



AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA

Ente Pubblico Economico ex L.R. 24/2001

Corso Vittorio Veneto, 7 – 44100 Ferrara – C.F. – P.IVA 00051510386
 Centralino Tel. 0532 230311 – Servizio Clienti Tel. 0532 230377 – Fax 0532 207854
www.acerferrara.it

Azienda con sistema qualità certificato in conformità alla normativa ISO 9001:2015

Aderente Federcasa

BILANCIO DI ESERCIZIO 2020

Elenco documenti:

- Stato Patrimoniale al 31/12/2020 (schema art. 2424 C.C.)
- Conto Economico al 31/12/2020 (schema art. 2425 C.C.)
- Rendiconto finanziario
- Nota integrativa
- Relazione dei Sindaci
- Relazione di revisione contabile obbligatoria Soc. LaBase Revisioni s.r.l.

Allegati:

- Stato Patrimoniale analitico al 31/12/2020
- Conto Economico analitico al 31/12/2020
- Analisi dei costi e dei ricavi al 31/12/2020 (art.9 Regolamento di contabilità)
- Risultati per attività (art.41 L.R. n. 24/01)
- Calcolo dei costi di gestione degli alloggi di erp (delibera C.R. n.391/2002)
- Utilizzo canoni di locazione e.r.p. art. 36 L.R. n. 24/2001)





AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA

Ente Pubblico Economico ex L.R. 24/2001

Corso Vittorio Veneto, 7 – 44100 Ferrara – C.F. – P.IVA 00051510386
Centralino Tel. 0532 230311 – Servizio Clienti Tel. 0532 230377 – Fax 0532 207854
www.acerferrara.it

Azienda con sistema qualità certificato in conformità alla normativa ISO 9001:2015

Aderente Federcasa

STATO PATRIMONIALE AL 31/12/2020 (schema art. 2424 Codice Civile)

ISO 9001
BUREAU VERITAS
Certification

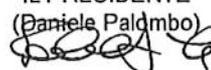


	ATTIVO (importi in Euro)	STATO PATRIMONIALE AL 31/12/2020	STATO PATRIMONIALE AL 31/12/2019
	Crediti verso Enti di riferimento		
	Immobilizzazioni		
	<i>Immobilizzazioni immateriali:</i>	64.612	57.843
1)	costi di impianto ed ampliamento	0	0
2)	costi di sviluppo	0	0
3)	diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione di opere dell'ing	0	0
4)	concessioni, licenze d'uso programmi informatici, marchi e diritti s	8.522	26.654
5)	avviamento	0	0
6)	immobilizzazioni in corso ed acconti	0	0
7)	altre	56.090	31.189
	<i>Immobilizzazioni materiali:</i>	1.101.352	1.144.558
1)	terreni e fabbricati	983.536	1.002.182
2)	impianti e macchinario	0	0
3)	attrezzature industriali e commerciali	0	0
4)	altri beni	117.816	142.376
5)	immobilizzazioni in corso ed acconti	0	0
	<i>Immobilizzazioni finanziarie:</i>	3.787.883	3.782.117
1)	partecipazioni in:	2.069	2.069
a.	imprese controllate	0	0
b.	imprese collegate	0	0
c.	imprese controllanti	0	0
d.	imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0
d-bis)	altre imprese	2.069	2.069
2)	crediti:	336.215	330.449
a.	verso imprese controllate		
b.	verso imprese collegate	0	0
c.	verso imprese controllanti	0	0
d.	verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0
d-bis)	verso altri (di cui € 0 esigibili entro l'esercizio successivo)	336.215	330.449
3)	altri titoli	3.449.599	3.449.599
4)		
	Totale delle immobilizzazioni (B)	4.953.847	4.984.518
	Attivo circolante		
	<i>Rimanenze:</i>	0	0
1)	materie prime, sussidiarie e di consumo	0	0
2)	prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	0	0
3)	lavori in corso su ordinazione	0	0
4)	prodotti finiti e merci	0	0
5)	acconti	0	0
	<i>Crediti:</i>	18.420.624	14.405.622
1)	verso clienti (di cui € 0 esigibili oltre l'esercizio successivo)	11.690.402	9.469.455
2)	verso imprese controllate	0	0

3)	verso imprese collegate	0	0
4)	verso imprese controllanti	0	0
5)	verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0
5-bis)	crediti tributari (di cui € 123.839 esigibili oltre l'esercizio succ.)	184.323	197.419
5-ter)	imposte anticipate	18.886	18.886
5-quater)	verso altri (di cui € 0 esigibili oltre l'esercizio successivo)	6.527.012	4.719.862
	<i>Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni:</i>	49.607	49.607
1)	partecipazioni in imprese controllate	0	0
2)	partecipazioni in imprese collegate	0	0
3)	partecipazioni in imprese controllanti	0	0
4)	altre partecipazioni	0	0
5)		
6)	altri titoli	49.607	49.607
7)	altre	0	0
	<i>Disponibilità liquide:</i>	3.776.174	4.865.715
1) a.	depositi bancari e postali	700.054	1.386.951
1) b.	depositi vincolati presso la Banca d'Italia	3.068.579	3.475.309
2)	assegni	0	0
3)	danaro e valori in cassa	7.541	3.455
	Totale attivo circolante (C)	22.246.404	19.320.944
	Ratei e risconti		
1)	Ratei attivi	525	525
2)	Risconti attivi	147.703	225.163
	Totale ratei e risconti (D)	148.228	225.688
	TOTALE ATTIVITA'	27.348.478	24.531.150

		PASSIVO (importi in Euro)	STATO PATRIMONIALE AL 31/12/2020	STATO PATRIMONIALE AL 31/12/2019
A)		Patrimonio netto	1.984.248	1.911.777
	I)	Capitale di dotazione	329.352	329.352
	II)		
	III)	Riserve di rivalutazione	0	0
	IV)		
	V)	Riserve statutarie o regolamentari:	1.582.425	1.435.618
	a)	Fondo di riserva ordinario	38.309	38.309
	b)	Fondo di riserva straordinario	1.544.116	1.397.310
	c)	Altre	0	0
	VI)		
	VII)	Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari at.	0	0
	VIII)	Utili (perdite) portati a nuovo	0	0
	IX)	Utile (perdita) dell'esercizio	72.471	146.807
	X)		
B)		Fondi per rischi ed oneri	336.406	326.801
	1)	per trattamento di quiescenza e obblighi simili	49.812	40.207
	2)	per imposte, anche differite	273.594	273.594
	3)	0	0
	4)	altri	13.000	13.000
C)		Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	365.682	372.048
D)		Debiti	24.595.927	21.903.561
	1)		
	2)		
	3)	debiti verso soci per finanziamenti	0	0
	4)	debiti verso banche (di cui € 801.625 esigibili entro l'esercizio successivo)	801.625	0
	5)	debiti verso altri finanziatori (di cui € 365.335 esigibili oltre l'esercizio successivo)	378.177	390.495
	6)	acconti;	0	0
	7)	debiti verso fornitori (di cui € 0 esigibili oltre l'esercizio successivo)	2.165.322	1.537.357
	8)	debiti rappresentati da titoli di credito;	0	0
	9)	debiti verso imprese controllate;	0	0
	10)	debiti verso imprese collegate;	0	0
	11)	debiti verso controllanti;	0	0
	11-bis)		
	12)	debiti tributari (di cui € 0 esigibili oltre l'esercizio successivo)	154.527	157.295
	13)	debiti verso Istituti di previdenza e sicurezza sociale (di cui € 0 esigibili oltre l'esercizio successivo)	158.319	153.248
	14)	altri debiti (di cui € 922.696 esigibili oltre l'esercizio successivo)	20.937.958	19.665.166
E)		Ratei e risconti	66.215	16.962
	1)	Ratei passivi	0	3.061
	2)	Risconti passivi	66.215	13.902
		TOTALE PASSIVITA'	27.348.478	24.531.150

IL PRESIDENTE

(Daniele Palmbo)




AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA

Ente Pubblico Economico ex L.R. 24/2001

Corso Vittorio Veneto, 7 – 44100 Ferrara – C.F. – P.IVA 00051510386
Centralino Tel. 0532 230311 – Servizio Clienti Tel. 0532 230377 – Fax 0532 207854
www.acerferrara.it

Azienda con sistema qualità certificato in conformità alla normativa ISO 9001:2015

Aderente Federcasa

CONTO ECONOMICO AL 31/12/2020 (schema art. 2425 Codice Civile)

ISO 9001
BUREAU VERITAS
Certification



			Conto Economico 2020 Totale Euro	Conto Economico 2019 Totale Euro
A	VALORE DELLA PRODUZIONE			
1)	Ricavi delle vendite e delle prestazioni		10.615.088	10.634.422
5)	Altri ricavi e proventi		3.459.319	2.167.776
	TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	+	14.074.407	12.802.198
B	COSTI DELLA PRODUZIONE:			
6)	per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci		19.800	19.847
7)	per servizi		7.723.168	6.335.214
8)	per godimento di beni di terzi		364.740	342.689
9)	per il personale		3.089.831	3.066.592
10)	ammortamenti e svalutazioni		748.583	787.500
	a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali		44.169	42.642
	b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali		125.230	124.588
	c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	-	0	0
	d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide		579.184	620.270
14)	oneri diversi di gestione		2.044.011	2.164.413
	TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	+	13.990.134	12.716.254
	DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	+	84.274	85.944
C	PROVENTI ED ONERI FINANZIARI			
15)	proventi da partecipazioni	+	0	178
16)	altri proventi finanziari	+	23.118	246.174
17)	interessi ed altri oneri finanziari verso:		18.250	39.024
17bis)	utili e perdite su cambi	+		0
	TOTALE (15+16-17+/-17 bis)	+	4.868	207.328
D	RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE			
18)	rivalutazioni	+	5.364	5.559
19)	svalutazioni		0	0
	TOTALE DELLE RETTIFICHE (18-19)	+	5.364	5.559
	RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A - B +/- C +/- D)		94.505	298.831
20)	imposte sul reddito dell'esercizio		22.035	152.024
21)	UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO		72.471	146.807

IL PRESIDENTE

(Daniela Palombo)





AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA

Ente Pubblico Economico ex L.R. 24/2001

Corso Vittorio Veneto, 7 – 44100 Ferrara – C.F. – P.IVA 00051510386
Centralino Tel. 0532 230311 – Servizio Clienti Tel. 0532 230377 – Fax 0532 207854
www.acerferrara.it

Azienda con sistema qualità certificato in conformità alla normativa ISO 9001:2015

Aderente Federcasa

RENDICONTO FINANZIARIO



Rendiconto finanziario a variazioni di liquidità

	31/12/2020	31/12/2019
A. Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	72.471	146.807
Imposte sul reddito	22.035	152.024
Interessi passivi/ (interessi attivi)	(4.868)	(207.150)
1. Utile/(perdita) prima delle imposte sul reddito, interessi, dividendi, plus/minusvalenze da cessione	89.637	91.681
<i>Rettifiche per elementi non monetari</i>		
Ammortamenti delle immobilizzazioni	169.400	167.230
Accantonamenti ai fondi netti	9.605	19.974
Accantonamenti TFR netti	(6.365)	(675.687)
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	0	0
Totale rettifiche elementi non monetari	172.639	(488.483)
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn	262.277	(396.802)
<i>Variazioni del capitale circolante netto</i>		
Decremento/(incremento) dei crediti verso clienti	(2.220.947)	(286.543)
Decremento/(incremento) degli altri crediti e dei ratei e risconti attivi	(1.716.595)	(318.267)
Decremento/(incremento) del magazzino	0	0
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	627.965	(94.828)
Incremento/(decremento) degli altri debiti e dei ratei e risconti passivi	1.324.346	(449.656)
Totale variazioni capitale circolante netto	(1.985.230)	(1.149.294)
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del CCN	(1.722.953)	(1.546.095)
<i>Altre rettifiche</i>		
Interessi incassati/(pagati)	4.868	207.150
(Imposte sul reddito pagate)	(22.035)	(152.024)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	(1.740.120)	(1.490.970)
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività di investimento		
(Investimenti) netti in immobilizzazioni materiali	(82.024)	(44.922)
(Investimenti) netti in immobilizzazioni immateriali	(50.938)	(45.814)
(Investimenti) netti in immobilizzazioni finanziarie	(5.766)	333.492
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(138.728)	242.756
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
<i>Mezzi di terzi</i>		
Incremento/(decremento) debiti a breve verso le banche	801.625	0
Incremento/(decremento) mutui bancari	0	(29.271)
Incremento/(decremento) altri debiti finanziari a lungo	(12.842)	(24.134)
Incremento/(decremento) altri debiti finanziari a breve	524	12.318
<i>Mezzi propri</i>		
Variazione capitale di dotazione	0	0
Distribuzioni/versamenti ai fondi	(0)	(0)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	789.307	(41.087)
Incremento delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(1.089.542)	(1.289.301)
Disponibilità liquide iniziali	4.865.715	6.155.016
<i>di cui depositi bancari:</i>	<i>4.862.260</i>	<i>6.151.111</i>
<i>di cui denaro in cassa:</i>	<i>3.455</i>	<i>3.905</i>
Disponibilità liquide finali	3.776.174	4.865.715
<i>di cui depositi bancari:</i>	<i>3.768.632</i>	<i>4.862.260</i>
<i>di cui denaro in cassa:</i>	<i>7.541</i>	<i>3.455</i>
Altre informazioni: variazione della PFN a breve termine		
Posizione finanziaria netta a breve iniziale	4.853.397	6.155.016
Posizione finanziaria netta a breve finale	2.961.707	4.853.397
Variazione della Posizione Finanziaria Netta	(1.891.690)	(1.301.619)



AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA

Ente Pubblico Economico ex L.R. 24/2001

Corso Vittorio Veneto, 7 – 44100 Ferrara – C.F. – P.IVA 00051510386
Centralino Tel. 0532 230311 – Servizio Clienti Tel. 0532 230377 – Fax 0532 207854
www.acerferrara.it

Azienda con sistema qualità certificato in conformità alla normativa ISO 9001:2015

Aderente Federcasa

NOTA INTEGRATIVA

AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA

NOTA INTEGRATIVA

BILANCIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2020

La proposta di bilancio d'esercizio 2020 viene adottata dal Consiglio di Amministrazione in data 28 maggio 2021, anziché entro quattro mesi dalla chiusura dell'esercizio come previsto dall'art. 20 dello Statuto, in quanto stante l'emergenza sanitaria in corso e le difficoltà operative derivanti dall'applicazione delle norme anti contagio e del lavoro agile previste dalle disposizioni di legge, il Consiglio di Amministrazione, nella seduta del 20 aprile u.s., ha ritenuto opportuno avvalersi della facoltà riconosciuta dall'art. 106 del D.L. n. 18/2020.

Criteri di formazione del bilancio

Il presente bilancio, conforme al dettato degli articoli 2423 e seguenti del Codice Civile, è costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal rendiconto finanziario e dalla nota integrativa ed è corredato dalla relazione del Presidente sulle risultanze della gestione, come previsto dall'art. 20 dello Statuto.

Gli importi esposti in bilancio, ai sensi dell'art. 2423 C.C., sono espressi in unità di Euro. Secondo quanto stabilito dall'art. 2423 ter C.C., ogni voce dello stato patrimoniale e del conto economico è raffrontata all'importo della corrispondente voce dell'esercizio precedente.

In attuazione della determinazione del Direttore n. 371 in data 20 dicembre 2019, assunta in ossequio a quanto previsto dall'art. 41, ultimo comma, della L.R. n. 24/2001 e s.m.i., la presente proposta di bilancio d'esercizio sarà assoggettata a revisione contabile da "LaBase Revisioni S.r.l." con sede in Forlì - Via Gramsci c.n. 83 prima dell'approvazione da parte della Conferenza degli Enti.

Criteri di valutazione

I criteri utilizzati nella redazione del bilancio al 31 dicembre 2020 sono conformi a quelli stabiliti dall'art. 2426 c.c., e, per quanto applicabili all'Azienda, ai Principi Contabili emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC).

I principi contabili ed i criteri di valutazione utilizzati per il bilancio d'esercizio 2020 e di seguito riportati, sono ispirati ai criteri generali della prudenza, della competenza, della valutazione separata degli elementi eterogenei, ancorché ricompresi in un'unica voce, della prospettiva di continuazione dell'attività e non si discostano da quelli utilizzati per il bilancio dell'esercizio precedente, presentato ai fini comparativi.

Si precisa che nell'allegato bilancio non si è proceduto a deroghe ai sensi del 4° comma dell'art. 2423 c.c.

A) Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono costituite dalle licenze d'uso dei programmi informatici, dalle spese per le procedure automatizzate e da lavori di manutenzione straordinaria realizzati su beni di terzi. Esse sono iscritte al costo di produzione o di acquisto da terzi, comprensivo degli oneri accessori. Tali costi sono stati assoggettati ad ammortamento in misura

costante, a partire dall'anno in cui il costo stesso è stato sostenuto, in funzione del periodo di prevista utilità futura.

B) Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisizione o di produzione interna, 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 ad una maggiore redditività, sono stati capitalizzati.

Le immobilizzazioni sono iscritte al netto dei relativi ammortamenti accumulati; gli ammortamenti sono stati effettuati in modo sistematico e costante secondo la residua possibilità di utilizzazione dei beni. Le aliquote di ammortamento applicate sono successivamente dettagliate in sede di commento delle voci dello stato patrimoniale.

Per i beni il cui utilizzo ha avuto inizio nel corso dell'anno, le aliquote di ammortamento sono state ridotte del 50%, poiché si ritiene che la quota d'ammortamento così ottenuta non si discosti significativamente da quella calcolata a partire dal momento in cui il cespite è disponibile e pronto all'uso.

C) Immobilizzazioni finanziarie

Le immobilizzazioni finanziarie sono costituite dalle partecipazioni e sono valutate al costo di acquisizione, eventualmente rettificato per perdite durevoli di valore.

D) Crediti e debiti

I crediti e debiti sono generalmente rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale.

Tale criterio non viene applicato nei casi in cui:

- gli effetti sono irrilevanti: cioè quando i costi di transazione, le commissioni pagate tra le parti, la differenza fra tasso nominale e tasso effettivo e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza sono di scarso rilievo;
- la scadenza dei crediti o dei debiti sia a breve termine (ossia inferiore ai 12 mesi);
- l'iscrizione in Bilancio è avvenuta in data anteriore al 01 gennaio 2016.

In questi casi, i debiti sono valutati al valore nominale e i crediti al presumibile valore di realizzo, rettificati dall'apposizione di un fondo svalutazione crediti, ove necessario.

E) Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono valutate al valore nominale.

F) Ratei e risconti

I ratei ed i risconti attivi e passivi sono calcolati secondo il criterio della competenza economica e temporale in applicazione del principio di correlazione dei costi e dei ricavi di esercizio.

G) Trattamento di fine rapporto (T.F.R.)

È determinato in base all'anzianità maturata dai singoli dipendenti a fine periodo, in conformità alle leggi ed ai contratti collettivi di lavoro vigenti, ed è esposto al netto delle

anticipazioni erogate e dell'imposta sostitutiva già versata. La quota maturata nell'esercizio è imputata al conto economico.

Nell'esercizio 2020 si è data esecuzione, analogamente agli esercizi precedenti, a quanto disposto con D. lgs. n. 52 del 5/12/2005, con versamento al Fondo pensionistico complementare Previambiente o Previdai, delle quote Tfr maturate nell'anno 2020 per i dipendenti che hanno operato la scelta di adesione. Per coloro che hanno optato per il mantenimento del Tfr in Azienda, si è provveduto al versamento della quota 2020 al Fondo di gestione istituito presso l'INPS.

H) Fondi rischi ed oneri

I fondi per rischi ed oneri accolgono gli accantonamenti non compresi tra quelli che hanno rettificato direttamente il valore dell'attivo, destinati a coprire perdite o debiti di natura determinata, di esistenza certa o probabile, il cui ammontare o la cui data di sopravvenienza sono indeterminati alla chiusura dell'esercizio.

Essi sono costituiti dal fondo per il premio di fine mandato da corrispondere agli Amministratori ai sensi dello Statuto, dal fondo imposte del quale si darà conto nel paragrafo relativo alle imposte.

I) Imposte

Le imposte sul reddito di competenza del periodo sono determinate in applicazione della vigente normativa fiscale e sulla base di una realistica previsione degli oneri di imposta ancora da assolvere e sono esposte al netto degli acconti versati e delle ritenute subite.

Le imposte differite ed 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 dell'esercizio.

L) Costi e ricavi

I costi ed i ricavi sono esposti in bilancio secondo i principi della prudenza e della competenza, con rilevazione dei relativi ratei e risconti. I ricavi ed i proventi, nonché i costi e gli oneri, sono iscritti al netto dei resi, degli sconti, degli abbuoni, dei premi e delle imposte direttamente connesse con la prestazione dei servizi o la fornitura dei beni.

Esame delle voci dello Stato Patrimoniale

ATTIVO

B) IMMOBILIZZAZIONI

B.I) Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali al 31 dicembre 2020, iscritte per un valore netto di €uro 64.612, hanno registrato un incremento rispetto al saldo al 31 dicembre 2019 pari ad Euro 6.769. Le aliquote ordinarie di ammortamento utilizzate sono le seguenti:

<i>Categoria</i>	<i>Aliquota</i>
Licenze d'uso programmi informatici	33,33%
Spese procedure automatizzate (software di proprietà)	33,33%

Di seguito sono riportati, per ciascuna voce, i dati alla conclusione dell'esercizio precedente ed i movimenti verificatisi nel 2020.

VOCE	COSTO STORICO 2019	INCREM.	DECREM.	COSTO STORICO 2020	AMMORT.	VALORE AL 31/12/20
Concessioni, licenze, marchi	26.654	2.078	0	28.732	20.210	8.522
Altre	31.189	48.860	0	80.050	23.960	56.090
Totale	57.843	50.938	0	108.781	44.169	64.612

B.II) Immobilizzazioni materiali

Di seguito sono riportati, per ciascuna voce delle immobilizzazioni materiali, i dati alla conclusione dell'esercizio precedente ed i movimenti verificatisi nell'esercizio 2020:

VOCE	COSTO STORICO 2019	INCREM.	DECREM.	COSTO STORICO 2020	FONDO AMM. 2019	AMM.TI	DISM.	FONDO AMM. 2020	VALORE AL 31/12/20
Terreni e fabbricati	3.088.990	57.544	0	3.146.534	2.086.808	76.190	0	2.162.998	983.536
App.elettroniche ed elettromeccaniche	303.505	9.871	38.688	274.688	253.260	24.071	38.688	238.644	36.044
Mobili ed arredi	305.023	13.786	2.180	316.628	245.932	15.477	1.844	259.565	57.063
Autovetture	87.375	0	0	87.375	80.111	4.843	0	84.954	2.421
Impianto fotovoltaico	30.763	0		30.763	12.459	2.769	0	15.228	15.535
Altri beni mobili	11.957	1.160		13.117	4.484	1.881		6.364	6.752
Totali	3.827.612	82.360	40.868	3.869.104	2.683.053	125.230	40.531	2.767.753	1.101.352

Le variazioni delle immobilizzazioni materiali sono riconducibili ad acquisti, alienazioni e dismissioni di beni.

