



## **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](http://www.acerferrara.it)

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

Aderente Federcasa

# **BILANCIO DI ESERCIZIO 2018**

### **Elenco documenti:**

- Stato Patrimoniale al 31/12/2018 (schema art. 2424 C.C)
- Conto Economico al 31/12/2018 (schema art. 2425 C.C.)
- Rendiconto finanziario
- Nota integrativa
- Relazione dei Sindaci

### **Allegati:**

- Stato Patrimoniale analitico al 31/12/2018
- Conto Economico analitico al 31/12/2018
- Analisi dei costi e dei ricavi al 31/12/2018 (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](http://www.acerferrara.it)

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

*Aderente Federcasa*

---

# **STATO PATRIMONIALE AL 31/12/2018 (schema art. 2424 Codice Civile)**

---

ISO 9001  
BUREAU VERITAS  
Certification



		STATO PATRIMONIALE AL 31/12/2018	STATO PATRIMONIALE AL 31/12/2017
	<b>ATTIVO (importi in Euro)</b>		
	<b>Crediti verso Enti di riferimento</b>		
	<b>Immobilizzazioni</b>		
	<i>Immobilizzazioni immateriali:</i>	54.671	68.663
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	34.547	27.528
5)	avviamento	0	0
6)	immobilizzazioni in corso ed acconti	0	0
7)	altre	20.124	41.135
	<i>Immobilizzazioni materiali:</i>	1.224.225	1.349.587
1)	terreni e fabbricati	1.055.412	1.142.151
2)	impianti e macchinario	0	0
3)	attrezzature industriali e commerciali	0	0
4)	altri beni	168.813	207.436
5)	immobilizzazioni in corso ed acconti	0	0
	<i>Immobilizzazioni finanziarie:</i>	4.115.608	3.089.341
1)	partecipazioni in:	2.753	1.753
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	2.753	1.753
2)	crediti:	961.980	936.713
a.	verso imprese controllate	0	0
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 € 29.271 esigibili entro l'esercizio successivo)	961.980	936.713
3)	altri titoli	3.150.875	2.150.875
4)	... ..		
	<b>Totale delle immobilizzazioni (B)</b>	<b>5.394.504</b>	<b>4.507.591</b>
	<b>Attivo circolante</b>		
	<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>	13.857.648	13.732.894
1)	verso clienti (di cui € 0 esigibili oltre l'esercizio successivo)	9.182.913	9.458.594
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	3.732	27.191
5-ter)	imposte anticipate	17.326	18.547
5-quater)	verso altri (di cui € 0 esigibili oltre l'esercizio successivo)	4.653.677	4.228.562
	<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>	6.155.016	5.538.328
1) a.	depositi bancari e postali	2.675.802	2.056.413
1) b.	depositi vincolati presso la Banca d'Italia	3.475.309	3.475.309
2)	assegni	0	0
3)	danaro e valori in cassa	3.905	6.606
	<b>Totale attivo circolante (C)</b>	<b>20.062.271</b>	<b>19.320.829</b>
	<b>Ratei e risconti</b>		
1)	Ratei attivi	1.262	2.560
2)	Risconti attivi	167.590	202.163
	<b>Totale ratei e risconti (D)</b>	<b>168.852</b>	<b>204.723</b>
	<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>25.625.627</b>	<b>24.033.143</b>

			STATO PATRIMONIALE AL 31/12/2018	STATO PATRIMONIALE AL 31/12/2017
		<b>PASSIVO (importi in Euro)</b>		
<b>A)</b>		<b>Patrimonio netto</b>	<b>1.764.971</b>	<b>1.748.703</b>
I)		Capitale di dotazione	329.352	329.352
II)		....		
III)		Riserve di rivalutazione	0	0
IV)		....		
V)		Riserve statutarie o regolamentari:	1.419.351	1.380.407
	a)	Fondo di riserva ordinario	38.309	38.309
	b)	Fondo di riserva straordinario	1.381.043	1.342.098
	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	16.267	38.944
X)		....		
<b>B)</b>		<b>Fondi per rischi ed oneri</b>	<b>306.827</b>	<b>323.378</b>
	1)	per trattamento di quiescenza e obblighi simili	33.233	39.609
	2)	per imposte, anche differite	273.594	273.594
	3)	....	0	0
	4)	altri	0	10.175
<b>C)</b>		<b>Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>	<b>1.047.735</b>	<b>1.006.292</b>
<b>D)</b>		<b>Debiti</b>	<b>22.463.888</b>	<b>20.913.086</b>
	1)	....		
	2)	....		
	3)	debiti verso soci per finanziamenti	0	0
	4)	debiti verso banche (di cui € 29.271 esigibili entro l'esercizio successivo)	29.271	56.398
	5)	debiti verso altri finanziatori (di cui € 390.495 esigibili oltre l'esercizio successivo)	402.311	413.645
	6)	acconti;	0	0
	7)	debiti verso fornitori (di cui € 0 esigibili oltre l'esercizio successivo)	1.632.185	1.445.994
	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)	194.760	120.591
	13)	debiti verso Istituti di previdenza e sicurezza sociale (di cui € 0 esigibili oltre l'esercizio successivo)	57.817	39.129
	14)	altri debiti (di cui € 1.177.076 esigibili oltre l'esercizio successivo)	20.147.545	18.837.329
<b>E)</b>		<b>Ratei e risconti</b>	<b>42.206</b>	<b>41.684</b>
	1)	Ratei passivi	3.061	7.454
	2)	Risconti passivi	39.145	34.230
		<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>25.625.627</b>	<b>24.033.143</b>

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](http://www.acerferrara.it)

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

*Aderente Federcasa*

---

# **CONTO ECONOMICO AL 31/12/2018 (schema art. 2425 Codice Civile)**



				Conto Economico 2018 Totale Euro	Conto Economico 2017 Totale Euro
<b>A</b>		<b>VALORE DELLA PRODUZIONE</b>			
	1)	Ricavi delle vendite e delle prestazioni		10.952.646	11.028.890
	5)	Altri ricavi e proventi		1.873.377	1.970.343
		<b>TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	<b>+</b>	<b>12.826.023</b>	<b>12.999.233</b>
<b>B</b>		<b>COSTI DELLA PRODUZIONE:</b>			
	6)	per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci		22.613	21.102
	7)	per servizi		6.332.625	6.544.860
	8)	per godimento di beni di terzi		372.266	448.228
	9)	per il personale		3.049.715	2.995.800
	10)	ammortamenti e svalutazioni		605.387	426.664
		a) Ammortamento delle immobilizzazioni immate- riali		65.440	68.039
		b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali		139.946	144.620
		c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	-	0	0
		d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide		400.000	214.005
	14)	oneri diversi di gestione		2.282.255	2.448.791
		<b>TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE</b>	<b>+</b>	<b>12.664.860</b>	<b>12.885.445</b>
		<b>DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)</b>	<b>+</b>	<b>161.163</b>	<b>113.788</b>
<b>C</b>		<b>PROVENTI ED ONERI FINANZIARI</b>			
	16)	altri proventi finanziari	+	29.133	69.197
	17)	interessi ed altri oneri finanziari verso: Altri		19.082	18.417
	17bis)	utili e perdite su cambi	+	0	0
		<b>TOTALE (15+16-17+/-17 bis)</b>	<b>+</b>	<b>10.051</b>	<b>50.780</b>
<b>D</b>		<b>RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE</b>			
	18)	rivalutazioni	+	6.120	7.281
	19)	svalutazioni		0	0
		<b>TOTALE DELLE RETTIFICHE (18-19)</b>	<b>+</b>	<b>6.120</b>	<b>7.281</b>
		<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A - B +/- C +/- D)</b>		<b>177.334</b>	<b>171.849</b>
	20)	imposte sul reddito dell'esercizio		<b>161.067</b>	<b>132.905</b>
	21)	<b>UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO</b>		<b>16.267</b>	<b>38.944</b>

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](http://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

	31/12/2018	31/12/2017
<b>A. Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)</b>		
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>16.267</b>	<b>38.944</b>
Imposte sul reddito	161.067	132.905
Interessi passivi/ (interessi attivi)	(10.051)	(50.780)
<b>1. Utile/(perdita) prima delle imposte sul reddito, interessi, dividendi, plus/minusvalenze da cessione</b>	<b>167.283</b>	<b>121.069</b>
<i>Rettifiche per elementi non monetari</i>		
Ammortamenti delle immobilizzazioni	205.386	212.659
Accantonamenti ai fondi netti	(16.550)	(49.275)
Accantonamenti TFR netti	41.443	(15.563)
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	0	0
<i>Totale rettifiche elementi non monetari</i>	<i>230.279</i>	<i>147.822</i>
<b>2. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn</b>	<b>397.562</b>	<b>268.891</b>
<i>Variazioni del capitale circolante netto</i>		
Decremento/(incremento) dei crediti verso clienti	275.681	(1.072.138)
Decremento/(incremento) degli altri crediti e dei ratei e risconti attivi	(364.564)	1.341.156
Decremento/(incremento) del magazzino	0	0
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	186.191	(49.935)
Incremento/(decremento) degli altri debiti e dei ratei e risconti passivi	1.403.596	414.527
<i>Totale variazioni capitale circolante netto</i>	<i>1.500.903</i>	<i>633.610</i>
<b>3. Flusso finanziario dopo le variazioni del CCN</b>	<b>1.898.465</b>	<b>902.501</b>
<i>Altre rettifiche</i>		
Interessi incassati/(pagati)	10.051	50.780
(Imposte sul reddito pagate)	(161.067)	(132.905)
<b>Flusso finanziario dell'attività operativa (A)</b>	<b>1.747.449</b>	<b>820.376</b>
<b>B. Flussi finanziari derivanti dall'attività di investimento</b>		
(Investimenti) netti in immobilizzazioni materiali	(14.584)	(66.395)
(Investimenti) netti in immobilizzazioni immateriali	(51.448)	(55.989)
(Investimenti) netti in immobilizzazioni finanziarie	(1.026.268)	(1.710.929)
<b>Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)</b>	<b>(1.092.299)</b>	<b>(1.833.312)</b>
<b>C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento</b>		
<i>Mezzi di terzi</i>		
Incremento/(decremento) debiti a breve verso le banche	(29.271)	4.130
Incremento/(decremento) mutui bancari	2.144	(29.271)
Incremento/(decremento) altri debiti finanziari a lungo	(11.334)	(10.873)
Incremento/(decremento) altri debiti finanziari a breve	0	0
<i>Mezzi propri</i>		
Variazione capitale di dotazione	0	0
Distribuzioni/versamenti ai fondi	0	(0)
<b>Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)</b>	<b>(38.462)</b>	<b>(36.015)</b>
<b>Incremento delle disponibilità liquide (A ± B ± C)</b>	<b>616.688</b>	<b>(1.048.951)</b>
<b>Disponibilità liquide iniziali</b>	<b>5.538.328</b>	<b>6.587.278</b>
<i>di cui depositi bancari:</i>	<i>5.531.722</i>	<i>6.580.077</i>
<i>di cui denaro in cassa:</i>	<i>6.606</i>	<i>7.201</i>
<b>Disponibilità liquide finali</b>	<b>6.155.016</b>	<b>5.538.328</b>
<i>di cui depositi bancari:</i>	<i>6.151.111</i>	<i>5.531.722</i>
<i>di cui denaro in cassa:</i>	<i>3.905</i>	<i>6.606</i>
<b>Altre informazioni: variazione della PFN a breve termine</b>		
Posizione finanziaria netta a breve iniziale	5.509.057	6.562.137
Posizione finanziaria netta a breve finale	6.155.016	5.509.057
<b>Variazione della Posizione Finanziaria Netta</b>	<b>645.959</b>	<b>(1.053.080)</b>



# **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](http://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 2018

#### **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. 206 in data 28 dicembre 2015, assunta in ossequio a quanto previsto dall'art. 41, ultimo comma, della L.R. n. 24/2001 e s.m.i., il presente bilancio d'esercizio è stato assoggettato a revisione contabile da "LaBase Revisioni S.r.l." con sede in Forlì – Via Gramsci c.n. 83.

#### **Criteri di valutazione**

I criteri utilizzati nella redazione del bilancio al 31 dicembre 2018 sono conformi a quelli stabiliti dall'art. 2426 c.c., così come modificati dal D. Lgs. n. 139/2015 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 2018 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 2018 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, delle quote Tfr maturate nell'anno 2018 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 2018 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 2018, iscritte per un valore netto di Euro 54.671, hanno registrato un decremento rispetto al saldo al 31 dicembre 2017 pari ad Euro 13.992. 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 2018.

VOCE	COSTO STORICO 2017	INCREM.	DECREM.	COSTO STORICO 2018	AMMORT.	VALORE AL 31/12/18
Concessioni, licenze, marchi	27.528	37.719	0	65.246	30.699	34.547
Altre	41.135	13.729	0	54.865	34.741	20.124
<b>Totale</b>	<b>68.663</b>	<b>51.448</b>	<b>0</b>	<b>120.111</b>	<b>65.440</b>	<b>54.671</b>

##### 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 2018:

VOCE	COSTO STORICO 2017	INCREM.	DECREM.	COSTO STORICO 2018	FONDO AMM. 2017	AMM.TI	DISM.	FONDO AMM. 2018	VALORE AL 31/12/18
Terreni e fabbricati	3.067.798	0	0	3.067.798	1.925.647	86.739	0	2.012.387	1.055.412
App.elettroniche ed elettromeccaniche	279.474	11.019	0	290.493	206.889	25.900	0	232.789	57.704
Mobili ed arredi	301.105	3.785	763	304.127	218.116	17.891	542	235.464	68.663
Autovetture	87.375	0	0	87.375	70.415	4.854	0	75.268	12.106
Impianto fotovoltaico	30.763	0		30.763	6.922	2.769	0	9.690	21.073
Altri beni mobili	11.957	0		11.957	897	1.794		2.690	9.267
<b>Totali</b>	<b>3.778.472</b>	<b>14.805</b>	<b>763</b>	<b>3.792.514</b>	<b>2.428.885</b>	<b>139.946</b>	<b>542</b>	<b>2.568.289</b>	<b>1.224.224</b>

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 2.753.

