2022	Differenza
STATO PATRIMONIALE PASSIVO			
A PATRIMONIO NETTO			
A.I Capitale	200.852,00	200.852,00	0,00
A.II Riserva da sovrapprezzo delle azioni	0,00	0,00	0,00
A.III Riserve di rivalutazione	129.114,00	129.114,00	0,00
A.IV Riserva legale	0,00	0,00	0,00
A.V Riserve statutarie	1.455.920,00	1.455.920,00	0,00
Arrotondamenti Euro	0,00	0,00	0,00
A.VI Altre riserve, distintamente indicate:			
A.VII.a Riserva contributi accantonati art. 55 TUIR	0,00	0,00	0,00
A.VII.b Altre riserve	2.356.572,00	2.217.243,00	139.329,00
TOTALE A.VII	2.356.572,00	2.217.243,00	139.329,00
A.VII Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0,00	0,00	0,00
A.VIII Utile (perdita) portato a nuovo	0,00	0,00	0,00
A.IX Utile (perdita) dell'esercizio	185.301,00	139.309,00	45.992,00
A.X Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0,00	0,00	0,00
TOTALE A PATRIMONIO NETTO	4.327.759,00	4.142.438,00	185.321,00
B FONDI PER RISCHI E ONERI			
B.1 Fondi per trattamento di quiescenza e obblighi simili	29.297,00	29.297,00	0,00
B.2 Fondi per imposte anche differite	0,00	0,00	0,00
B.3 Fondi per strumenti finanziari derivati passivi	0,00	0,00	0,00
B.4 Altri fondi	451.016,00	451.016,00	0,00
TOTALE B FONDI PER RISCHI E ONERI	480.313,00	480.313,00	0,00
C TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO			
C Fondo di trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	740.131,00	872.512,00	-132.381,00
TOTALE C TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	740.131,00	872.512,00	-132.381,00
D DEBITI, CON SEPARATA INDICAZIONE, PER CIASCUNA VOCE, DEGLI IMPORTI ESIGIBILI OLTRE L'ESERCIZIO SUCCESSIVO			
D.01 Obbligazioni	0,00	0,00	0,00
D.02 Obbligazioni convertibili	0,00	0,00	0,00
D.03 Debiti verso soci per finanziamenti			
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 Debiti verso banche	425.194,00	466.304,00	-41.110,00
D.05 Debiti verso altri finanziatori	0,00	0,00	0,00
D.06 Acconti	0,00	0,00	0,00
D.07 Debiti verso fornitori	1.927.449,00	1.652.181,00	275.268,00
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 controllanti	0,00	0,00	0,00
D.11 bis Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0,00	0,00	0,00
D.12 Debiti tributari	38.708,00	58.510,00	-19.802,00
D.13 Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	21.322,00	25.891,00	-4.569,00
D.14 Altri debiti	6.957.905,00	6.651.330,00	306.575,00
TOTALE D DEBITI, CON SEPARATA INDICAZIONE, PER CIASCUNA VOCE, DEGLI IMPORTI ESIGIBILI OLTRE L'ESERCIZIO SUCCESSIVO	9.370.578,00	8.854.216,00	516.362,00
E RATEI E RISCONTI			
E Ratei e risconti	407,00	5.178,00	-4.771,00
TOTALE E RATEI E RISCONTI	407,00	5.178,00	-4.771,00
TOTALE STATO PATRIMONIALE PASSIVO	14.919.188,00	14.354.657,00	564.531,00