Gli ammortamenti sono calcolati a quote costanti, ridotti al 50% per i beni acquisiti nell'esercizio. Le quote applicate sono state quelle ritenute congrue in relazione alla residua possibilità di utilizzazione.

Le aliquote ordinarie di ammortamento utilizzate sono state le seguenti:

<i>Categoria</i>	<i>Aliquota</i>
Fabbricati	3%
Mobili, arredi e macchine ordinarie per ufficio	12%

Apparecchiature elettroniche ed elettromeccaniche	20%
Autovetture	25%
Impianto fotovoltaico	9%
Altri beni mobili	15%

Le spese di manutenzione e riparazione ricorrenti ed ordinarie sono imputate direttamente al conto economico dell'esercizio di sostenimento.

B. III) Immobilizzazioni finanziarie

A fine esercizio risultano iscritte *partecipazioni* per un valore complessivo di Euro 2.069.

Le partecipazioni sono iscritte al costo di acquisto, eventualmente rettificato in caso di perdite durevoli di valore.

Tali partecipazioni sono relative alle quote possedute in:

- ART-ER – s.c.p.a. che è stata costituita a seguito di fusione tra Ervet s.p.a. e Aster s.c.p.a. L'assemblea straordinaria dei soci di Ervet s.p.a. in data 21 dicembre 2018, con verbale di repertorio n. 61749/30705, ha deliberato di addivenire alla fusione per concentrazione con la Società Aster s.c.p.a., per facilitare azioni di cooperazione con altre regioni europee o italiane nonché di promozione di investimenti, anche esteri, nel territorio regionale, con riferimento in particolare alla ricerca di finanziamenti, all'assistenza agli investitori, al supporto tecnico per la conclusione di accordi regionali atti a migliorare la gestione del patrimonio immobiliare in gestione ad Acer. La fusione tra le indicate società è avvenuta mediante la costituzione di una nuova società consortile per azioni con la denominazione ART – ER - s.c.p.a. con iscrizione presso il registro delle imprese in data 1° maggio 2019 e durata 31 dicembre 2050. Acer possiede una quota di partecipazione di Euro 69 pari a 0,004%, corrispondente a n. 69 azioni del valore nominale di Euro 1.
- Lepida s.c.p.a., che è stata costituita a seguito di fusione tra Lepida s.p.a. e Cup 2000 s.c.p.a.. L'assemblea straordinaria dei soci di Lepida s.p.a., in data 12 ottobre 2018 con verbale di repertorio n. 61445/30507, ha deliberato di addivenire alla fusione mediante incorporazione della società Cup 2000 s.c.p.a. per consentire di partecipare compiutamente agli obiettivi della rete delle pubbliche amministrazioni della Regione Emilia-Romagna così come previsti nella Legge Regionale n. 11/2004, nonché di usufruire dei vantaggi relativi all'erogazione di servizi ICT, previsti per i soli soci della società. Acer possiede una quota di partecipazione pari a 0,0014% corrispondente a n. 1 azione del valore nominale di Euro 1.000.
- Fondazione Istituto Tecnico Superiore, Territorio, Energia, Costruire (ITS TEC). Nel corso del 2018 con Provvedimento d'urgenza n.15 del 11 dicembre 2018, il Presidente ha disposto di formalizzare la richiesta di Acer, in qualità di Fondatore nella fondazione Istituto Tecnico Superiore, Territorio, Energia Costruire (ITS TEC), fondazione di diritto privato che ha tra le proprie finalità quella di promuovere la diffusione della cultura tecnica e scientifica, di sostenere le misure per lo sviluppo dell'economia e le politiche del lavoro. Le domande di ingresso di nuovi fondatori prevedono, in ottemperanza alla deliberazione del Consiglio di indirizzo della Fondazione, il versamento di Euro 1.000 e sono soggette all'accettazione da parte del Consiglio stesso. In data 21 febbraio 2019 è stata

comunicata l'accettazione della richiesta di attribuzione della qualifica di socio fondatore.

I crediti classificati tra le immobilizzazioni finanziarie, pari a complessivi Euro 336.215, sono invece così costituiti:

- Depositi cauzionali presso fornitori ed enti per complessivi Euro 1.889, tutti esigibili oltre l'esercizio successivo;
- Crediti per polizze assicurative, pari ad Euro 333.320, riguardano il valore di polizze vita della Genertel/Life S.p.a. a capitale e rendimento minimo garantito. Acquistate nel 2009, sono state in parte alienate e sostituite nel corso del 2013, per investimento di liquidità stabilmente eccedenti il normale fabbisogno;
- Crediti per Euro 1.006 per somme trattenute ai sensi art. 4 D.P.R. 207/2010 a garanzia da Università degli Studi di Ferrara - sulle somme pagate per il servizio di prestazione posti letto per gli studenti specializzandi, aggiudicato ad ACER a seguito di procedura ad evidenza pubblica.

La voce *altri titoli* evidenzia un importo di Euro 3.449.599. In particolare:

●Euro 74.599 relativi a Buoni del Tesoro Pluriennali, acquistati nel corso del 2019, scadenti in data 1/9/2036, in sostituzione dei precedenti giunti a scadenza l'1 agosto 2019. I titoli non sono nella disponibilità di ACER, in quanto costituiscono pegno per Intesa San Paolo che ha rilasciato fidejussione bancaria in data 28/05/2014 a favore della Cassa Depositi e Prestiti a garanzia del prestito chirografario di Euro 440.000 contratto in data 29/05/2014 per la "Realizzazione di n. 43 alloggi di edilizia residenziale sociale destinati alla locazione permanente in Via Gustavo Bianchi a Ferrara", come previsto dal Consiglio di Amministrazione con delibera n. 6 del 21 marzo 2012. A seguito della decisione del Comune di Ferrara con delibera C.C. prot. gen. n. 115286/15 di assumere a proprio carico tutti i costi relativi alla realizzazione dell'intervento di Via G. Bianchi, alla conseguente richiesta fatta alla Cassa DD.PP. di estinzione anticipata del prestito per la quale è stato richiesto un indennizzo di entità rilevante, il Consiglio di Amministrazione di Acer con delibera n. 74/2016 ha proposto alla Conferenza degli Enti il diverso utilizzo del prestito, per realizzazione di opere di manutenzione straordinaria su alloggi e.r.p. in Comune di Ferrara. La Conferenza degli Enti ha approvato la proposta con delibera n. 4 in data 19/12/2016.

●Euro 3.375.000 relativi a quote acquistate nel corso del 2017 del Fondo immobiliare chiuso "Ferrara Social Housing", istituito ai sensi del sistema integrato di fondi di cui all'art. 11 del D.P.C.M. 16 luglio 2009, ai fini della realizzazione e gestione di immobili a prevalente destinazione di edilizia residenziale sociale in Ferrara, zona ex Direzionale pubblico di via Beethoven come approvato dalla Conferenza degli Enti in data 16 dicembre 2015 con deliberazione n. 5.

Si evidenzia che, come previsto dall'art. 18 del Regolamento del Fondo e dalla legge, gli esperti indipendenti hanno provveduto a redigere la relazione semestrale sul valore di mercato del patrimonio immobiliare del Fondo, dalla quale si rileva che al 31/12/2020 tale valore è pari ad Euro 36.160.000, rispetto ad un costo storico di realizzazione pari ad Euro 36.338.168. Considerato che l'attuale congiuntura economica può determinare rilevanti oscillazioni del valore degli immobili tra un periodo ed un altro, che le quote del fondo possedute da ACER hanno una possibilità di circolazione limitata e che al momento non ne è prevista l'alienazione e che, infine, il business plan ad intera vita del Fondo al 31/12/2020

recentemente approvato dall'Advisory Committee conferma il rendimento previsto per ACER, non si ritiene che sussistano le condizioni per procedere ad una svalutazione dell'immobilizzazione finanziaria (perdita durevole di valore).

C) ATTIVO CIRCOLANTE

C.II) Crediti

1) verso clienti

L'importo evidenziato nello stato patrimoniale al 31/12/2020, pari ad € 11.690.402, corrispondente al presumibile valore di realizzo dei crediti in essere a tale data nei confronti dei clienti, risulta composto, per effetto delle variazioni intervenute nel corso del corrente esercizio, nel modo seguente:

VOCE	VALORE AL 31/12/19	VARIAZIONI (+/-)	VALORE AL 31/12/2020
Crediti v/utenti al 30/06/1997 MR	3.783	0	3.783
Crediti v/utenti dal 1/7/97 BF	10.581.100	585.344	11.166.444
Crediti verso clienti	2.968.027	1.956.678	4.924.705
- Incassi da attribuire al 31/12	-233.844	-475.827	-709.671
- Fondo svalutazione crediti	-3.849.609	154.751	-3.694.859
TOTALE	9.469.455	2.220.947	11.690.402

Come si evince dalla tabella sopra riportata, l'importo dei crediti verso clienti al 31/12/2020, al netto della svalutazione, è aumentato, rispetto alla chiusura precedente, di Euro 2.220.947. Tale incremento è la risultante della variazione dei crediti nominali al netto degli incassi da attribuire, pari ad Euro 2.066.196 e della diminuzione del fondo svalutazione crediti, pari ad Euro 154.751.

La svalutazione dei crediti verso clienti in essere al 31/12/2020 è stata calcolata nel modo seguente:

- Svalutazione al 90% di tutti i crediti verso gli assegnatari di alloggi e.r.p. per il periodo 1997-2010;
- Svalutazione generica del 5,18% di tutti i crediti verso gli assegnatari di alloggi e.r.p. per il periodo 2011-2020, al netto dei crediti verso assegnatari assistiti dai Servizi Sociali per i quali, ai sensi delle vigenti concessioni del patrimonio comunale, è stato istituito apposito accantonamento di canoni per la copertura della morosità; la percentuale è determinata sulla base dell'andamento statistico dei crediti dichiarati inesigibili negli ultimi 10 anni;
- Svalutazione analitica di tutti i restanti crediti.

Nel corso del 2020 il Consiglio di Amministrazione ed il Direttore Generale hanno deliberato/determinato l'inesigibilità di crediti verso l'utenza per Euro 786.436, che sono stati conseguentemente stralciati con utilizzo del Fondo per Euro 733.934; la parte residua corrisponde ad utenti assistiti per i quali i Comuni garantiscono la copertura della morosità con

l'istituzione di appositi fondi di garanzia e, pertanto, lo stralcio dei crediti è avvenuto attraverso l'utilizzo di detti fondi (moduli diversi del servizio di Agenzia per la Casa).

Il costo di competenza dell'esercizio 2020 per accantonamento della quota annuale al fondo svalutazione crediti è pari ad Euro 579.184.

Dopo l'accantonamento di tale quota, il Fondo raggiunge un valore complessivo di Euro 3.694.859.

Il fondo svalutazione crediti costituisce circa il 22% dei crediti netti verso l'utenza ed i clienti iscritti in bilancio.

I crediti netti verso clienti esposti nello stato patrimoniale si presumono tutti esigibili entro l'esercizio successivo.

5 bis) Crediti tributari

In dettaglio la situazione risulta la seguente:

VOCE	VALORE AL 31/12/19	VARIAZIONI (+/-)	VALORE AL 31/12/20
Erario c/iva a credito	152.105	-151.872	233
Erario c/crediti per imposte dirette	0	27.020	27.020
Crediti vs/Erario per sismabonus	45.314	111.756	157.069
Totale	197.419	-13.096	184.323

Il credito per iva pari ad Euro 233 si riferisce al credito di fine esercizio per operazioni iva acquisti per cassa.

Il credito per imposte dirette di Euro 27.020 si riferisce agli acconti versati al netto degli importi delle imposte IRAP ed IRES determinate.

Il credito vs Erario per sismabonus di Euro 157.069 riguarda le opere di adeguamento antisismico e di messa in sicurezza degli edifici, in corso di realizzazione in n. 4 palazzine in Comune di Ferrara, via Grosoli. La Legge n. 205 del 27/12/2017 ha incluso gli Istituti Autonomi Case Popolari comunque denominati, fra i soggetti che possono beneficiare delle agevolazioni concesse per interventi antisismici.

4 ter) Imposte anticipate

Le imposte anticipate al 31/12/2020 risultano pari ad Euro 18.886, invariate rispetto al 31/12/2019.

5) Crediti verso altri (attivo circolante)

La movimentazione dell'esercizio 2020 rispetto a questa categoria di crediti risulta la seguente:

VOCE	VALORE AL 31/12/2019	VARIAZIONI (+/-)	VALORE AL 31/12/2020
Corrispettivi rientri G.S. L.560	7.756	0	7.756
Crediti v/assicurazioni	43.380	-35.510	7.870
Antic. a Comuni per lavori	780.694	-15.443	765.251
Anticipazioni a Comuni per agenzia	51.517	-11.864	39.653
Altre anticipazioni a Comuni	31.075	1.349.815	1.380.890
Anticipazioni a Comuni per welfare	59.901	35.618	95.520
Anticipazioni a Provincia mor.incolp.	18.110	-8.110	10.000
Anticipazioni Asp	82.454	1.580	84.034
Cr.vs.proprietari Grattacielo	2.417	0	2.417
Cr.vs.proprietari Agenzia Cento	77	296	373
Cr.vs.proprietari all.sisma	1.013	0	1.013
Anticipazioni Corti di Medoro	2.466	-1.691	775
Anticipazioni a diversi	109.217	-10.129	99.088
Anticipazioni ad imprese	15.348	63.760	79.108
Arrotondamenti att.su stipendi	33	3	36
Crediti vs dipendenti	6	1.400	1.406
Crediti per accertamento provvisoriale	16.799	-2.500	14.299
Crediti vs dipendenti polizze ass.	0	0	0
Crediti vs/GS L.513/77	21.931	-1.171	20.760
Crediti vs/CER L. 457/78	49.823	0	49.823
Crediti per lavori L.457 e L. 560	226.591	30.646	257.237
Crediti v/Regione contr.Edilizia	1.196.166	58.864	1.255.030
Crediti vs.Regione contr.sisma lav.	777.183	121.698	898.881
Crediti vs.cond. in amm.ne diretta	1.225.902	229.889	1.455.791
Totale	4.719.862	1.807.150	6.527.012

L'importo determinato al 31/12/2020 di Euro 6.527.012 rispetto al risultato al 31/12/2019 di Euro 4.719.862 presenta un incremento di Euro 1.807.150. In particolare, la variazione è dovuta ai crediti per lavori realizzati con risorse riconosciute per il sisma, a crediti nei confronti della Regione Emilia-Romagna di somme anticipate per opere di recupero alloggi finanziati con fondi di cui al Decreto Interministeriale 16/03/2015 lettera B, alle somme relative ai contributi per Fondi per l'accesso all'abitazione in locazione - Fondi affitto 2019 e 2020 di cui alle DD.GG.RR. n.1815/2019, n.602/2020 e n. 1776/20, ai crediti verso i condomini in amministrazione diretta.

I crediti sopra evidenziati si presumono tutti esigibili entro l'esercizio successivo.

C.III) Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

6) Altri titoli

La voce *altri titoli* evidenzia un importo di Euro 49.607 relativo all'investimento di eccedenze temporanee di liquidità impiegate in acquisti di quote di Fondi comuni di investimento monetari.

C.IV) Disponibilità liquide

Tale voce presenta un saldo al 31/12/2020 di Euro 3.776.174. Si rileva un decremento rispetto alla chiusura del precedente esercizio di Euro 1.089.542. Nel corso del 2020 con delibera n. 43 il Consiglio di Amministrazione di Acer ha autorizzato la richiesta a B.P.E.R. Banca S.p.a., cassiere convenzionato per il servizio di cassa, di un'anticipazione di cassa di Euro 2.000.000,00 fino al 31/03/2021 per poter affrontare le temporanee esigenze di liquidità, dovute ad anticipazioni (morosità e anticipazioni finanziamenti pubblici per interventi edilizi). Al 31/12/2020 l'importo di utilizzo dell'anticipazione ammonta ad Euro 801.625.

Per una più ampia visione della dinamica della liquidità aziendale, si veda altresì il rendiconto finanziario.

La movimentazione dell'esercizio delle disponibilità liquide risulta dalla seguente tabella:

VOCE	VALORE AL 31/12/2019	VARIAZIONI (+/-)	VALORE AL 31/12/2020
1) depositi bancari e postali	4.862.260	-1.093.628	3.768.632
<i>1a) depositi bancari e postali</i>	1.386.951	-686.898	700.054
c.c.p n. 25859653	253.795	70.993	324.787
c.c.p n. 321149 Affitti studenti	3.005	302	3.307
Cassa presso Bper Banca	781.859	-781.859	0
c.c. 33531 Bper Banca Carta Amm.ri	3.262	-1.076	2.185
c/c 40707 Bper Banca conto pegno esodo	258.722	47	258.769
c.c. 64253092 Fideuram invest.	5.823	399	6.223
c.c 35794 Bper Banca Rid utenze cond.	15.874	24.709	40.582
c.c 35795 Bper Banca Affitti studentato	31.714	-77	31.637
c.c. 8843 Carisbo	32.897	-334	32.563
<i>1b) depositi vincolati c/o Banca Italia</i>	3.475.309	-406.730	3.068.579
C.S. 1830 Fondi Cer L. 457/78	751.132	-406.730	344.402
C.S. 1830 Fondi L. 560/93	2.724.176	0	2.724.176
3) danaro e valori in cassa	3.455	4.086	7.541
Contanti	3.455	4.086	7.541
Totale	4.865.715	-1.089.542	3.776.174

D) RATEI E RISCONTI ATTIVI

I *ratei attivi* ammontano ad Euro 525 e si riferiscono a cedole di interessi su Buoni del Tesoro pluriennali indicati alla voce *altri titoli*.

I *risconti attivi* ammontano complessivamente ad Euro 147.703 e risultano diminuiti di Euro 77.460 rispetto al 31 dicembre 2019. I risconti attivi, per la quota parte di Euro 81.104, sono relativi all'imposta di registro sui contratti di locazione a carico dell'Azienda (per conto dei Comuni proprietari) pagata nello stesso periodo, ma parzialmente di competenza economica degli esercizi successivi. A quest'ultimo dato si somma quanto pagato nei precedenti esercizi allo stesso titolo, sempre in parte a carico dei periodi successivi; per Euro 26.242, si riferiscono principalmente a contratti di assistenza tecnica hardware e programmi informatici, ad abbonamenti a riviste, a premi assicurativi per personale dipendente; per Euro 9.533 riguardano spese di pubblicità e promozione relative ai 43 alloggi del fabbricato ers sito in via Bianchi concesso dal Comune di Ferrara con deliberazione G.C. n. 2016-339, in gestione fino al 31/12/2024; per Euro 10.165 si riferiscono a manutenzione relativa a n. 10 alloggi siti in Corso

Porta Mare 98/104 e per Euro 20.659 a manutenzione di n. 1 alloggio in Via Matteo Maria Boiardo 12. Per questi alloggi il Comune di Ferrara ha disposto la concessione gestionale con deliberazione di G.C. n. 2017-177 con decorrenza 01/01/2015 e fino al 31/12/2024.

I risconti attivi al 31 dicembre 2020 risultano così composti:

VOCE	VALORE AL 31/12/19	VARIAZIONI (+/-)	VALORE AL 31/12/20
Risconti attivi diversi	78.621	-52.379	26.242
Tasse di registro contratti locaz.	96.096	-14.992	81.104
Risconto attivo concess. via Bianchi	11.916	-2.383	9.533
Risconto attivo concess. P.ta Mare	12.706	-2.541	10.165
Risconto attivo concess. V.M.M. Boiardo	25.824	-5.165	20.659
Totale	225.163	-77.460	147.703

PASSIVO

A) PATRIMONIO NETTO

In relazione a quanto previsto dal n. 4 e dal n. 7 bis dell'art. 2427 C.C. si precisa che i fondi di riserva ordinario e straordinario derivano dalla destinazione di utili degli esercizi precedenti che, ai sensi dell'art. 21, 1° comma, dello Statuto, non possono essere distribuiti, ma utilizzati unicamente per la copertura di perdite. Conseguentemente, nel 2020 è stato destinato a fondo di riserva straordinario l'utile dell'esercizio 2019 di Euro 146.807.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 il patrimonio netto dell'Azienda, ha subito, pertanto, le seguenti variazioni:

VOCE	VALORE AL 31/12/19	INCREM.	DECREM.	VALORE AL 31/12/20
Capitale di dotazione	329.352	0	0	329.352
Fondo di riserva ordinario	38.309	0	0	38.309
Fondo di riserva straordinario	1.397.310	146.807	0	1.544.116
Utile di esercizio corrente	146.807	72.471	-146.807	72.471
Totale	1.911.777	219.278	-146.807	1.984.248

Il risultato di esercizio al netto delle imposte è pari ad Euro 72.471 e registra un decremento rispetto all'esercizio 2019 di Euro 74.336.

B) FONDI PER RISCHI ED ONERI

I fondi per rischi ed oneri, esposti in bilancio per un importo complessivo di Euro 336.406, sono così costituiti:

VOCE	VALORE AL 31/12/19	INCREM.	DECREM.	VALORE AL 31/12/20
<i>Trattamento di quiescenza</i>	40.207	9.605	0	49.812
<i>Fondo per imposte, anche differite</i>	273.594	0	0	273.594
<i>Altri fondi, di cui:</i>	13.000			13.000
Fondo spese per il personale	13.000	0		13.000
Totale	326.801	9.605	0	336.406

Rispetto al saldo al 31 dicembre 2019 i fondi per rischi ed oneri sono aumentati di Euro 9.605.

Il *fondo per trattamento di quiescenza* è dato dal debito dell'Azienda nei confronti degli Amministratori per premio di fine mandato, determinato secondo le modalità previste dall'art. 9, comma 3, dello Statuto. L'importo in aumento deriva dall'accantonamento delle competenze maturate nell'esercizio dagli Amministratori in carica al 31/12/2020.

Il *fondo per imposte* pari ad Euro 273.594, si riferisce alle somme accantonate per eventuali accertamenti fiscali a seguito della contestazione della detrazione fiscale relativa agli anni 2007, 2008 e 2009 per i lavori di risparmio energetico (55%).

Il *fondo spese per il personale* di Euro 13.000 è costituito dall'accantonamento di incentivi al personale tecnico previsti dal Dlgs n 50/2016.

C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato ammonta al 31 dicembre 2020 ad Euro 365.682, registrando un decremento rispetto al precedente esercizio di Euro 6.365.