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:

- Ervet – Emilia-Romagna – Valorizzazione Economica Territorio S.p.a. che ha incorporato, con atto del 22/12/2014 di repertorio 55456, con effetto giuridico dal 23/12/2014, la Società Nuova Quasco Soc. Cons. a r.l.: Euro 753.  
Ervet – Emilia-Romagna – Valorizzazione Economica Territorio S.p.a. è società “in house” della Regione Emilia-Romagna che opera come agenzia per promuovere lo sviluppo economico sostenibile e la qualificazione del territorio.
- Lepida S.p.a., società costituita dalla Regione Emilia-Romagna per la realizzazione e gestione della rete di gestione a banda larga delle pubbliche amministrazioni. Acer possiede n. 1 azione di Lepida S.p.a. 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 961.980, sono invece così costituiti:

- Depositi cauzionali presso fornitori ed enti per complessivi Euro 1.889, tutti esigibili oltre l'esercizio successivo;
- Crediti verso i Comuni proprietari degli alloggi di e.r.p. in gestione ad ACER per pagamento anticipato, che avverrà anno per anno in base al piano di ammortamento, da parte di ACER stessa delle rate dei mutui accesi per la costruzione o la ristrutturazione di alloggi di e.r.p., per un importo pari ad Euro 29.271 (esigibili entro l'esercizio successivo). Tali mutui, il cui onere ai sensi di legge è a carico dei Comuni proprietari degli alloggi, avrebbero dovuto essere volturati all'atto del trasferimento del patrimonio di e.r.p.; tuttavia, per motivi di economicità e di praticità, non si è proceduto a detta voltura e, conseguentemente, a livello formale ACER risulta obbligata nei confronti degli Enti finanziatori. A livello contabile si è, pertanto, ripristinato il totale debito verso i suddetti Enti finanziatori, originariamente parametrato al 24/08/2005 data limite del trasferimento del patrimonio ai Comuni, e, in corrispondenza, si è rilevato un credito di pari importo nei confronti dei Comuni;
- Crediti per Euro 238 per corrispettivi tenuta Gestione Speciale Legge 513/77;
- Crediti verso INPS per TFR, pari ad Euro 607.939 per versamento quota TFR a partire dall'esercizio 2007 presso INPS, relativa ai dipendenti che hanno scelto di mantenere il TFR in Azienda, come previsto da D. Lgs. 5/12/2005 n. 252 e L. 296/2006, art.1, commi 757 e 765;
- Crediti per polizze assicurative, pari ad Euro 322.396, 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 247 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 3.150.875. In particolare:

- Euro 72.319 relativi a Buoni del Tesoro Pluriennali, acquistati nel corso del 2014, scadenti in data 1/5/2019. I titoli non sono nella disponibilità di ACER, in quanto costituiscono pegno per la Cassa di Risparmio di Bologna 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 378.556 relativi a Buoni del Tesoro Pluriennali, acquistati nel corso del 2015, scadenti il 1/8/2019. Anche questi titoli non sono nella disponibilità di ACER, ma costituiscono pegno ai fini dell'ottenimento di polizza fideiussoria, rilasciata in data 26/10/2015, da Carisbo a favore di INPS, necessaria per il perfezionamento della procedura di esodo volontario dei "lavoratori anziani", ex art. 4 della L. 28 giugno 2012 n. 92, deliberata dal Consiglio di Amministrazione con atto n. 70 del 29/10/2015.

- Euro 2.700.000 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.

## C) ATTIVO CIRCOLANTE

### C.II) Crediti

#### 1) verso clienti

L'importo evidenziato nello stato patrimoniale al 31/12/2018, pari ad € 9.182.913, 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 31/12/17	VARIAZIONI (+/-)	VALORE AL 31/12/2018
Crediti v/utenti al 30/06/1997 MR	3.783	0	3.783
Crediti v/utenti dal 1/7/97 BF	10.123.482	647.967	10.771.449
Crediti verso clienti	4.330.752	-1.270.862	3.059.890
- Incassi da attribuire al 31/12	-1.095.676	187.002	-908.674
- Fondo svalutazione crediti	-3.903.747	160.212	-3.743.535
<b>TOTALE</b>	<b>9.458.594</b>	<b>-275.681</b>	<b>9.182.913</b>

Come si evince dalla tabella sopra riportata, l'importo dei crediti verso clienti al 31/12/2018, al netto della svalutazione, è diminuito, rispetto alla chiusura precedente, di Euro 275.681. Tale decremento è la risultante della variazione dei crediti nominali al netto degli incassi da attribuire, pari ad Euro 435.893 e dall'aumento del fondo svalutazione crediti, pari ad Euro 160.212.

La svalutazione dei crediti verso clienti in essere al 31/12/2018 è stata calcolata nel modo seguente:

- Svalutazione analitica di tutti i crediti verso l'utenza ed i clienti di importo superiore o uguale ad Euro 10.000;
- Svalutazione generica dell'11% di tutti i crediti verso l'utenza ed i clienti di importo inferiore ad Euro 10.000; la percentuale è determinata sulla base dell'andamento statistico dei crediti dichiarati inesigibili negli ultimi 10 anni.

Nel corso del 2018 il Consiglio di Amministrazione ed il Direttore Generale hanno deliberato/determinato l'inesigibilità di crediti verso l'utenza per Euro 524.296, che sono stati conseguentemente stralciati con utilizzo del Fondo: Euro 521.448 nello stesso esercizio 2018 ed Euro 2.848 all'inizio dell'esercizio 2019.

Il costo di competenza dell'esercizio 2018 per accantonamento della quota annuale al fondo svalutazione crediti è pari ad Euro 400.000.

Dopo l'accantonamento di tale quota, il Fondo raggiunge un valore complessivo di Euro 3.743.535.

Il fondo svalutazione crediti costituisce ormai circa il 29% 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 31/12/17	VARIAZIONI (+/-)	VALORE AL 31/12/18
Erario c/iva a credito	16.095	-14.869	1.226
Erario c/crediti per imposte dirette	11.097	-8.590	2.507
Crediti per imposta di bollo	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>27.191</b>	<b>-23.459</b>	<b>3.732</b>

Il credito per imposte dirette pari ad Euro 2.507 si riferisce all'importo a credito di Euro 16.249 relativo all'esercizio 2017, già utilizzato in compensazione per Euro 13.742 nel versamento degli acconti IRAP IRES 2018.

#### 4 ter) Imposte anticipate

Le imposte anticipate al 31/12/2018 risultano pari ad Euro 17.326, mentre al 31/12/2017 ammontavano ad Euro 18.547. Il decremento dell'esercizio, pari ad Euro 1.221, è conseguente allo storno dei corrispondenti fondi spese per Euro 10.175.

Per l'anno 2018 non sono state calcolate imposte anticipate in quanto non ci sono stati accantonamenti a fondo spese di oneri stimati per il personale o per note di accredito di canoni da emettere a favore dell'utenza di e.r.p.

#### 5) Crediti verso altri (attivo circolante)

La movimentazione dell'esercizio 2018 rispetto a questa categoria di crediti risulta la seguente:

VOCE	VALORE AL 31/12/2017	VARIAZIONI (+/-)	VALORE AL 31/12/2018
Corrispettivi rientri G.S. L.560	7.756	0	7.756
Crediti v/assicurazioni	27.514	-10.799	16.715
Antic. a Comuni per lavori	870.732	-90.038	780.694
Anticipazioni a Comuni per agenzia	248.756	-217.170	31.585
Altre anticipazioni a Comuni	2.775	24.710	27.485
Anticipazioni a Comuni per welfare	7.944	39.550	47.494
Anticipazioni a Provincia mor.incolp.	38.893	-28.893	10.000
Anticipazioni Asp	99.055	-18.877	80.178
Cr.vs.proprietari Grattacielo	2.357	60	2.417
Cr.vs.proprietari Agenzia Cento	20	318	337
Cr.vs.proprietari all.sisma	453	360	813
Anticipazioni Corti di Medoro	0	1.132	1.132
Anticipazioni a diversi	169.363	-18.841	150.521
Anticipazioni ad imprese	33.885	21.699	55.585
Arrotondamenti att.su stipendi	35	2	36
Crediti vs dipendenti	149	-143	6
Crediti vs dipendenti polizze ass.	0	350	350
Crediti vs/GS L.513/77	21.931	0	21.931
Crediti vs/CER L. 457/78	49.823	0	49.823
Crediti v/Regione contr.Edilizia	531.393	847.756	1.379.150
Crediti vs.Regione contr.sisma lav.	664.709	7.686	672.395
Crediti vs.cond. in amm.ne diretta	1.451.019	-133.745	1.317.274
<b>Totale</b>	<b>4.228.562</b>	<b>425.114</b>	<b>4.653.677</b>

L'importo determinato al 31/12/2018 di Euro 4.653.677 rispetto al risultato al 31/12/2017 di Euro 4.228.562 presenta un incremento di Euro 425.114. In particolare, l'incremento è dovuto all'aumento dei crediti nei confronti della Regione Emilia-Romagna per somme anticipate per opere di recupero alloggi relative al "Programma per il miglioramento dell'accessibilità e della fruibilità e usabilità degli edifici e degli alloggi pubblici di cui alla D.G.R. 516/2018 – DGR n. 743/2018 – DGR n. 1138/2018 e DGR n. 1252/2018 – Tipologia B interventi diretti a migliorare la fruibilità degli alloggi".

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 31/12/2018 di Euro 6.155.016. Si rileva un incremento rispetto alla chiusura del precedente esercizio di Euro 616.687.

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 31/12/2017	VARIAZIONI (+/-)	VALORE AL 31/12/2018
<b>1) depositi bancari e postali</b>	<b>5.531.722</b>	<b>619.389</b>	<b>6.151.111</b>
<i>1a) depositi bancari e postali</i>	2.056.413	619.389	2.675.802
c.c.p n. 25859653	558.648	136.466	695.113
c.c.p n. 321149 Affitti studenti	14.133	-5.524	8.609
Cassa presso Bper Banca	1.045.659	340.371	1.386.030
c.c. 33531 Bper Banca Carta Amm.ri	1.708	410	2.118
c/c 40707 Bper Banca conto pegno esodo	258.132	491	258.623
c.c. 64253092 Fideuram invest.	99.158	9.542	108.700
c.c 35794 Bper Banca Rid utenze cond.	-27.383	92.070	64.687
c.c 35794 Bper Banca Affitti studentato	86.894	44.394	131.287
c.c. 8843 Carisbo	19.464	1.170	20.634
<i>1b) depositi vincolati c/o Banca Italia</i>	<i>3.475.309</i>	0	<i>3.475.309</i>
C.S. 1830 Fondi Cer L. 457/78	751.132	0	751.132
C.S. 1830 Fondi L. 560/93	2.724.176	0	2.724.176
<b>3) danaro e valori in cassa</b>	<b>6.606</b>	<b>-2.701</b>	<b>3.905</b>
Contanti	6.606	-2.701	3.905
<b>Totale</b>	<b>5.538.329</b>	<b>616.687</b>	<b>6.155.016</b>

#### D) RATEI E RISCONTI ATTIVI

I *ratei attivi* ammontano ad Euro 1.262 e si riferiscono a cedole di interessi su Buoni del Tesoro pluriennali indicati alla voce *altri titoli*.

I *risconti attivi* ammontano complessivamente ad Euro 167.590 e risultano diminuiti di Euro 34.572 rispetto al 31 dicembre 2017. I risconti attivi, per la quota parte di Euro 77.605, 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 29.450, si riferiscono principalmente a contratti di assistenza tecnica hardware e programmi informatici, ad abbonamenti a riviste, oltre alla provvista all'INPS per i lavoratori esodati; per Euro 14.299 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 31/12/2019 rinnovabile eventualmente fino al 31/12/2024; per Euro 15.247 si riferiscono a manutenzione relativa a n. 10 alloggi siti in Corso Porta Mare 98/104 e per Euro 30.988 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 2018 risultano così composti:

VOCE	VALORE AL 31/12/17	VARIAZIONI (+/-)	VALORE AL 31/12/18
Risconti attivi diversi	43.873	-14.423	29.450
Tasse di registro contratti locaz.	87.665	-10.060	77.605
Risconto attivo concess. via Bianchi	16.682	-2.383	14.299
Risconto attivo concess. P.ta Marc	17.788	-2.541	15.247
Risconto attivo concess. V.M.M. Boiardo	36.153	-5.165	30.988
<b>Totale</b>	<b>202.163</b>	<b>-34.573</b>	<b>167.590</b>

## 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 2018 è stato destinato a fondo di riserva straordinario l'utile dell'esercizio 2017 di Euro 38.944.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018 il patrimonio netto dell'Azienda, ha subito, pertanto, le seguenti variazioni:

VOCE	VALORE AL 31/12/17	INCREM.	DECREM.	VALORE AL 31/12/18
Capitale di dotazione	329.352	0	0	329.352
Fondo di riserva ordinario	38.309	0	0	38.309
Fondo di riserva straordinario	1.342.098	38.944	0	1.381.042
Utile di esercizio corrente	38.944	16.267	-38.944	16.267
<b>Totale</b>	<b>1.748.704</b>	<b>55.211</b>	<b>-38.944</b>	<b>1.764.970</b>

Il risultato di esercizio al netto delle imposte è pari ad Euro 16.267 e registra un decremento rispetto all'esercizio 2017 di Euro 22.677

### B) FONDI PER RISCHI ED ONERI

I fondi per rischi ed oneri, esposti in bilancio per un importo complessivo di Euro 306.827, sono così costituiti:

VOCE	VALORE AL 31/12/17	INCREM.	DECREM.	VALORE AL 31/12/18
<i>Trattamento di quiescenza</i>	<i>39.609</i>	<i>7.408</i>	<i>13.784</i>	<i>33.233</i>
<i>Fondo per imposte, anche differite</i>	<i>273.594</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>273.594</i>
<i>Altri fondi, di cui:</i>	<i>10.175</i>	<i>0</i>	<i>10.175</i>	<i>0</i>
Fondo spese per il personale	10.175	0	10.175	0
<b>Totale</b>	<b>323.378</b>	<b>7.408</b>	<b>23.959</b>	<b>306.827</b>

Rispetto al saldo al 31 dicembre 2017 i fondi per rischi ed oneri sono diminuiti di Euro 16.551.

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 31/12/2018 mentre il decremento ammonta ad Euro 10.175 per utilizzi.

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%).

### C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato ammonta al 31 dicembre 2018 ad Euro 1.047.736, registrando un incremento rispetto al precedente esercizio di Euro 41.442.