BILANCIO CONSUNTIVO ANNO 2023

Descrizione	Importo 2023	Importo 2022	Differenza
CONTO ECONOMICO			
A VALORE DELLA PRODUZIONE			
A.1 Ricavi delle vendite e delle prestazioni	6.674.198,00	6.840.653,00	-166.455,00
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	899.201,00	805.643,00	93.558,00
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	7.322,00	-7.322,00
TOTALE A.5	899.201,00	812.965,00	86.236,00
TOTALE A VALORE DELLA PRODUZIONE	7.573.399,00	7.653.618,00	-80.219,00
B COSTI DELLA PRODUZIONE			
B.06 per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	6.722,00	8.140,00	-1.418,00
B.07 Per servizi	4.156.095,00	4.467.143,00	-311.048,00
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	911.577,00	917.541,00	-5.964,00
B.09.b Oneri sociali	275.310,00	270.909,00	4.401,00
B.09.c Trattamento di fine rapporto	83.535,00	144.587,00	-61.052,00
B.09.d Trattamento di quiescenza e simili	0,00	0,00	0,00
B.09.e Altri costi	29.958,00	11.720,00	18.238,00
B.09.f Premio di produttività	43.000,00	43.000,00	0,00
B.09.g Compensi Parasubordinati	0,00	0,00	0,00
TOTALE B.09	1.343.380,00	1.387.757,00	-44.377,00
B.10 Ammortamenti e svalutazioni			
B.10.a Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	17.942,00	12.980,00	4.962,00
B.10.b Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	88.844,00	89.552,00	-708,00
B.10.c Svalutazione delle immobilizzazioni	0,00	0,00	0,00
B.10.d Svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	300.000,00	200.000,00	100.000,00
TOTALE B.10	406.786,00	302.532,00	104.254,00
B.11 Variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	0,00	0,00	0,00
B.12 Accantonamenti per rischi	0,00	0,00	0,00
B.13 Altri accantonamenti	0,00	0,00	0,00
B.14 Oneri diversi di gestione	1.509.711,00	1.274.732,00	234.979,00
TOTALE B COSTI DELLA PRODUZIONE	7.422.694,00	7.440.304,00	-17.610,00
DIFFERENZA TRA VALORI E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	150.705,00	213.314,00	-62.609,00
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	168.550,00	44.525,00	124.025,00
TOTALE C.16	168.550,00	44.525,00	124.025,00
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	4.891,00	21.934,00	-17.043,00
C.17.d su mutui	13.464,00	14.558,00	-1.094,00
TOTALE C.17	18.355,00	36.492,00	-18.137,00
C.17bis Utile e perdite su cambi	0,00	0,00	0,00
TOTALE (C.15 + C.16 - C.17)	150.195,00	8.033,00	142.162,00
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 2023	Importo 2022	Differenza
partecipazioni			
D.18.c di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono	0,00	0,00	0,00
partecipazioni			
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	0,00	0,00	0,00
partecipazioni			
D.19.c di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono	0,00	0,00	0,00
partecipazioni			
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)	300.900,00	221.347,00	79.553,00
Imposte sul reddito di esercizio			
Imposte sul reddito di esercizio	115.579,00	82.018,00	33.561,00
Utile (perdita) dell'esercizio			
Utile (perdita) dell'esercizio	185.321,00	139.329,00	45.992,00

NOTA INTEGRATIVA - BILANCIO AL 31/12/2023

Premessa

Acer della Provincia di Piacenza è un ente pubblico economico dotato di personalità giuridica e autonomia organizzativa; tale Ente deve presentare il bilancio di esercizio ai sensi dell'art. 20 comma 5 dello Statuto ed a norma dell'art. 40 comma 2 della Legge Regionale n. 24/2001 secondo la normativa civilistica vigente di cui agli artt. 2435-bis e seguenti del Codice Civile.

Il bilancio è stato redatto, oltre che in conformità alle norme di legge e al Regolamento di contabilità vigente, seguendo i principi contabili applicabili ad un'impresa in funzionamento, elaborati da O.I.C.

In ottemperanza al principio di competenza, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono e non a quello in cui si concretizzano i relativi movimenti di numerario.

La nota integrativa, unitamente agli schemi di Stato patrimoniale e di Conto economico, costituisce il bilancio d'esercizio chiuso al 31.12.2023.

- 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 31/12/2023 non si discostano da quelli utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio, in particolare nelle valutazioni e nella continuità dei medesimi principi.

Il bilancio dell'esercizio precedente è stato riclassificato, a fini comparativi, tenendo conto dei criteri adottati nell'esercizio in corso.

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività.

L'applicazione del principio di prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste delle attività o passività.

In ottemperanza al principio di competenza, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono, e non a quello in cui si concretizzano i relativi movimenti di numerario (incassi e pagamenti).

