**BILANCIO PREVENTIVO 2020**

RELAZIONE DEL PRESIDENTE

***CONSIDERAZIONI GENERALI E OBIETTIVI ANNO 2020***

Il Bilancio Preventivo 2020 viene presentato, come ogni anno, con un utile contenuto, come previsto dallo Statuto e dal Regolamento di Amministrazione e Contabilità, che prevedono una chiusura in pareggio.

La previsione per il 2020 evidenzia un risultato prima delle imposte pari a Euro 179.000 e un utile di Euro 29.000, leggermente superiore alla previsione del bilancio preventivo 2019. Tale conto economico è redatto secondo lo schema previsto dall’art. 2425 del codice civile e si presenta in forma scalare e suddiviso in sezioni.

Il risultato economico derivante dalla differenza tra ricavi della produzione e costi della produzione è pari a Euro 199.000.

I ricavi delle vendite e delle prestazioni, ovvero i ricavi che derivano dalle attività statutarie dell’azienda, sono previste per Euro 7.414.600 composte per Euro 6.877.600 (circa 93%) dai canoni di locazione e per Euro 537.000 (circa 7%) da “Altri ricavi” per attività diverse da quelle di Erp. I costi della produzione sono pari a Euro 7.215.600.

Il gettito dei canoni inserito a preventivo e i costi da sostenere inseriti nella sezione B del bilancio comprendono, quelli afferenti alle proprietà Acer, e quelli per gli alloggi di Erp gestiti per conto dei comuni.

Questo non ha impedito che la programmazione per il 2020 preveda scelte volte soprattutto alla razionalizzazione dei servizi erogati e al potenziamento e allo sviluppo di attività aziendali iniziate nel corso di quest’anno e finalizzate al soddisfacimento dei portatori di interesse dell’Ente.

Per quanto riguarda i costi di manutenzione finanziati con le eccedenze canoni per il 2020, in previsione si attesteranno su un valore previsto pari a Euro 450.000.

Nel corso del prossimo esercizio si dovrebbe evidenziare una contrazione dei costi di manutenzione, rispetto al bilancio consuntivo, determinata dall’aggiudicazione del servizio attraverso una gara d’appalto suddivisa in 4 lotti anziché in un lotto unico, con un ribasso medio pari al 21,38% (contro l’11,018% del precedente appalto). Questa contrazione dei costi e il maggior ribasso permetteranno di avere una maggiore disponibilità di fondi per interventi di manutenzione programmata (eccedenze canoni).

Un occhio di riguardo verrà, poi, riservato all’individuazione di iniziative che consentano di rispondere al meglio al sempre crescente fabbisogno di alloggi sociali sul territorio provinciale (social housing), pur in un’ottica di inevitabile contenimento delle risorse e di rispetto dell’ambiente, al fine di poter cedere in locazione a canoni “sostenibili” gli alloggi realizzati/recuperati a nuclei familiari in difficoltà (giovani coppie, anziani, studenti ecc.) che non possono sostenere gli ordinari canoni del libero mercato. Si valuterà la possibilità di avviare progetti che consentano operazioni che perseguano l’obiettivo prioritario di realizzare alloggi che possano essere locati per un periodo di tempo tale da consentire la sostenibilità di un piano finanziario che veda coinvolti enti locali (che possono cofinanziare l’intervento e mettere a disposizione aree urbanizzate a prezzi simbolici), finanziatori privati (come fondazioni bancarie), nonché operatori privati costruttori che possano realizzare edifici “moderni” a prezzi contenuti, per i quali ACER si propone come ente gestore.

A tal fine nel corso del 2019 sono stati promossi incontri preliminari per futuri eventuali progettazioni che proseguiranno anche nel corso dell’esercizio 2020. Con Asp si è avviata una collaborazione in cui ACER si occupa di far eseguire le manutenzioni sui fabbricati di proprietà dell’Asp e progettare per conto di Asp interventi di manutenzione straordinaria sul proprio patrimonio, perseguendo il duplice vantaggio per Asp di aver un risparmio di costi e per Acer di incrementare i ricavi a titolo di compensi tecnici.