Nel corso dell'anno sono state accantonate in tale voce, a titolo di quota maturata nel 2018 ed a titolo di rivalutazione del saldo dell'anno precedente, Euro 152.993 (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 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 31/12/17	INCREM.	DECREM.	VALORE AL 31/12/18
Trattamento fine rapporto	457.975	152.993	-157.438	453.531
Trattamento fine rapporto presso I.N.P.S.	548.317	94.901	-49.013	594.205
<b>Totale</b>	<b>1.006.292</b>	<b>247.894</b>	<b>-206.452</b>	<b>1.047.736</b>

### D) DEBITI

I debiti a carico dell'Azienda, rappresentati nella tabella che segue, al 31 dicembre 2018 ammontano complessivamente ad Euro 22.463.888.

VOCE	VALORE AL 31/12/17	VALORE AL 31/12/18	var.+/-	di cui esigibili oltre l'esercizio 2019	di cui con durata residua superiore a 5 anni
Debiti verso banche	56.398	29.271	-27.127	0	0
Debiti verso altri finanziatori	413.645	402.311	-11.334	390.495	337.991
Debiti verso fornitori	1.445.994	1.632.185	186.191	0	0
Debiti tributari	120.591	194.760	74.169	0	0
Debiti v/Ist. di prev.e sicurezza soc.	39.129	57.817	18.688	0	0
Altri debiti	18.837.329	20.147.545	1.310.216	1.177.076	0
<b>Totale</b>	<b>20.913.086</b>	<b>22.463.888</b>	<b>1.550.802</b>	<b>1.567.571</b>	<b>337.991</b>

I debiti verso banche si riferiscono al mutuo fondiario contratto per il risanamento di fabbricati di e.r.p. contratto con Intesa San Paolo di Torino. La variazione negativa rispetto all'esercizio precedente, pari ad Euro 27.127, corrisponde alle quote capitale corrisposte nell'esercizio 2018. Risultano esigibili da parte dell'Ente finanziatore entro l'esercizio successivo Euro 29.271, corrispondenti alla quota capitale netta a carico dell'ACER (da recuperare a carico dei Comuni) relativa alle rate 2019. Il debito

evidenziato nello Stato Patrimoniale, pari ad Euro 29.271, risulta a carico effettivamente del Comune di Ferrara.

Il mutuo suddetto, del valore originario di € 371.849, risulta assistito da ipoteca di Euro 1.115.547 iscritta su terreno distinto nella mappa del Catasto Terreni con i nn. 40, 64 e 65 del f. 109 e sui due fabbricati siti in Ferrara, P.le San Giovanni cc.nn. 7-23 e 25-41 (questo era stato contratto per la costruzione di alloggi di e.r.p. trasferiti al Comune di Ferrara dall'1/1/2005; ACER rimane intestataria del mutuo, mentre il Comune ne sostiene l'onere effettivo ed è il soggetto su cui grava detta ipoteca).

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 11.334. Risultano esigibili da parte della Cassa Depositi e Prestiti entro l'esercizio successivo Euro 11.816.

I *debiti verso fornitori* ammontano ad Euro 1.632.185 e, rispetto al bilancio precedente, si rileva una variazione in aumento di Euro 186.191. Tutti i debiti verso fornitori si presumono esigibili entro l'esercizio successivo.

I *debiti tributari* sono iscritti per Euro 194.760 e sono così composti:

VOCE	VALORE AL 31/12/17	VARIAZIONI (+/-)	VALORE AL 31/12/18
Debiti per imposte dirette	16.303	34.358	50.660
Debiti per IVA	0	74.879	74.879
Debiti per IVA differita	26.124	-26.124	0
Conguaglio bollo virtuale	5.798	-4.492	1.306
Altri debiti tributari	2.600	-838	1.762
Ritenute fiscali dipendenti	64.184	662	64.846
Ritenute fiscali lavoratori autonomi	5.582	-4.276	1.306
<b>Totale</b>	<b>120.591</b>	<b>74.168</b>	<b>194.760</b>

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 2018 e sono esigibili per il loro intero importo nel successivo esercizio. Nel dettaglio tale voce è così composta.

VOCE	VALORE AL 31/12/17	VAR. +/-	VALORE AL 31/12/18
Debiti per contributi INPS	39.110	18.707	57.817
Debiti per contributi INAIL	19	-19	0
<b>Totale</b>	<b>39.129</b>	<b>18.688</b>	<b>57.817</b>

Gli *altri debiti* sono pari ad Euro 20.147.545 e registrano un aumento di Euro 1.310.216 rispetto al 31 dicembre 2017.

Nell'esercizio 2018 sono state accantonate risorse per *Utilizzi canonici es. 2018 art. 36* per Euro 759.991 destinate in particolare: per Euro 441.309 a realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria su alloggi erp siti nella intera provincia, per Euro 290.625 a copertura morosità utenti

assistiti welfare (Euro 80.000 per morosità pregressa ed Euro 210.625 morosità corrente), per Euro 28.057 a copertura compensi di gestione di fondi sociale o morosità incolpevole.

Il dettaglio di questa voce è il seguente:

VOCE	VALORE AL 31/12/17	VAR.+/-	VALORE AL 31/12/18
Dep. cauz. acquisto all. Comuni	15.099	-9.000	6.099
Dep. cauz. contratti locazione	919.235	-873	918.363
Debiti per interessi su depositi cauzionali	246.063	-3.202	242.861
Coop. L. 865 - Coop. Castello	27.175	-11.323	15.852
Deb. V/GS L. 560/93 ACER	384.873	181.042	565.915
Deb. V/GS L. 560/93 Stato	36.963	0	36.963
Deb. V/GS L. 560/93 Comuni	164	0	164
Acconto prezzo alloggi Stato	495	0	495
Penali occupazione alloggi	125.225	-24.030	101.195
Debiti v/condomini	97.804	-76.310	21.494
Quote gestioni condominiali	1.852.499	-115.023	1.737.477
Debiti v/assegnatari	500	0	500
Debiti vs. Comuni	233.363	-67.227	166.136
Debiti vs. Assicurazioni	11.706	3.884	15.590
Altri debiti	27.011	561	27.572
Debiti v/OO.SS. Utenza	55.659	2.897	58.556
Cessioni 1/5 stipendio	735	121	856
Premi assicurativi dipendenti	625	20	645
Ritenute sindacali dipendenti	355	71	426
L. 513/77 finanziamenti	531.182	26.767	557.949
L. 457/78 finanziamenti	575.138	0	575.138
L. 560/93 finanziamenti	2.868.401	-172.560	2.868.401
L.R. 24 art. 37 Fin. Acer	12.483	0	12.483
L.R. 24 art. 37 Fin. Portomaggiore	34.752	0	34.752
L.R. 24 art. 37 Fin. Jolanda S. da util.	121.000	0	121.000
L.R. 24 art. 37 Fin. Berra da util.	15.328	0	15.328
L.R. 24 art. 37 Fin. Ro da utilizzare	22.945	0	22.945
L.R. 24 art. 37 Fin. Comacchio da ut.	37.700	0	37.700
L.R. 24 art. 37 Fin. Goro da ut.	0	105.500	105.500
L.R. 24 art. 37 Fin. Mesola da ut.	0	129.300	129.300
Fondi regionali per l'erp 2003/2004	604	0	604
Fondi regionali "Nessun alloggio pubblico sfitto"	879.876	-3.692	876.184
Contratti di Quartiere - Bondeno	0	1.202.066	1.202.066
Fondi sisma ord. 115/2013	208	-208	0
Fondi Regione sisma comune di Bondeno	7.352	0	7.352
Fondi Regione sisma comune di Cento	66.264	0	66.264
Fondi Regione sisma comune di Ferrara	405.551	86.929	492.480
Fondi Regione sisma comune di Poggio Renatico	36.072	0	36.072
Fondi Regione Rec.alloggi DGR 1571/2014	678.078	-469.536	208.542
Fondi Regione int.Pipers via Bianchi	21.437	-19.960	1.477
Decreto Inter. 16.03.15 Argenta	0	58.075	58.075
Decreto Inter. 16.03.15 Cento	0	31.745	31.745
Decreto Inter. 16.03.15 Codigoro	0	9.022	9.022
Decreto Inter. 16.03.15 Comacchio	0	14.156	14.156
Decreto Inter. 16.03.15 Copparo	0	20.771	20.771
Decreto Inter. 16.03.15 Ferrara	0	280.206	280.206
Deb. Utilizzi canoni es. 04 art. 36	46.618	-4.636	41.982
Deb. Utilizzi canoni es. 05 art. 36	13.647	0	13.647
Deb. Utilizzi canoni es. 06 art. 36	9.821	-9.821	0
Deb. Utilizzi canoni es. 07 art. 36	575.375	-29.890	545.485
Deb. Utilizzi canoni es. 08 art.36	59.833	0	59.833
Deb. Utilizzi canoni es. 09 art.36	287.671	0	287.671

Deb. Utilizzi canoni es. 10 art.36	99.230	0	99.230
Deb. Utilizzi canoni es. 11 art.36	198.045	-17.116	180.929
Deb. Utilizzi canoni es. 12 art.36	39.795	0	39.795
Deb. Utilizzi canoni es. 13 art.36	797.100	0	797.100
Deb. Utilizzi canoni es. 14 art.36	1.896.596	-128.545	1.768.051
Deb. Utilizzi canoni es. 15 art.36	1.126.904	-86.314	1.040.590
Deb. Utilizzi canoni es. 16 art.36	267.203	-118.581	148.623
Deb. Utilizzi canoni es. 17 art.36	1.739.378	-865.736	873.642
Deb. Utilizzi canoni es. 18 art.36	0	759.991	759.991
Deb. Utilizzi canoni art.36 ers Comune di Ferrara	31.139	1.012	32.151
Debiti v/Poste servizio bollettazione	11.499	38	11.537
Deb. V/Regione campagna pubbl.	14.213	0	14.213
Convenzione Cento- all. Zanandrea	60.128	-7.389	52.738
Convenzione Formignana canoni	1.511	2	1.513
Convenzione Formignana F.do gest.	6.882	1.903	8.784
Conv. Massafiscaglia – F.do servizi	14.416	980	15.396
Conv. Massafiscaglia – F.do gestione	7.790	2.695	10.485
Conv. Massafiscaglia – Deb. V/Prov.	10.676	-1.753	8.923
Conv. Massafiscaglia- canoni serv.alloggi	2.308	-227	2.081
Convenzione Migliarino	37.660	9.359	47.019
Convenzione Fondazione Navarra canoni alloggi	10.229	3.772	14.002
Convenzione Fondazione Navarra fondo gestione	2.257	4.147	6.404
Convenzione grattacielo canoni	89.531	-17.883	71.648
Convenzione grattacielo servizi	71.017	-43.223	27.793
Convenzione locali grattacielo canoni	2.242	-2.242	0
Convenzione locali grattacielo servizi	0	0	0
Convenzione ASP canoni da incass.	23.755	0	23.755
Convenzione ASP servizi da incass.	3.688	-3.688	0
Convenzione Agenzia Fe canoni da incassare	4.950	0	4.950
Convenzione Agenzia Casa Fe Fondo Gestione	22.911	31.146	54.058
Conv. Ag. Casa Cento canoni da inc.	154.863	12.080	166.943
Convenzione Ag.Casa Cento serv.	13.484	223	13.708
Conv. Agenzia casa Fe zona grigia	40.000	-40.000	0
Conv. Agenzia morosità incolpevole Comune di Ferrara	375.682	136.874	512.556
Conv. Agenzia morosità incolpevole Provincia	0	0	0
Conv. Agenzia morosità incolpevole Comune di Cento	43.609	135.365	178.974
Conv. Agenzia morosità incolpevole Comune di Bondeno	0	24.927	24.927
Conv. Agenzia morosità incolpevole Comune di Comacchio	0	40.944	40.944
Conv. Agenzia morosità incolpevole Comuni Unione	0	29.208	29.208
Fondo sociale Ferrara	3.706	-2.356	1.350
Fondo Welfare Comune Ferrara	0	52.000	52.000
Fondo Sostegno nuclei Comune Ferrara	0	94.000	94.000
Debiti v/Amministratori ACER	0	0	0
Debiti v/dipendenti	123.080	19.489	142.570
Contributi ferie residue personale	30.538	-4.918	25.620
Ferie residue	116.425	-18.370	98.055
<b>Totale</b>	<b>18.837.329</b>	<b>1.310.216</b>	<b>20.147.545</b>

Tutti i debiti sopra evidenziati, ad eccezione dei debiti dell'esercizio verso la gestione speciale, dei debiti verso utenti per depositi cauzionali sui contratti di locazione e per gli interessi maturati sugli stessi per un totale complessivo di €uro 1.177.076 sono da considerare esigibili entro l'esercizio successivo.

## E) RATEI E RISCONTI PASSIVI

I *ratei e risconti passivi* al 31 dicembre 2018 ammontano complessivamente ad Euro 42.206 e risultano aumentati di Euro 522 rispetto al 31 dicembre 2017. Gli stessi risultano così composti:

VOCE	VALORE AL 31/12/16	VAR.+/-	VALORE AL 31/12/17
<i>Ratei passivi</i>	7.454	-4.393	3.061
<i>Risconti passivi</i>	34.230	4.916	39.145
Altri risconti passivi	34.230	4.916	39.145
<b>Totale</b>	<b>41.684</b>	<b>522</b>	<b>42.206</b>

I ratei passivi si riferiscono alla quota di contributi Inps su incentivo all'esodo per il personale interessato, relativi a dicembre 2018 e da pagare nel 2019.

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

### 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 a favore della Cassa Depositi e Prestiti spa rilasciata da Carisbo 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. 04103/8200/01038219 rilasciata da Carisbo in data 26 ottobre 2015 a favore di Istituto Nazionale della Previdenza Sociale 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. 6 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. 3 lavoratori interessati e l'accredito della contribuzione correlata

da parte dell'INPS in favore dei lavoratori. L'importo massimo garantito da Carisbo è costituito da una parte fissa pari ad Euro 428.468,87 e da una parte variabile, in aumento o in diminuzione della parte fissa e comunque non superiore al 15% dell'importo complessivo della stessa, in funzione delle successive determinazioni adottate dall'INPS.

- 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, per le medesime motivazioni della fideiussione rilasciata da Carisbo, per gli obblighi derivanti dall'esodo di n. 2 lavoratori. L'importo massimo garantito da Nuova Cassa di Risparmio di Ferrara 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).