La continuità di applicazione dei criteri di valutazione nel tempo rappresenta elemento necessario ai fini della comparabilità dei bilanci dell'azienda nei vari esercizi.

In particolare, i criteri di valutazione adottati nella formazione del bilancio sono stati i seguenti.

Immobilizzazioni

Immateriali

Sono rappresentate dal “software” inteso quale insieme di programmi necessari allo svolgimento di elaborazioni elettroniche: programmi di base, che riguardano i modi di funzionamento degli elaboratori e programmi applicativi che consentono al computer di conseguire specifici risultati operativi.

Il software è stato acquisito tramite “contratto di licenza d’uso” a tempo indeterminato.

Tali immobilizzazioni sono iscritte al costo storico di acquisizione ed esposte al netto degli ammortamenti effettuati nel corso degli esercizi entro i limiti fissati dalle vigenti disposizioni legislative e imputati direttamente alle singole voci, in base alla residua possibilità di utilizzazione.

Nel caso in cui, indipendentemente dall’ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l’immobilizzazione viene adeguatamente svalutata; se negli esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione, viene ripristinato il valore originario, rettificato dei soli ammortamenti. Nell’anno non si è proceduto a svalutazioni per perdita durevole di valore.

Materiali

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisizione comprensivo degli oneri accessori.

I costi di manutenzione aventi carattere incrementativo delle immobilizzazioni, in quanto hanno contribuito ad allungare la vita utile delle stesse o che comunque hanno portato a una maggiore redditività, sono stati capitalizzati.

Le immobilizzazioni sono iscritte al netto dei relativi ammortamenti accumulati; gli ammortamenti sono stati effettuati secondo la residua possibilità di utilizzazione dei beni, e rispondono inoltre ai limiti previsti dalla vigente normativa fiscale, ritenuti rappresentativi della vita utile economico-tecnica stimata dei cespiti. Tali aliquote sono successivamente dettagliate in sede di commento alle voci dello stato patrimoniale.

Nel caso in cui, indipendentemente dall’ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l’immobilizzazione viene adeguatamente svalutata; se negli esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione, viene ripristinato il valore originario, rettificato dei soli ammortamenti. Nell’anno non si è proceduto a svalutazioni per perdita durevole di valore.

Finanziarie

Le immobilizzazioni finanziarie sono costituite da partecipazioni e da crediti. I crediti verso altri di natura finanziaria sono iscritti al valore di realizzo, coincidente con il loro valore nominale.

Le partecipazioni sono iscritte al costo di acquisto aumentate degli oneri accessori di diretta imputazione.

Crediti

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

Disponibilità liquide

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

Debiti

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

Ratei e risconti

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

Fondi per rischi e oneri

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

Fondo TFR

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

Costi e ricavi

Sono esposti nel conto economico secondo i principi della competenza economica e temporale e della prudenza, al netto degli sconti e abbuoni e con rilevazione dei relativi ratei e risconti.

I ricavi per le vendite, ascrivibili principalmente alla cessione delle unità immobiliari realizzate per la futura vendita, saranno contabilizzati al momento del trasferimento della proprietà.

I ricavi di natura commerciale, quelli derivanti cioè dalla prestazione di servizi, sono rilevati sulla base della competenza temporale degli stessi.

Imposte sul reddito

Le imposte sul reddito di competenza del periodo sono determinate in applicazione della vigente normativa fiscale e sono espese, 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.

Dati sull'occupazione

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

Organico	31/12/2023	31/12/2022	Variazioni
Dirigenti	1	1	0
Quadri	5	5	0
Impiegati	20	20	0
Totali	26	26	0

Conti d'ordine

Sono formati principalmente dalle garanzie prestate da terzi per lo svolgimento di contratti di appalto.

Attività

B) Immobilizzazioni

I. Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
21.931	28.736	(6.805)

II. Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
1.818.338	1.904.756	(86.418)

Terreni e fabbricati

Il valore dei terreni e fabbricati al 31/12/2023 riporta un saldo di € 1.818.338 che rappresenta il patrimonio Acer dopo il passaggio degli immobili ERP ai Comuni al netto dei relativi fondi di ammortamento più il valore della sede sita in via Martiri della Resistenza.