Nel corso dell'anno sono state accantonate in tale voce, a titolo di quota maturata nel 2020 ed a titolo di rivalutazione del saldo dell'anno precedente, Euro 154.796 (al netto dell'imposta sostitutiva sulla rivalutazione), in conformità alle previsioni di legge ed a quanto contenuto al riguardo nei contratti collettivi di lavoro del personale dipendente. A fronte di detto accantonamento occorre evidenziare l'utilizzo di parte del TFR per Euro 39.327 a seguito di cessazioni dal rapporto di lavoro dipendente, di anticipazioni agli aventi diritto, di contribuzione al fondo di previdenza integrativa di categoria e al versamento al fondo istituito presso Inps.

La movimentazione dell'esercizio risulta la seguente:

VOCE	VALORE AL 31/12/19	INCREM.	DECREM.	VALORE AL 31/12/20
Trattamento fine rapporto	372.048	156.135	-162.500	365.683

A partire dal bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2020 si è ritenuto più rispondente ai criteri stabiliti dalle disposizioni vigenti esporre il debito netto dell'Azienda verso i dipendenti, costituito dalla differenza tra il debito verso gli stessi per il TFR conservato in Azienda e quanto versato dall'Azienda all'INPS. Ai fini di corretta comparazione si è provveduto a rielaborare il dato relativo all'esercizio precedente.

D) DEBITI

I debiti a carico dell'Azienda, rappresentati nella tabella che segue, al 31 dicembre 2020 ammontano complessivamente ad Euro 24.595.927.

VOCE	VALORE AL 31/12/19	VALORE AL 31/12/20	var.+/-	di cui esigibili oltre l'esercizio 2021	di cui con durata residua superiore a 5 anni
Debiti verso banche	0	801.625	801.625	0	0
Debiti verso altri finanziatori	390.495	378.177	-12.318	365.335	308.273
Debiti verso fornitori	1.537.357	2.165.322	627.965	0	0
Debiti tributari	157.295	154.527	-2.768	0	0
Debiti v/Ist. di prev.e sicurezza soc.	153.248	158.319	5.071	0	0
Altri debiti	19.665.166	20.937.958	1.272.792	922.696	0
Totale	21.903.561	24.595.928	2.692.367	1.288.031	308.273

I *debiti vs banche* ammontano ad Euro 801.625 e si riferiscono all'importo al 31/12/2020 dell'anticipazione bancaria già trattata.

I *debiti verso altri finanziatori* sono rappresentati dal contratto di prestito chirografario di Euro 440.000 assunto con la Cassa Depositi e Prestiti originariamente per la costruzione di n. 43 alloggi a Ferrara via Bianchi, per il quale la Conferenza degli Enti ha autorizzato il diverso utilizzo e la Cassa Depositi e Prestiti, che deve dare comunicazione di concessione, ha richiesto documentazione tecnica integrativa in corso di acquisizione. La movimentazione dell'esercizio si riferisce al pagamento della quota capitale di Euro 12.318. Risultano esigibili da parte della Cassa Depositi e Prestiti entro l'esercizio successivo Euro 12.842.

I *debiti verso fornitori* ammontano ad Euro 2.165.322 e, rispetto al bilancio precedente, si rileva una variazione in aumento di Euro 627.965. Tutti i debiti verso fornitori si presumono esigibili entro l'esercizio successivo.

I *debiti tributari* sono iscritti per Euro 154.527 e sono così composti:

VOCE	VALORE AL 31/12/19	VARIAZIONI (+/-)	VALORE AL 31/12/20
Debiti per imposte dirette	52.110	-52.110	0
Debiti per IVA	0	49.168	49.168
Debiti per IVA differita	0	0	0
Conguaglio bollo virtuale	0	0	0
Altri debiti tributari	30.380	5.288	35.668
Ritenute fiscali dipendenti	68.305	-6.531	61.774
Ritenute fiscali lavoratori autonomi	6.500	1.416	7.917
Totale	157.295	-2.769	154.527

Tutti i debiti tributari sono da considerarsi interamente esigibili entro l'esercizio successivo.

I *debiti verso Istituti di previdenza e di sicurezza sociale* sono costituiti da debiti maturati nel corso dell'esercizio 2020 e sono esigibili per il loro intero importo nel successivo esercizio. Nel dettaglio tale voce è così composta.

VOCE	VALORE AL 31/12/19	VAR. +/-	VALORE AL 31/12/20
Debiti per contributi INPS	152.705	5.051	157.756
Debiti per contributi INAIL	543	19	563
Totale	153.248	5.070	158.319

Gli *altri debiti* sono pari ad Euro 20.937.958 e registrano un incremento di Euro 1.272.792 rispetto al 31 dicembre 2019.

Nell'esercizio 2020 sono state accantonate risorse per *Utilizzi canonici es. 2020 art. 36* per Euro 1.046.391 destinate in particolare: per Euro 773.878 a realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria su alloggi erp siti nella intera provincia, per Euro 272.513 a copertura morosità utenti assistiti welfare (Euro 80.000 per morosità pregressa ed Euro 192.513 morosità corrente).

Il dettaglio di questa voce è il seguente:

altri debiti 2020	2019	variazioni +/-	2020
Depositi cauzionali acquisto alloggi Comuni	6.099	3.000	9.099
Depositi cauzionali contratti di locazione	774.895	-24.996	749.899
Debiti v/utenza per interessi sui depositi cauzionali	185.219	-12.421	172.797
Debiti v/GS Vendite alloggi L. 560/93 ACER	669.727	102.161	771.888
Debiti v/GS Vendite alloggi L. 560/93 Stato	36.963	0	36.963
Debiti v/GS Vendite alloggi L. 560/93 Comuni	164	0	164
Prezzi L. 560/1993	511	0	511
Acconto prezzo alloggi demaniali	495	0	495
Penali occupazione alloggi	80.933	-782	80.151
Debiti verso condomini	89.387	-7.155	82.231
Debiti verso condomini in amministrazione diretta	1.768.208	154.609	1.922.817
Debiti v/assegnatari	500	0	500
Debiti verso Comuni	326.004	135.154	461.158
Debiti verso Assicurazioni	10.780	11.920	22.700
Somme da attribuire GSE	96.907	120.560	217.466
Altri debiti	31.324	3.101	34.425
Debiti verso OO.SS. Utenza	62.945	-2.945	60.000
Cessioni 1/5 dello stipendio	1.674	-1.674	0
Premi assicurativi a carico dipendenti	712	-13	699
Ritenute sindacali dipendenti	420	1.113	1.533
L. 513/77 Finanziamenti da <i>utilizzare</i>	574.893	-1.331	573.563
L. 457/78 Finanziamenti da <i>utilizzare</i>	575.138	86.679	661.818
L. 560/93 Finanziamenti da <i>utilizzare</i>	2.868.401	0	2.868.401
L.R. 24/01 art. 37 Finanz. da <i>utilizzare</i> ACER	12.483	0	12.483
L.R. 24/01 art. 37 Finanz. da <i>utilizzare</i> Portomaggiore	34.752	0	34.752
L.R. 24/01 art. 37 Finanz. da <i>utilizzare</i> Jolanda	121.000	0	121.000
L.R. 24/01 art. 37 Finanz. da <i>utilizzare</i> Berra	15.328	0	15.328
L.R. 24/01 art. 37 Finanz. da <i>utilizzare</i> Ro	22.945	0	22.945
L.R. 24/01 art. 37 Finanz. da <i>utilizzare</i> Comacchio	37.700	0	37.700

L.R. 24/01 art. 37 Finanz. da utilizzare Goro	105.500	0	105.500
Fondi regionali per l'erp - da utilizzare	604	0	604
Fondi regionali "nessun alloggio sfritto" - da utilizzare	876.184	-1.548	874.636
Fondi pubblici Contratti di Quartiere	1.197.157	-859.691	337.466
Fondi Regione sisma comune di Bondeno	7.352	0	7.352
Fondi Regione sisma comune di Ferrara	457.574	-247.828	209.746
Fondi Regione sisma comune di Poggio Renatico	36.072	0	36.072
Fondi Regione Rec. Alloggi Dgr 1571/2014	105.558	230.690	336.248
Fondi Regione intervento Pipers via Bianchi	1.477	0	1.477
Fondi Regione intervento Pipers via Grosoli	0	11.838	11.838
Decreto Interministeriale 16.03.15 Argenta	133.294	53.722	187.016
Decreto Interministeriale 16.03.15 Cento	48.924	0	48.924
Decreto Interministeriale 16.03.15 Codigoro	9.022	0	9.022
Decreto Interministeriale 16.03.15 Comacchio	14.156	64.521	78.677
Decreto Interministeriale 16.03.15 Copparo	55.228	0	55.228
Decreto Interministeriale 16.03.15 Ferrara	182.885	-182.885	0
Decreto Interministeriale 16.03.15 Poggio Renatico	8.821	-8.821	0
Decreto Interministeriale 16.03.15 Portomaggiore	26.116	-26.116	0
Fondi comunali cofin.dgr 1252/2018	13.400	-6.968	6.432
Fondi dgr 1252/2018	0	71.179	71.179
Fondi dgr 1019/2020	0	363.832	363.832
Deb. Utilizzi canonici ed acc. Es. 2004 art. 36 L.R. 24/01	41.982	0	41.982
Deb. Utilizzi canonici ed acc. Es. 2005 art. 36 L.R. 24/01	9.631	0	9.631
Deb. Utilizzi canonici ed acc. Es. 2007 art. 36 L.R. 24/01	545.485	0	545.485
Deb. Utilizzi canonici ed acc. Es. 2008 art. 36 L.R. 24/01	59.833	0	59.833
Deb. Utilizzi canonici ed acc. Es. 2009 art. 36 L.R. 24/01	287.671	0	287.671
Deb. Utilizzi canonici ed acc. Es. 2010 art. 36 L.R. 24/01	101.298	0	101.298
Deb. Utilizzi canonici ed acc. Es. 2011 art. 36 L.R. 24/01	180.929	0	180.929
Deb. Utilizzi canonici ed acc. Es. 2012 art. 36 L.R. 24/01	39.795	0	39.795
Deb. Utilizzi canonici ed acc. Es. 2013 art. 36 L.R. 24/01	797.100	0	797.100
Deb. Utilizzi canonici ed acc. Es. 2014 art. 36 L.R. 24/01	1.708.304	-336.282	1.372.022
Deb. Utilizzi canonici ed acc. Es. 2015 art. 36 L.R. 24/01	1.037.821	-1.202	1.036.619
Deb. Utilizzi canonici ed acc. Es. 2016 art. 36 L.R. 24/01	148.467	-2.851	145.616
Deb. Utilizzi canonici ed acc. Es. 2017 art. 36 L.R. 24/01	434.631	-61.016	373.614
Deb. Utilizzi canonici ed acc. Es. 2018 art. 36 L.R. 24/01	307.397	-97.426	209.971
Deb. Utilizzi canonici ed acc. Es. 2019 art. 36 L.R.	287.588	-73.755	213.832

24/01			
Deb. Utilizzi canonici ed acc. Es. 2020 art. 36 L.R.			
24/01	0	1.046.391	1.046.391
Deb. Utilizzi canonici ed acc. ers Comune Fe	53.038	37.775	90.814
Debiti v/Poste per servizio bollettazione	67	-67	0
Debiti v/Regione Campagna pubblicitaria 1999	14.213	0	14.213
Convenzione Cento- alloggi Fondazione Zanandrea	51.021	5.124	56.146
Convenzione Formignana- canonici	1.525	-1.481	44
Convenzione Formignana - Fondo gestione	8.880	-1.303	7.577
Convenzione Massafiscaglia - Fondo servizi	16.276	560	16.836
Convenzione Massafiscaglia - Fondo gestione	12.929	-9.061	3.868
Convenzione Massafiscaglia - Debiti v/Provincia	8.015	-3.171	4.844
Convenzione Massafiscaglia - canonici serv.alloggi	1.311	3.415	4.726
Convenzione Migliarino	58.707	-33.422	25.285
Convenzione Fondazione Navarra canonici	15.631	-419	15.212
Convenzione Fondazione Navarra - Fondo gestione	9.207	1.444	10.651
Convenzione Fondazione Gulinelli	0	3.338	3.338
Convenzione grattacielo canonici alloggi	67.596	-24.392	43.203
Convenzione grattacielo servizi alloggi	19.954	0	19.954
Convenzione Asp canonici	23.755	0	23.755
Convenzione Asp fondo di Gestione	0	17.724	17.724
Convenzione Agenzia canonici Ferrara	4.950	0	4.950
Convenzione Agenzia servizi Ferrara	0	63	63
Convenzione agenzia casa fondo di Gestione	70.025	-36.246	33.778
Convenzione Agenzia canonici Cento	198.142	-8.188	189.954
Convenzione Agenzia servizi Cento	17.453	10.788	28.241
Convenzione Agenzia Cento	115.031	48.264	163.295
Convenzione Agenzia morosità incolpevole FE	491.256	-325.337	165.919
Convenzione Agenzia morosità incolpevole Cento	240.856	-232.356	8.500
Convenzione Agenzia morosità incolpevole Bondeno	24.927	-24.927	0
Convenzione Agenzia morosità incolpevole Comacchio	40.944	-14.675	26.269
Convenzione Agenzia morosità incolpevole Comuni Unione	29.208	0	29.208
Convenzione Agenzia morosità incolpevole Portomaggiore	20.295	-20.295	0
Convenzione Agenzia morosità incolpevole Terre del Reno	0	10.590	10.590
Fondo Sociale Ferrara	1.350	0	1.350
Fondo Welfare Comune di Argenta	0	3.203	3.203
Fondo Sostegno nuclei Comune di Ferrara	94.000	0	94.000
Fondo Affitto 2020 Distretti diversi	0	1.318.045	1.318.045
Debiti v/dipendenti	117.769	11.657	129.427
Deb. Contributi su ferie residue personale	33.737	6.804	40.541
Ferie residue personale dipendente	129.337	26.573	155.910
TOTALI	19.665.166	1.272.792	20.937.958

Tutti i debiti sopra evidenziati, ad eccezione dei debiti verso utenti per depositi cauzionali sui contratti di locazione e per gli interessi maturati sugli stessi per un totale complessivo di Euro 922.696 sono da considerare esigibili entro l'esercizio successivo.

E) RATEI E RISCOINTI PASSIVI

I *ratei e risconti passivi* al 31 dicembre 2020 ammontano complessivamente ad Euro 66.215 e risultano incrementati di Euro 49.252 rispetto al 31 dicembre 2019. Gli stessi risultano così composti:

VOCE	VALORE AL 31/12/19	VAR. +/-	VALORE AL 31/12/20
<i>Ratei passivi</i>	3.061	-3.061	0
<i>Risconti passivi</i>	13.902	52.313	66.215
Altri risconti passivi	13.902	52.313	66.215
Totale	16.963	49.252	66.215

I risconti passivi sono costituiti dalle quote di compensi di gestione e di recupero spese amministrative addebitate per gestione diretta di condomini da parte di Acer.

Passività potenziali

Acer Ferrara non ha a proprio carico passività potenziali che non siano state rilevate in bilancio.

ALTRE INFORMAZIONI

Sistema di prevenzione dei rischi di reato e della corruzione.

A garanzia del sistema di prevenzione dei rischi di reato di cui al D.lgs 231/2001 e del sistema di prevenzione della corruzione di cui alla legge 190/2012, si è preso visione delle risultanze presenti nel rapporto annuale dell'Organismo di vigilanza redatto in data 20/04/21 e dell'avvenuta predisposizione e pubblicazione della relazione annuale del Responsabile della prevenzione della corruzione al 31/12/2020 e del Piano triennale della prevenzione della corruzione e della trasparenza 2020-2022.

Impegni, garanzie prestate e passività potenziali non risultanti dallo Stato Patrimoniale

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2427, comma 9 del Codice Civile, si evidenziano i seguenti impegni, garanzie prestate e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale.

Fidejussioni e garanzie reali

- n. 1 fideiussione bancaria n. 68008-820000764765 a favore della Cassa Depositi e Prestiti spa rilasciata da Carisbo ora Intesa San Paolo, in data 28/05/2014, a garanzia degli obblighi derivanti dalla contrazione del prestito chirografario di Euro 440.000 originariamente assunto per

l'intervento costruttivo dei 43 alloggi in Ferrara via Bianchi ed ora in attesa di conferma della Cassa Depositi e Prestiti di accettazione di variazione di destinazione;

- n. 1 ipoteca immobiliare di primo grado iscritta su immobile di proprietà Acer adibito a scuola materna, sito in Ferrara via Isabella d'Este, cc.nn.18-22, locato a Scuola materna paritaria del C.I.F. Centro Italiano Femminile, con sede legale in Via Savonarola, 26 Ferrara, a garanzia mutuo CA.RI.FE di Euro 130.000 contratto dallo stesso conduttore, della durata di 15 anni, per lavori di ristrutturazione dell'immobile, come da conforme deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 112 del 25/10/2007;

- n. 1 fideiussione bancaria n. 126 rilasciata da Nuova Cassa di Risparmio. di Ferrara ora Bper Banca S.p.a. in data 03 giugno 2016 a favore di INPS, in relazione all'accordo sottoscritto tra Azienda Casa Emilia-Romagna Ferrara e le organizzazioni sindacali CGIL Funzione Pubblica, CISL Funzione Pubblica, RSU aziendali in data 27 luglio 2015 relativamente all'esodo di n. 2 dipendenti previsto all'art. 4 della legge 28 giugno 2012 n. 92. Gli obblighi garantiti dalla presente fideiussione sorgono con l'adozione da parte di INPS dei singoli provvedimenti di liquidazione delle prestazioni in favore di n. 2 lavoratori e l'accredito della contribuzione correlata da parte dell'INPS a favore dei lavoratori. L'importo massimo garantito da Nuova Cassa di Risparmio di Ferrara ora Bper ammonta ad Euro 342.470,28 ed è costituito da una parte fissa pari ad Euro 297.800,24 e da una parte variabile, in aumento o in diminuzione della parte fissa e comunque non superiore al 15% dell'importo complessivo della stessa di Euro 44.607,04, in funzione delle successive determinazioni adottate dall'INPS.

- n. 1 fideiussione bancaria n. 216/2016 rilasciata da Nuova Cassa di Risparmio di Ferrara ora Bper Banca S.p.a. in data 3 novembre 2016 sempre a favore di INPS per gli obblighi relativi all'esodo di un ulteriore dipendente. L'importo massimo garantito ammonta ad Euro 167.064,41 (Euro 145.273,40 parte fissa ed Euro 21.791,01 parte variabile).

Le fideiussioni bancarie n. 126 del 03 giugno 2016 e n. 216 del 03 novembre 2016 a favore di INPS, sono state estinte in data 29 aprile 2021.

Beni di terzi presso Acer

Acer Ferrara gestisce in convenzione per conto dei Comuni della Provincia, per il periodo dal 01 gennaio 2015 al 31 dicembre 2019, con rinnovo per altri 5 anni, scadenza 31/12/2024, il patrimonio di Edilizia residenziale pubblica di loro proprietà. Gli alloggi di erp in gestione al 31

dicembre 2020 erano n. 6710 per un valore, stimato secondo le indicazioni previste al comma 10 dell'articolo 1 della Legge 560 del 24 dicembre 1993, di Euro 302.290.157.

Impegni

La Società non ha assunto impegni che non siano stati rilevati in bilancio.

Informazioni sul Conto Economico

Ripartizione territoriale dei canoni di locazione derivanti dagli alloggi di e.r.p.

I canoni di locazione degli alloggi di e.r.p. in gestione costituiscono la voce di ricavo più significativa dell'Azienda, essendo pari a circa il 70% del valore della produzione (al netto dei contributi in conto esercizio per la manutenzione corrente degli alloggi stessi), ossia dei proventi derivanti dalla gestione ordinaria dell'ACER. La ripartizione dei canoni di locazione degli alloggi di e.r.p. per Comune, opportunamente raffrontata al n. di alloggi in gestione, risulta la seguente:

Codice	Comune	Alloggi in gestione al 31/12/2020	%	Canoni di locazione alloggi di e.r.p. esercizio 2020	%
001	Argenta	470	7,00%	567.301	6,64%
003	Bondeno	191	2,85%	249.490	2,92%
004	Cento	298	4,44%	366.843	4,29%
005	Codigoro	141	2,10%	2230.128	2,69%
006	Comacchio	533	7,94%	768.537	8,99%
007	Copparo	223	3,32%	238.437	2,79%
008	Ferrara	3.386	50,46%	4.108.781	48,07%
010	Jolanda di Savoia	79	1,18%	110.932	1,30%
011	Lagosanto	48	0,72%	66.733	0,78%
012	Masi Torello	8	0,12%	18.605	0,22%
014	Mesola	152	2,27%	204.339	2,39%
017	Ostellato	96	1,43%	135.047	1,58%
018	Poggio Renatico	98	1,46%	147.278	1,72%
019	Portomaggiore	271	4,04%	336.032	4,27%
022	Vigarano Mainarda	32	0,48%	67.820	0,79%
023	Voghiera	33	0,49%	60.220	0,70%
025	Goro	51	0,76%	82.451	0,96%
027	Fiscaglia	158	2,35%	212.239	2,48%
028	Terre del Reno	55	0,82%	92.606	1,08%
029	Riva del Po	248	3,70%	292.088	3,42%
030	Tresignana	139	2,07%	163.102	1,91%
	TOTALI	6710	100,00%	8.548.011	100%

Interessi ed altri oneri finanziari

Il totale degli *oneri finanziari* di competenza dell'esercizio 2020 è pari ad Euro 18.250. La composizione di tali costi è la seguente:

- interessi sui depositi cauzionali degli utenti per contratti di locazione in essere maturati nell'esercizio 2020, Euro 242;
- altri interessi passivi, riferibili ad interessi per ritardati versamenti di T.F.R. Euro 35;
- interessi passivi su anticipazione cassiere Euro 1.677;
- interessi su prestito Cassa Depositi e Prestiti contratto per la costruzione di n. 43 alloggi di edilizia residenziale sociale in Ferrara via Bianchi, Euro 16.296.

Numero medio dei dipendenti ripartito per categoria

Il rapporto di lavoro del personale dipendente dall'Azienda, ai sensi della L.R. n. 24/2001, è regolamentato, sia dal punto di vista normativo che dal punto di vista economico, per il personale non dirigente, dal C.C.N.L. Federcasa, mentre per il personale dirigente esso è regolamentato dal C.C.N.L. Confservizi.