Ovviamente, non verranno affatto trascurate le attività mirate al mantenimento del patrimonio gestito e alla razionalizzazione e specializzazione dei servizi offerti, finalizzate al conseguimento di una sempre maggiore soddisfazione del cliente, nel rispetto peraltro di quanto previsto dallo Statuto aziendale. A tal fine è stato programmato un intervento importante nel fabbricato denominato Tigrai che verrà eseguito in due step, tra fine 2019 e la prossima primavera. L’intervento mirerà sia alla manutenzione straordinaria di parti comuni necessaria al mantenimento in esercizio dell’edificio, come ad esempio il rifacimento della copertura e il rispristino dei ballatoi, sia al miglioramento dal punto di vista di risparmio energetico (sostituzione di tutte le caldaie autonome con caldaie a condensazione e sostituzione dei serramenti esterni) e dal punto di vista della sicurezza (posa di portoncini blindati in tutti gli alloggi). Questo farà sì che il Tigrai diventi un fiore all’occhiello nell’ambito del patrimonio aziendale, con la possibilità di elevare qualitativamente l’offerta e la relativa domanda.

ACER Piacenza ha promosso e promuoverà una serie di incontri con i Sindaci di tutti i Comuni finalizzati a proporre l’azienda come interlocutore “privilegiato” per tutte le problematiche inerenti gli aspetti progettuali, manutentivi e gestionali dei rispettivi patrimoni immobiliari.

Sono state siglate due convenzioni sperimentali con i Comuni di Castel San Giovanni, Borgonovo Val Tidone e Fiorenzuola d’Arda per il supporto amministrativo della fase istruttoria di predisposizione delle graduatorie per l’assegnazione degli alloggi di Erp. Le convenzioni con i Comuni suddetti si chiuderanno a fine 2019, ma sono già in essere i contatti per il rinnovo per i prossimi anni. Si auspica che tale progetto pilota sia esteso anche ad altre realtà. A Ferrara e a Bologna, capoluoghi con la più alta densità in regione Emilia Romagna di edilizia residenziale pubblica, tale pratica è consolidata da tempo, con ottimi risultati sia per i Comuni che per la semplificazione burocratica nelle assegnazioni degli alloggi. Acer Piacenza, ancora una volta, si mette a disposizione di tutti i Comuni interessati per svolgere con le proprie competenze e professionalità un servizio fondamentale per rispondere alle esigenze delle famiglie.

Costante attenzione è stata e sarà rivolta anche alle iniziative promosse da Federcasa, nel consiglio direttivo nella quale siede, tra l’altro, il Presidente di ACER Piacenza. Il Presidente è rappresentante di Federcasa per Housing Europe che riunisce le associazioni europee che si occupano di edilizia residenziale pubblica. Tale carica fa si che i rappresentati di Acer Piacenza partecipino a convegni a respiro internazionale. Confrontarsi con realtà tanto diverse da quella locale è un indubbio vantaggio per l’azienda. L’ultima, in ordine di tempo ma non di importanza, è la partecipazione a Stoccolma ad un summit con 80 aziende di alto profilo internazionale a cui è stato presentato il progetto educativo sociale di Acerino il Superinquilino: un’iniziativa che ha suscitato un grande interesse soprattutto in realtà culturalmente e socialmente più avanzate d’Europa.

ACER Piacenza cerca di rivolgersi verso il mercato privato. L’ufficio condomini che si occupa di gestire l’amministrazione diretta di circa quaranta condomini misti (pubblico/privati), incrementando così le entrate aziendali e, contemporaneamente, riuscendo a garantire una maggiore presenza diretta nei fabbricati in oggetto.

Per l’anno 2020 ci si pone, oltre al mantenimento di quella già ottenute, l’obiettivo di assumere ulteriori amministrazioni condominiali non solo nel comune di Piacenza, ma anche in altri Comuni nei quali l’esigenza è particolarmente sentita sia dalle amministrazioni locali sia dai condomini stessi. Proprio in quest’ottica è stata assunta una figura specializzata e creata in organigramma una figura di responsabilità, coperta da un dipendente già in forza in azienda.

Molta attenzione continuerà a essere data anche il prossimo anno alla componente sociale/“educativa” dell’attività di ACER così come pure alla comunicazione.

Proseguirà il progetto “Acerino”, rivolto ai bambini in età scolare e prescolare, attraverso il quale s’intende, come già detto più volte, riportare l’attenzione all’educazione civica attraverso incontri presso gli oratori delle parrocchie cittadine Lo scopo apertamente dichiarato è quello di diffondere nei bambini (e, attraverso di loro, nelle famiglie) atteggiamenti e comportamenti più rispettosi delle regole e più corretti e corresponsabile nella conduzione e cura dei beni comuni loro temporaneamente assegnati, riducendo, così, gli interventi di manutenzione che ACER deve sostenere, con spese sempre maggiori. In particolare, Acer sarà protagonista di un’iniziativa che non ha precedenti nel panorama dei servizi offerti finora: a giugno, Acer regalerà a tutte le scuole Primarie di Piacenza e provincia, il diario di Acerino, rivolto agli iscritti delle classi prime. Il diario, sotto forma di giochi e spiegazioni dei principali comportamenti che fanno parte di una corretta educazione civica, sarà distribuito gratuitamente alle scuole e verrà realizzato interamente all’interno della struttura.