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

Per quanto riguarda quest'ultima si fa presente che l'immobile insiste su un'area concessa ad ACER Piacenza dal Comune in diritto di superficie e per tale ragione non si è proceduto allo scorporo del terreno dal fabbricato in quanto in tale valore non è ricompreso il valore stesso del terreno.

Impianti e macchinari e Altri beni

Nella voce "altri beni", che presenta un saldo di € 0.00. Si evidenziano le macchine per ufficio per un valore di Euro 333.988 completamente ammortizzato, i mobili per ufficio per Euro 27.016 e relativo fondo, gli automezzi per Euro 95.340 completamente ammortizzati e attrezzature varie per euro 87.561 e relativo fondo ammortamento completamente ammortizzate.

II. Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
5.394	5.394	0

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

C) Attivo circolante

I. Rimanenze

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

II. Crediti

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
4.260.829	3.925.475	335.354

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.

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Totale
Verso clienti	2.147.788		2.147.788
Verso altri	405.669	888.840	1.294.509
Crediti diversi	818.532		818.532
TOTALE	3.371.989	888.840	4.260.829

Il Fondo svalutazione crediti dell'azienda ammonta a Euro 2.953.606 tale Fondo è stato incrementato nel corso del 2023 con un accantonamento di Euro 300.000 ed è stato utilizzato a copertura dei crediti per Euro 54.036.

I crediti verso altri ammontano a € 1.294.509 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;
- € 405.669 "Crediti verso Regione";

I crediti diversi pari a Euro 818.532 rappresentano quasi interamente i crediti per contributi da ricevere dai comuni per interventi in corso.

Morosità consolidata al 31 DICEMBRE 2023 UTENTI CESSATI		
Categoria	Importo (€)	% SUL TOTALE
a. immobili ERP	2.475.155,19	65,03%
b. immobili sociali di prop. Comuni	25.848,64	0,68%
c. immobili ACER	142.904,01	3,75%
d. immobili di proprietà di terzi	8.599,15	0,23%
TOTALE	2.652.506,99	69,69%

III. Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Rispettando la continuità con i precedenti esercizi, la voce "Altri titoli" riporta un saldo pari a Euro 1.515.267 che rappresenta gli investimenti finanziari, effettuati dall'azienda identificabili in un investimento sotto forma di polizze, stipulate con due istituti di credito differenti. Tali investimenti sono stati iscritti al costo di acquisto secondo il principio di prudenza applicando quanto prescritto dall'art 2426 che al punto 9 prescrive che "le rimanenze, i titoli e le attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni sono

iscritti al costo di acquisto o di produzione, calcolato secondo il numero 1), ovvero al valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato, se minore".
Conseguentemente non è mai stato registrato il maggior valore di tali polizze maturato nei vari esercizi fin dalla loro sottoscrizione.

IV. Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
7.224.259	6.575.783	648.476

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 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
73.172	399.246	(326.074)

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 31/12/2023	Saldo al 12/2022	Variazioni
4.327.759	4.142.438	185.321

Descrizione	2022	Dividendi deliberati	Altri movimenti	Utile/Perdita dell'esercizio	31/12/2023
Capitale di dotazione	200.852				200.852
Fondi di riserva statutarie	1.585.034				1.585.034
Riserve straordinarie	2.217.243		139.309		2.356.572
Utile di esercizio	139.309		(139.309)	185.301	185.321

B) Fondi per rischi e oneri

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
451.016	451.016	0.00

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

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
740.131	872.512	(132.381)

La variazione è così costituita.

Variazioni	Importo
Valore al 31/12/2022	872.512
Incremento per accantonamento dell'esercizio	81.049
Decremento per utilizzo dell'esercizio	213.430
Valore al 31/12/2023	740.131

Il fondo accantonato, rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2023 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto delle liquidazioni corrisposte. I decrementi sono determinati dalle liquidazioni del T.F.R. a due dipendenti per pensionamento.