La ripartizione per categoria del personale dipendente può essere rappresentata nel modo seguente:

Personale	A tempo indeterminato	A tempo determinato	Totale
Dirigenti	4	0	4
Livello Q.1	0	0	0
Livello Q.2	1	0	1
Livello A.1	5	0	5
Livello A.2	8	0	8
Livello A.3	3	0	3
Livello B.1	9	0	9
Livello B.2	10	0	10
Livello B.3	20	6	26
Totale	60	6	66

Il numero dei dipendenti a tempo indeterminato al 31/12/2020 risulta variato rispetto alla chiusura dell'esercizio precedente a seguito di:

- delle dimissioni per pensionamento di n. 2 dipendenti di livello Q2 e n. 1 di livello A2;
- delle progressioni economiche di n. 6 dipendenti, n. 3 dipendenti da livello A3 a livello A2 e n. 3 dipendenti da livello B3 a livello B2;
- dalla selezione interna di n. 1 dipendente da livello B3 a livello A2;
- della trasformazione di n. 4 dipendenti di livello B3 da tempo determinato a tempo indeterminato.

- dell'assunzione di n.5 dipendenti di livello B3 di cui 1 con decorrenza 20/01/2020, 1 con decorrenza 17/02/2020, 1 con decorrenza 01/03/2020, 1 con decorrenza 09/03/2020 e 1 con decorrenza 16/09/2020.

Al 31 dicembre 2020 erano in corso contratti di lavoro a tempo determinato con n. 6 dipendenti di livello B3 ai quali è applicato il C.C.N.L. Federcasa.

Compensi spettanti agli Amministratori e Sindaci

I compensi annui lordi complessivamente liquidati ai membri del Consiglio di Amministrazione nel corso dell'esercizio 2020 sono pari ad Euro 115.258, ai sensi della delibera della Conferenza degli Enti n. 4 del 14 ottobre 2004, assunta in attuazione dell'art. 9 dello Statuto aziendale, con decorrenza dal 1° novembre 2004, rideterminati con decorrenza 25/06/2014 ai sensi della delibera della Conferenza degli Enti n. 3 del 20/11/2014 ed ancora modificata con delibera della Conferenza degli Enti n. 2 del 19/11/2019 a seguito della variazione dell'ammontare delle indennità di carica del Sindaco del Comune di Ferrara dal 11/06/2019. Oltre tali compensi, sono stati erogati Euro 1.967 a titolo di rimborsi chilometrici, accantonati a titolo di trattamento di fine mandato Euro 9.605, liquidati i relativi oneri riflessi per un totale di Euro 26.787.

I compensi annui lordi complessivamente liquidati ai membri del Collegio dei Revisori dei Conti sono pari ad € 21.470 di cui Euro 193 a titolo di rimborso chilometrico, ai sensi della delibera della Giunta della Regione Emilia-Romagna n. 2283 del 29 ottobre 2001, assunta in attuazione dell'art. 47, 3° comma, della Legge Regionale n. 24/2001. I compensi dei membri del Collegio dei Revisori dei Conti sono stati aggiornati con deliberazione della Conferenza degli Enti n. 4 del 16 novembre 2005 con decorrenza dalla stessa data.

Importo e natura dei singoli elementi di ricavo/costo di entità o incidenza eccezionali

Nel corso dell'esercizio non si sono realizzati ricavi che per entità o per natura possano essere considerati eccezionali.

Imposte sul reddito di esercizio

L'importo complessivo stimato delle imposte correnti sul reddito dell'esercizio ammonta ad Euro 152.041.

In particolare:

IRES Euro 148.322;

IRAP Euro 50.576

Operazioni con parti correlate

Ai fini dell'assolvimento degli obblighi imposti dal D.Lgs. n. 173/2008, di recepimento nell'ordinamento italiano della Direttiva 2006/46/CE, che, innovando l'art. 2427 Cod. Civ., ha imposto di indicare in Nota Integrativa le operazioni realizzate con parti correlate, qualora le stesse siano rilevanti e non concluse a normali prezzi e condizioni di mercato, si precisa che, per quanto concerne ACER, individuando le parti correlate nelle imprese nelle quali si detiene una partecipazione (nella fattispecie Art-ER, Lepida scpa, Fondazione ITS TEC), si evidenzia che non sussistono operazioni intercorse con le predette partecipate.

Erogazioni pubbliche ricevute nel corso dell'esercizio

In ottemperanza agli obblighi di trasparenza in materia di erogazioni pubbliche previste dall'articolo 1, commi 125-129 della legge n. 124/2017, successivamente integrata dal D.L. "sicurezza" (n. 113/2018) e dal D.L. "Semplificazione" (n. 135/2018) si riportano di seguito le informazioni relative alle erogazioni pubbliche ricevute dalla Società nel corso dell'esercizio 2020.

Si precisa che è stato utilizzato un criterio di rendicontazione per cassa, riportando le erogazioni incassate nel corso del periodo in oggetto.

Non sono state prese in considerazione erogazioni ricevute a fronte di corrispettivi per forniture e servizi resi.

Nel seguente prospetto stante la natura stessa dell'attività svolta da Acer non sono elencati i finanziamenti concessi ai Comuni per la realizzazione di interventi edilizi sul patrimonio dei Comuni, incassati e gestiti in base alle convenzioni con i Comuni da Acer.

Soggetto erogante	Descrizione	31/12/2020
Gestore Servizi Energetici	Contributo D.M. 16/2/16, incentivo per sostituzione impianti di climatizzazione esistenti con impianti di climatizzazione a generatori di condensazione	121.777
Totale		121.777

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Si dà atto che la pandemia da COVID - 19 non ha comportato soluzioni di continuità al funzionamento dell'Azienda, e, pertanto, non si è reso necessario avvalersi della facoltà di derogare dall'applicazione dell'art. 2423 bis, comma 1, numero 1), Codice Civile, prevista dall'art. 38 quater, comma 2, della Legge n. 77/2020, di conversione, con modificazioni, del D.L. n. 34/2020.

Destinazione Utile di esercizio

In base all'art. 21 dello Statuto e considerando che non vi sono perdite di esercizi precedenti da ripianare, il Consiglio di Amministrazione propone di destinare l'utile di esercizio al 31/12/2020 a incremento della riserva straordinaria, avendo il fondo di riserva ordinario già raggiunto l'importo del 5% del capitale di dotazione.

Ferrara, 28 maggio 2021

Per IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE
IL PRESIDENTE ACER

(Daniele Falombo)





AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA

Ente Pubblico Economico ex L.R. 24/2001

Corso Vittorio Veneto, 7 – 44100 Ferrara – C.F. – P.IVA 00051510386
Centralino Tel. 0532 230311 – Servizio Clienti Tel. 0532 230377 – Fax 0532 207854
www.acerferrara.it

Azienda con sistema qualità certificato in conformità alla normativa ISO 9001:2015

Aderente Federcasa

RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI

**RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI
DELL'AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA
AL BILANCIO D'ESERCIZIO 2020**

ΦΦΦΦΦΦΦΦ

Signor Presidente e Signori Membri della Conferenza degli Enti,

la presente Relazione viene redatta in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 20 dello Statuto dell'ACER Ferrara.

La proposta di bilancio d'esercizio 2020 è stata approvata in data 28 maggio 2021, anziché entro quattro mesi dalla chiusura dell'esercizio come previsto dall'art. 20 dello Statuto, in quanto stante l'emergenza sanitaria in corso e le difficoltà operative derivanti dall'applicazione delle norme anti contagio e del lavoro agile previste dalle disposizioni di legge, il Consiglio di Amministrazione, nella seduta del 20 aprile u.s., ha ritenuto opportuno avvalersi della facoltà riconosciuta dall'art. 3, comma 3, del D.L. n. 183/2020, convertito in Legge n. 21/2021.

Il Bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2020 redatto dagli Amministratori, che per le ragioni di cui al paragrafo precedente si considera regolarmente trasmesso al Collegio dei Revisori nei termini di legge, anziché in quelli statutari, si riassume nei seguenti dati:

Stato Patrimoniale	al 31/12/2020	al 31/12/2019	differenza
TOTALE ATTIVO (€)	27.348.478	24.531.150	2.817.328
Crediti verso Enti di riferimento	0	0	0
Immobilizzazioni	4.953.847	4.984.518	-30.671
Attivo circolante	22.246.404	19.320.944	2.925.460
Ratei e risconti attivi	148.227	225.688	-77.461
TOTALE PASSIVO (€)	27.348.478	24.531.150	2.817.328
Patrimonio netto	1.984.249	1.911.778	72.471
Fondi per rischi ed oneri	336.406	326.801	9.605
Fondo T.F.R.	365.682	372.048	-6.366
Debiti	24.595.927	21.903.561	2.692.366
Ratei e risconti passivi	66.214	16.962	49.252
Conto economico	al 31/12/2020	al 31/12/2019	differenza
Valore della produzione A	14.074.407	12.802.198	1.272.209
Costi della produzione B	-13.990.133	-12.716.254	-1.273.879

<u>Differenza valore-costi della produzione</u>	<u>84.274</u>	<u>85.944</u>	<u>-1.670</u>
Proventi ed oneri finanziari C	4.868	207.328	-202.460
Rettifiche valore attività finanziarie D	5.364	5.559	-195
Imposte sul reddito dell'esercizio	-22.035	-152.024	129.989
<u>UTILE DELL'ESERCIZIO (€)</u>	<u>72.471</u>	<u>146.807</u>	<u>-74.336</u>

Sulla base dei controlli espletati e degli accertamenti eseguiti, rileviamo che il Bilancio d'esercizio che verrà sottoposto all'approvazione della Conferenza degli Enti, corrisponde alle risultanze della contabilità generale e che, per quanto riguarda la forma ed il contenuto, esso è stato redatto nel rispetto delle vigenti norme legislative, statutarie e regolamentari, nonché con l'osservanza di corretti principi contabili applicabili ad un'impresa in funzionamento.

Sulla base di quanto personalmente verificato, risulta altresì che non si sono rese necessarie deroghe ai criteri di valutazione utilizzati nella redazione dei bilanci degli esercizi precedenti.

Pertanto, i criteri di valutazione adottati consentono di assicurare, sia sul piano formale che su quello sostanziale, la dovuta chiarezza, comparabilità, nonché la veritiera e corretta rappresentazione della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica dell'Azienda. In particolare:

- *le immobilizzazioni immateriali*, sono iscritte al costo storico di acquisizione rettificato in base all'effettivo deperimento economico dei beni e/o alla residua durata del rapporto contrattuale;
- *le immobilizzazioni materiali*, sono iscritte al costo storico di acquisizione aumentato degli eventuali oneri accessori e rettificato in base alla residua possibilità di utilizzo. I costi di manutenzione e riparazione ordinari sono stati imputati al conto economico, mentre i costi di manutenzione straordinaria, di natura incrementativa, sono stati imputati in aumento del valore dei rispettivi beni;
- *i debiti* sono stati valutati al valore nominale;
- *i crediti* sono stati valutati al presumibile valore di realizzo, con la precisazione, sia per i crediti che per i debiti, che non ricorrono i presupposti per la loro attualizzazione;
- *i titoli a medio-lungo termine*, sono stati valutati al costo di acquisto, non sussistendo elementi che facciano ritenere una durevole perdita di valore;
- *le partecipazioni* sono state valutate al costo di acquisto;
- *le disponibilità liquide* sono state valutate al valore nominale;

- *i ratei e risconti attivi e passivi* sono stati calcolati secondo il criterio della competenza economica e temporale;
- *il fondo trattamento di fine rapporto (T.F.R.)* rappresenta il debito effettivo maturato nei confronti del personale dipendente, in conformità alla legislazione vigente ed ai contratti collettivi di lavoro; il valore rappresentato nel passivo dello stato patrimoniale corrisponde al saldo tra il debito nei confronti del personale dipendente per il fondo T.F.R. conservato in Azienda ed il credito nei confronti dell'INPS per il fondo TFR versato presso lo stesso Istituto;
- *i fondi per rischi ed oneri* si riferiscono al premio di fine mandato da corrispondere agli Amministratori ai sensi dello Statuto ed alle indennità che si presume di dover corrispondere al personale dipendente e dirigente a titolo di trattamento accessorio;
- *i costi ed i ricavi* sono esposti in bilancio secondo i principi della prudenza e della competenza economica, con rilevazione dei relativi ratei e risconti.

Non risulta al Collegio che si siano verificati casi eccezionali che impongano di disapplicare singole norme di legge in ordine alla rappresentazione corretta e veritiera del bilancio (art. 2423 Codice Civile, 5° comma) o in ordine ai criteri di valutazione (art. 2423 bis Codice Civile, ultimo comma).

In merito a quanto previsto dall'art. 47 della L.R. n. 24/01 e ss.mm.ii., nonché dall'art. 15 dello Statuto dell'ACER, il Collegio dei Revisori dei Conti evidenzia di aver partecipato alle sedute del Consiglio di Amministrazione e di aver effettuato i prescritti controlli periodici constatando l'esistenza di una adeguata organizzazione contabile e di una regolare tenuta della contabilità, nonché l'osservanza dello Statuto e del Regolamento di Amministrazione e Contabilità.

Non sono pervenute segnalazioni di irregolarità da parte dell'Organismo di Vigilanza, istituito ai sensi del D.Lgs. n. 231/2001, da riferire alla Conferenza degli Enti.

Il Collegio ha preso visione delle risultanze presenti nel rapporto annuale dell'Organismo di vigilanza redatto in data 20/04/2021 e dell'avvenuta predisposizione e pubblicazione della relazione annuale del Responsabile della prevenzione della corruzione al 31/12/2020 e del Piano triennale della prevenzione della corruzione e della trasparenza 2020-2022.

Si dà atto che il Direttore Generale, in base ai poteri conferitegli dal Consiglio di Amministrazione, con determinazione n. 371 in data 20 dicembre 2019, ha attribuito l'incarico di certificazione obbligatoria dei bilanci 2019-2022, ai sensi dell'art. 41, 5° comma, della L.R. n. 24/01 e ss.mm.ii., alla Ditta "LaBase Revisioni" S.r.l. con sede in Forlì – Via Gramsci c.n. 83.

Si dà atto altresì che ai sensi del sopra richiamato art. 41, 5° comma, della L.R. n. 24/01 e ss.mm.ii., ACER Ferrara ha tenuto una contabilizzazione separata degli oneri e dei proventi derivanti dalle diverse attività dalla stessa svolte, presentando uno schema riepilogativo dei risultati per settore di attività.

I costi di gestione degli alloggi di e.r.p. ex art. 4, 3° comma, lett. c), della L.R. n. 24/01 e ss.mm.ii., calcolati nel rispetto dei criteri stabiliti dalla deliberazione del Consiglio Regionale 30 luglio 2002, n. 391, risultano inferiori ai massimali ivi previsti (massimale previsto per ACER Ferrara, Euro 44 mese/alloggio). In particolare, per l'esercizio 2020, essi sono risultati pari ad € 32,56 mese/alloggio.

Infine, si evidenzia che i canoni di locazione derivanti dagli alloggi di e.r.p. in gestione sono stati interamente utilizzati nel rispetto di quanto previsto dall'art. 36 della succitata L.R. n. 24/01 e ss.mm.ii.; le risorse residue da canoni di locazione e.r.p., al netto dei costi di gestione come definiti dalle vigenti concessioni sottoscritte con i Comuni, sono state appositamente ed integralmente accantonate in apposita voce di debito dello Stato Patrimoniale. Esse sono state già destinate dal Consiglio di Amministrazione di ACER Ferrara ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria del patrimonio di e.r.p. in gestione, sulla base del Bilancio di Previsione 2020 e dei suoi successivi assestamenti.

L'utile dell'esercizio, pari ad € 72.471, secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni statutarie, dovrà essere portato ad incremento del fondo di riserva straordinario, avendo il fondo di riserva ordinario (pari ad € 38.309) già superato il 5% del capitale di dotazione dell'Azienda (pari ad Euro 329.352). A seguito di detto incremento il fondo di riserva straordinario raggiungerà l'importo di Euro 1.616.587, utilizzabile per il finanziamento di eventuali investimenti o per coprire eventuali future perdite di gestione.

Si dà atto che la pandemia da COVID – 19 non ha comportato soluzioni di continuità al funzionamento dell'Azienda, e, pertanto, non si è reso necessario avvalersi della facoltà di derogare dall'applicazione dell'art. 2423 bis, comma 1, numero 1), Codice Civile, prevista dall'art. 38 quater, comma 2, della Legge n. 77/2020, di conversione, con modificazioni, del D.L. n. 34/2020.

In virtù di quanto precedentemente evidenziato, il Collegio dei Revisori dei Conti esprime, per quanto di competenza, parere favorevole all'approvazione del Bilancio d'esercizio 2020 così come proposto dal Consiglio di Amministrazione dell'ACER Ferrara.

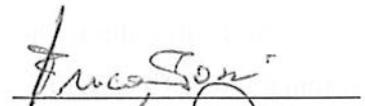
Ferrara, 9 giugno 2021



IL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI

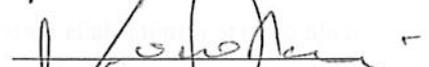
PAZI dott. FRANCO

Presidente



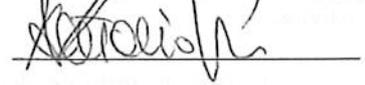
PECORARI dott. LUCIANO

Componente



SUSCA dott. ANTONIO

Componente





AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA

Ente Pubblico Economico ex L.R. 24/2001

Corso Vittorio Veneto, 7 – 44100 Ferrara – C.F. – P.IVA 00051510386
Centralino Tel. 0532 230311 – Servizio Clienti Tel. 0532 230377 – Fax 0532 207854
www.acerferrara.it

Azienda con sistema qualità certificato in conformità alla normativa ISO 9001:2015

Aderente Federcasa

RELAZIONE DI REVISIONE CONTABILE

LaBase s.r.l.

ISO 9001
BUREAU VERITAS
Certification



RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE INDIPENDENTE

Al Consiglio di Amministrazione
della ACER – Azienda Casa Emilia-Romagna
della Provincia di Ferrara
Ferrara

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile dell'allegato bilancio d'esercizio della ACER – Azienda Casa Emilia-Romagna della Provincia di Ferrara (l'Azienda), costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2020, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria dell'Azienda al 31 dicembre 2020, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto all'Azienda in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Altri aspetti

La presente relazione è emessa a seguito di un mandato che non prevede l'attività di revisione legale ex art. 2409 – bis del Codice Civile.

Responsabilità degli amministratori e del collegio dei revisori dei conti per il bilancio d'esercizio

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte di controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità dell'Azienda di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione dell'Azienda o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il collegio dei revisori dei conti ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria dell'Azienda.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio.

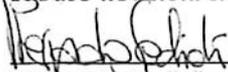
Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- o abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- o abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno dell'Azienda;
- o abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- o siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità dell'Azienda di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che l'Azienda cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- o abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

LaBase Revisioni Srl


Pierpaolo Sedioli
(Socio)

Forlì, 29 giugno 2021



AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA

Ente Pubblico Economico ex L.R. 24/2001

Corso Vittorio Veneto, 7 – 44100 Ferrara – C.F. – P.IVA 00051510386
Centralino Tel. 0532 230311 – Servizio Clienti Tel. 0532 230377 – Fax 0532 207854
www.acerferrara.it

Azienda con sistema qualità certificato in conformità alla normativa ISO 9001:2015

Aderente Federcasa

STATO PATRIMONIALE AL 31/12/2020 ANALITICO



ATTIVO (importi in Euro)	STATO PATRIMONIALE AL 31/12/2020	STATO PATRIMONIALE AL 31/12/2019
A) Crediti verso Enti di riferimento		
B) Immobilizzazioni		
I) Immobilizzazioni immateriali:	64.611,88	57.842,79
1) costi di impianto ed ampliamento;		
2) costi di sviluppo;		
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione di opere dell'ingegno;		
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili; Licenze d'uso programmi informatici	8.521,73	26.653,53
5) avviamento;		
6) immobilizzazioni in corso ed acconti;		
7) altre.	56.090,15	31.189,26
II) Immobilizzazioni materiali:	1.101.351,97	1.144.558,43
1) terreni e fabbricati;	983.536,44	1.002.181,97
Aree inedificate	14,10	14,10
Fabbricati	3.146.520,10	3.088.975,67
Fondo amm.to fabbricati	-2.162.997,76	-2.086.807,80
2) impianti e macchinario;		
3) attrezzature industriali e commerciali;		
4) altri beni;	117.815,53	142.376,46
Apparecchiature elettroniche ed elettromeccaniche	274.687,65	303.504,54
Fondo amm.to App. elettroniche ed elettrom.	-238.643,89	-253.260,03
Mobili, arredi e macchine ordinarie per ufficio	316.628,19	305.022,59
Fondo amm.to Mobili, arredi e macch. ord. ufficio	-259.565,22	-245.931,68
Autovetture	87.374,79	87.374,79
Fondo amm.to Autovetture	-84.953,51	-80.110,97
Impianto fotovoltaico	30.763,20	30.763,20
Fondo amm.to fotovoltaico	-15.227,79	-12.459,10
Altri beni mobili	13.116,50	11.957,00
Fondo amm.to Altri beni mobili	-6.364,39	-4.483,88
5) immobilizzazioni in corso ed acconti.	0,00	0,00
III) Immobilizzazioni finanziarie:	3.787.882,75	3.782.116,83
1) partecipazioni in:	2.069,00	2.069,00
a) imprese controllate;		
b) imprese collegate;		
c) imprese controllanti;		
d) imprese sottoposte al controllo delle controllanti;		
d-bis) altre imprese.		
Lepida Scpa	1.000,00	1.000,00
Art-Er Scpa	69,00	69,00
Fondazione ITS TEC	1.000,00	1.000,00
2) crediti:	336.214,61	330.448,69
a) verso imprese controllate;	0,00	0,00
b) verso imprese collegate;	0,00	0,00
c) verso imprese controllanti;	0,00	0,00
d) verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti;		
d-bis) verso altri (di cui 0 esigibili entro l'esercizio successivo)	336.214,61	330.448,69
Deposito cauzionale VV.FF.	1.207,34	1.207,34
Deposito cauzionale Regione Emilia-Romagna	491,70	491,70
Deposito cauzionale Poste	189,91	189,91
Crediti polizze assicurative	333.319,65	327.955,94
Crediti Università tratt.garanzia	1.006,01	603,80