#### 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, periodo rinnovabile per altri 5 anni, il patrimonio di Edilizia residenziale pubblica di loro proprietà. Gli alloggi di erp in gestione al 31 dicembre 2018 erano n. 6694 per un valore, stimato secondo le indicazioni previste al comma 10 dell'articolo 1 della Legge 560 del 24 dicembre 1993, di Euro 298.942.062.

#### 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 31/12/2018	%	Canoni di locazione alloggi di e.r.p. esercizio 2018	%
001	Argenta	469	7,01%	597.625	6,69%
002	Berra	138	2,06%	194.394	2,17%
003	Bondeno	190	2,84%	238.124	2,66%
004	Cento	298	4,45%	392.247	4,39%
005	Codigoro	129	1,93%	201.931	2,26%
006	Comacchio	529	7,90%	751.026	8,40%
007	Copparo	223	3,33%	285.121	3,19%
008	Ferrara	3.393	50,69%	4.359.930	48,77%
009	Formignana	43	0,64%	60.069	0,67%
010	Jolanda di Savoia	79	1,18%	116.372	1,30%
011	Lagosanto	48	0,72%	77.185	0,86%
012	Masi Torello	8	0,12%	15.161	0,17%
014	Mesola	152	2,27%	209.273	2,34%
017	Ostellato	96	1,43%	140.853	1,58%
018	Poggio Renatico	98	1,46%	129.695	1,45%
019	Portomaggiore	271	4,05%	383.012	4,28%
020	Ro	110	1,64%	148.446	1,66%
022	Vigarano Mainarda	32	0,48%	59.969	0,67%
023	Voghiera	33	0,49%	53.735	0,60%
024	Tresigallo	96	1,43%	122.887	1,37%
025	Goro	51	0,76%	86.398	0,97%
027	Fiscaglia	158	2,35%	216.363	2,42%
	Massafiscaglia	84	1,25%	121.761	1,36%
	Migliaro	37	0,55%	54.334	0,61%
	Migliarino	37	0,55%	40.268	0,45%
028	Terre del Reno	50	0,74%	99.300	1,11%
	Mirabello	17	0,25%	37.379	0,42%
	Sant'Agostino	33	0,49%	61.921	0,69%
	<b>TOTALI</b>	<b>6.694</b>	<b>100,00%</b>	<b>8.939.114</b>	<b>100%</b>

### Interessi ed altri oneri finanziari

Il totale degli *oneri finanziari* di competenza dell'esercizio 2018 è pari ad Euro 19.082. La composizione di tali costi è la seguente:

- interessi sui depositi cauzionali degli utenti per contratti di locazione in essere maturati nell'esercizio 2018, Euro 1.698;
- altri interessi passivi, riferibili ad interessi per ritardati versamenti di imposte (imposta di registro su contratti di locazione), Euro 104.
- interessi su prestito Cassa Depositi e Prestiti contratto per la costruzione di n. 43 alloggi di edilizia residenziale sociale in Ferrara via Bianchi, Euro 17.280.

### 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:

<b>Personale</b>	<b>A tempo indeterminato</b>	<b>A tempo determinato</b>	<b>Totale</b>
Dirigenti	4	0	4
Livello Q.1	0	0	0
Livello Q.2	2	0	2
Livello A.1	6	0	6
Livello A.2	4	0	4
Livello A.3	6	0	6
Livello B.1	10	0	10
Livello B.2	7	0	7
Livello B.3	14	6	20
<b>Totale</b>	<b>53</b>	<b>6</b>	<b>59</b>

Il numero dei dipendenti a tempo indeterminato al 31/12/2018 risulta variato rispetto alla chiusura dell'esercizio precedente di numero 1 unità a seguito delle dimissioni di n. 1 dipendente di livello B2.

Al 31 dicembre 2018 erano in corso contratti di lavoro a tempo determinato con n. 6 dipendenti. Rispetto all'anno precedente il numero risulta variato per il pensionamento di n. 1 Dirigente (Direttore Tecnico – C.C.N.L. Confservizi) e n. 2 unità 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 2018 sono pari ad Euro 77.040, 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. Oltre tali compensi, sono stati erogati Euro 5.511 a titolo di rimborsi chilometrici, accantonati a titolo di trattamento di fine mandato Euro 6.420, liquidati i relativi oneri riflessi per un totale di Euro 17.218.

I compensi annui lordi complessivamente liquidati ai membri del Collegio dei Revisori dei Conti sono pari ad € 21.277 di cui Euro 259 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 159.846.

In particolare:

IRES Euro 114.215;

IRAP Euro 45.631.

## 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 Ervet, Lepida, 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 2018.

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	31/12/2018
Gestore Servizi Energetici	Contributo D.M. 16/2/16, incentivo per sostituzione impianti di climatizzazioni esistenti con impianti di climatizzazione a generatori di condensazione	122.400
<b>Totale</b>		<b>122.400</b>

## Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Non sono intervenuti fatti di rilievo dopo la chiusura dell'esercizio.

## Destinazione Utile di esercizio

In base all'art. 21 dello Statuto ed in considerazione che non vi sono perdite di esercizi precedenti da ripianare, il Consiglio di Amministrazione propone di destinare l'utile di esercizio al 31/12/2018 a incremento della riserva straordinaria, avendo il fondo di riserva ordinario già raggiunto l'importo del 5% del capitale di dotazione.

Ferrara, 19 aprile 2019

Per IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE  
IL PRESIDENTE ACER  
(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](http://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 2018**

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.

Il Bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2018, redatto dagli Amministratori e regolarmente trasmesso al Collegio dei Revisori dei Conti nei termini statutari, si riassume nei seguenti dati:

<b>Stato Patrimoniale</b>	<b>al 31/12/2018</b>	<b>al 31/12/2017</b>	<b>differenza</b>
<b>TOTALE ATTIVO (€)</b>	<b>25.625.627</b>	<b>24.033.143</b>	<b>1.592.484</b>
Crediti verso Enti di riferimento	0	0	0
Immobilizzazioni	5.394.504	4.507.591	886.913
Attivo circolante	20.062.271	19.320.829	741.442
Ratei e risconti attivi	168.852	204.723	-35.871
<b>TOTALE PASSIVO (€)</b>	<b>25.625.627</b>	<b>24.033.143</b>	<b>1.592.484</b>
Patrimonio netto	1.764.971	1.748.703	16.268
Fondi per rischi ed oneri	306.827	323.378	-16.551
Fondo T.F.R.	1.047.735	1.006.292	41.443
Debiti	22.463.888	20.913.086	1.550.802
Ratei e risconti passivi	42.206	41.684	522
<b>Conto economico</b>	<b>al 31/12/2018</b>	<b>al 31/12/2017</b>	<b>differenza</b>
<b>Valore della produzione A</b>	<b>12.826.023</b>	<b>12.999.233</b>	<b>-173.210</b>
<b>Costi della produzione B</b>	<b>-12.664.860</b>	<b>-12.885.445</b>	<b>-220.585</b>
<b><u>Differenza valore-costi della produzione</u></b>	<b><u>161.163</u></b>	<b><u>113.788</u></b>	<b><u>47.375</u></b>
<b>Proventi ed oneri finanziari C</b>	<b>10.051</b>	<b>50.780</b>	<b>-40.729</b>
<b>Rettifiche valore attività finanziarie D</b>	<b>6.120</b>	<b>7.281</b>	<b>-1.161</b>
<b>Imposte sul reddito dell'esercizio</b>	<b>-161.067</b>	<b>-132.905</b>	<b>28.162</b>
<b><u>UTILE DELL'ESERCIZIO (€)</u></b>	<b><u>16.267</u></b>	<b><u>38.944</u></b>	<b><u>-22.677</u></b>

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 modificazione del metodo come indicato in nota integrativa, 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 fondo comprende anche la quota versata al fondo I.N.P.S., che trova contropartita nelle immobilizzazioni finanziarie;

- *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.

Si dà atto che il Direttore Generale, in base ai poteri conferitegli dal Consiglio di Amministrazione, a seguito di indagine di mercato esperita ex art. 125 del D. Lgs. n. 163/2006, con determinazione n. 206 in data 28 dicembre 2015, ha attribuito l'incarico di certificazione obbligatoria dei bilanci 2015-2018, 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 2018, essi sono risultati pari ad € 34,61 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 in parte già destinate dal Consiglio di

Amministrazione di ACER Ferrara ad interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione programmata del patrimonio di e.r.p. in gestione, sulla base del Bilancio di Previsione 2018 e dei suoi successivi assestamenti, mentre per la parte residuale lo stesso Consiglio di Amministrazione proporrà alla Conferenza degli Enti il suo utilizzo in interventi di manutenzione programmata e straordinaria, in base ad appositi piani di intervento da adottarsi a partire dall'anno 2019.

L'utile dell'esercizio, pari ad €uro 16.267, 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 Euro 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 1.397.310, utilizzabile per il finanziamento di eventuali investimenti o per coprire eventuali future perdite di gestione.

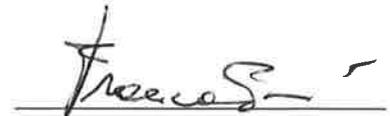
In virtù di quanto precedentemente evidenziato, il Collegio dei Revisori dei Conti esprime, per quanto di competenza, parere favorevole all'approvazione del Bilancio d'esercizio 2018 così come proposto dal Consiglio di Amministrazione dell'ACER Ferrara.

Ferrara, 19 aprile 2019

IL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI

PAZI dott. FRANCO

Presidente





## **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](http://www.acerferrara.it)

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

Aderente Federcasa

---

# **STATO PATRIMONIALE AL 31/12/2018 ANALITICO**

ATTIVO (importi in Euro)	STATO PATRIMONIALE AL 31/12/2018	STATO PATRIMONIALE AL 31/12/2017
<b>A) Crediti verso Enti di riferimento</b>		
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
I) Immobilizzazioni immateriali:	<u>54.670,89</u>	<u>68.663,26</u>
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	34.547,36	27.527,98
5) avviamento;		
6) immobilizzazioni in corso ed acconti;		
7) altre.	20.123,53	41.135,28
II) Immobilizzazioni materiali:	<u>1.224.224,74</u>	<u>1.349.586,96</u>
1) terreni e fabbricati;	1.055.411,82	1.142.151,26
Aree inedificate	14,10	14,10
Fabbricati	3.067.784,29	3.067.784,29
Fondo amm.to fabbricati	-2.012.386,57	-1.925.647,13
2) impianti e macchinario;		
3) attrezzature industriali e commerciali;		
4) altri beni;	168.812,92	207.435,70
Apparecchiature elettroniche ed elettromeccaniche	290.493,11	279.473,58
Fondo amm.to App. elettroniche ed elettrom.	-232.789,18	-206.889,25
Mobili, arredi e macchine ordinarie per ufficio	304.127,42	301.105,24
Fondo amm.to Mobili, arredi e macch. ord. ufficio	-235.464,25	-218.115,75
Autovetture	87.374,79	87.374,79
Fondo amm.to Autovetture	-75.268,43	-70.414,61
Impianto fotovoltaico	30.763,20	30.763,20
Fondo amm.to fotovoltaico	-9.690,41	-6.921,72
Altri beni mobili	11.957,00	11.957,00
Fondo amm.to Altri beni mobili	-2.690,33	-896,78
5) immobilizzazioni in corso ed acconti.	0,00	0,00
III) Immobilizzazioni finanziarie:	<u>4.115.608,45</u>	<u>3.089.340,92</u>
1) partecipazioni in:	2.753,36	1.753,36
a) imprese controllate;		
b) imprese collegate;		
c) imprese controllanti;		
d) imprese sottoposte al controllo delle controllanti;		
d-bis) altre imprese.		
Partecipazione Ervet Quasco S.c.r.l.	753,36	753,36
Lepida Spa	1.000,00	1.000,00
Fondazione ITS TEC	1.000,00	0,00
2) crediti:	961.980,05	936.712,52
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 <u>29.271 esigibili entro</u> <u>l'esercizio successivo</u> )	961.980,05	936.712,52
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 v/Comuni per mutui alloggi erp	29.270,57	56.398,06
Corrispettivi gestione rientri G.S. L. 513/77	237,78	407,62

ATTIVO (importi in Euro)	STATO PATRIMONIALE AL 31/12/2018	STATO PATRIMONIALE AL 31/12/2017
Credito INPS per TFR versato	607.938,81	561.454,76
Crediti polizze assicurative	322.396,46	316.276,05
Crediti Università tratt.garanzia	247,48	287,08
<b>3) altri titoli;</b>	<b>3.150.875,04</b>	<b>2.150.875,04</b>
Obbligazioni		
Btp sc.1/5/19	72.319,30	72.319,30
Btp sc.1/8/19	378.555,74	378.555,74
Fondo Ferrara Social Housing	2.700.000,00	1.700.000,00
<b>4) ... ..</b>		
<b>Totale delle immobilizzazioni (B)</b>	<b>5.394.504,08</b>	<b>4.507.591,14</b>
<b>C) Attivo circolante:</b>		
I) Rimanenze:		
1) materie prime, sussidiarie e di consumo;		
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati;		
3) lavori in corso su ordinazione;		
4) prodotti finiti e merci;		
5) acconti.		
II) Crediti:	<b>13.857.648,36</b>	<b>13.732.894,51</b>
1) verso clienti (di cui € 0 esigibili oltre l'esercizio successivo)	9.182.912,80	9.458.593,73
2) verso imprese controllate;		
3) verso imprese collegate;		
4) verso imprese controllanti;		
5) verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti;		
5-bis) crediti tributari;	3.732,15	27.191,33
Erario c/IVA a credito	1.225,55	16.094,80
Erario c/crediti d'imposta	0,00	0,00
Erario c/ crediti per imposte dirette	2.506,60	11.096,53
Crediti per imposta di bollo	0,00	0,00
5-ter) imposte anticipate;	17.326,27	18.547,22
5-quater) verso altri (di cui € 0 esigibili oltre l'esercizio successivo)	4.653.677,14	4.228.562,23
Corrispettivi gestione rientri G.S. L. 560/93	7.755,89	7.755,89
Crediti v/assicurazioni	16.715,00	27.514,00
Anticipazioni a Comuni per lavori	780.694,13	870.732,33
Anticipazioni a Comuni per agenzia	31.585,11	248.755,56
Anticipazioni a Comuni per welfare	47.493,57	7.944,00
Altre anticipazioni a Comuni	27.485,00	2.775,00
Anticipazioni a Provincia morosità incolpevole	10.000,00	38.892,59
Anticipazioni Asp	80.177,80	99.055,08
Crediti vs proprietari Grattacielo	2.417,29	2.357,29
Crediti proprietari Ag.Cento	337,41	19,89
Crediti proprietari Terremoto	812,86	453,36
Anticipazioni Corti di Medoro	1.131,93	0,00
Anticipazioni a diversi	150.521,25	169.362,52
Anticipazioni ad imprese	55.584,59	33.885,22
Arrotondamenti attivi su stipendi	36,28	34,56
Crediti v/dipendenti	6,03	148,96
Crediti v/dipendenti polizze assicurative	350,00	0,00
Crediti v/GS L. 513/77	21.931,44	21.931,44
Crediti v/CER L. 457/78	49.822,76	49.822,76
Crediti v/Regione per contributi attività edilizia	1.379.149,52	531.393,47
Crediti v/Regione per contributi att.sisma	672.395,28	664.708,84
Gestioni condominiali	1.317.274,00	1.451.019,47
Crediti vs. Istituti di previdenza	0,00	0,00
Crediti vs. Istituti di sicurezza	0,00	0,00
III) Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni:	<b>49.607,06</b>	<b>49.607,06</b>
1) partecipazioni in imprese controllate;		
2) partecipazioni in imprese collegate;		
3) partecipazioni in imprese controllanti;		