D) Debiti

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
9.370.578	8.854.216	516.362

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	378.043		425.194
Debiti verso fornitori	1.927.449			1.927.449
Debiti verso istituti di previdenza e tributari	60.030			60.030
Altri debiti		6.957.905		6.957.905
	2.034.630	7.335.948		9.370.578

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	31/12/2023	31/12/2022	Variazioni
Garanzie fidejussioni e avalli	418.638	462.907	(44.269)
Garanzia fideiussoria Banca di Piacenza	679.745	679.745	0

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	31/12/2023	31/12/2022	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	6.674.198	6.840.653	(166.455)
Altri ricavi e proventi	899.201	805.643	93.558
TOTALE	7.573.399	7.635.618	(80.219)

I ricavi delle vendite e prestazioni sono composti principalmente da canoni di

locazione erp per alloggi pari a € 3.438.732 e da canoni provenienti dalla gestione dei box per € 477.530 e per € 57.025 dai canoni percepiti dagli alloggi destinati agli studenti.

I corrispettivi per servizi a rimborso ammontano a € 1.796.782, comprendono i recuperi delle utenze, quali acqua energia elettrica ascensori, riscaldamento pulizia fosse, ecc, anticipate per gli inquilini dall'azienda

La voce "Altri ricavi e proventi" è costituita principalmente:

- dai compensi tecnici per € 401.217 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 € 38.607;
- dai compensi diversi derivanti dalla gestione degli alloggi per i quali è stata stipulata una convenzione per € 103.099;
- dai compensi per prestazioni derivanti dal tariffario richieste agli inquilini per € 1.981;
- compensi per gestione alloggi in condominio € 40.430
- dai proventi e ricavi diversi che comprende principalmente il recupero dell'imposta di bollo applicata su fatture e quietanze di pagamento per € 56.156, per € 188.685 per recupero spese sostenute a titolo di rendicontazione, stipulazione e registrazione dei contratti di locazione, € 28.271 per rimborso spese derivante dall'utilizzo da parte di terzi dei locali della sede.

B) Costi della produzione

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
7.422.694	7.440.304	(17.610)

Descrizione	31/12/2023	31/12/2022	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	6.722	8.140	(1.418)
Servizi	4.156.095	4.467.143	(311.048)
Salari e stipendi	1.343.380	1.387.757	(44.377)
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	17.942	12.980	4.962
Ammortamento immobilizzazioni materiali	88.844	89.552	(708)
Svalutazioni crediti attivo circolante	300.000	200.000	100.000
Oneri diversi di gestione	1.509.711	1.274.732	234.979
	7.422.694	7.440.304	(17.610)

Costi per servizi

Comprendono principalmente le voci esposte nelle seguenti tabelle:

- Spese generali ammontano a € 359.235 i valori più significativi sono indicati nella seguente tabella:

Descrizione	Importi
Indennità, compensi amministratori e relativi contributi	61.058
Indennità, compensi sindaci	26.842
Affitti, spese e manutenzione uffici	52.488
Postali	21.722
Telefoniche (telefonia fissa e mobile)	10.185
Consulenze informatiche	25.515
Costi buoni pasto personale	19.414
Canoni per software	12.849
Noleggi e attrezzature informatiche	25.516
Prestazioni professionali	72.353

- Le spese per la gestione immobiliare ammontano a € 566.650 e comprendono

Descrizione	Importi
Assicurazioni degli stabili	55.875
Bollettazione e riscossioni canoni	75.076
Procedimenti legali per ufficio gestione	18.476
Spese alloggi sfitti	30.398
Sgombero per sfratti	30.440
Quote alloggi studenti	16.469
Quote condomini amministratori immobili Erp	263.514

Tra le spese di manutenzione che ammontano a € 1.102.962 incidono:

Descrizione	Importi
Spese di manutenzione per pronto intervento	595.835
Manutenzione alloggi di risulta	450.059
Manutenzione parti comuni alloggi in condominio	49.463

- Spese di gestione dei servizi
Questa classe di valore espone un importo pari a € 1.753.848 e corrispondono agli importi che l'azienda anticipa a titolo di utenze per la gestione del patrimonio immobiliare. Questi costi trovano parziale corrispondenza tra i ricavi per effetto del rimborso che l'azienda ottiene attraverso la ripartizione di tali spese sugli inquilini.
- Spese dell'attività costruttiva
Ammontano complessivamente a € 96.567 e sono principalmente formati dagli incentivi al personale tecnico e dalle progettazioni affidate all'esterno.