ATTIVO (importi in Euro)	STATO PATRIMONIALE AL 31/12/2020	STATO PATRIMONIALE AL 31/12/2019
3) <i>altri titoli</i> ;	3.449.599,14	3.449.599,14
Obbligazioni		
Btp sc. 1/9/36	74.599,14	74.599,14
Fondo Ferrara Social Housing	3.375.000,00	3.375.000,00
4)		
Totale delle immobilizzazioni (B)	4.953.846,60	4.984.518,05
C) Attivo circolante:		
I) Rimanenze:		
1) <i>materie prime, sussidiarie e di consumo</i> ;		
2) <i>prodotti in corso di lavorazione e semilavorati</i> ;		
3) <i>lavori in corso su ordinazione</i> ;		
4) <i>prodotti finiti e merci</i> ;		
5) <i>acconti</i> .		
II) Crediti:	18.420.623,54	14.405.622,25
1) <i>verso clienti (di cui € 0 esigibili oltre l'esercizio successivo)</i>	11.690.402,10	9.469.455,49
2) <i>verso imprese controllate</i> ;		
3) <i>verso imprese collegate</i> ;		
4) <i>verso imprese controllanti</i> ;		
5) <i>verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti</i> ;		
5-bis) <i>crediti tributari; (di cui € 123.839 esigibili oltre l'es.succ.)</i>	184.322,90	197.418,78
Erario c/IVA a credito	233,38	152.105,20
Erario c/crediti d'imposta	0,00	0,00
Erario c/crediti per imposte dirette	27.020,26	0,00
Crediti per imposta di bollo	0,00	0,00
Crediti v/Erario sismabonus	157.069,26	45.313,58
5-ter) <i>imposte anticipate</i> ;	18.886,27	18.886,27
5-quater) <i>verso altri (di cui € 0 esigibili oltre l'esercizio successivo)</i>	6.527.012,27	4.719.861,71
Corrispettivi gestione rientri G. S. L. 560/93	7.755,89	7.755,89
Crediti v/assicurazioni	7.870,00	43.380,00
Anticipazioni a Comuni per lavori	765.250,94	780.694,13
Anticipazioni a Comuni per agenzia	39.653,15	51.517,22
Anticipazioni a Comuni per welfare	95.519,92	59.901,44
Altre anticipazioni a Comuni	1.380.890,21	31.075,00
Anticipazioni a Provincia morosità incolpevole	10.000,00	18.110,12
Anticipazioni Asp	84.033,60	82.454,05
Crediti vs proprietari Grattacielo	2.417,29	2.417,29
Crediti proprietari Ag.Cento	373,41	77,41
Crediti proprietari Terremoto	1.012,86	1.012,86
Anticipazioni Corti di Medoro	774,77	2.465,51
Anticipazioni a diversi	99.088,27	109.217,12
Anticipazioni ad imprese	79.108,13	15.348,27
Arrotondamenti attivi su stipendi	35,64	32,79
Crediti v/dipendenti	1.408,47	6,03
Crediti v/GS L. 513/77	20.760,39	21.931,44
Crediti v/CER L. 457/78	49.822,76	49.822,76
Crediti v/ Gs L. 560/93 el.457/78	257.237,05	226.591,31
Crediti v/Regione per contributi attività edilizia	1.255.030,40	1.196.166,44
Crediti v/Regione per contributi att.sisma	898.881,17	777.183,42
Gestioni condominiali	1.455.790,58	1.225.901,84
Crediti per accertamento provvisoriale	14.299,37	16.799,37
III) Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni:	49.607,06	49.607,06
1) <i>partecipazioni in imprese controllate</i> ;		
2) <i>partecipazioni in imprese collegate</i> ;		
3) <i>partecipazioni in imprese controllanti</i> ;		
4) <i>altre partecipazioni</i> ;		
5)		
6) <i>altri titoli</i> .	49.607,06	49.607,06

ATTIVO (Importi in Euro)	STATO PATRIMONIALE AL 31/12/2020	STATO PATRIMONIALE AL 31/12/2019
Fondi monetari	49.607,06	49.607,06
Obbligazioni		
7) altre		
IV) Disponibilità liquide:	3.776.173,55	4.865.715,09
1a) depositi bancari e postali;	700.053,55	1.386.951,16
ccp n. 25859653	324.787,42	253.794,80
ccp n. 321149 studentato	3.307,40	3.005,39
Cassa presso Bper S.p.A.	0,00	781.859,40
c/c 33531/6 CARIFE Carta Si Amministratori	2.185,10	3.261,52
c/c 40707 CARIFE conto pegno esodo	258.768,67	258.721,56
c/c 64253092 Banca Fideuram investimenti	6.222,55	5.823,36
c/c 35794 Acer Ferrara Rid utenze	40.582,11	15.873,57
c/c 35795 Acer Ferrara affitti studentato	31.637,19	31.714,25
c/c 8843 Carisbo	32.563,11	32.897,31
1b) depositi vincolati presso la Banca d'Italia	3.068.578,77	3.475.308,86
Depositi c/o Banca d'Italia C.S. n. 1830 Fondi CER	344.402,37	751.132,46
Depositi c/o Banca d'Italia C.S. n. 1935 Fondi Legge n. 560/93	2.724.176,40	2.724.176,40
2) assegni;		
3) danaro e valori in cassa.		
Danaro in cassa interna	7.541,23	3.455,07
Totale attivo circolante (C)	22.246.404,15	19.320.944,40
D) Ratei e risconti.		
1) Ratei attivi	525,00	525,00
2) Risconti attivi	147.702,70	225.162,81
Risconti attivi diversi	26.241,89	78.620,75
Tasse registro contratti locazione ultrannuali	81.104,19	96.096,28
Risconto via Bianchi	9.532,80	11.916,00
Risconto Porta Mare	10.164,84	12.706,05
Risconto Boiardo 12	20.658,98	25.823,73
Totale ratei e risconti (D)	148.227,70	225.687,81
TOTALE ATTIVITA'	27.348.478,45	24.531.150,26

PASSIVO (importi in Euro)	STATO PATRIMONIALE AL 31/12/2020	STATO PATRIMONIALE AL 31/12/2019
A) Patrimonio netto:	1.984.248,16	1.911.777,37
I) Capitale di dotazione.	329.352,34	329.352,34
Capitale di dotazione	329.352,34	329.352,34
II)		
III) Riserve di rivalutazione		
IV)		
V) Riserve statutarie o regolamentari:	1.582.425,03	1.435.618,25
a) Fondo di riserva ordinario;	38.308,55	38.308,55
b) Fondo di riserva straordinario;	1.544.116,48	1.397.309,70
c) Altre.		
VI)		
VII) Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari at.		
VIII) Utili (perdite) portati a nuovo		
IX) Utile (perdita) dell'esercizio	72.470,79	146.806,78
X)		
B) Fondi per rischi ed oneri:	336.406,17	326.801,31
1) per trattamento di quiescenza e obblighi simili;		
Premio fine mandato Amministratori	49.811,99	40.207,13
2) per imposte, anche differite;	273.594,18	273.594,18
Fondo imposte differite		
Fondo rischi per imposte	273.594,18	273.594,18
3)		
4) altri.	13.000,00	13.000,00
F.do spese per il personale	13.000,00	13.000,00
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	365.682,45	372.047,87
Trattamento di fine rapporto lavoro subordinato	365.682,45	372.047,87
D) Debiti:	24.595.927,15	21.903.561,29
1)		
2)		
3) debiti verso soci per finanziamenti	0,00	0,00
4) debiti verso banche (di cui € 801.625 esigibili entro l'esercizio successivo)	801.624,97	0,00
Anticipazione di cassa BPER	801.624,97	0,00
5) debiti verso altri finanziatori (di cui € 365.335 esigibili oltre l'esercizio successivo)	378.176,76	390.494,92
Mutui Cassa Depositi e Prestiti	0,00	0,00

PASSIVO (importi in Euro)	STATO PATRIMONIALE AL 31/12/2020	STATO PATRIMONIALE AL 31/12/2019
<i>Prestiti chirografari Cassa Depositi e Prestiti</i>	378.176,76	390.494,92
6) acconti;		
7) debiti verso fornitori (di cui € 0 esigibili oltre l'esercizio successivo)	2.165.321,77	1.537.356,70
8) debiti rappresentati da titoli di credito;		
9) debiti verso imprese controllate;		
10) debiti verso imprese collegate;		
11) debiti verso controllanti;		
11-bis)		
12) debiti tributari (di cui € 0 esigibili oltre l'esercizio successivo)	154.526,92	157.295,11
<i>Debiti per IVA</i>	49.168,14	0,00
<i>Debiti per IVA differita</i>	0,00	0,00
<i>Conguaglio a debito bollo virtuale</i>	0,00	0,00
<i>Altri debiti tributari</i>	35.668,22	30.380,46
<i>Erario c/ debiti per imposte dirette</i>	0,00	52.109,62
<i>Ritenute fiscali a dipendenti</i>	61.773,72	68.304,66
<i>Ritenute fiscali a terzi</i>	7.916,84	6.500,37
13) debiti verso Istituti di previdenza e sicurezza sociale (di cui € 0 esigibili oltre l'esercizio successivo)	158.318,56	153.248,09
<i>Debiti per contributi INPS</i>	157.755,82	152.704,66
<i>Debiti per contributi INAIL</i>	562,74	543,43
14) altri debiti (di cui € 922.696 esigibili oltre l'esercizio successivo)	20.937.958,17	19.665.166,47
<i>Depositi cauzionali acquisto alloggi Comuni</i>	9.098,73	6.098,73
<i>Depositi cauzionali contratti di locazione</i>	749.899,01	774.895,39
<i>Debiti v/utenza per interessi sui depositi cauzionali</i>	172.797,25	185.218,73
<i>Debiti v/GS Vendite alloggi L. 560/93 ACER</i>	771.887,72	669.726,72
<i>Debiti v/GS Vendite alloggi L. 560/93 Stato</i>	36.963,03	36.963,03
<i>Debiti v/GS Vendite alloggi L. 560/93 Comuni</i>	164,13	164,13
<i>Acconto prezzi alloggi l. 560/93</i>	511,44	511,44
<i>Acconto prezzo alloggi demaniali</i>	494,87	494,87
<i>Penali occupazione alloggi</i>	80.150,90	80.932,90
<i>Debiti verso condomini</i>	82.231,27	89.386,62
<i>Debiti verso condomini in amministrazione diretta</i>	1.922.816,88	1.768.208,06
<i>Debiti v/assegnatari</i>	500,00	500,00
<i>Debiti verso Comuni</i>	461.157,78	326.003,72
<i>Debiti verso Assicurazioni</i>	22.700,00	10.780,00
<i>Somme da attribuire GSE</i>	217.466,40	96.906,88
<i>Altri debiti</i>	34.425,30	31.323,88
<i>Debiti verso OO.SS. Utenza</i>	60.000,11	62.945,13
<i>Cessioni 1/5 dello stipendio</i>	0,00	1.673,58
<i>Premi assicurativi a carico dipendenti</i>	699,41	712,30
<i>Ritenute sindacali dipendenti</i>	1.532,93	420,06
<i>L. 513/77 Finanziamenti da utilizzare</i>	573.562,64	574.893,38
<i>L. 457/78 Finanziamenti da utilizzare</i>	661.817,57	575.138,39
<i>L. 560/93 Finanziamenti da utilizzare</i>	2.868.400,92	2.868.400,92
<i>L.R. 24/01 art. 37 Finanziamenti da utilizzare ACER</i>	12.483,48	12.483,48
<i>L.R. 24/01 art. 37 Finanz. da utilizzare Portomaggiore</i>	34.752,18	34.752,18
<i>L.R. 24/01 art. 37 Finanz. da utilizzare Jolanda</i>	121.000,00	121.000,00
<i>L.R. 24/01 art. 37 Finanz. da utilizzare Berra</i>	15.328,00	15.328,00

PASSIVO (importi in Euro)	STATO PATRIMONIALE AL 31/12/2020	STATO PATRIMONIALE AL 31/12/2019
L.R. 24/01 art. 37 Finanz. da utilizzare Ro Ferrarese	22.945,48	22.945,48
L.R. 24/01 art. 37 Finanz. da utilizzare Comacchio	37.700,00	37.700,00
L.R. 24/01 art. 37 Finanz. da utilizzare Goro	105.500,00	105.500,00
Fondi regionali per l'erp - da utilizzare	604,25	604,25
Fondi regionali "nessun alloggio sfitto" - da utilizzare	874.635,58	876.183,84
Fondi pubblici Contratti di Quartiere	337.466,47	1.197.157,37
Fondi Regione sisma comune di Bondeno	7.351,58	7.351,58
Fondi Regione sisma comune di Ferrara	209.746,27	457.574,15
Fondi Regione sisma comune di Poggio Renatico	36.072,26	36.072,26
Fondi Regione Rec.alloggi Dgr 1571/2014	336.248,00	105.557,89
Fondi Regione intervento Pipers via Bianchi	1.477,26	1.477,26
Fondi Regione intervento Pipers via Grosoli	11.837,61	0,00
Decreto Interministeriale 16.03.15 Argenta	187.016,33	133.294,46
Decreto Interministeriale 16.03.15 Cento	48.923,68	48.923,68
Decreto Interministeriale 16.03.15 Codigoro	9.022,46	9.022,46
Decreto Interministeriale 16.03.15 Comacchio	78.677,13	14.156,36
Decreto Interministeriale 16.03.15 Copparo	55.228,46	55.228,46
Decreto Interministeriale 16.03.15 Ferrara	0,00	182.884,78
Decreto Interministeriale 16.03.15 Poggiorenetico	0,00	8.820,92
Decreto Interministeriale 16.03.15 Portomaggiore	0,00	26.115,82
F.di comunali cofin. DGR 1252/18	6.432,00	13.399,99
F.di regionali DGR 1252/18	71.179,07	0,00
F.di regionali DGR 1019/20	363.832,04	0,00
Deb. Utilizzi canonici ed acc. Es. 2004 art. 36 L.R. 24/01	41.981,60	41.981,60
Deb. Utilizzi canonici ed acc. Es. 2005 art. 36 L.R. 24/01	9.630,72	9.630,72
Deb. Utilizzi canonici ed acc. Es. 2007 art. 36 L.R. 24/01	545.484,54	545.484,54
Deb. Utilizzi canonici ed acc. Es. 2008 art. 36 L.R. 24/01	59.833,07	59.833,07
Deb. Utilizzi canonici ed acc. Es. 2009 art. 36 L.R. 24/01	287.670,58	287.670,58
Deb. Utilizzi canonici ed acc. Es. 2010 art. 36 L.R. 24/01	101.297,78	101.297,78
Deb. Utilizzi canonici ed acc. Es. 2011 art. 36 L.R. 24/01	180.929,19	180.929,19
Deb. Utilizzi canonici ed acc. Es. 2012 art. 36 L.R. 24/01	39.794,92	39.794,92
Deb. Utilizzi canonici ed acc. Es. 2013 art. 36 L.R. 24/01	797.099,94	797.099,94
Deb. Utilizzi canonici ed acc. Es. 2014 art. 36 L.R. 24/01	1.372.022,43	1.708.303,99
Deb. Utilizzi canonici ed acc. Es. 2015 art. 36 L.R. 24/01	1.036.618,92	1.037.820,51
Deb. Utilizzi canonici ed acc. Es. 2016 art. 36 L.R. 24/01	145.616,19	148.466,70
Deb. Utilizzi canonici ed acc. Es. 2017 art. 36 L.R. 24/01	373.614,20	434.630,69
Deb. Utilizzi canonici ed acc. Es. 2018 art. 36 L.R. 24/01	209.971,07	307.396,97
Deb. Utilizzi canonici ed acc. Es. 2019 art. 36 L.R. 24/01	213.832,18	287.587,59
Deb. Utilizzi canonici ed acc. Es. 2020 art. 36 L.R. 24/01	1.046.390,53	0,00
Deb. Utilizzi canonici ed acc. Ers no Erp Comune di Fe	90.813,60	53.038,33
Debiti v/Poste per servizio bollettazione	0,00	66,50
Debiti v/Regione Campagna pubblicitaria 1999	14.212,89	14.212,89
Convenzione Cento- alloggi Fondazione Zanandrea	56.145,56	51.021,23
Convenzione Formignana- canonici	43,75	1.524,89
Convenzione Formignana - Fondo gestione	7.577,36	8.880,26
Convenzione Massafiscaglia - Fondo servizi	16.836,00	16.276,00
Convenzione Massafiscaglia - Fondo gestione	3.867,89	12.928,80
Convenzione Massafiscaglia - Debiti v/Provincia	4.844,25	8.015,31
Convenzione Massafiscaglia - canonici serv.alloggi	4.726,46	1.311,01
Convenzione Migliarino	25.284,72	58.706,59
Convenzione Fondazione Navarra canonici	15.212,16	15.631,10
Convenzione Fondazione Navarra - Fondo gestione	10.650,51	9.206,86
Convenzione Fondazione Gulinelli	3.337,74	0,00
Convenzione grattacielo canonici alloggi	43.203,49	67.595,89
Convenzione grattacielo servizi alloggi	19.954,38	19.954,38
Convenzione grattacielo canonici locali non abit.	0,00	0,00
Convenzione Asp canonici	23.755,03	23.755,03
Convenzioni Asp servizi	0,00	0,00
Convenzioni Asp Fondo di gestione	17.723,75	0,00
Convenzione Agenzia canonici Ferrara	4.950,00	4.950,00
Convenzione Agenzia servizi Ferrara	63,01	0,00
Convenzione agenzia casa fondo di Gestione Ferrara	33.778,28	70.024,77

PASSIVO (importi in Euro)	STATO PATRIMONIALE AL 31/12/2020	STATO PATRIMONIALE AL 31/12/2019
Convenzione Agenzia canoni Cento	189.953,77	198.141,66
Convenzione Agenzia servizi Cento	28.241,18	17.452,97
Convenzione Agenzia casa Cento	163.295,14	115.030,82
Convenzione agenzia casa Ferrara zona grigia	0,00	0,00
Convenzione Agenzia morosità incolpevole FE	165.919,32	491.255,99
Convenzione Agenzia morosità incolpevole Cento	8.500,00	240.856,40
Convenzione Agenzia morosità incolpevole Bondeno	0,00	24.926,50
Convenzione Agenzia morosità incolpevole Comacchio	26.269,06	40.943,61
Convenzione Agenzia morosità incolpevole Comuni Unione	29.207,89	29.207,89
Convenzione Agenzia morosità incolpevole Portomaggiore	0,00	20.294,68
Convenzione Agenzia morosità incolpevole Terre del Reno	10.589,68	0,00
Fondo sociale Ferrara	1.350,00	1.350,00
Fondo welfare Comune di Ferrara	0,00	0,00
Fondo welfare Comune di Argenta	3.203,19	0,00
Fondo sostegno nuclei Comune di Ferrara	94.000,00	94.000,00
Fondo Affitto 2020 Distretti diversi	1.318.044,79	0,00
Debiti v/dipendenti	129.426,66	117.769,29
Deb. Contributi su ferie residue personale	40.541,20	33.737,04
Ferie residue personale dipendente	155.909,72	129.337,46
E) Ratei e risconti.	66.214,52	16.962,42
1) Ratei passivi	0,00	3.060,92
2) Risconti passivi	66.214,52	13.901,50
Altri risconti passivi	66.214,52	13.901,50
TOTALE PASSIVITA'	27.348.478,45	24.531.150,26
IL PRESIDENTE (Daniele Palombo)		
		



AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA

Ente Pubblico Economico ex L.R. 24/2001

Corso Vittorio Veneto, 7 – 44100 Ferrara – C.F. – P.IVA 00051510386
Centralino Tel. 0532 230311 – Servizio Clienti Tel. 0532 230377 – Fax 0532 207854
www.acerferrara.it

Azienda con sistema qualità certificato in conformità alla normativa ISO 9001:2015

Aderente Federcasa

CONTO ECONOMICO AL 31/12/2020 (schema art. 2425 Codice Civile)



	Conto Economico 2020 Euro (€)	Totale Euro	Conto Economico 2019 Euro (€)	Totale Euro	Differenza parziale Consuntivo 2020/Consuntivo 2019	Differenza totale Consuntivo 2019/Consuntivo 2018
A VALORE DELLA PRODUZIONE						
1) <u>Ricavi delle vendite e delle prestazioni</u>		10.615.087,91		10.634.422,08		-19.334,17
Canoni di locazione alloggi in proprietà ed in gestione	8.548.010,73	8.522.338,13	8.638.207,17	9.674.407,17	-90.196,44	-152.069,04
Canoni ed indennità alloggi e locali di erp in gestione	523.153,14		581.913,67		-58.760,53	
Canoni ed indennità alloggi Non Erp	107.939,95		122.342,32		-14.402,37	
Canoni locali non residenziali non erp	65.217,42		24.504,00		40.713,42	
Canoni studenti alloggi ACER	26.078,40		28.198,40		-2.120,00	
Canoni studenti Corso Porta Mare Ferrara	2.080,00		6.280,00		-4.200,00	
Canoni studenti Via M. M. Boiardo - Ferrara	25.503,84		24.627,52		876,32	
Canoni negozi Via Putinati - Ferrara	10.106,88		9.777,05		329,83	
Canoni Studentato Putinati	53.596,50		50.430,67		3.165,83	
Canoni alloggi ERS - Ferrara Via G. Bianchi	158.397,52		157.114,21		1.283,31	
Conguaglio canoni e.r.p. - esercizi precedenti	1.557,67		12.877,16		-11.319,49	
Conguaglio canoni e.r.p. - accertamento ISE/ISEE	0,00		0,00		0,00	
Conguaglio canoni no e.r.p. - esercizi precedenti	696,08		18.135,00		-17.438,92	
Conguaglio canoni alloggi e.r.s. pubbl.- esercizi precedenti	0,00		0,00		0,00	
Corrispettivi per amministrazione degli stabili e degli alloggi		65.117,30		102.520,56		-37.403,26
Competenze amm.ve su gestione contratto	8.581,81		16.990,07		-8.408,26	
Competenze amm.ve su alloggi ceduti	9.450,00		7.750,00		1.700,00	
Competenze amm.ve su contratti appalto	6.648,63		9.443,07		-2.794,44	
Procedimenti legali	38.904,44		66.780,25		-27.875,81	
Corrispettivi tenuta "Gestione Speciale"	1.532,42		1.557,17		-24,75	
Corrispettivi tecnici attività edilizia		413.754,46		372.827,72		40.926,74
Corrispettivi tecnici da finanziamenti da alienazione patrimonio	8.870,57		12.305,95		-3.435,38	
Corrispettivi tecnici da finanziamenti pubblici per edilizia sociale	327.186,41		125.142,33		202.044,08	
Corrispettivi tecnici da sviluppo attività tecniche	77.697,48		235.379,44		-157.681,96	
Ricavi da attività patrimoniale per conto terzi		119.279,10		72.403,74		46.875,36