ATTIVO (importi in Euro)	STATO PATRIMONIALE AL 31/12/2018	STATO PATRIMONIALE AL 31/12/2017
4) <i>altre partecipazioni;</i>		
5) ... ..		
6) <i>altri titoli.</i>	49.607,06	49.607,06
Fondi monetari	49.607,06	49.607,06
Obbligazioni		
7) <i>altre</i>		
IV) Disponibilità liquide:	6.155.015,53	5.538.327,55
1a) depositi bancari e postali;	2.675.801,87	2.056.412,74
ccp n. 25859653	695.113,24	558.647,54
ccp n. 321149 studentato	8.609,28	14.133,35
Cassa presso Bper S.p.A.	1.386.029,64	1.045.658,90
c/c 33531/6 CARIFE Carta Si Amministratori	2.118,21	1.708,26
c/c 40707 CARIFE conto pegno esodo	258.622,77	258.131,66
c/c 64253092 Banca Fideuram investimenti	108.699,68	99.157,68
c/c 35794 Acer Ferrara Rid utenze	64.687,44	-27.382,55
c/c 35795 Acer Ferrara affitti studentato	131.287,43	86.893,80
c/c 8843 Carisbo	20.634,18	19.464,10
1b) depositi vincolati presso la Banca d'Italia	3.475.308,86	3.475.308,86
Depositi c/o Banca d'Italia C.S. n. 1830 Fondi CER	751.132,46	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	3.904,80	6.605,95
<b>Totale attivo circolante (C)</b>	<b>20.062.270,95</b>	<b>19.320.829,12</b>
<b>D) Ratei e risconti.</b>		
1) Ratei attivi	1.262,48	2.560,41
2) Risconti attivi	167.589,62	202.162,50
Risconti attivi diversi	29.449,94	43.873,37
Tasse registro contratti locazione ultrannuali	77.604,74	87.665,03
Risconto via Bianchi	14.299,20	16.682,40
Risconto Porta Mare	15.247,26	17.788,47
Risconto Boiardo 12	30.988,48	36.153,23
<b>Totale ratei e risconti (D)</b>	<b>168.852,10</b>	<b>204.722,91</b>
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>25.625.627,13</b>	<b>24.033.143,17</b>

PASSIVO (importi in Euro)	STATO PATRIMONIALE AL 31/12/2018	STATO PATRIMONIALE AL 31/12/2017
<b>A) Patrimonio netto:</b>	<b>1.764.970,59</b>	<b>1.748.703,69</b>
I) Capitale di dotazione.	<u>329.352,34</u>	<u>329.352,34</u>
Capitale di dotazione	329.352,34	329.352,34
II) ... ..		
III) Riserve di rivalutazione		
IV) ... ..		
V) Riserve statutarie o regolamentari:	<u>1.419.351,35</u>	<u>1.380.407,02</u>
a) Fondo di riserva ordinario;	38.308,55	38.308,55
b) Fondo di riserva straordinario;	1.381.042,80	1.342.098,47
c) Altre.		
VI) ... ..		
VII) Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari at.		
VIII) Utili (perdite) portati a nuovo		
IX) Utile (perdita) dell'esercizio	<u>16.266,90</u>	<u>38.944,33</u>
X) ... ..		
<b>B) Fondi per rischi ed oneri:</b>	<b>306.827,21</b>	<b>323.377,66</b>
1) per trattamento di quiescenza e obblighi simili;		
Premio fine mandato Amministratori	33.233,03	39.608,87
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.	0,00	10.174,61
F.do spese per il personale	0,00	10.174,61
<b>C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>	<b>1.047.735,11</b>	<b>1.006.292,11</b>
Trattamento di fine rapporto lavoro subordinato	1.047.735,11	1.006.292,11
T.F.R.	453.530,14	457.975,26
T.F.R. presso I.N.P.S.	594.204,97	548.316,85
<b>D) Debiti:</b>	<b>22.463.888,15</b>	<b>20.913.086,13</b>
1) ... ..		
2) ... ..		
3) debiti verso soci per finanziamenti	0,00	0,00
4) debiti verso banche (di cui € 29.271 esigibili entro l'esercizio successivo)	29.270,61	56.398,10
Mutuo S. Paolo di Torino	29.270,61	56.398,10
5) debiti verso altri finanziatori (di cui € 390.495		

<b>PASSIVO (importi in Euro)</b>	<b>STATO PATRIMONIALE AL 31/12/2018</b>	<b>STATO PATRIMONIALE AL 31/12/2017</b>
<u>esigibili oltre l'esercizio successivo)</u>	402.310,87	413.645,09
<i>Mutui Cassa Depositi e Prestiti</i>	0,00	0,00
<i>Prestiti chirografari Cassa Depositi e Prestiti</i>	402.310,87	413.645,09
6) acconti;		
7) debiti verso fornitori (di cui € 0 esigibili oltre <u>l'esercizio successivo)</u>	1.632.184,68	1.445.994,13
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 <u>l'esercizio successivo)</u>	194.759,83	120.591,03
<i>Debiti per IVA</i>	74.879,49	0,00
<i>Debiti per IVA differita</i>	0,00	26.124,00
<i>Conguaglio a debito bollo virtuale</i>	1.306,00	5.798,00
<i>Altri debiti tributari</i>	1.761,78	2.599,77
<i>Erario c/ debiti per imposte dirette</i>	50.660,22	16.302,66
<i>Ritenute fiscali a dipendenti</i>	64.845,90	64.184,36
<i>Ritenute fiscali a terzi</i>	1.306,44	5.582,24
13) debiti verso Istituti di previdenza e sicurezza sociale (di cui € 0 esigibili oltre l'esercizio <u>successivo)</u>	57.817,15	39.129,08
<i>Debiti per contributi INPS</i>	57.817,15	39.109,74
<i>Debiti per contributi INAIL</i>	0,00	19,34
14) altri debiti (di cui € 1.177.076 esigibili oltre <u>l'esercizio successivo)</u>	20.147.545,01	18.837.328,70
<i>Depositi cauzionali acquisto alloggi Comuni</i>	6.098,73	15.098,73
<i>Depositi cauzionali contratti di locazione</i>	918.362,54	919.235,10
<i>Debiti v/utenza per interessi sui depositi cauzionali</i>	242.861,36	246.063,31
<i>Coop. L. 865 - Coop. Castello</i>	15.851,85	27.174,60
<i>Debiti v/GS Vendite alloggi L. 560/93 ACER</i>	565.915,32	384.872,92
<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 prezzo alloggi demaniali</i>	494,87	494,87
<i>Penali occupazione alloggi</i>	101.195,00	125.225,00
<i>Debiti verso condomini</i>	21.493,70	97.803,76
<i>Debiti verso condomini in amministrazione diretta</i>	1.737.476,98	1.852.499,48
<i>Debiti v/assegnatari</i>	500,00	500,00
<i>Debiti verso Comuni</i>	166.136,22	233.362,73
<i>Debiti verso Assicurazioni</i>	15.590,00	11.706,00
<i>Altri debiti</i>	27.572,24	27.011,30
<i>Debiti verso OO.SS. Utenza</i>	58.556,32	55.659,48
<i>Cessioni 1/5 dello stipendio</i>	856,00	735,00
<i>Premi assicurativi a carico dipendenti</i>	645,17	625,48
<i>Ritenute sindacali dipendenti</i>	426,39	355,28
<i>L. 513/77 Finanziamenti da utilizzare</i>	557.948,57	531.181,59
<i>L. 457/78 Finanziamenti da utilizzare</i>	575.138,39	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

PASSIVO (importi in Euro)	STATO PATRIMONIALE AL 31/12/2018	STATO PATRIMONIALE AL 31/12/2017
L.R. 24/01 art. 37 Finanz. da utilizzare Berra	15.328,00	15.328,00
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	0,00
L.R. 24/01 art. 37 Finanz. da utilizzare Mesola	129.300,00	0,00
Fondi regionali per l'erp - da utilizzare	604,25	604,25
Fondi regionali "nessun alloggio sfitto" - da utilizzare	876.183,84	879.876,21
Fondi pubblici Contratti di Quartiere	1.202.065,77	0,00
Fondi Regione sisma ord.115/13	0,00	208,13
Fondi Regione sisma comune di Bondeno	7.351,58	7.351,58
Fondi Regione sisma comune di Cento	66.264,20	66.264,20
Fondi Regione sisma comune di Ferrara	492.479,68	405.551,09
Fondi Regione sisma comune di Poggio Renatico	36.072,26	36.072,26
Fondi Regione Rec.alloggi Dgr 1571/2014	208.542,11	678.078,43
Fondi Regione intervento Pipers via Bianchi	1.477,26	21.437,34
Decreto Interministeriale 16.03.15 Argenta	58.074,67	0,00
Decreto Interministeriale 16.03.15 Cento	31.744,58	0,00
Decreto Interministeriale 16.03.15 Codigoro	9.022,46	0,00
Decreto Interministeriale 16.03.15 Comacchio	14.156,36	0,00
Decreto Interministeriale 16.03.15 Copparo	20.770,78	0,00
Decreto Interministeriale 16.03.15 Ferrara	280.206,37	0,00
Deb. Utilizzi canonici ed acc. Es. 2004 art. 36 L.R. 24/01	41.981,60	46.617,60
Deb. Utilizzi canonici ed acc. Es. 2005 art. 36 L.R. 24/01	13.647,19	13.647,19
Deb. Utilizzi canonici ed acc. Es. 2006 art. 36 L.R. 24/01	0,00	9.820,57
Deb. Utilizzi canonici ed acc. Es. 2007 art. 36 L.R. 24/01	545.484,54	575.374,64
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	99.229,92	99.229,92
Deb. Utilizzi canonici ed acc. Es. 2011 art. 36 L.R. 24/01	180.929,19	198.045,13
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	1.768.050,82	1.896.595,69
Deb. Utilizzi canonici ed acc. Es. 2015 art. 36 L.R. 24/01	1.040.590,05	1.126.903,66
Deb. Utilizzi canonici ed acc. Es. 2016 art. 36 L.R. 24/01	148.622,73	267.203,46
Deb. Utilizzi canonici ed acc. Es. 2016 ers Comune di Fe	32.150,70	31.138,70
Deb. Utilizzi canonici ed acc. Es. 2017 art. 36 L.R. 24/01	873.641,82	1.739.378,21
Deb. Utilizzi canonici ed acc. Es. 2018 art. 36 L.R. 24/01	759.991,02	0,00
Debiti v/Poste per servizio bollettazione	11.536,77	11.499,27
Debiti v/Regione Campagna pubblicitaria 1999	14.212,89	14.212,89
Convenzione Cento- alloggi Fondazione Zanandrea	52.738,45	60.127,70
Convenzione Formignana- canonici	1.512,74	1.510,84
Convenzione Formignana - Fondo gestione	8.784,29	6.881,59
Convenzione Massafiscaglia - Fondo servizi	15.396,00	14.416,00
Convenzione Massafiscaglia - Fondo gestione	10.484,97	7.790,14
Convenzione Massafiscaglia - Debiti v/Provincia	8.923,34	10.676,25
Convenzione Massafiscaglia - canonici serv.alloggi	2.080,77	2.307,50
Convenzione Migliarino	47.019,47	37.660,38
Convenzione Fondazione Navarra canonici	14.001,54	10.229,30
Convenzione Fondazione Navarra - Fondo gestione	6.404,38	2.256,89
Convenzione grattacielo canonici alloggi	71.647,99	89.530,79
Convenzione grattacielo servizi alloggi	27.793,49	71.016,77
Convenzione grattacielo canonici locali non abit.	0,00	2.242,48
Convenzione Asp canonici	23.755,03	23.755,03
Convenzioni Asp servizi	0,00	3.688,25
Convenzione Agenzia canonici Ferrara	4.950,00	4.950,00
Convenzione agenzia casa fondo di Gestione Ferraa	54.057,80	22.911,32
Convenzione Agenzia canonici Cento	166.943,40	154.863,40
Convenzione Agenzia servizi Cento	13.707,61	13.484,31
Convenzione agenzia casa Ferrara zona grigia	0,00	40.000,00
Convenzione Agenzia morosità incolpevole FE	512.555,99	375.682,26
Convenzione Agenzia morosità incolpevole Cento	178.974,27	43.609,14
Convenzione Agenzia morosità incolpevole Bondeno	24.926,50	0,00