Costi per il personale

I costi del personale, compresi gli accantonamenti, il premio di risultato e le altre indennità, ammontano a complessivi € 1.343.380 e riguardano l'attuale dotazione organica in servizio al 31.12.2023. Essi si compongono principalmente dei costi sotto riportati.

Descrizione	2023
Retribuzione	984.535
Oneri Sociali	275.310
Trattamento di fine rapporto	83.535

Ammortamenti e Svalutazioni

La quota di ammortamento delle immobilizzazioni immateriali ammonta a € 17.942
quota di ammortamento delle immobilizzazioni materiali ammonta a € 88.844.

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, utilizzando un metodo prudenziale.

Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione ammontano a complessivi € 1.509.711 e comprendono:

- Oneri relativi ai diritti di prelazioni incassati in corso d'esercizio: € 36.607;
- Contributi associativi diversi per iscrizioni a Federcasa, Quasco per € 13.009;

- Imposta di bollo su ricevute d'affitto per € 59.987;
- Imposta di registro sui contratti di locazione per € 166.600;
- Imposta comunale immobiliare per € 43.519;
- Altre imposte e tasse per € 49.018
- Iva indetraibile pro-rata per € 410.065 ai sensi dell'art. 19 del DPR 633/72.
- Eccedenze 2023 da reinvestire art. 36 L.24/01 per € 680.146.

C) Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
150.195	8.033	142.162

Altri proventi finanziari

Descrizione	31/12/2023	31/12/2022	Variazioni
Interessi e proventi	168.550	44.525	124.025
Totale	168.550	44.525	124.025

Gli interessi attivi sono così composti:

- € 147.909 rappresentano gli interessi maturati sui saldi attivi dei conti correnti bancari;
- € 20.641 da interessi attivi di mora;

Interessi e altri oneri finanziari

Descrizione	31/12/2023	31/12/2022	Variazioni
Interessi su mutui	13.464	14.558	(1094)
Altri	4.891	21.934	(17.043)
Totale	18.355	36.492	(18.137)

Imposte sul reddito d'esercizio

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
115.579	82.018	33.561

Imposte	Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
Imposte correnti:	115.579	82.018	33.561
IRES	92.265	60.682	31.582
IRAP	23.314	21.335	1.979

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

Altre informazioni

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

Qualifica	Compenso
Compenso Amministratori	61.058
Collegio Sindacale	26.842
Totale	87.900

Contributi

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

FINANZIAMENTO			IMPORTI
ANNO	DESCRIZIONE	COMUNE	CONTRIBUTO
2023	PROGRAMMA STRAORDINARIO ALLOGGI SFITTI - annualità 2023 Delibera di G.R. n° 360 del 13 marzo 2023 Finanziamento € 501.187,00	PIACENZA	388.263,00
		CADEO	9.649,00
		CASTEL SAN GIOVANNI	23.432,00
		CASTELVETRO P.NO	14.509,00
		FIORENZUOLA D'ARDA	33.597,00
	alloggi complessivi n. 25 di cui n. 16 a Piacenza e n. 9 in provincia	GRAGNANO T.SE	5.523,00
		PODENZANO	5.764,00
		PONTE DELL'OLIO	12.341,00
		SARMATO	8.109,00
	TOTALE		501.187,00
2023	PROGRAMMA "VERDE SCURO E SOCIALE" DET. REG. n. 24741/2021 Finanziamento € 2.805.500,00	PIACENZA Via Capra 21/E Pal. 5	1.756.500,00
	alloggi complessivi n. 29 di cui n. 13 a Piacenza e n. 16 a Calendasco	CALENDASCO Via Matteotti 10/20	1.049.000,00
	TOTALE		2.805.500,00

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.