	Conto Economico 2020 Euro (€)	Totale Euro	Conto Economico 2019 Euro (€)	Totale Euro	Differenza parziale Consuntivo 2020/Consuntivo 2019	Differenza totale Consuntivo 2019/Consuntivo 2018
+	Gestione n. 6 alloggi Comune di Massafiscaglia	2.808,00	2.808,00	2.808,00	0,00	
+	Gestione n. 5 alloggi Comune di Cento - Fondazione Zanandrea	1.500,00	1.500,00	1.500,00	0,00	
+	Gestione n. 3 alloggi Comune di Formignana	1.080,00	1.080,00	1.080,00	0,00	
+	Gestione n. 14 alloggi Comune Fiscaglia - loc. Migliarino	5.171,48	5.171,48	5.171,48	0,00	
+	Gestione n. 10 alloggi Fondazione Navarra - Formignara	731,52	731,52	1.156,76	-425,24	
+	Gestione alloggi ASP	0,00	0,00	0,00	0,00	
+	Gestione alloggi Agenzia Casa Ferrara - Emergenza abitativa	168,00	168,00	168,00	0,00	
+	Gestione alloggi Agenzia Casa Cento - Emergenza abitativa	18.250,00	18.250,00	20.825,00	-2.575,00	
+	Gestione alloggi "Le Corti di Medoro" Ferrara	89.120,10	89.120,10	39.694,50	49.425,60	
+	Gestione n. 4 alloggi Fondazione Gulinelli - Ferrara	450,00	450,00	0,00	450,00	
	Ricavi da attività amm.ve per conto terzi			330.245,61		81.149,43
+	Convenzioni Comuni "Servizio Casa"	226.695,62	226.695,62	215.302,17	11.393,45	
+	Diritti superficie Comune di Ferrara	29.196,72	29.196,72	26.196,72	3.000,00	
+	Diritti superficie Comune Poggio Renatico	0,00	0,00	600,00	-600,00	
+	Diritti superficie Comune di Codigoro	600,00	600,00	0,00	600,00	
+	Diritti superficie Comune di Portomaggiore	600,00	600,00	1.200,00	-600,00	
+	Diritti superficie Comune di Mesola	600,00	600,00	0,00	600,00	
+	Servizio determinazione prezzo massimo cessione Aree Peep	4.080,00	4.080,00	3.400,00	680,00	
+	Prestazioni diverse ai Comuni	68.473,27	68.473,27	2.397,29	66.075,98	
	Ricavi da prestazioni di servizi agli assegnatari			164.353,31		1.186,60
+	Compensi per amministrazioni condominiali	163.953,31	163.953,31	161.666,28	2.287,03	
+	Compensi per amministrazioni condominiali - es. precedenti	400,00	400,00	1.500,43	-1.100,43	
2)	<u>Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti</u>			0,00	0,00	0,00
3)	<u>Variazione dei lavori in corso su ordinazione</u>			0,00	0,00	0,00
4)	<u>Incrementi di immobilizzazioni per lavori</u>			0,00	0,00	0,00

	Conto Economico 2020 Euro (€)	Totale Euro	Conto Economico 2019 Euro (€)	Totale Euro	Differenza parziale Consuntivo 2020/Consuntivo 2019	Differenza totale Consuntivo 2019/Consuntivo 2018
<u>interni</u>		0,00		0,00		0,00
5) <u>Altri ricavi e proventi</u>		3.459.319,39		2.167.775,94		1.291.543,45
Proventi diversi		460.094,91		519.668,83		-59.573,92
Diritti di prelazione Legge n. 560/1993	102.161,00		103.811,40		-1.650,40	
Plusvalenze da cessione alloggi non di erp	0,00		0,00		0,00	
Plusvalenze da cessione di altri beni materiali	177,87		450,17		-272,30	
Arrotondamenti ed abbuoni attivi	37,90		30,97		6,93	
GSE - Incentivo vendita energia impianto fotovoltaico sede	3.529,24		3.513,29		15,95	
GSE - Incentivo interventi sostituzione caldaie alta efficienza energetica	178.463,01		171.170,60		7.292,41	
Sanzioni amministrative art. 30 L.R. n. 24/01	125.400,00		152.100,00		-26.700,00	
Sanzioni amministrative art. 34 bis L.R. n. 24/01	33,33		0,00		33,33	
Altri ricavi e proventi	47.948,33		81.461,31		-33.512,98	
Altri ricavi e proventi - esercizi precedenti	2.344,23		4.964,20		-2.619,97	
A.P. Vendita energia impianto fotovoltaico sede	0,00		2.166,89		-2.166,89	
Rimborsi dalla Gestione Speciale		0,00		0,00		0,00
Rimborsi dalla Gestione Speciale	0,00		0,00		0,00	
<u>Sopravvenienze attive ed insussistenze del passivo</u>		90.579,01		352.673,02		-262.094,01
Sanzioni amministrative controllo massivo ISE/ISEE	0,00		0,00		0,00	
Altri conguagli da utenza esercizi precedenti	21.961,31		12.895,69		9.065,62	
Sopravvenienze attive diverse	25.359,28		141.116,64		-115.757,36	
Incassi da utenti con dichiarazione di inesigibilità	4.852,54		0,00		4.852,54	
Depositi cauzionali utenti usciti	38.405,88		198.660,69		-160.254,81	
Altri rimborsi		2.908.645,47		1.295.434,09		1.613.211,38
Recupero spese istruttoria pratiche diverse	17.349,05		31.052,46		-13.703,41	
Rimborsi spese esazione fatture	26.683,62		27.232,61		-548,99	
Rimborso spese generali da condomini in amministrazione diretta	40.647,97		40.177,77		470,20	
Rimborso spese per il personale	3.052,04		68,04		2.984,00	
Rimborsi da assicurazioni per danni ai fabbricati	26.330,00		67.030,00		-40.700,00	
Recuperi manutenzioni alloggi in locazione	55.816,87		38.829,80		16.987,07	

	Conto Economico 2020 Euro (€)	Totale Euro	Conto Economico 2019 Euro (€)	Totale Euro	Differenza parziale Consuntivo 2020/Consuntivo 2019	Differenza totale Consuntivo 2019/Consuntivo 2018
Recuperi manutenzioni alloggi e.r.s.	27.693,36		18.092,13		9.601,23	
Altri rimborsi manutenzioni da Enti Locali	0,00		0,00		0,00	
Rimborso rate prestito alloggi ERS Ferrara - Via G. Bianchi	0,00		0,00		0,00	
Rimborsi gestione bandi morosità incolpevole	0,00		1.770,00		-1.770,00	
Rimborsi manutenzioni alloggi da Comuni	295.754,06		55.999,98		239.754,08	
Rimborsi manutenzioni alloggi da Regione	1.750.978,59		352.447,66		1.398.530,93	
Rimborsi spese commercializzazione "Le Corti di Medoro" Ferrara	2.400,00		19.997,00		-17.597,00	
Rimborsi portierato "Le Corti di Medoro" Ferrara	0,00		0,00		0,00	
Rimborso canoni passivi Grattacielo Ferrara	12.281,16		12.265,88		15,28	
Rimborso canoni passivi ASP	4.161,36		0,00		4.161,36	
Rimborso canoni passivi Agenzia Casa CENTO	277.041,55		281.190,34		-4.148,79	
Rimborso quote condominiali Grattacielo Ferrara	0,00		94,55		-94,55	
Rimborso quote condominiali ASP	1.706,56		0,00		1.706,56	
Rimborso quote condominiali Agenzia Casa CENTO	56.565,26		45.659,74		10.905,52	
Rimborso quote condominiali Corso Porta Mare 98 Ferrara	12.268,32		13.478,32		-1.210,00	
Rimborso quote condominiali Via M. Boiardo Ferrara	1.120,00		3.020,00		-1.900,00	
Rimborso quote condominiali Corso Isonzo 24 Ferrara	1.781,69		1.770,48		11,21	
Rimborso quote condominiali Corso Piave 3 Ferrara	0,00		0,00		0,00	
Rimborso quote condominiali P.zza Emilia 6 Ferrara	350,00		855,75		-505,75	
Rimborso quote condominiali V.le Plebiscito 22 Ferrara	0,00		0,00		0,00	
Rimborso quote condominiali Via Fabbri 286 Ferrara	2.671,17		6.240,00		-3.568,83	
Rimborso quote condominiali Via Recchi 42 Ferrara	4.555,24		4.878,84		-323,60	
Rimborso quote condominiali Fondazione Zanandrea Cento	7.041,23		0,00		7.041,23	
Rimborso servizi Studentato Via Putinati 149 Ferrara	117.061,76		122.427,60		-5.365,84	
Rimborsi tasse di registro altri contratti	0,00		0,00		0,00	
Rimborsi imposta di bollo	112.984,00		116.334,00		-3.350,00	
Rimborso IVA su attività edilizia	43.864,61		18.392,14		25.472,47	
A.p. Rec.spese amministrative condomini	96,00		379,00		-283,00	
A.p. Rimb. Assicurazione danni fabbricati	6.390,00		15.750,00		-9.360,00	
Contributi in c/esercizio (sull'attività)		0,00		0,00		0,00
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE		14.074.407,30		12.802.198,02		1.272.209,28
B COSTI DELLA PRODUZIONE:						

	Conto Economico 2020 Euro (€)	Totale Euro	Conto Economico 2019 Euro (€)	Totale Euro	Differenza parziale Consuntivo 2020/Consuntivo 2019	Differenza totale Consuntivo 2019/Consuntivo 2018
6) <u>per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci</u>		19.799,57		19.847,26		-47,69
Materiali di consumo		19.799,57		19.847,26		-47,69
Cancelleria	5.117,32		4.824,80		292,52	
Carburanti automezzi	4.148,38		6.661,98		-2.513,60	
Acquisto giornali, riviste e pubblicazioni	4.652,47		4.693,36		-40,89	
Materiali pulizia locali e varie	5.881,40		3.667,12		2.214,28	
7) <u>per servizi</u>		7.723.168,42		6.335.213,73		1.387.954,69
Spese generali		742.973,46		709.071,91		33.901,55
Compensi e rimborsi Amministratori e Sindaci	177.611,87		136.206,50		39.405,37	
Spese di rappresentanza	1.507,08		3.648,60		-2.141,52	
Quote condominiali Sede	36.232,03		39.517,91		-3.285,88	
Manutenzione ordinaria Sede	25.877,39		17.516,34		8.361,05	
Spese postali	51.871,51		50.281,57		1.589,94	
Spese telefoniche	6.451,92		10.877,55		-4.425,63	
Gestione automezzi	4.938,62		11.845,70		-6.907,08	
Manutenzione fotocopiatrici e macchine ufficio	0,00		0,00		0,00	
Prestazioni sistema informativo aziendale	89.686,64		84.889,72		4.796,92	
Manutenzione hardware	7.512,31		6.466,01		1.046,30	
Seminari, convegni ed aggiornamento prof.le	7.533,53		18.414,63		-10.881,10	
Consulenze e prestazioni professionali	120.776,84		76.260,11		44.516,73	
Commissioni bancarie e postali	11.277,74		10.434,42		843,32	
Assicurazioni amministratori e personale dipendente	33.800,38		46.275,49		-12.475,11	
Altre assicurazioni sede	2.009,59		2.335,10		-325,51	
Buoni pasto per il personale	46.599,81		52.247,00		-5.647,19	
Visite mediche per il personale (sicurezza)	2.485,00		1.540,00		945,00	
Trasferite personale dipendente	3.285,87		8.543,23		-5.257,36	
Pulizia Sede	37.920,00		41.460,48		-3.540,48	
Vigilanza Sede	1.979,09		1.814,40		164,69	
Consumo luce	16.493,98		17.644,24		-1.150,26	
Altre prestazioni per uffici	26.180,47		29.306,32		-3.125,85	

	Conto Economico 2020 Euro (€)	Totale Euro	Conto Economico 2019 Euro (€)	Totale Euro	Differenza parziale Consuntivo 2020/Consuntivo 2019	Differenza totale Consuntivo 2019/Consuntivo 2018
Stampa "La Casa" ed altre pubblicazioni	10.657,45		9.093,95		1.563,50	
Istruttoria pratiche diverse	0,00		48,80		-48,80	
Spese di pubblicità e promozione	9.813,20		28.271,67		-18.458,47	
Assicurazioni personale e sede - esercizi precedenti	0,00		1.558,00		-1.558,00	
Utenze diverse Sede - esercizi precedenti	0,00		0,00		0,00	
A.p spese utenze	19,92		134,30		-114,38	
Spese postali - esercizi precedenti	324,00		344,22		-20,22	
Manutenzione Sede - esercizi precedenti	1.999,98		0,00		1.999,98	
Spese generali diverse - esercizi precedenti	8.126,76		83,65		8.043,11	
Commissioni bancarie e postali - esercizi precedenti	0,48		12,00		-11,52	
Spese di ricerca, sviluppo ed innovazione		0,00		0,00		0,00
Ricerca, sviluppo ed innovazione attività amm.ve e societarie	0,00		0,00		0,00	
Spese di amministrazione degli stabili		1.037.636,43		922.001,44		115.634,99
Assicurazioni degli stabili, alloggi e locali	203.322,43		194.951,19		8.371,24	
Gestione bollette-fatture	35.405,06		50.812,61		-15.407,55	
Procedimenti legali (incarichi esterni) contenzioso utenza	6.387,98		12.921,94		-6.533,96	
Spese notarili stipulazione contratti e convenz.	0,00		0,00		0,00	
Quote condominiali alloggi vuoti	445.309,06		375.206,79		70.102,27	
Quote condominiali Grattacielo Ferrara	0,00		94,55		-94,55	
Quote condominiali ASP	1.706,56		0,00		1.706,56	
Quote condominiali Agenzia Casa CENTO	56.565,26		45.659,74		10.905,52	
Quote condominiali Corso Porta Mare 98 Ferrara	14.168,25		13.538,76		629,49	
Quote condominiali Via M. M. Boiardo Ferrara	1.035,34		3.821,96		-2.786,62	
Quote condominiali Corso Isonzo 20 Ferrara	177,49		138,55		38,94	
Quote condominiali Corso Isonzo 24 Ferrara	1.988,78		1.432,12		556,66	
Quote condominiali Corso Piave 3 Ferrara	0,00		0,00		0,00	
Quote condominiali P.zza Emilia 6 Ferrara	114,25		1.504,05		-1.389,80	
Quote condominiali V.le Plebiscito 22 Ferrara	0,00		0,00		0,00	
Quote condominiali Via Fabbri 286 Ferrara	2.891,80		6.047,43		-3.155,63	
Quote condominiali Via Recchi 42 Ferrara	4.333,07		5.243,10		-910,03	
Quote condominiali Fondazione Zanandrea Cento	7.041,23		0,00		7.041,23	
Servizi Studentato Via Putinari 149 Ferrara	101.401,08		89.417,48		11.983,60	
Altri costi condominiali e mediazione sociale	26.752,59		25.736,38		1.016,21	
Quota parte servizi autogestioni	14.266,00		12.994,00		1.272,00	

	Conto Economico 2020 Euro (€)	Totale Euro	Conto Economico 2019 Euro (€)	Totale Euro	Differenza parziale Consuntivo 2020/Consuntivo 2019	Differenza totale Consuntivo 2019/Consuntivo 2018
-	0,00		0,00		0,00	
-	0,00		0,00		0,00	
-	2.400,00		19.997,00		-17.597,00	
-	0,00		5.631,60		-5.631,60	
-	0,00		0,00		0,00	
-	40.481,27		30.094,94		10.386,33	
-	0,00		0,00		0,00	
-	1.105,00		1.605,00		-500,00	
-	6.752,00		6.735,00		17,00	
-	6.167,97		4.317,32		1.850,65	
-	10.115,81		9.344,31		771,50	
-	6.141,68		1.554,00		4.587,68	
-	16.549,50		0,00		16.549,50	
-	9.116,57		1.124,00		7.992,57	
-	14.057,87		990,54		13.067,33	
-	0,00		0,00		0,00	
-	0,00		53,39		-53,39	
-	293,91		182,72		111,19	
-	413,37		458,33		-44,96	
-	1.175,25		392,64		782,61	
		5.683.577,11		4.421.137,51		1.262.439,60
-	187.263,67		186.922,26		341,41	
-	84.095,12		117.765,24		-33.670,12	
-	1.121.193,28		935.654,00		185.539,28	
-	695.020,91		21.696,87		673.324,04	
-	78.856,68		0,00		78.856,68	
-	63.908,42		82.051,49		-18.143,07	
-	7.500,00		2.990,50		4.509,50	
-	2.594.042,84		1.852.715,12		741.327,72	
-	798.214,96		1.190.748,44		-392.533,48	
-	0,00		2.000,00		-2.000,00	
-	0,00		2.541,21		-2.541,21	
-	5.164,75		5.164,75		0,00	
-	0,00		0,00		0,00	
-	1.625,88		1.613,77		12,11	

	Conto Economico 2020 Euro (€)	Totale Euro	Conto Economico 2019 Euro (€)	Totale Euro	Differenza parziale Consuntivo 2020/Consuntivo 2019	Differenza totale Consuntivo 2019/Consuntivo 2018
Acc. F.do Manutenzione straordinaria alloggi ERS - Ferrara V. G. Bianchi	16.150,00		16.150,00		0,00	
Acc. F.do Manutenzione straad. alloggio Via M. M. Boiardo Ferrara	343,15		340,59		2,56	
Acc. F.do Manutenzione straordinaria negozi - Ferrara Via Benivoglio	1.073,18		1.065,19		7,99	
Acc. F.do Manutenzione straordinaria negozi - Ferrara Via Putinaci	1.730,97		1.718,08		12,89	
Manutenzione straordinaria - esercizi precedenti	27.393,30		0,00		27.393,30	
Spese per interventi edili		258.981,42		283.002,87		-24.021,45
Progettazioni	84.024,00		65.389,56		18.634,44	
Direzione ed assistenza lavori	72.881,48		61.317,23		11.564,25	
Commissioni e collaudi	18.692,80		35.696,38		-17.003,58	
Consulenze tecniche	50.804,54		95.700,12		-44.895,58	
Polizze fidejussorie	9.189,90		8.428,97		760,93	
Pubblicità interventi edili	0,00		1.664,53		-1.664,53	
Altri costi tecnici interventi edili	2.228,00		4.841,76		-2.613,76	
Prestazioni legali per controversie con Ditte appaltatrici	15.667,84		0,00		15.667,84	
Prestazioni tecniche diverse - esercizi precedenti	5.492,86		9.964,32		-4.471,46	
8) per godimento di beni di terzi		364.739,95		342.688,66		22.051,29
Canoni passivi per utenti e.r.p. in mobilità presso privati	36.572,34		11.034,73		25.537,61	
Canoni passivi Grattacielo Ferrara	12.281,16		12.265,88		15,28	
Canoni passivi ASP	4.161,36		0,00		4.161,36	
Canoni passivi Agenzia Casa CENTRO	277.041,55		281.190,34		-4.148,79	
Canoni passivi Studentato Darsena	0,00		0,00		0,00	
Noleggio apparecchiature elettroniche	11.350,40		9.763,02		1.587,38	
Noleggio schermature/porte blindate	23.333,14		28.434,69		-5.101,55	
9) per il personale		3.089.830,96		3.066.591,74		23.239,22
Salari e stipendi		2.312.829,56		2.285.407,12		27.422,44
Retribuzioni ed indennità	2.282.246,58		2.236.363,39		45.883,19	
Lavoro Straordinario	30.582,98		43.493,81		-12.910,83	
Retribuzioni ed indennità esercizi precedenti	0,00		5.549,92		-5.549,92	
Oneri Sociali		608.915,90		618.116,56		-9.200,66

	Conto Economico 2020 Euro (€)	Totale Euro	Conto Economico 2019 Euro (€)	Totale Euro	Differenza parziale Consuntivo 2020/Consuntivo 2019	Differenza totale Consuntivo 2019/Consuntivo 2018
Contributi previdenziali ed assistenziali	- 608.915,90		615.954,86		-7.038,96	
Contributi previdenziali ed assistenziali - esercizi precedenti	- 0,00		2.161,70		-2.161,70	
Trattamento di fine rapporto		154.796,05	149.951,33	149.951,33	4.844,72	4.844,72
T.F.R. quota annua	- 154.796,05		0,00		0,00	
T.F.R. quota esercizi precedenti	- 0,00					
Trattamento di quiescenza e simili		7.449,45	7.356,73	7.356,73	92,72	92,72
Previdenza integrativa dipendenti	- 7.449,45					
Altri costi per il personale		5.840,00	5.760,00	5.760,00	80,00	80,00
Assistenza sanitaria integrativa dirigenti	- 5.840,00					
10) <u>ammortamenti e svalutazioni</u>		748.583,39	39.926,84	787.499,72	-5.244,80	-38.916,33
Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali		44.169,38	2.715,26	42.642,10	6.772,08	1.527,28
Ammortamento software e licenze d'uso	- 34.682,04					
Ammortamento manutenzione straordinaria su beni di terzi	- 9.487,34					
Ammortamento delle immobilizzazioni materiali		125.230,37	16.049,85	124.587,94	-572,64	642,43
Mobili ed arredi e macchine ordinarie ufficio	- 15.477,21		24.712,08		-640,62	
Macchine elettroniche ed elettromeccaniche	- 24.071,46		4.842,54		0,00	
Autovetture	- 4.842,54		2.768,69		0,00	
Centrale termoelettrica	- 2.768,69		74.421,23		1.768,73	
Fabbricati	- 76.189,96		1.793,55		86,96	
Altri beni mobili	- 1.880,51					
Altre svalutazioni delle immobilizzazioni		0,00		0,00		0,00
Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide		579.183,64	620.269,68	620.269,68	-41.086,04	-41.086,04
Quota al fondo rischi su crediti	- 579.183,64					

	Conto Economico 2020 Euro (€)	Totale Euro	Conto Economico 2019 Euro (€)	Totale Euro	Differenza parziale Consuntivo 2020/Consuntivo 2019	Differenza totale Consuntivo 2019/Consuntivo 2018
11) <u>variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci</u>	-	0,00		0,00		0,00
12) <u>accantonamenti per rischi</u>	-	0,00		0,00		0,00
13) <u>altri accantonamenti</u>	-	0,00		0,00		0,00
14) <u>oneri diversi di gestione</u>		2.044.011,23		2.164.412,73		-120.401,50
<u>Versamenti da alienazione di alloggi e.r.p.</u> somme ricavate da cessioni alloggi Legge 560/93 somme ricavate da estinzione diritti di prelazione	0,00 102.161,00	102.161,00	0,00 103.811,40	103.811,40	0,00 -1.650,40	-1.650,40
<u>Minusvalenze da alienazione di beni strumentali</u> Minusvalenze da alienazione di beni strumentali	336,54	336,54	46,92	46,92	289,62	289,62
<u>Costi ed oneri diversi</u> Contributi associativi Altre utilizzazioni canoni e.r.p. Altre utilizzazioni canoni e.r.p. - Copertura morosità corrente assistiti Altre utilizzazioni canoni e.r.p. - Copertura pregressa Retrocessione canoni erp Corso Porta Mare 98-104 Retrocessione canoni non e.r.p. Comune di Ferrara Retrocessione canoni e.r.s. Comune di Ferrara	31.319,00 28.614,20 192.512,94 80.000,00 14.403,23 29.674,20 79.893,85	459.933,63	29.000,00 34.074,20 185.890,72 80.000,00 14.210,40 27.086,13 79.893,85	499.023,07	2.319,00 -5.460,00 6.622,22 0,00 192,83 2.588,07 0,00	-39.089,44
<u>Transazioni nelle liti</u> Arrotondamenti ed abbuoni passivi Rate mutui alloggi di erp in gestione Fondo per la politica delle convivenze e la qualità dell'abitare Liberalità Altre perdite e spese diverse	0,00 14,97 0,00 0,00 945,00 2.556,24		12.998,08 10,29 30.982,75 0,00 1.600,00 3.276,65		-12.998,08 4,68 -30.982,75 0,00 -655,00 -720,41	