<b>PASSIVO (importi in Euro)</b>	<b>STATO PATRIMONIALE AL 31/12/2018</b>	<b>STATO PATRIMONIALE AL 31/12/2017</b>
<i>Convenzione Agenzia morosità incolpevole Comacchio</i>	40.943,61	0,00
<i>Convenzione Agenzia morosità incolpevole Comuni Unione</i>	29.207,89	0,00
<i>Fondo sociale Ferrara</i>	1.350,00	3.706,05
<i>Fondo welfare Comune di Ferrara</i>	52.000,00	0,00
<i>Fondo sostegno nuclei Comune di Ferrara</i>	94.000,00	0,00
<i>Debiti v/Amministratori</i>	0,00	0,00
<i>Debiti v/dipendenti</i>	142.569,67	123.080,41
<i>Deb. Contributi su ferie residue personale</i>	25.620,07	30.538,00
<i>Ferie residue personale dipendente</i>	98.054,95	116.424,73
<b>E) Ratei e risconti.</b>	<b>42.206,07</b>	<b>41.683,58</b>
1) Ratei passivi	3.060,92	7.453,98
2) Risconti passivi	39.145,15	34.229,60
<i>Altri risconti passivi</i>	39.145,15	34.229,60
<b><u>TOTALE PASSIVITA'</u></b>	<b>25.625.627,13</b>	<b>24.033.143,17</b>
<b>IL PRESIDENTE</b> <b>(Daniele Palombo)</b>		



## **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](http://www.acerferrara.it)

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

*Aderente Federcasa*

---

# **ANALISI DEI COSTI E DEI RICAVI AL 31/12/2018 (art. 9 Regolamento di Contabilità)**

---

ISO 9001  
BUREAU VERITAS  
Certification





	Preventivo 2018 assestato Euro (€)	Totale Euro	Conto Economico 2018 Euro (€)	Totale Euro	Differenza parziale Consuntivo/ Preventivo 2018	Differenza totale
<b>A VALORE DELLA PRODUZIONE</b>						
1) <u>Ricavi delle vendite e delle prestazioni</u>		10.915.300,00		10.952.645,98		37.345,98
<b>Canoni di locazione alloggi in proprietà ed in gestione</b>		9.937.500,00		9.932.720,41		-4.779,59
Canoni ed indennità alloggi e locali di erp in gestione	8.955.000,00		8.939.113,55		-15.886,45	
Canoni ed indennità alloggi Non Erp	519.000,00		566.170,76		47.170,76	
Canoni locali non residenziali non erp	117.000,00		117.852,79		852,79	
Canoni studenti alloggi ACER	57.500,00		15.800,14		-41.699,86	
Canoni studenti Corso Porta Mare 98 Ferrara	29.500,00		33.363,40		3.863,40	
Canoni studenti Via M. M. Boiardo - Ferrara	4.500,00		6.240,00		1.740,00	
Canoni negozi Via Putinatti - Ferrara	24.000,00		23.582,25		-417,75	
Canoni negozi Via Bentivoglio - Ferrara	4.500,00		5.391,14		891,14	
Canoni Studentato Putinatti	66.000,00		60.719,90		-5.280,10	
Canoni alloggi ERS - Ferrara Via G. Bianchi	158.500,00		158.536,27		36,27	
Conguaglio canoni e.r.p. - esercizi precedenti	2.000,00		1.642,16		-357,84	
Conguaglio canoni e.r.p. - Accertamento ISE/ISEE	0,00		0,00		0,00	
Conguaglio canoni no e.r.p. - esercizi precedenti	0,00		4.308,05		4.308,05	
Conguaglio canoni alloggi e.r.s. pubbl.- esercizi precedenti	0,00		0,00		0,00	
<b>Corrispettivi per amministrazione degli stabili e degli alloggi</b>		54.000,00		63.084,52		9.084,52
Competenze amm.ve su gestione contratto	15.000,00		15.146,43		146,43	
Competenze amm.ve su alloggi ceduti	8.000,00		9.900,00		1.900,00	
Competenze amm.ve su contratti appalto	17.000,00		17.846,92		846,92	
Procedimenti legali	12.000,00		17.237,75		5.237,75	
Corrispettivi tenuta "Gestione Speciale"	2.000,00		2.953,42		953,42	
<b>Corrispettivi tecnici attività edilizia</b>		474.000,00		475.938,03		1.938,03
Corrispettivi tecnici da finanziamenti da alienazione patrimonio	0,00		0,00		0,00	
Corrispettivi tecnici da finanziamenti pubblici per edilizia sociale	240.000,00		225.412,63		-14.587,37	
Corrispettivi tecnici da sviluppo attività tecniche	234.000,00		250.525,40		16.525,40	
<b>Ricavi da attività patrimoniale per conto terzi</b>		56.200,00		72.256,58		16.056,58
Gestione n. 6 alloggi Comune di Fiscaglia - loc. Massafiscaglia	2.800,00		2.808,00		8,00	

	Preventivo 2018 assestato Euro (€)	Totale Euro	Conto Economico 2018 Euro (€)	Totale Euro	Differenza parziale Consumitivo/ Preventivo 2018	Differenza totale
+ Gestione n. 5 alloggi Comune di Cento - Fondazione Zanandrea	1.500,00		1.500,00		0,00	
+ Gestione n. 3 alloggi Comune di Formignana	1.000,00		1.110,60		110,60	
+ Gestione n. 14 alloggi Comune Fiscaglia - loc. Migliarino	5.000,00		5.151,48		151,48	
+ Gestione n. 10 alloggi Fondazione Navarra - Formignana	1.000,00		1.799,00		799,00	
+ Gestione alloggi ASP	0,00		0,00		0,00	
+ Gestione alloggi Agenzia Casa Ferrara - Emergenza abitativa	200,00		168,00		-32,00	
+ Gestione alloggi Agenzia Casa Cento - Emergenza abitativa	23.000,00		22.450,00		-550,00	
+ Gestione alloggi "Le Corti di Medoro" Ferrara	21.700,00		37.269,50		15.569,50	
+ Gestione alloggi Agenzia sfollati terremoto maggio 2012	0,00		0,00		0,00	
		<b>237.600,00</b>				<b>15.193,11</b>
<b>Ricavi da attività amm. ve per conto terzi</b>				<b>252.793,11</b>		
+ Convenzioni Comuni "Servizio Casa"	200.000,00		201.007,81		1.007,81	
+ Diritti superficie Comune di Ferrara	12.000,00		22.036,72		10.036,72	
+ Diritti superficie Comune Poggio Renatico	0,00		0,00		0,00	
+ Diritti superficie Comune di Codigoro	600,00		600,00		0,00	
+ Diritti superficie Comune di Portomaggiore	0,00		0,00		0,00	
+ Diritti superficie Comune di Mesola	0,00		600,00		600,00	
+ Servizio determinazione prezzo massimo cessione Aree Peep	3.000,00		3.226,41		226,41	
+ Prestazioni diverse ai Comuni	22.000,00		25.322,17		3.322,17	
		<b>156.000,00</b>		<b>155.853,33</b>		<b>-146,67</b>
<b>Ricavi da prestazioni di servizi agli assegnatari</b>						
+ Compensi per amministrazioni condominiali	156.000,00		155.853,33		-146,67	
+ Compensi per amministrazioni condominiali - es. precedenti	0,00		0,00		0,00	
		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
<b>2) <u>Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti</u></b>						
		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
<b>3) <u>Variazione dei lavori in corso su ordinazione</u></b>						
		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
<b>4) <u>Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni</u></b>						
		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>

	Preventivo 2018 assestato Euro (€)	Totale Euro	Conto Economico 2018 Euro (€)	Totale Euro	Differenza parziale Consuntivo/ Preventivo 2018	Differenza totale
<b>5) Altri ricavi e proventi</b>		<b>1.866.200,00</b>		<b>1.873.376,67</b>		<b>7.176,67</b>
<b>Proventi diversi</b>		<b>421.000,00</b>		<b>494.595,35</b>		<b>73.595,35</b>
Diritti di prelazione Legge n. 560/1993	145.000,00		181.042,40		36.042,40	
Plusvalenze da cessione alloggi e locali non di erp	0,00		0,00		0,00	
Plusvalenze da cessione di altri beni materiali	0,00		0,00		0,00	
Arrotondamenti ed abbuoni attivi	0,00		6,47		6,47	
GSE - Incentivo vendita energia impianto fotovoltaico sede	0,00		1.482,37		1.482,37	
GSE - Incentivo interventi sostituzione caldaie alta efficienza energetica	105.000,00		101.144,35		-3.855,65	
Sanzioni amministrative art. 30 L.R. n. 24/01	95.000,00		94.800,00		-200,00	
Altri ricavi e proventi	60.000,00		57.146,48		-2.853,52	
Altri ricavi e proventi - esercizi precedenti	16.000,00		56.535,00		40.535,00	
A.P. Vendita energia impianto fotovoltaico sede	0,00		2.438,28		2.438,28	
<b>Rimborsi dalla Gestione Speciale</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
Rimborsi dalla Gestione Speciale	0,00		0,00		0,00	
<b>Sopravvenienze attive ed insussistenze del passivo</b>		<b>59.000,00</b>		<b>69.419,38</b>		<b>10.419,38</b>
Sanzioni amministrative controllo massivo ISE/ISEE	0,00		0,00		0,00	
Altri conguagli da utenza esercizi precedenti	4.000,00		3.477,22		-522,78	
Sopravvenienze attive diverse	55.000,00		65.942,16		10.942,16	
<b>Altri rimborsi</b>		<b>1.386.200,00</b>		<b>1.309.361,94</b>		<b>-76.838,06</b>
Recupero spese istruttoria pratiche diverse	30.000,00		33.985,16		3.985,16	
Rimborsi spese esazione fatture	28.000,00		28.252,97		252,97	
Rimborso spese generali da condomini in amministrazione diretta	38.000,00		38.747,66		747,66	
Rimborsi spese per il personale	3.000,00		0,00		-3.000,00	
Rimborsi da assicurazioni per danni ai fabbricati	60.000,00		44.780,00		-15.220,00	
Recupero manutenzioni alloggi in locazione	30.000,00		45.555,00		15.555,00	
Recupero manutenzioni alloggi e.r.s.	0,00		8.995,17		8.995,17	
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		3.270,00		3.270,00	
Rimborsi manutenzioni alloggi da Comuni/Regione	450.000,00		438.360,20		-11.639,80	
Rimborsi spese commerciali/azzione "Le Corti di Medoro" Ferrara	8.000,00		7.912,00		-88,00	
Rimborsi portierato "Le Corti di Medoro" Ferrara	0,00		8.634,00		8.634,00	
Rimborso canoni passivi Grattacielo Ferrara	13.200,00		1.092,45		-12.107,55	

	Preventivo 2018 assestato Euro (€)	Totale Euro	Conto Economico 2018 Euro (€)	Totale Euro	Differenza parziale Consuntivo/ Preventivo 2018	Differenza totale
Rimborso canoni passivi ASP	0,00		0,00		0,00	
Rimborso canoni passivi Agenzia Casa CENTO	335.000,00		329.981,29		-5.018,71	
Rimborso quote condominiali Grattacielo Ferrara	0,00		0,00		0,00	
Rimborso quote condominiali ASP	0,00		0,00		0,00	
Rimborso quote condominiali Agenzia Casa CENTO	50.000,00		45.343,76		-4.656,24	
Rimborso quote condominiali Corso Porta Mare 98 Ferrara	18.500,00		15.226,09		-3.273,91	
Rimborso quote condominiali Via M. M. Bolardo - Ferrara	5.000,00		3.360,00		-1.640,00	
Rimborso quote condominiali Corso Isonzo 24 Ferrara	1.700,00		1.770,48		70,48	
Rimborso quote condominiali Corso Piave 3 Ferrara	0,00		0,00		0,00	
Rimborso quote condominiali P.zza Emilia 6 Ferrara	1.500,00		1.477,62		-22,38	
Rimborso quote condominiali V.le Plebiscito 22 Ferrara	0,00		0,00		0,00	
Rimborso quote condominiali Via Fabbri 286	6.600,00		4.840,00		-1.760,00	
Rimborso quote condominiali Via Recchi 42	2.600,00		2.004,59		-595,41	
Rimborso servizi Studentato Via Putinati 149 Ferrara	140.000,00		125.111,50		-14.888,50	
Rimborsi tasse di registro altri contratti	100,00		0,00		-100,00	
Rimborsi imposta di bollo	120.000,00		120.662,00		662,00	
Rimborso IVA su attività edilizia	45.000,00		0,00		-45.000,00	
<b>Contributi in c/esercizio (sull'attività)</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
<b>TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE</b>		<b>12.781.500,00</b>		<b>12.826.022,65</b>		<b>44.522,65</b>
<b>B COSTI DELLA PRODUZIONE:</b>						
<b>6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci</b>		<b>22.000,00</b>		<b>22.613,06</b>		<b>613,06</b>
<b>Materiali di consumo</b>		<b>22.000,00</b>		<b>22.613,06</b>		<b>613,06</b>
Cancelleria	7.000,00		6.406,95		-593,05	
Carburanti automezzi	6.000,00		5.749,79		-250,21	
Acquisto giornali, riviste e pubblicazioni	6.000,00		5.324,84		-675,16	
Materiali pulizia locali e varie	3.000,00		5.131,48		2.131,48	

	Preventivo 2018 assestato Euro (€)	Totale Euro	Conto Economico 2018 Euro (€)	Totale Euro	Differenza parziale Consuntivo/ Preventivo 2018	Differenza totale
<b>7) per servizi</b>		<b>6.114.100,00</b>		<b>6.332.624,76</b>		<b>218.524,76</b>
<b>Spese generali</b>		<b>742.700,00</b>		<b>751.894,16</b>		<b>9.194,16</b>
Compensi e rimborsi Amministratori e Sindaci	127.000,00		129.319,30		2.319,30	
Spese di rappresentanza	4.000,00		5.195,26		1.195,26	
Quote condominiali Sede	38.000,00		41.628,00		3.628,00	
Manutenzione ordinaria Sede	57.000,00		69.001,65		12.001,65	
Spese postali	50.000,00		47.232,36		-2.767,64	
Spese telefoniche	28.000,00		27.006,87		-993,13	
Gestione automezzi	8.000,00		8.101,44		101,44	
Manutenzione fotocopiatrici e macchine ufficio	0,00		0,00		0,00	
Prestazioni sistema informativo aziendale	70.000,00		65.424,70		-4.575,30	
Manutenzione hardware	5.000,00		5.137,18		137,18	
Seminari, convegni ed aggiornamento prof.le	13.000,00		16.095,26		3.095,26	
Consulenze e prestazioni professionali	80.000,00		79.592,48		-407,52	
Commissioni bancarie e postali	13.000,00		10.196,55		-2.803,45	
Assicurazioni amministratori e personale dipendente	45.000,00		46.171,61		1.171,61	
Altre assicurazioni sede	2.000,00		4.223,80		2.223,80	
Buoni pasto per il personale	50.000,00		52.570,00		2.570,00	
Visite mediche per il personale (sicurezza)	1.000,00		1.440,00		440,00	
Trasferte personale dipendente	10.000,00		9.648,50		-351,50	
Pulizia Sede	43.000,00		43.019,44		19,44	
Vigilanza Sede	2.000,00		1.914,00		-86,00	
Consumo luce	16.000,00		15.683,17		-316,83	
Altre prestazioni per uffici	45.000,00		38.033,83		-6.966,17	
Stampa "La Casa" ed altre pubblicazioni	12.000,00		8.454,63		-3.545,37	
Istruttoria pratiche diverse	1.200,00		1.061,55		-138,45	
Spese di pubblicità e promozione	18.000,00		18.078,05		78,05	
Assicurazioni personale e sede - esercizi precedenti	0,00		2.648,00		2.648,00	
Utenze diverse Sede - esercizi precedenti	0,00		2.438,52		2.438,52	
Spese postali - esercizi precedenti	300,00		252,00		-48,00	
Manutenzione Sede - esercizi precedenti	700,00		637,93		-62,07	
Spese generali diverse - esercizi precedenti	3.500,00		1.653,05		-1.846,95	
Commissioni bancarie e postali - esercizi precedenti	0,00		35,03		35,03	
<b>Spese di ricerca, sviluppo ed innovazione</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
Ricerca, sviluppo ed innovazione attività amm.ve e societarie	0,00		0,00		0,00	