ACER PIACENZA

VIA XXIV MAGGIO 28 - PIACENZA

RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI AL BILANCIO CONSUNTIVO AL 31 DICEMBRE 2023

Agli Enti membri della Conferenza ACER AZIENDA CASA PROVINCIA DI PIACENZA

Il Collegio dei revisori dei conti ha esaminato il Bilancio consuntivo dell'esercizio 2023 adottato dal Consiglio di Amministrazione nel corso della seduta del 30 aprile u.s. e costituito, come previsto dal Regolamento di amministrazione e contabilità, da Stato patrimoniale, Conto economico e Nota integrativa, redatti in conformità alle disposizioni dell'art. 2423 e seguenti del Codice civile.

Il Bilancio si riassume nelle seguenti risultanze.

STATO PATRIMONIALE

ATTIVITA'

A	CREDITI V/SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI, CON SEPARATA INDICAZIONE DELLA PARTE GIA' RICHIAMATA	-
B	IMMOBILIZZAZIONI	1.845.663
C	ATTIVO CIRCOLANTE	13.000.355
D	RATEI E RISCONTI ATTIVI	73.172

PASSIVITA'

A	PATRIMONIO NETTO	4.327.759
B	FONDI PER RISCHI E ONERI	480.313
C	FONDO TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO	740.131
D	DEBITI	9.370.578
E	RATEI E RISCONTI PASSIVI	407

CONTO ECONOMICO

A	VALORE DELLA PRODUZIONE	7.573.399
B	COSTI DELLA PRODUZIONE	7.422.694

<i>C</i>	<i>PROVENTI E ONERI FINANZIARI</i>	150.195
<i>D</i>	<i>RETTIFICHE DI VALORE ATTIVITA' FINANZIARIE</i>	-
	<i>IMPOSTE SUL REDDITO D'ESERCIZIO</i>	115.579
	<i>UTILE (O PERDITA) D'ESERCIZIO</i>	185.321

Il bilancio è corredato dalla Relazione sulla gestione redatta dal Presidente, che contiene, tra l'altro, un resoconto:

- del patrimonio gestito e di quello di proprietà dall'Ente;
- dei canoni di locazione ERP;
- dell'utenza;
- della morosità;
- dei servizi tecnici;
- dell'attività di amministrazione condominiale;
- dell'attività di comunicazione sociale;

In merito alle modalità con cui si è svolta l'attività di nostra competenza nel corso dell'esercizio in esame diamo atto di avere:

- vigilato sull'osservanza delle leggi, dello Statuto e del Regolamento di amministrazione e contabilità;
- verificato la regolare tenuta della contabilità;
- accertato, nelle verifiche periodiche trimestrali, la reale consistenza di cassa e la corrispondenza con le risultanze del Tesoriere.

Nel corso dell'esercizio il Collegio ha regolarmente partecipato alle riunioni del Consiglio di amministrazione e della Conferenza degli enti. Tali presenze risultano dai verbali agli atti dell'Ente.

In merito alla certificazione del Bilancio, prevista dalla Legge Regionale n. 24/2001, abbiamo acquisito della società Studio BPV & Partners il parere favorevole del revisore dott. Gabriele Bonatti, rilasciato in data odierna, relativamente alla conformità del bilancio di esercizio alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione.

In base alle informazioni ricevute dall'Organismo di Vigilanza (D.lgs n. 231/2001) non sono emersi fatti di rilievo tali da richiederne la menzione nella presente relazione.

Il Collegio, preso atto dell'attività di recupero crediti svolta nel corso dell'esercizio e delle procedure adottate, invita il Consiglio di amministrazione a proseguire nell'azione volta, in generale, a ridurre il tasso di morosità e, in particolare, a recuperare i crediti vantati nei confronti degli assegnatari cessati.

Per quanto a nostra conoscenza, gli amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge.

In conclusione, il Collegio dei revisori dei conti:

- considerate le risultanze dell'attività svolta;
- accertato che il Bilancio:
 - corrisponde alle risultanze delle scritture contabili;
 - è conforme alle norme di legge che ne disciplinano la redazione;
 - è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico dell'esercizio;

propone alla Conferenza degli Enti di approvare il Bilancio al 31 dicembre 2023 di ACER Piacenza, così come redatto dagli amministratori.

Piacenza, 8 maggio 2024

IL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI

Luigi Anceschi



Lucia Grilli



Edoarda Ghizzoni