	Conto Economico 2020 Euro (€)	Totale Euro	Conto Economico 2019 Euro (€)	Totale Euro	Differenza parziale Consuntivo 2020/Consuntivo 2019	Differenza totale Consuntivo 2019/Consuntivo 2018
Sopravvenienze ed insussistenze passive		252.360,50				-44.492,25
Restituzione canoni esercizi precedenti	61.673,94		37.661,06		24.012,88	
Restituzione sanzioni amministrative ridotte controllo ISEE	0,00		0,00		0,00	
Sopravvenienze passive	190.686,56		259.191,69		-68.505,13	
Imposte indirette, tasse e contributi		1.229.219,56				-35.459,03
Imposta di registro contratti di locazione	118.857,70		125.371,18		-6.513,48	
Imposta di registro altri contratti	11.029,00		11.910,75		-881,75	
Imposta di bollo	116.790,59		124.219,22		-7.428,63	
IMU	117.531,00		118.784,00		-1.253,00	
Cosap/Tosap	664,17		664,17		0,00	
Contributi consortili	63.743,49		75.985,72		-12.242,23	
Altre tasse e contributi	36.543,52		48.791,76		-12.248,24	
IVA indebitabile pro-rata	752.353,49		754.731,22		-2.377,73	
Imposte indirette - esercizi precedenti	10.736,53		4.220,57		6.515,96	
Imposte dirette - esercizi precedenti	970,07		0,00		970,07	
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE		13.990.133,52				1.273.879,68
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)		84.273,78				-1.670,40
C PROVENTI ED ONERI FINANZIARI						
15) <u>proventi da partecipazioni</u>		0,00				-177,67
proventi da partecipazioni	0,00		177,67		-177,67	
16) <u>altri proventi finanziari</u>		23.118,27				-223.055,39
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		0,00				0,00
Interessi da cessionari alloggi erp L. 560/93	0,00		0,00		0,00	
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono		1.575,00				-2.726,71

	Conto Economico 2020 Euro (€)	Totale Euro	Conto Economico 2019 Euro (€)	Totale Euro	Differenza parziale Consuntivo 2020/ Consuntivo 2019	Differenza totale Consuntivo 2019/ Consuntivo 2018
partecipazioni						
Interessi da titoli iscritti nelle immobilizzazioni	1.575,00		4.301,71		-2.726,71	
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante						
Interessi da titoli iscritti nell'attivo circolante	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
d) proventi diversi dai precedenti						
Interessi sui depositi presso banche	320,69	21.543,27	1.078,31		-757,62	-220.328,68
Interessi sui depositi postali	19,45		20,66		-1,21	
Interessi da assegnatari per indennità di mora su fatture scadute	21.203,13		150.039,43		-128.836,30	
Interessi su mutui da erogare	0,00		0,00		0,00	
Altri interessi attivi	0,00		90.733,55		-90.733,55	
17) interessi ed altri oneri finanziari verso:		18.250,45		18.250,45		-20.773,37
Imprese controllate		0,00		0,00		0,00
Imprese collegate		0,00		0,00		0,00
Altri		18.250,45		18.250,45		-20.773,37
interessi su depositi cauzionali	241,96		4.331,04		-4.089,08	
altri interessi passivi	35,73		17.894,53		-17.858,80	
interessi passivi anticipazioni cassiere	1.676,72		0,00		1.676,72	
interessi su mutui di edilizia agevolata	16.296,04		16.798,25		-502,21	
17bis) utili e perdite su cambi		0,00		0,00		0,00
TOTALE (15+16-17+/-17 bis)		4.867,82		4.867,82		-202.459,69
D RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE						

	Conto Economico 2020 Euro (€)	Totale Euro	Conto Economico 2019 Euro (€)	Totale Euro	Differenza parziale Consuntivo 2020/ Consuntivo 2019	Differenza totale Consuntivo 2019/ Consuntivo 2018
18) <u>rivalutazioni</u>		5.363,71		5.363,71		-195,77
a) di partecipazioni		0,00		0,00		0,00
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni:						
rivalutazioni di immobilizzazioni finanziarie	5.363,71	5.363,71	5.559,48	5.559,48	-195,77	-195,77
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante		0,00		0,00		0,00
d) di strumenti finanziari derivati		0,00		0,00		0,00
19) <u>svalutazioni</u>		0,00		0,00		0,00
a) di partecipazioni		0,00		0,00		0,00
svalutazione delle partecipazioni	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni		0,00		0,00		0,00
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante		0,00		0,00		0,00
svalutazione titoli dell'attivo circolante	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
d) di strumenti finanziari derivati		0,00		0,00		0,00
TOTALE DELLE RETTIFICHE (18-19)		5.363,71		5.363,71		-195,77
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A - B +/- C +/- D)		94.505,31		298.831,17		-204.325,86
20) <u>imposte sul reddito dell'esercizio</u>		22.034,52		152.024,41		-129.989,89
Imposte sul reddito dell'esercizio		22.034,52		152.024,41		-129.989,89

	Conto Economico 2020 Euro (€)	Totale Euro	Conto Economico 2019 Euro (€)	Totale Euro	Differenza parziale Consuntivo 2020/ Consuntivo 2019	Differenza totale Consuntivo 2019/ Consuntivo 2018
IRES	-		148.321,93		-38.515,93	
IRAP	-		50.576,06		-17.527,86	
Imposte anticipate	-		-1.560,00		1.560,00	
Imposte differite	-		0,00		0,00	
Benefit sismabonus	-		-45.313,58		-75.506,10	
21) UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO		72.470,79		146.806,76		-74.335,97

IL PRESIDENTE


 Gabriele Palmbo



Aderente Federcasa

AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA

Ente Pubblico Economico ex L.R. 24/2001

Corso Vittorio Veneto, 7 – 44100 Ferrara – C.F. – P.IVA 00051510386
Centralino Tel. 0532 230311 – Servizio Clienti Tel. 0532 230377 – Fax 0532 207854
www.acerferrara.it

Azienda con sistema qualità certificato in conformità alla normativa ISO 9001:2015

ANALISI DEI COSTI E DEI RICAVI AL 31/12/2020 (art. 9 Regolamento di Contabilità)



	Preventivo 2020 assestato Euro (€)	Totale Euro	Conto Economico 2020 Euro (€)	Totale Euro	Differenza parziale Consuntivo/ Preventivo 2020	Differenza totale
A VALORE DELLA PRODUZIONE						
1) <u>Ricavi delle vendite e delle prestazioni</u>		10.593.200,00		10.615.087,91		21.887,91
Canoni di locazione alloggi in proprietà ed in gestione	8.500.000,00	9.471.000,00	8.548.010,73		48.010,73	51.338,13
Canoni ed indennità alloggi e locali di erp in gestione	522.000,00		523.153,14		1.153,14	
Canoni ed indennità alloggi Non Erp	105.000,00		107.939,95		2.939,95	
Canoni locali non residenziali non erp	64.000,00		65.217,42		1.217,42	
Canoni studenti alloggi ACER	27.000,00		26.078,40		-921,60	
Canoni studenti Corso Porta Mare 98 Ferrara	3.500,00		2.080,00		-1.420,00	
Canoni studenti Via M. M. Boiardo - Ferrara	25.500,00		25.503,84		3,84	
Canoni negozi Via Putinati - Ferrara	10.000,00		10.106,88		106,88	
Canoni Studentato Putinati	51.000,00		53.596,50		2.596,50	
Canoni alloggi ERS - Ferrara Via G. Bianchi	158.000,00		158.397,52		397,52	
Conguaglio canoni e.r.p. - esercizi precedenti	5.000,00		1.557,67		-3.442,33	
Conguaglio canoni e.r.p. - Accertamento ISE/ISEE	0,00		0,00		0,00	
Conguaglio canoni non e.r.p. - esercizi precedenti	0,00		696,08		696,08	
Conguaglio canoni alloggi e.r.s. pubbl.- esercizi precedenti	0,00		0,00		0,00	
Corrispettivi per amministrazione degli stabili e degli alloggi		41.000,00		65.117,30		24.117,30
Competenze amm.ve su gestione contratto	10.000,00		8.581,81		-1.418,19	
Competenze amm.ve su alloggi ceduti	9.000,00		9.450,00		450,00	
Competenze amm.ve su contratti appalto	9.000,00		6.648,63		-2.351,37	
Procedimenti legali	12.000,00		38.904,44		26.904,44	
Corrispettivi tenuta "Gestione Speciale"	1.000,00		1.532,42		532,42	
Corrispettivi tecnici attività edilizia		497.000,00		413.754,46		-83.245,54
Corrispettivi tecnici da finanziamenti da alienazione patrimonio	3.000,00		8.870,57		5.870,57	
Corrispettivi tecnici da finanziamenti pubblici per edilizia sociale	392.000,00		327.186,41		-64.813,59	
Corrispettivi tecnici da sviluppo attività tecniche	102.000,00		77.697,48		-24.302,52	
Ricavi da attività patrimoniale per conto terzi		113.400,00		119.279,10		5.879,10
Gestione n. 6 alloggi Comune di Fiscaglia - loc. Massafiscaglia	2.800,00		2.808,00		8,00	

	Preventivo 2020 assestato Euro (€)	Totale Euro	Conto Economico 2020 Euro (€)	Totale Euro	Differenza parziale Consuntivo/ Preventivo 2020	Differenza totale
+	1.500,00		1.500,00		0,00	
+	1.000,00		1.080,00		80,00	
+	5.200,00		5.171,48		-28,52	
+	750,00		731,52		-18,48	
+	150,00		0,00		-150,00	
+	0,00		168,00		168,00	
+	19.000,00		18.250,00		-750,00	
+	83.000,00		89.120,10		6.120,10	
+	0,00		450,00		450,00	
		308.800,00				21.445,61
+	224.000,00		226.695,62		2.695,62	
+	15.000,00		29.196,72		14.196,72	
+	0,00		0,00		0,00	
+	600,00		600,00		0,00	
+	0,00		600,00		600,00	
+	1.200,00		600,00		-600,00	
+	3.400,00		4.080,00		680,00	
+	64.600,00		68.473,27		3.873,27	
		162.000,00				2.353,31
+	162.000,00		163.953,31		1.953,31	
+	0,00		400,00		400,00	
2)		0,00		0,00		0,00
3)		0,00		0,00		0,00
4)		0,00		0,00		0,00

	Preventivo 2020 assestato Euro (€)	Totale Euro	Conto Economico 2020 Euro (€)	Totale Euro	Differenza parziale Consuntivo/ Preventivo 2020	Differenza totale
5) Altri ricavi e proventi		3.181.800,00		3.459.319,39		277.519,39
Proventi diversi	90.000,00	420.000,00	102.161,00	460.094,91	12.161,00	40.094,91
Diritto di prelazione Legge n. 560/1993	0,00		0,00		0,00	
Plusvalenze da cessione alloggi e locali non di erp	0,00		177,87		177,87	
Plusvalenze da cessione di altri beni materiali	0,00		37,90		37,90	
Arrotondamenti ed abbuoni attivi	0,00		3.529,24		3.529,24	
GSE - Incentivo vendita energia impianto fotovoltaico sede	175.000,00		178.463,01		3.463,01	
GSE - Incentivo interventi sostituzione caldaie alta efficienza energetica	145.000,00		125.400,00		-19.600,00	
Sanzioni amministrative art. 30 L.R. n. 24/01	0,00		33,33		33,33	
Sanzioni amministrative art. 34 bis L.R. n. 24/01	10.000,00		47.948,33		37.948,33	
Altri ricavi e proventi	0,00		2.344,23		2.344,23	
Altri ricavi e proventi - esercizi precedenti	0,00		0,00		0,00	
A.P. Vendita energia impianto fotovoltaico sede	0,00		0,00		0,00	
Rimborsi dalla Gestione Speciale	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rimborsi dalla Gestione Speciale						
Sopravvenienze attive ed insussistenze del passivo		69.100,00		90.579,01		21.479,01
Sanzioni amministrative controllo massivo ISE/ISEE	0,00		0,00		0,00	
Altri conguagli da utenza esercizi precedenti	20.000,00		21.961,31		1.961,31	
Sopravvenienze attive diverse	15.600,00		25.359,28		9.759,28	
Incassi da utenti con dichiarazione di inesigibilità	0,00		4.852,54		4.852,54	
Depositi cauzionali utenti usciti	33.500,00		38.405,88		4.905,88	
Altri rimborsi						
Recupero spese istruttoria pratiche diverse	20.000,00	2.692.700,00	17.349,05	2.908.645,47	-2.650,95	215.945,47
Rimborsi spese esazione fatture	27.000,00		26.683,62		-316,38	
Rimborso spese generali da condomini in amministrazione diretta	40.000,00		40.647,97		647,97	
Rimborsi spese per il personale	0,00		3.052,04		3.052,04	
Rimborsi da assicurazioni per danni ai fabbricati	30.000,00		26.330,00		-3.670,00	
Recupero manutenzioni alloggi in locazione	50.000,00		55.816,87		5.816,87	
Recupero manutenzioni alloggi e.r.s.	0,00		27.693,36		27.693,36	
Altri rimborsi manutenzioni da Enti Locali - alloggi ERS Provincia	0,00		0,00		0,00	
Rimborso rate prestito alloggi ERS Ferrara - Via G. Bianchi	0,00		0,00		0,00	
Rimborsi gestione bandi morosità incolpevole	0,00		0,00		0,00	
Rimborsi manutenzioni alloggi da Comuni	130.000,00		295.754,06		165.754,06	

	Preventivo 2020 assestato Euro (€)	Totale Euro	Conto Economico 2020 Euro (€)	Totale Euro	Differenza parziale Consuntivo/ Preventivo 2020	Differenza totale
Rimborsi manutenzioni alloggi da Regione	1.750.000,00		1.750.978,59		978,59	
Rimborsi spese commercializzazione "Le Corti di Medoro" Ferrara	0,00		2.400,00		2.400,00	
Rimborsi portierato "Le Corti di Medoro" Ferrara	0,00		0,00		0,00	
Rimborso canoni passivi Grattaciolo Ferrara	12.500,00		12.281,16		-218,84	
Rimborso canoni passivi ASP	0,00		4.161,36		4.161,36	
Rimborso canoni passivi Agenzia Casa CENTO	263.000,00		277.041,55		14.041,55	
Rimborso quote condominiali Grattaciolo Ferrara	0,00		0,00		0,00	
Rimborso quote condominiali ASP	0,00		1.706,56		1.706,56	
Rimborso quote condominiali Agenzia Casa CENTO	55.000,00		56.565,26		1.565,26	
Rimborso quote condominiali Corso Porta Mare 98 Ferrara	12.000,00		12.268,32		268,32	
Rimborso quote condominiali Via M. M. Boiardo - Ferrara	2.500,00		1.120,00		-1.380,00	
Rimborso quote condominiali Corso Isonzo 24 Ferrara	1.700,00		1.781,69		81,69	
Rimborso quote condominiali Corso Piave 3 Ferrara	0,00		0,00		0,00	
Rimborso quote condominiali P.zza Emilia 6 Ferrara	500,00		350,00		-150,00	
Rimborso quote condominiali V.le Plebiscito 22 Ferrara	500,00		0,00		-500,00	
Rimborso quote condominiali Via Fabbri 286 Ferrara	3.500,00		2.671,17		-828,83	
Rimborso quote condominiali Via Recchi 42 Ferrara	8.000,00		4.555,24		-3.444,76	
Rimborso quote condominiali Fondazione Zanandrea Cento	0,00		7.041,23		7.041,23	
Rimborso servizi Studentato Via Putinati 149 Ferrara	120.000,00		117.061,76		-2.938,24	
Rimborsi tasse di registro altri contratti	0,00		0,00		0,00	
Rimborso IVA su attività edilizia	120.000,00		112.984,00		-7.016,00	
Rimborso imposta di bollo	46.500,00		43.864,61		-2.635,39	
A.p. Rec.spese amministrative condomini	0,00		96,00		96,00	
A.p. Rimb. Assicurazione danni fabbricati	0,00		6.390,00		6.390,00	
Contributi in c/esercizio (sull'attività)		0,00				0,00
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE		13.775.000,00		14.074.407,30		299.407,30
B COSTI DELLA PRODUZIONE:						
6) <u>per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci</u>		22.000,00		19.799,57		-2.200,43
Materiali di consumo		22.000,00		19.799,57		-2.200,43

	Preventivo 2020 assestato Euro (€)	Totale Euro	Conto Economico 2020 Euro (€)	Totale Euro	Differenza parziale Consuntivo/ Preventivo 2020	Differenza totale
-	5.000,00		5.117,32		117,32	
-	5.000,00		4.148,38		-851,62	
-	6.000,00		4.652,47		-1.347,53	
-	6.000,00		5.881,40		-118,60	
7) per servizi		7.568.800,00		7.723.168,42		154.368,42
Spese generali		769.600,00		742.973,46		-26.626,54
-	176.000,00		177.611,87		1.611,87	
-	3.000,00		1.507,08		-1.492,92	
-	44.000,00		36.232,03		-7.767,97	
-	20.000,00		25.877,39		5.877,39	
-	50.000,00		51.871,51		1.871,51	
-	9.000,00		6.451,92		-2.548,08	
-	7.000,00		4.938,62		-2.061,38	
-	0,00		0,00		0,00	
-	100.000,00		89.686,64		-10.313,36	
-	7.000,00		7.512,31		512,31	
-	10.000,00		7.533,53		-2.466,47	
-	100.000,00		120.776,84		20.776,84	
-	11.000,00		11.277,74		277,74	
-	48.000,00		33.800,38		-14.199,62	
-	2.000,00		2.009,59		9,59	
-	53.000,00		46.599,81		-6.400,19	
-	2.000,00		2.485,00		485,00	
-	4.000,00		3.285,87		-714,13	
-	38.000,00		37.920,00		-80,00	
-	2.000,00		1.979,09		-20,91	
-	16.000,00		16.493,98		493,98	
-	35.000,00		26.180,47		-8.819,53	
-	11.000,00		10.657,45		-342,55	
-	1.000,00		0,00		-1.000,00	
-	17.000,00		9.813,20		-7.186,80	
-	0,00		0,00		0,00	
-	0,00		0,00		0,00	
-	100,00		19,92		-80,08	

	Preventivo 2020 assestato Euro (€)	Totale Euro	Conto Economico 2020 Euro (€)	Totale Euro	Differenza parziale Consuntivo/ Preventivo 2020	Differenza totale
Spese postali - esercizi precedenti	500,00		324,00		-176,00	
Manutenzione Sede - esercizi precedenti	2.000,00		1.999,98		-0,02	
Spese generali diverse - esercizi precedenti	1.000,00		8.126,76		7.126,76	
Commissioni bancarie e postali - esercizi precedenti	0,00		0,48		0,48	
Spese di ricerca, sviluppo ed innovazione		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ricerca, sviluppo ed innovazione attività amm.ve e societarie	0,00		0,00		0,00	
Spese di amministrazione degli stabili		977.700,00	203.322,43	1.037.636,43	-6.677,57	59.936,43
Assicurazioni degli stabili, alloggi e locali	210.000,00		35.405,06		-4.594,94	
Gestione bollette-fatture	40.000,00		6.387,98		-3.612,02	
Procedimenti legali (incarichi esterni) contenzioso utenza	10.000,00		0,00		0,00	
Spese notarili stipulazione contratti e convenz.	0,00		445.309,06		15.309,06	
Spese condominiali alloggi vuoti	430.000,00		0,00		0,00	
Quote condominiali Grattacielo Ferrara	0,00		0,00		0,00	
Quote condominiali ASP	0,00		1.706,56		1.706,56	
Quote condominiali Agenzia Casa CENTO	55.000,00		56.565,26		1.565,26	
Quote condominiali Corso Porta Mare 98 Ferrara	12.000,00		14.168,25		2.168,25	
Quote condominiali Via M. M. Boiardo Ferrara	2.500,00		1.035,34		-1.464,66	
Quote condominiali Corso Isonzo 20 Ferrara	0,00		177,49		177,49	
Quote condominiali Corso Isonzo 24 Ferrara	1.700,00		1.988,78		288,78	
Quote condominiali Corso Piave 3 Ferrara	0,00		0,00		0,00	
Quote condominiali P.zza Emilia 6 Ferrara	500,00		114,25		-385,75	
Quote condominiali V.le Plebiscito 22 Ferrara	500,00		0,00		-500,00	
Quote condominiali Via Fabbri 286 Ferrara	3.500,00		2.891,80		-608,20	
Quote condominiali Via Recchi 42 Ferrara	8.000,00		4.333,07		-3.666,93	
Quote condominiali Fondazione Zanandrea Cento	0,00		7.041,23		7.041,23	
Servizi Studentato Via Putinati 149 Ferrara	90.000,00		101.401,08		11.401,08	
Altri costi condominiali e mediazione sociale	26.000,00		26.752,59		752,59	
Quota parte servizi autogestioni	16.000,00		14.266,00		-1.734,00	
Spese traslochi utenti e custodia mobili	3.000,00		0,00		-3.000,00	
Spese pubblicaz. bandi locazioni e vendite alloggi	0,00		0,00		0,00	
Supporto attività di commercializzazione patrimonio	2.500,00		2.400,00		-100,00	
Gestione Assemblee Condomini	0,00		0,00		0,00	
Portineria Le Corti di Medoro	0,00		0,00		0,00	
Servizi non recuperabili (rotture idriche, illum.)	35.000,00		40.481,27		5.481,27	
Pulizia alloggi	0,00		0,00		0,00	
Collegamento telematico Catasto	2.000,00		1.105,00		-895,00	