In primavera, in collaborazione con il gruppo cinofilo “La Lupa”, Acer promuoverà nei propri quartieri un progetto che vede coinvolti gli inquilini con gli amici fedeli a quattrozampe, in un percorso educativo adatto sia agli umani che ai quadrupedi.

A maggio, la tradizionale Festa del Vicino sarà occasione non solo per presentare il diario ai bambini presenti con le loro famiglie, ma anche per unire le tradizioni con la musica. Sarà a nostra disposizione l’area comunale di Spazio 4, dove le scuole piacentine di ballo si esibiranno e daranno lezioni agli inquilini. Esattamente come qualche anno fa a San Sepolcro, con la scelta della cucina, il prossimo anno sarà la musica ad unire le diverse culture e le provenienze geografiche più distanti. Un linguaggio universale che rende tutti davvero “Più vicini”-

Queste e altre iniziative verranno adeguatamente pubblicizzate attraverso “Acernews”, la newsletter che viene mensilmente inviata a tutti i nostri inquilini e il sito aziendale www.acerpiacenza.it.

L’attività di mediazione rappresenta un punto di forza dell’azienda.

Prosegue per ACER svolge la funzione di mediazione sociale per tutti i Comuni della provincia, in quanto anche il Comune di Piacenza ha riassegnato la delega ad Acer Piacenza. La funzione è svolta da personale qualificato già in forza presso l’azienda che segue da tempo le problematiche degli inquilini.

Un altro aspetto sul quale pone grande attenzione il consiglio di amministrazione è la sicurezza all’interno dei quartieri Erp. A tal fine sono stati avviati alcuni progetti sperimentali di installazione di telecamere di video sorveglianza e servizi ispettivi per scoraggiare o individuare comportamenti non adeguati che hanno raccolto il consenso e la soddisfazione dei residenti delle zone interessate: i progetti “Pilota” di Barriera Farnese e di San Sepolcro – con l’installazione in totale di oltre 30 telecamere e il passaggio diurno e notturno della vigilanza armata – hanno portato ottimi risultati. Obiettivo del prossimo anno, vista la richiesta sempre maggiore da parte degli stessi inquilini, è la convocazione delle riunioni di condominio che sono essenziali per poter usufruire del servizio (che si ottiene con la votazione a maggioranza degli inquilini). Il quartiere del PEEP – il più popoloso dei quartieri ERP – è senz’altro uno degli obiettivi primari per l’effettuazione del servizio.

Nel corso del 2020 ci saranno dei pensionamenti e dunque sono previste nuove assunzioni a sostituzione del personale. Verranno utilizzate delle forme di assunzione che permetteranno di usufruire di riduzione nel versamento dei contributi attraverso l’assunzione di giovani laureati o diplomati.

L’azienda ha sottoscritto una convenzione con l’Università Cattolica che mira all’inserimento nel mondo del lavoro di laureati o laureandi. Questi giovani oltre a maturare un’esperienza significativa per la loro formazione professionale daranno anche un contributo operativo agli uffici, in particolare all’ufficio legale per lo smaltimento di pratiche amministrative.

Le spese per il personale dipendente registrano una contrazione rispetto all’anno in corso con una previsione di Euro 1.389.600. Questa categoria di costi viene attenzionata scrupolosamente dall’azienda consapevole che gli investimenti in personale rappresentano una spesa importante e un investimento significativo per l’azienda.

Proseguirà l’azione rivolta al recupero dell’attuale monte della morosità consolidata, nonché al tentativo di ridurre la naturale tendenza all’accrescimento della stessa, attraverso diverse attività, già avviate negli anni precedenti, come la sottoscrizione di accordi specifici tra Acer e Comuni in merito alle procedure per il recupero della morosità che hanno consentito un notevole snellimento. Sarà mantenuto costante l’impegno di personale dedicato alla prevenzione dei fenomeni di morosità diffusa, tramite monitoraggi continui delle situazioni di insolvenza e conseguenti tempestivi solleciti.