	Preventivo 2018 assestato Euro (€)	Totale Euro	Conto Economico 2018 Euro (€)	Totale Euro	Differenza parziale Consuntivo/ Preventivo 2018	Differenza totale
<b>Spese di amministrazione degli stabili</b>		<b>889.500,00</b>		<b>876.256,81</b>		<b>-13.243,19</b>
Assicurazioni degli stabili, alloggi e locali	180.000,00		184.066,81		4.066,81	
Gestione bollette-fatture	70.000,00		68.164,25		-1.835,75	
Procedimenti legali (incarichi esterni) contenzioso utenza	5.000,00		1.596,03		-3.403,97	
Spese notarili stipulazione contratti e convenz.	1.500,00		1.528,04		28,04	
Quote condominiali alloggi vuoti	280.000,00		316.839,48		36.839,48	
Quote condominiali Grattacielo Ferrara	0,00		0,00		0,00	
Quote condominiali ASP	0,00		0,00		0,00	
Quote condominiali Agenzia Casa CENTO	50.000,00		45.343,76		-4.656,24	
Quote condominiali Corso Porta Mare 98 Ferrara	18.500,00		16.276,06		-2.223,94	
Quote condominiali Via M. Boiardo Ferrara	5.000,00		4.677,65		-322,35	
Quote condominiali Corso Isonzo 24 Ferrara	1.700,00		1.502,25		-197,75	
Quote condominiali Corso Piave 3 Ferrara	0,00		0,00		0,00	
Quote condominiali P.zza Emilia 6 Ferrara	1.500,00		1.218,91		-281,09	
Quote condominiali V.le Plebiscito 22 Ferrara	0,00		0,00		0,00	
Quote condominiali Via Fabbri 286 Ferrara	6.600,00		5.399,43		-1.200,57	
Quote condominiali Via Recchi 42 Ferrara	2.600,00		2.293,58		-306,42	
Quote condominiali Via Putinati 149 Ferrara	115.000,00		90.081,73		-24.918,27	
Altri costi condominiali e mediazione sociale	31.000,00		33.449,92		2.449,92	
Quota parte servizi autogestioni	10.000,00		9.674,00		-326,00	
Spese traslochi utenti e custodia mobili	10.000,00		0,00		-10.000,00	
Spese pubblicaz. bandi locazioni e vendite alloggi	0,00		0,00		0,00	
Supporto attività di commercializzazione patrimonio	8.000,00		7.912,00		-88,00	
Gestione Assemblee Condomini	4.500,00		8.330,40		3.830,40	
Portineria Le Corti di Medoro	7.000,00		8.634,00		1.634,00	
Servizi non recuperabili (rotture idriche, illum. )	30.000,00		35.249,94		5.249,94	
Pulizia alloggi	4.000,00		3.606,75		-393,25	
Collegamento telematico Catasto	1.600,00		1.591,00		-9,00	
Prestazioni Federcasa (anagrafe, registrazione contr., ecc.)	8.000,00		6.678,00		-1.322,00	
Prestazioni di recupero crediti	10.000,00		9.900,00		-100,00	
Prestazioni tecniche condomini	20.000,00		5.313,99		-14.686,01	
Assicurazione fabbricati - esercizi precedenti	0,00		0,00		0,00	
Quote condominiali - esercizi precedenti	4.000,00		5.893,26		1.893,26	
Quote condominiali Corso Porta Mare 98 Ferrara - esercizi precedenti	0,00		263,36		263,36	
A.P. Servizi non recuperabili	4.000,00		61,82		-3.938,18	
Servizi Studentato Via Putinati 149 Ferrara - esercizi precedenti	0,00		0,00		0,00	
Quote condominiali Via M. Boiardo Ferrara - esercizi precedenti	0,00		710,39		710,39	

	Preventivo 2018 assestato Euro (€)	Totale Euro	Conto Economico 2018 Euro (€)	Totale Euro	Differenza parziale Consuntivo/ Preventivo 2018	Differenza totale
<b>Spese manutenzione degli stabili e degli alloggi</b>		<b>4.135.900,00</b>		<b>4.398.856,15</b>		<b>262.956,15</b>
- Interventi manutentivi urgenti e cottimi fiduciari	220.000,00		122.120,73		-97.879,27	
- Manutenzione parti comuni condomini ed autogestioni	150.000,00		107.898,22		-42.101,78	
- Manutenzione guasti (pronto intervento)	920.000,00		920.000,00		0,00	
- Destinazione canoni art. 36 L.R. 24/01 a manutenzione es. succ.	0,00		119.668,24		119.668,24	
- Destinazione canoni art. 36 L.R. 24/01 ulteriori risorse	0,00		321.640,42		321.640,42	
- Manutenzione alloggi non erp	100.000,00		81.845,13		-18.154,87	
- Manutenzione locali non residenziali e parti comuni non erp	40.000,00		29.381,78		-10.618,22	
- Recupero alloggi vuoti da riassegnare	1.585.000,00		1.735.124,08		150.124,08	
- Manutenzione programmata fabbricati residenziali di e.r.p.	1.100.000,00		932.619,22		-167.380,78	
- Manutenzione straordinaria locali di e.r.p.	0,00		0,00		0,00	
- Manutenzione C.so Porta Mare 98 - 104 Ferrara	0,00		2.541,21		2.541,21	
- Manutenzione Via M. M. Boiardo Ferrara	0,00		5.164,75		5.164,75	
- Acc. F.do Manutenzione straod. alloggi Porta Mare 98 - 104	1.600,00		1.601,76		1,76	
- Acc. F.do Manutenzione straordinario alloggi ERS - Ferrara V. G. Bianchi	16.200,00		16.150,00		-50,00	
- Acc. F.do Manutenzione straod. alloggio Via M. M. Boiardo Ferrara	350,00		338,06		-11,94	
- Acc. F.do Manutenzione straordinaria negozi - Ferrara Via Bentivoglio	1.050,00		1.057,26		7,26	
- Acc. F.do Manutenzione straordinaria negozi - Ferrara Via Putinati	1.700,00		1.705,29		5,29	
- Manutenzione straordinaria e.r.p. - esercizi precedenti	0,00		0,00		0,00	
		<b>346.000,00</b>		<b>305.617,64</b>		<b>-40.382,36</b>
<b>Spese per interventi edili</b>						
- Progettazioni	102.000,00		95.680,00		-6.320,00	
- Direzione ed assistenza lavori	45.000,00		12.086,79		-32.913,21	
- Commissioni e collaudi	22.000,00		46.916,83		24.916,83	
- Consulenze tecniche	155.000,00		129.636,97		-25.363,03	
- Polizze fidejussorie	9.000,00		9.581,63		581,63	
- Pubblicità interventi edili	3.000,00		3.238,42		238,42	
- Altri costi tecnici interventi edili	5.000,00		4.757,00		-243,00	
- Prestazioni legali per controversie con Dirte appaltatrici	1.000,00		0,00		-1.000,00	
- Prestazioni tecniche diverse - esercizi precedenti	4.000,00		3.720,00		-280,00	
		<b>386.500,00</b>		<b>372.265,66</b>		<b>-14.234,34</b>
<b>8) per godimento di beni di terzi</b>						
- Canoni passivi per utenti e.r.p. in mobilità presso privati	18.500,00		21.124,10		2.624,10	
- Canoni passivi Graffiatiello Ferrara	13.500,00		1.092,45		-12.407,55	

	Preventivo 2018 assestato Euro (€)	Totale Euro	Conto Economico 2018 Euro (€)	Totale Euro	Differenza parziale Consuntivo/ Preventivo 2018	Differenza totale
-	0,00		0,00		0,00	
-	335.000,00		329.981,29		-5.018,71	
-	10.500,00		10.350,00		-150,00	
-	9.000,00		8.322,79		-677,21	
-	0,00		1.395,03		1.395,03	
<b>9) per il personale</b>		<b>3.004.000,00</b>		<b>3.049.714,72</b>		<b>45.714,72</b>
<b>Salari e stipendi</b>		<b>2.259.000,00</b>		<b>2.268.429,55</b>		<b>9.429,55</b>
-	2.219.000,00		2.221.576,23		2.576,23	
-	40.000,00		41.364,94		1.364,94	
-	0,00		5.488,38		5.488,38	
<b>Oneri Sociali</b>		<b>587.000,00</b>		<b>618.713,24</b>		<b>31.713,24</b>
-	587.000,00		618.330,70		31.330,70	
-	0,00		382,54		382,54	
<b>Trattamento di fine rapporto</b>		<b>146.000,00</b>		<b>150.772,83</b>		<b>4.772,83</b>
-	146.000,00		150.772,83		4.772,83	
-	0,00		0,00		0,00	
<b>Trattamento di quiescenza e simili</b>		<b>7.000,00</b>		<b>6.711,10</b>		<b>-288,90</b>
-	7.000,00		6.711,10		-288,90	
<b>Altri costi per il personale</b>		<b>5.000,00</b>		<b>5.088,00</b>		<b>88,00</b>
-	5.000,00		5.088,00		88,00	
<b>10) ammortamenti e svalutazioni</b>		<b>933.500,00</b>		<b>605.386,65</b>		<b>-328.113,35</b>
<b>Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali</b>		<b>67.000,00</b>		<b>65.440,37</b>		<b>-1.559,63</b>
-	55.000,00		53.528,84		-1.471,16	
-	12.000,00		11.911,53		-88,47	
<b>Ammortamento delle immobilizzazioni materiali</b>		<b>146.500,00</b>		<b>139.946,28</b>		<b>-6.553,72</b>
-	21.000,00		17.890,85		-3.109,15	

	Preventivo 2018 assestato Euro (€)	Totale Euro	Conto Economico 2018 Euro (€)	Totale Euro	Differenza parziale Consuntivo/ Preventivo 2018	Differenza totale
-	26.000,00		25.899,93		-100,07	
-	5.000,00		4.853,82		-146,18	
-	2.700,00		2.768,69		68,69	
-	90.000,00		86.739,44		-3.260,56	
-	1.800,00		1.793,55		-6,45	
-		0,00		0,00		0,00
-	720.000,00	720.000,00	400.000,00	400.000,00	-320.000,00	-320.000,00
<b>11) <u>variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci</u></b>		0,00		0,00		0,00
<b>12) <u>accantonamenti per rischi</u></b>		0,00		0,00		0,00
<b>13) <u>altri accantonamenti</u></b>		0,00		0,00		0,00
<b>14) <u>oneri diversi di gestione</u></b>		2.147.100,00		2.282.254,95		135.154,95
-	0,00	145.000,00	0,00	181.042,40	0,00	36.042,40
-	145.000,00		181.042,40		36.042,40	
-	0,00	0,00	220,71	220,71	220,71	220,71
-	28.500,00	461.400,00	28.227,00	537.598,02	-273,00	76.198,02
-	22.000,00		56.671,60		34.671,60	
-	170.000,00		215.624,96		45.624,96	

	Preventivo 2018 assestato Euro (€)	Totale Euro	Conto Economico 2018 Euro (€)	Totale Euro	Differenza parziale Consuntivo/ Preventivo 2018	Differenza totale
-	80.000,00		80.000,00		0,00	
-	41.400,00		40.734,10		-665,90	
-	79.900,00		79.893,85		-6,15	
-	3.000,00		2.800,00		-200,00	
-	100,00		29,30		-70,70	
-	31.000,00		30.982,74		-17,26	
-	0,00		0,00		0,00	
-	500,00		1.232,00		732,00	
-	5.000,00		1.402,47		-3.597,53	
		<b>265.000,00</b>		<b>184.483,47</b>		<b>-80.516,53</b>
-	25.000,00		27.025,99		2.025,99	
-	0,00		0,00		0,00	
-	240.000,00		157.457,48		-82.542,52	
		<b>1.275.700,00</b>		<b>1.378.910,35</b>		<b>103.210,35</b>
-	135.000,00		122.538,07		-12.461,93	
-	7.000,00		6.655,65		-344,35	
-	125.000,00		125.861,84		861,84	
-	123.000,00		119.662,00		-3.338,00	
-	500,00		332,88		-167,12	
-	82.000,00		80.168,37		-1.831,63	
-	53.200,00		39.741,79		-13.458,21	
-	750.000,00		863.423,14		113.423,14	
-	0,00		20.526,61		20.526,61	
-	0,00		0,00		0,00	
		<b>12.607.200,00</b>		<b>12.664.859,80</b>		<b>57.659,80</b>
-						
		<b>174.300,00</b>		<b>161.162,85</b>		<b>-13.137,15</b>
<b>C</b>						