	Preventivo 2020 assestato Euro (€)	Totale Euro	Conto Economico 2020 Euro (€)	Totale Euro	Differenza parziale Consuntivo/ Preventivo 2020	Differenza totale
Prestazioni Federcasa (anagrafe, registrazione contr., ecc.)	7.000,00		6.752,00		-248,00	
Prestazioni di recupero crediti	6.000,00		6.167,97		167,97	
Prestazioni tecniche condomini	15.000,00		10.115,81		-4.884,19	
Assicurazione fabbricati - esercizi precedenti	0,00		6.141,68		6.141,68	
Quote condominiali - esercizi precedenti	1.000,00		16.549,50		15.549,50	
Quote condominiali Corso Porta Mare 98 Ferrara - esercizi precedenti	0,00		9.116,57		9.116,57	
A.P. Servizi non recuperabili	500,00		14.057,87		13.557,87	
Servizi Studentato Via Putinati 149 Ferrara - esercizi precedenti	0,00		0,00		0,00	
Quote condominiali Via M. M. Boiardo Ferrara - esercizi precedenti	0,00		0,00		0,00	
Quote condominiali Via Recchi 42 Ferrara - esercizi precedenti	0,00		293,91		293,91	
Quote condominiali Corso Isonzo 24 Ferrara - esercizi precedenti	0,00		413,37		413,37	
Quote condominiali Via Fabbri 286 Ferrara - esercizi precedenti	0,00		1.175,25		1.175,25	
Spese manutenzione degli stabili e degli alloggi		5.525.000,00		5.683.577,11		158.577,11
Interventi manutentivi urgenti e cottimi fiduciari	260.000,00		187.263,67		-72.736,33	
Manutenzione parti comuni condomini ed autogestioni	125.000,00		84.095,12		-40.904,88	
Manutenzione guasti (pronto intervento)	1.150.000,00		1.121.193,28		-28.806,72	
Destinazione canoni art. 36 L.R. 24/01 a manutenzione es. succ.	0,00		695.020,91		695.020,91	
Destinazione canoni art. 36 L.R. 24/01 ulteriori risorse	0,00		78.856,68		78.856,68	
Manutenzione alloggi non erp	90.000,00		63.908,42		-26.091,58	
Manutenzione locali non residenziali e parti comuni non erp	20.000,00		7.500,00		-12.500,00	
Recupero alloggi vuoti da riassegnare	2.740.000,00		2.594.042,84		-145.957,16	
Manutenzione programmata fabbricati residenziali di e.r.p.	1.100.000,00		798.214,96		-301.785,04	
Manutenzione straordinaria locali di e.r.p.	0,00		0,00		0,00	
Manutenzione C.so Porta Mare 98 - 104 Ferrara	0,00		0,00		0,00	
Manutenzione Via M. M. Boiardo Ferrara	350,00		5.164,75		4.814,75	
Manutenzione Negozi Via Bentivoglio	0,00		0,00		0,00	
Acc. F.do Manutenzione straoad. alloggi Porta Mare 98 - 104	1.650,00		1.625,88		-24,12	
Acc. F.do Manutenzione straordinaria alloggi ERS - Ferrara V. G. Bianchi	16.200,00		16.150,00		-50,00	
Acc. F.do Manutenzione straoad. alloggio Via M. M. Boiardo Ferrara	0,00		343,15		343,15	
Acc. F.do Manutenzione straordinaria negozi - Ferrara Via Bentivoglio	1.050,00		1.073,18		23,18	
Acc. F.do Manutenzione straordinaria negozi - Ferrara Via Putinati	1.750,00		1.730,97		-19,03	
Manutenzione straordinaria - esercizi precedenti	19.000,00		27.393,30		8.393,30	
Spese per interventi edili		296.500,00		258.981,42		-37.518,58
Progettazioni	85.000,00		84.024,00		-976,00	
Direzione ed assistenza lavori	77.000,00		72.881,48		-4.118,52	
Commissioni e collaudi	17.500,00		18.692,80		1.192,80	

	Preventivo 2020 assestato Euro (€)	Totale Euro	Conto Economico 2020 Euro (€)	Totale Euro	Differenza parziale Consuntivo/ Preventivo 2020	Differenza totale
- Consulenze tecniche	80.000,00		50.804,54		-29.195,46	
- Polizze fidejussorie	9.000,00		9.189,90		189,90	
- Pubblicità interventi edilizi	0,00		0,00		0,00	
- Altri costi tecnici interventi edilizi	10.000,00		2.228,00		-7.772,00	
- Prestazioni legali per controversie con Ditte appaltatrici	18.000,00		15.667,84		-2.332,16	
- Prestazioni tecniche diverse - esercizi precedenti	0,00		5.492,86		5.492,86	
8) per godimento di beni di terzi		323.500,00		364.739,95		41.239,95
- Canoni passivi per utenti e.r.p. in mobilità presso privati	36.000,00		36.572,34		572,34	
- Canoni passivi Grattacielo Ferrara	12.500,00		12.281,16		-218,84	
- Canoni passivi ASP	0,00		4.161,36		4.161,36	
- Canoni passivi Agenzia Casa CENTO	263.000,00		277.041,55		14.041,55	
- Canoni passivi Studentato Darsena	0,00		0,00		0,00	
- Noleggio apparecchiature elettroniche	12.000,00		11.350,40		-649,60	
- Noleggio schermature/porte blindate	0,00		23.333,14		23.333,14	
9) per il personale		3.044.300,00		3.089.830,96		45.530,96
- Salari e stipendi		2.280.000,00		2.312.829,56		32.829,56
- Retribuzioni ed indennità	2.255.000,00		2.282.246,58		27.246,58	
- Lavoro Straordinario	25.000,00		30.582,98		5.582,98	
- Retribuzioni ed indennità esercizi precedenti	0,00		0,00		0,00	
- Oneri Sociali		595.000,00		608.915,90		13.915,90
- Contributi previdenziali ed assistenziali	595.000,00		608.915,90		13.915,90	
- Contributi previdenziali ed assistenziali - esercizi precedenti	0,00		0,00		0,00	
- Trattamento di fine rapporto		156.000,00		154.796,05		-1.203,95
- T.F.R. quota annua	156.000,00		154.796,05		-1.203,95	
- T.F.R. quota esercizi precedenti	0,00		0,00		0,00	
- Trattamento di quiescenza e simili		7.500,00		7.449,45		-50,55
- Previdenza integrativa dipendenti	7.500,00		7.449,45		-50,55	
- Altri costi per il personale		5.800,00		5.840,00		40,00

	Preventivo 2020 assestato Euro (€)	Totale Euro	Conto Economico 2020 Euro (€)	Totale Euro	Differenza parziale Consuntivo/ Preventivo 2020	Differenza totale
- Assistenza sanitaria integrativa dirigenti	5.800,00		5.840,00		40,00	
10) <u>ammortamenti e svalutazioni</u>		814.500,00		748.583,39		-65.916,61
Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali		40.800,00		44.169,38		3.369,38
Ammortamento software e licenze d'uso	38.000,00		34.682,04		-3.317,96	
Ammortamento manutenzione straordinaria su beni di terzi	2.800,00		9.487,34		6.687,34	
Ammortamento delle immobilizzazioni materiali		123.700,00		125.230,37		1.530,37
Mobili ed arredi e macchine ordinarie ufficio	16.000,00		15.477,21		-522,79	
Macchine elettroniche ed elettromeccaniche	24.000,00		24.071,46		71,46	
Autovetture	5.000,00		4.842,54		-157,46	
Centrale termoelettrica	2.700,00		2.768,69		68,69	
Fabbricati	74.000,00		76.189,96		2.189,96	
Altri beni mobili	2.000,00		1.880,51		-119,49	
Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	-	0,00		0,00		0,00
Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide		650.000,00		579.183,64		-70.816,36
Quota al fondo rischi su crediti	650.000,00		579.183,64		-70.816,36	
11) <u>variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci</u>		0,00		0,00		0,00
12) <u>accantonamenti per rischi</u>		0,00		0,00		0,00
13) <u>altri accantonamenti</u>		0,00		0,00		0,00
14) <u>oneri diversi di gestione</u>		2.000.500,00		2.044.011,23		43.511,23

	Preventivo 2020 assestato Euro (€)	Totale Euro	Conto Economico 2020 Euro (€)	Totale Euro	Differenza parziale Consuntivo/ Preventivo 2020	Differenza totale
Versamenti da alienazione di alloggi e.r.p.		90.000,00	0,00	90.000,00	0,00	12.161,00
somme ricavate da cessioni alloggi Legge 560/93	0,00		0,00		0,00	
somme ricavate da estinzione diritti di prelazione	90.000,00		102.161,00		12.161,00	
Minusvalenze da alienazione di beni strumentali		0,00	336,54	0,00	336,54	336,54
Minusvalenze da alienazione di beni strumentali	0,00					
Costi ed oneri diversi		469.500,00	31.319,00	469.500,00	1.319,00	-9.566,37
Contributi associativi	30.000,00		28.614,20		-385,80	
Altre utilizzazioni canoni e.r.p.	29.000,00		192.512,94		-4.487,06	
Altre utilizzazioni canoni e.r.p. - Copertura morosità corrente assistiti	197.000,00		80.000,00		0,00	
Altre utilizzazioni canoni e.r.p. - Copertura morosità pregressa assistiti	80.000,00		14.403,23		-46,77	
Retrocessione canoni C.so Porta Mare 98-104 Ferrara	14.450,00		29.674,20		-425,80	
Retrocessione canoni non erp concessioni locali ed alloggi Comune Ferrara	30.100,00		79.893,85		-6,15	
Retrocessione canoni e.r.s. Comune di Ferrara	79.900,00		0,00		-5.000,00	
Transazioni nelle liti	5.000,00		14,97		-35,03	
Arrotondamenti ed abbuoni passivi	50,00		0,00		0,00	
Rate mutui alloggi di erp in gestione	0,00		0,00		0,00	
Fondo per la politica delle convivenze e la qualità dell'abitare	0,00		945,00		-55,00	
Liberalità	1.000,00		2.556,24		-443,76	
Altre perdite e spese diverse	3.000,00					
Sopravvenienze ed insussistenze passive		130.000,00	61.673,94	130.000,00	1.673,94	122.360,50
Restituzione canoni esercizi precedenti	60.000,00		0,00		0,00	
Restituzione sanzioni amministrative ridotte controllo ISEE	0,00		190.686,56		120.686,56	
Sopravvenienze passive	70.000,00					
Imposte indirette, tasse e contributi		1.311.000,00	118.857,70	1.311.000,00	-16.142,30	-81.780,44
Imposta di registro contratti di locazione	135.000,00		11.029,00		1.029,00	
Imposta di registro altri contratti	10.000,00		116.790,59		-8.209,41	
Imposta di bollo	125.000,00		117.531,00		-2.469,00	
IMU	120.000,00		664,17		-335,83	
Cosap/Tosap	1.000,00		63.743,49		-16.256,51	
Contributi consortili	80.000,00		36.543,52		-3.456,48	
Altre tasse e contributi	40.000,00		752.353,49		-47.646,51	
IVA indetraibile pro-rata	800.000,00		10.736,53		10.736,53	
Imposte indirette - esercizi precedenti	0,00					

	Preventivo 2020 assestato Euro (€)	Totale Euro	Conto Economico 2020 Euro (€)	Totale Euro	Differenza parziale Consuntivo/ Preventivo 2020	Differenza totale
Imposte dirette - esercizi precedenti	0,00		970,07		970,07	
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	-	13.773.600,00		13.990.133,52		216.533,52
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	+	1.400,00		84.273,78		82.873,78
C PROVENTI ED ONERI FINANZIARI						
15) <u>proventi da partecipazioni</u>	+	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
proventi da partecipazioni	+		0,00			
16) <u>altri proventi finanziari</u>	+	22.000,00		23.118,27		1.118,27
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	+	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Interessi da cessionari alloggi erp L. 560/93						
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	+	1.000,00	1.575,00	1.575,00	575,00	575,00
Interessi da titoli iscritti nelle immobilizzazioni						
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante	+	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Interessi su titoli iscritti nell'attivo circolante						
d) proventi diversi dai precedenti	+	21.000,00	320,69	21.543,27	-679,31	543,27
Interessi sui depositi presso banche	+	1.000,00	19,45	1.019,45	19,45	
Interessi sui depositi postali	+	0,00				
Interessi da assegnatari per indennità di mora su fatture scadute	+	20.000,00	21.203,13	21.203,13	1.203,13	
Interessi su mutui da erogare	+	0,00	0,00	0,00	0,00	
Altri interessi attivi	+	0,00	0,00	0,00	0,00	
17) <u>interessi ed altri oneri finanziari verso:</u>		18.400,00		18.250,45		-149,55

	Preventivo 2020 assestato Euro (€)	Totale Euro	Conto Economico 2020 Euro (€)	Totale Euro	Differenza parziale Consuntivo/ Preventivo 2020	Differenza totale
-		0,00		0,00		0,00
-		0,00		0,00		0,00
-	2.000,00	18.400,00	241,96	18.250,45	-1.758,04	-149,55
-	100,00		35,73		-64,27	
-	0,00		1.676,72		1.676,72	
-	16.300,00		16.296,04		-3,96	
17bis) <u>utili e perdite su cambi</u>		0,00		0,00		0,00
+		3.600,00		3.600,00		1.267,82
TOTALE (15+16-17+/-17 bis)						
D RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE						
18) <u>rivalutazioni:</u>						
+		5.000,00		5.000,00		363,71
+		0,00		0,00		0,00
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni: rivalutazioni di immobilizzazioni finanziarie	5.000,00	5.000,00	5.363,71	5.363,71	363,71	363,71
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante		0,00		0,00		0,00
d) di strumenti finanziari derivati		0,00		0,00		0,00
19) <u>svalutazioni</u>						
a) di partecipazioni svalutazione delle partecipazioni	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00

	Preventivo 2020 assestato Euro (€)	Totale Euro	Conto Economico 2020 Euro (€)	Totale Euro	Differenza parziale Consuntivo/ Preventivo 2020	Differenza totale
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	-	0,00		0,00		0,00
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante svalutazione titoli dell'attivo circolante	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00
d) di strumenti finanziari derivati		0,00		0,00		0,00
TOTALE DELLE RETTIFICHE (18-19)		5.000,00		5.000,00		363,71
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A - B +/- C +/- D)		10.000,00		10.000,00		84.505,31
20) imposte sul reddito dell'esercizio		10.000,00		10.000,00		12.034,52
Imposte sul reddito dell'esercizio		10.000,00		10.000,00		12.034,52
IRRES	141.000,00		109.806,00		-31.194,00	
IRAP	49.000,00		33.048,20		-15.951,80	
Imposte anticipate	0,00		0,00		0,00	
Imposte differite	0,00		0,00		0,00	
Benefit sismobonus	-180.000,00		-120.819,68		59.180,32	
21) UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO		0,00		72.470,79		72.470,79

IL PRESIDENTE

 (Daniele Paloff bo)



AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA

Ente Pubblico Economico ex L.R. 24/2001

Corso Vittorio Veneto, 7 – 44100 Ferrara – C.F. – P.IVA 00051510386
Centralino Tel. 0532 230311 – Servizio Clienti Tel. 0532 230377 – Fax 0532 207854
www.acerferrara.it

Azienda con sistema qualità certificato in conformità alla normativa ISO 9001:2015

Aderente Federcasa

RISULTATI PER ATTIVITA' **(art. 41 L.R. n. 24/2001)**



Descrizione voce	GESTIONE E.R.P.					ALTRE GESTIONI NON DI E.R.P.							Servizi generali	Totale
	Amministrazione degli alloggi erp	Manutenzione alloggi erp occupati	Recupero alloggi vuoti (senza competenze tecniche)	Servizio Controlli ISEE/Agente accertatore	Gestione alloggi non erp	Settore edilizio (recuperi, nuove costruzioni) con competenze tecniche	Gestioni patrimoniali c/terzi	Servizi amministrativi c/terzi	Prestazione di servizi agli assegnatari (gestione condomini)	Concessione patrimonio non e.r.p./e.r.s. comunale	Gestione extra caratteristica (finanziaria e straordinaria)			
RICAVI														
Valore della produzione	9.011.068,14	0,00	0,00	0,00	690.273,83	413.754,46	119.802,35	395.362,91	205.097,28	223.244,78	93.954,31	0,00		
Proventi finanziari	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	23.118,27	0,00		
Rivoluzione attività finanziaria	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.363,71	0,00		
TOTALE RICAVI	9.011.068,14	0,00	0,00	0,00	690.273,83	413.754,46	119.802,35	395.362,91	205.097,28	223.244,78	122.436,29	0,00	11.181.040,04	
ripartizione ricavi generali	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
Totale complessivo ricavi	9.011.068,14	0,00	0,00	0,00	690.273,83	413.754,46	119.802,35	395.362,91	205.097,28	223.244,78	122.436,29	0,00	11.181.040,04	
COSTI														
Costi della produzione	3.498.192,89	1.479.989,93	2.584.930,99	94.786,95	437.222,81	514.453,83	86.180,56	303.804,23	133.440,33	202.709,30	75.132,89	1.657.439,57		
Oneri finanziari	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16.296,04	1.954,41	0,00		
Stoluzazione attività finanziarie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
Imposte sul reddito dell'esercizio	0,00	0,00	0,00	0,00	12.805,45	0,00	1.234,46	2.212,67	3.466,04	0,00	2.315,91	0,00		
TOTALE COSTI	3.498.192,89	1.479.989,93	2.584.930,99	94.786,95	450.028,26	514.453,83	87.415,02	306.016,90	136.906,37	219.005,34	79.403,21	1.657.439,57	11.108.569,25	
ripartizione costi generali	1.339.081,65	0,00	0,00	14.085,73	119.592,89	0,00	20.756,27	68.498,32	35.533,98	38.678,11	21.212,61	-1.657.439,57		
Totale complessivo costi	4.837.274,54	1.479.989,93	2.584.930,99	108.872,68	569.621,15	514.453,83	108.171,29	374.515,21	172.440,35	257.683,46	100.615,82	0,00	11.108.569,25	
RISULTATI PER CENTRI	4.173.793,60	-1.479.989,93	-2.584.930,99	-108.872,68	120.652,68	-100.699,37	11.631,06	20.847,70	32.656,93	-34.438,68	21.820,47		72.470,79	
RISULTATI AGGREGATI													0,00	72.470,79



AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA

Ente Pubblico Economico ex L.R. 24/2001

Corso Vittorio Veneto, 7 – 44100 Ferrara – C.F. – P.IVA 00051510386
Centralino Tel. 0532 230311 – Servizio Clienti Tel. 0532 230377 – Fax 0532 207854
www.acerferrara.it

Azienda con sistema qualità certificato in conformità alla normativa ISO 9001:2015
Aderente Federcasa

CALCOLO DEI COSTI DI GESTIONE DEGLI ALLOGGI DI E.R.P. (delibera C.R. n. 391/2002)



Calcolo costi gestione alloggi erp	Parziale	Totale
Costi complessivi servizio "Amministrazione stabili"	4.837.274,54	
Costi complessivi servizio "Manutenzione alloggi occupati"	1.479.989,93	
Costi complessivi servizio "Recupero alloggi vuoti"	2.584.930,99	
Costi complessivi servizio "Controllo ISE/ISEE" e Agente Accertatore	108.872,68	
TOTALE LORDO		9.011.068,14
A dedurre:		
Costi di amministrazione degli stabili inerenti la proprietà	779.224,75	
Lavori di manutenzione corrente alloggi occupati	1.219.603,37	
Lavori di recupero degli alloggi vuoti e manutenzione straordinaria	2.399.353,82	
Servizio recupero alloggi vuoti	185.577,17	
Servizio controllo ISE/ISEE e Agente accertatore	108.872,68	
Quota annua al fondo svalutazione crediti	566.325,76	
Utilizzo canoni di locazione per copertura morosità assistiti	272.512,94	
Altre retrocessioni canoni ai Comuni	28.614,20	
Rate mutui alloggi di e.r.p. di proprietà dei Comuni in gestione	0,00	
Imposte indirette a carico della proprietà	179.574,63	
Pro-rata di indetraibilità dell'IVA sugli acquisti	649.935,60	
TOTALE DEDUZIONI		6.389.594,92
Totale costi gestione alloggi erp da bilancio esercizio 2020		2.621.473,22
Alloggi erp in gestione nell'esercizio 2020		6.710,00
Costo Euro mese/alloggio 2020 ex Deliberazione C.R. 391/02		32,56
Costi gestione ex deliberazione C.R. 391/02 + costi servizio recupero		2.807.050,39
Costo Euro mese/alloggio 2020 con servizio recupero alloggi		34,86
Costi gestione ex D.C.R. 391/02 + costi servizio recupero + costi controllo ISE/ISEE + Agente acc.		2.915.923,07
Costo Euro mese/alloggio 2020 con recupero, contr. ISE/ISEE e Agente acc.		36,21



Aderente Federcasa

AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA

Ente Pubblico Economico ex L.R. 24/2001

Corso Vittorio Veneto, 7 – 44100 Ferrara – C.F. – P.IVA 00051510386
Centralino Tel. 0532 230311 – Servizio Clienti Tel. 0532 230377 – Fax 0532 207854
www.acerferrara.it

Azienda con sistema qualità certificato in conformità alla normativa ISO 9001:2015

UTILIZZO CANONI DI LOCAZIONE E.R.P. (art. 36 L.R. n. 24/2001)

ISO 9001
BUREAU VERITAS
Certification



RIEPILOGO PROVINCIA DI FERRARA			
Consuntivo 2020			
Alloggi in gestione		6.710	
		Parziale	Totale
			%
Risorse e.r.p.			
Ricavi da canoni di locazione di competenza esercizio 2020	+	8.601.607,23	
Conguagli positivi di canoni esercizi precedenti effettuati nell'esercizio	+	1.557,67	
Conguagli negativi di canoni esercizi precedenti effettuati nell'esercizio	+	-53.438,74	
Depositi cauzionali utenti usciti	+	35.302,05	
Integrazione canoni per manutenzione da parte Comuni	+	295.754,06	
Sanzioni amministrative art. 30 L.R. n. 24/2001	+	125.433,33	
Somme dichiarate inesigibili recuperate nell'esercizio	+	4.852,54	
Risorse e.r.p. lorde			9.011.068,14
Accantonamento svalutazione crediti (in proporzione morosità complessiva al 31/12/2020)	-	566.325,76	6,28
Risorse e.r.p. nette (A)	+		8.444.742,38
Costi di gestione ACER			
Costo ACER € 36,21 mese/all. (compr.recupero alloggi vuot, controllo ISEE e agente accertatore)	-		2.915.923,07
Totale costi di gestione (B)			2.915.923,07
			34,53
Costi inerenti la proprietà degli alloggi			
- Costi di amministrazione degli stabili (assicurazioni, quote cond.li, ecc.)	-	779.224,74	9,23
- Rate mutui alloggi di e.r.p. trasferiti ai Comuni	-	0,00	0,00
- Imposte indirette a carico della proprietà	-	829.510,23	9,82
Totale costi inerenti la proprietà degli alloggi (C)	-		1.608.734,97
			19,05
TOTALE COSTI (B+C)	-		4.524.658,04
			53,58
RISORSE DA DESTINARE AD INTERVENTI NELL'ERP (A-B-C)	+		3.920.084,34
			46,42
Destinazione risorse			
- Interventi di manutenzione a guasto	-	1.219.603,37	31,11
- Interventi di ripristino alloggi vuoti per cessata locazione	-	839.849,76	21,42
- Interventi di manutenzione programmata	-	785.626,47	20,04
- Utilizzi canoni per copertura morosità assistiti ed altre retrocessioni canoni ai Comuni	-	301.127,14	7,68
TOTALE RISORSE 2020 GIA' UTILIZZATE O IMPEGNATE			3.146.206,74
			80,26
RISORSE DA UTILIZZARE ESERCIZI SUCCESSIVI	-		773.877,60
			19,74