	Preventivo 2018 assestato Euro (€)	Totale Euro	Conto Economico 2018 Euro (€)	Totale Euro	Differenza parziale Consuntivo/ Preventivo 2018	Differenza totale
15) <u>proventi da partecipazioni</u>	+	0,00		0,00		0,00
16) <u>altri proventi finanziari</u>	+	37.000,00		37.000,00		-7.867,10
a) <u>da crediti iscritti nelle immobilizzazioni</u>	+	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Interessi da cessionari alloggi erp L. 560/93						
b) <u>da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni</u>	+	7.000,00	7.195,00	7.000,00	195,00	195,00
Interessi da titoli iscritti nelle immobilizzazioni						
c) <u>da titoli iscritti nell'attivo circolante</u>	+	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Interessi su titoli iscritti nell'attivo circolante						
d) <u>proventi diversi dai precedenti</u>	+	10.000,00	8.805,23	30.000,00	-1.194,77	-8.062,10
Interessi sui depositi presso banche	+	0,00	39,85		39,85	
Interessi sui depositi postali						
Interessi da assegnatari per indennità di mora su fatture scadute	+	20.000,00	13.092,82		-6.907,18	
Interessi su mutui da erogare	+	0,00	0,00		0,00	
17) <u>interessi ed altri oneri finanziari verso:</u>		18.300,00		18.300,00		781,98
<u>Imprese controllate</u>	-	0,00		0,00		0,00
<u>Imprese collegate</u>	-	0,00		0,00		0,00
Altri				18.300,00		781,98
interessi su depositi cauzionali	-	500,00	1.698,30		1.198,30	
altri interessi passivi	-	500,00	103,70		-396,30	
interessi su mutui di edilizia agevolata	-	17.300,00	17.279,98		-20,02	
17bis) <u>utili e perdite su cambi</u>	+	0,00		0,00		0,00

	Preventivo 2018 assestato Euro (€)	Totale Euro	Conto Economico 2018 Euro (€)	Totale Euro	Differenza parziale Consuntivo/ Preventivo 2018	Differenza totale
<b>TOTALE (15+16-17+/-17 bis)</b>		18.700,00		10.050,92		-8.649,08
<b>D</b>						
<b>RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE</b>						
18) <u>rivalutazioni:</u>						
a) di partecipazioni		7.000,00		6.120,41		-879,59
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni: rivalutazioni di immobilizzazioni finanziarie	7.000,00	7.000,00	6.120,41	6.120,41	-879,59	-879,59
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	0,00
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	0,00
d) di strumenti finanziari derivati		0,00		0,00		0,00
<b>TOTALE DELLE RETTIFICHE (18-19)</b>		7.000,00		6.120,41		-879,59
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A - B +/- C +/- D)</b>		200.000,00		177.334,18		-22.665,82

	Preventivo 2018 assestato Euro (€)	Totale Euro	Conto Economico 2018 Euro (€)	Totale Euro	Differenza parziale Consuntivo/ Preventivo 2018	Differenza totale
<b>20) <u>imposte sul reddito dell'esercizio</u></b>		<b>200.000,00</b>		<b>161.067,28</b>		<b>-38.932,72</b>
<b>Imposte sul reddito dell'esercizio</b>		<b>200.000,00</b>		<b>161.067,28</b>		<b>-38.932,72</b>
IRES	-		114.215,47		-25.784,53	
IRAP	140.000,00		45.630,86		-14.369,14	
Imposte anticipate	60.000,00		1.220,95		1.220,95	
Imposte differite	0,00				0,00	
<b>21) <u>UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO</u></b>		<b>0,00</b>		<b>16.266,90</b>		<b>16.266,90</b>

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](http://www.acerferrara.it)

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

*Aderente Federcasa*

---

# **CONTO ECONOMICO AL 31/12/2018 (schema art. 2425 Codice Civile)**

---

ISO 9001  
BUREAU VERITAS  
Certification





<b>A VALORE DELLA PRODUZIONE</b>		Conto Economico 2018 Euro (€)	Totale Euro	Conto Economico 2017 Euro (€)	Totale Euro	Differenza parziale Consuntivo 2018/ Consuntivo 2017	Differenza totale Consuntivo 2018/ Consuntivo 2017
<b>1)</b>	<b>Ricavi delle vendite e delle prestazioni</b>		<b>10.952.645,98</b>		<b>11.028.890,23</b>		<b>-76.244,25</b>
	<b>Canoni di locazione alloggi in proprietà ed in gestione</b>						
	Canoni ed indennità alloggi e locali di erp in gestione	8.939.113,55	8.939.113,55	8.956.329,74	8.956.329,74	-17.216,19	-17.216,19
	Canoni ed indennità alloggi Non Erp	566.170,76	566.170,76	528.022,94	528.022,94	38.147,82	38.147,82
	Canoni locali non residenziali non erp	117.852,79	117.852,79	107.280,32	107.280,32	10.572,47	10.572,47
	Canoni studenti alloggi ACER	15.800,14	15.800,14	5.820,00	5.820,00	9.980,14	9.980,14
	Canoni studenti Corso Porta Mare Ferrara	33.363,40	33.363,40	34.180,01	34.180,01	-816,61	-816,61
	Canoni studenti Via M. M. Boiardo - Ferrara	6.240,00	6.240,00	1.560,00	1.560,00	4.680,00	4.680,00
	Canoni negozi Via Putinati - Ferrara	23.582,25	23.582,25	29.000,00	29.000,00	-5.417,75	-5.417,75
	Canoni negozi Via Bentivoglio - Ferrara	5.391,14	5.391,14	0,00	0,00	5.391,14	5.391,14
	Canoni Studentato Putinati	60.719,90	60.719,90	67.416,26	67.416,26	-6.696,36	-6.696,36
	Canoni alloggi ERS - Ferrara Via G. Bianchi	158.536,27	158.536,27	142.116,98	142.116,98	16.419,29	16.419,29
	Conguaglio canoni e.r.p. - esercizi precedenti	1.642,16	1.642,16	10.247,36	10.247,36	-8.605,20	-8.605,20
	Conguaglio canoni e.r.p. - Accertamento ISE/ISSE	0,00	0,00	291.326,60	291.326,60	-291.326,60	-291.326,60
	Conguaglio canoni no e.r.p. - esercizi precedenti	4.308,05	4.308,05	0,00	0,00	4.308,05	4.308,05
	Conguaglio canoni alloggi e.r.s. pubbl.- esercizi precedenti	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>Corrispettivi per amministrazione degli stabili e degli alloggi</b>		<b>63.084,52</b>		<b>55.760,96</b>		<b>7.323,56</b>
	Competenze amm.ve su gestione contratto	15.146,43	15.146,43	20.116,20	20.116,20	-4.969,77	-4.969,77
	Competenze amm.ve su alloggi ceduti	9.900,00	9.900,00	8.250,00	8.250,00	1.650,00	1.650,00
	Competenze amm.ve su contratti appalto	17.846,92	17.846,92	8.682,31	8.682,31	9.164,61	9.164,61
	Procedimenti legali	17.237,75	17.237,75	15.889,47	15.889,47	1.348,28	1.348,28
	Corrispettivi tenuta "Gestione Speciale"	2.953,42	2.953,42	2.822,98	2.822,98	130,44	130,44
	<b>Corrispettivi tecnici attività edilizia</b>		<b>475.938,03</b>		<b>383.175,72</b>		<b>92.762,31</b>
	Corrispettivi tecnici da finanziamenti da alienazione patrimonio	0,00	0,00	553,51	553,51	-553,51	-553,51
	Corrispettivi tecnici da finanziamenti pubblici per edilizia sociale	225.412,63	225.412,63	43.672,21	43.672,21	181.740,42	181.740,42
	Corrispettivi tecnici da sviluppo attività tecniche	250.525,40	250.525,40	338.950,00	338.950,00	-88.424,60	-88.424,60

	Conto Economico 2018 Euro (€)	Totale Euro	Conto Economico 2017 Euro (€)	Totale Euro	Differenza parziale Consuntivo 2018/Consuntivo 2017	Differenza totale Consuntivo 2018/Consuntivo 2017
<b>Ricavi da attività patrimoniale per conto terzi</b>		<b>72.256,58</b>		<b>37.481,08</b>		<b>34.775,50</b>
Gestione n. 6 alloggi Comune di Massafiscaglia	2.808,00		2.808,00		0,00	
Gestione n. 5 alloggi Comune di Cento - Fondazione Zanandrea	1.500,00		1.800,00		-300,00	
Gestione n. 3 alloggi Comune di Formignana	1.110,60		1.099,44		11,16	
Gestione n. 14 alloggi Comune Fiscaglia - loc. Migliarino	5.151,48		5.100,64		50,84	
Gestione n. 10 alloggi Fondazione Navarra - Formignana	1.799,00		728,66		1.070,34	
Gestione alloggi ASP	0,00		330,00		-330,00	
Gestione alloggi Agenzia Casa Ferrara - Emergenza abitativa	168,00		602,00		-434,00	
Gestione alloggi Agenzia Casa Cento - Emergenza abitativa	22.450,00		24.772,34		-2.322,34	
Gestione alloggi "Le Corti di Medoro" Ferrara	37.269,50				37.269,50	
Gestione alloggi Agenzia sfollati terremoto maggio 2012	0,00		240,00		-240,00	
<b>Ricavi da attività ammin.ve per conto terzi</b>		<b>252.793,11</b>		<b>223.145,29</b>		<b>29.647,82</b>
Convenzioni Comuni "Servizio Casa"	201.007,81		186.212,51		14.795,30	
Diritti superficie Comune di Ferrara	22.036,72		19.920,00		2.116,72	
Diritti superficie Comune Poggio Renatico	0,00		0,00		0,00	
Diritti superficie Comune di Codigoro	600,00		1.200,00		-600,00	
Diritti superficie Comune di Portomaggiore	0,00		1.200,00		-1.200,00	
Diritti superficie Comune di Mesola	600,00		0,00		600,00	
Servizio determinazione prezzo massimo cessione Aree Peep	3.226,41		3.060,00		166,41	
Prestazioni diverse ai Comuni	25.322,17		11.552,78		13.769,39	
<b>Ricavi da prestazioni di servizi agli assegnatari</b>		<b>155.853,33</b>		<b>156.026,97</b>		<b>-173,64</b>
Compensi per amministrazioni condominiali	155.853,33		155.479,69		373,64	
Compensi per amministrazioni condominiali - es. precedenti	0,00		547,28		-547,28	
<b>2) <u>Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti</u></b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>

	Conto Economico 2018 Euro (€)	Totale Euro	Conto Economico 2017 Euro (€)	Totale Euro	Differenza parziale Consuntivo 2018/Consuntivo 2017	Differenza totale Consuntivo 2018/Consuntivo 2017
3) <u>Variazione dei lavori in corso su ordinazione</u>		0,00		0,00		0,00
4) <u>Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni</u>		0,00		0,00		0,00
5) <u>Altri ricavi e proventi</u>		1.873.376,67		1.970.342,72		-96.966,05
<b>Proventi diversi</b>		494.595,35		708.220,15		-213.624,80
Dritti di prelazione Legge n. 560/1993	181.042,40		161.024,10		20.018,30	
Plusvalenze da cessione alloggi non di erp	0,00		0,00		0,00	
Plusvalenze da cessione di altri beni materiali	0,00		0,00		0,00	
Arrotondamenti ed abbuoni attivi	6,47		12,99		-6,52	
GSE - Incentivo vendita energia impianto fotovoltaico sede	1.482,37		867,03		615,34	
GSE - Incentivo interventi sostituzione caldaie alta efficienza energetica	101.144,35		185.957,30		-84.812,95	
Sanzioni amministrative art. 30 L.R. n. 24/01	94.800,00		121.163,04		-26.363,04	
Altri ricavi e proventi	57.146,48		174.620,19		-117.473,71	
Altri ricavi e proventi - esercizi precedenti	56.535,00		64.575,50		-8.040,50	
A.P. Vendita energia impianto fotovoltaico sede	2.438,28		0,00		2.438,28	
<b>Rimborsi dalla Gestione Speciale</b>		0,00		0,00		0,00
Rimborsi dalla Gestione Speciale	0,00		0,00		0,00	
<b>Sopravvenienze attive ed insussistenze del passivo</b>		69.419,38		304.768,35		-235.348,97
Sanzioni amministrative controllo massivo ISE/ISEE	0,00		213.928,25		-213.928,25	
Altri conguagli da utenza esercizi precedenti	3.477,22		26.473,24		-22.996,02	
Sopravvenienze attive diverse	65.942,16		64.366,86		1.575,30	
<b>Altri rimborsi</b>		1.309.361,94		957.354,22		352.007,72
Recupero spese istruttoria pratiche diverse	33.985,16		23.759,78		10.225,38	

	Conto Economico 2018 Euro (€)	Totale Euro	Conto Economico 2017 Euro (€)	Totale Euro	Differenza parziale Consuntivo 2018/Consuntivo 2017	Differenza totale Consuntivo 2018/Consuntivo 2017
Rimborsi spese esazione fatture	+ 28.252,97		28.678,27		-425,30	
Rimborso spese generali da condomini in amministrazione diretta	+ 38.747,66		38.386,47		361,19	
Rimborso spese per il personale	+ 0,00		204,12		-204,12	
Rimborsi da assicurazioni per danni ai fabbricati	+ 44.780,00		55.555,00		-10.775,00	
Recuperi manutenzioni alloggi in locazione	+ 45.555,00		74.862,62		-29.307,62	
Recuperi manutenzioni alloggi e.r.s.	+ 8.995,17		5.746,66		3.248,51	
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	+ 3.270,00		0,00		3.270,00	
Rimborsi manutenzioni alloggi da Comuni/Regione	+ 438.360,20		0,00		438.360,20	
Rimborsi spese commercializzazione "Le Corti di Medoro" Ferrara	+ 7.912,00		0,00		7.912,00	
Rimborsi portierato "Le Corti di Medoro" Ferrara	+ 8.634,00		0,00		8.634,00	
Rimborso canoni passivi Grattacielo Ferrara	+ 1.092,45		10.702,42		-9.609,97	
Rimborso canoni passivi ASP	+ 0,00		5.076,91		-5.076,91	
Rimborso canoni passivi Agenzia Casa CENTO	+ 329.981,29		360.509,20		-30.527,91	
Rimborso quote condominiali Grattacielo Ferrara	+ 0,00		1.199,89		-1.199,89	
Rimborso quote condominiali ASP	+ 0,00		631,29		-631,29	
Rimborso quote condominiali Agenzia Casa CENTO	+ 45.343,76		70.498,55		-25.154,79	
Rimborso quote condominiali Corso Porta Mare 98 Ferrara	+ 15.226,09		14.197,40		1.028,69	
Rimborso quote condominiali Via M. M. Boiardo Ferrara	+ 3.360,00		840,00		2.520,00	
Rimborso quote condominiali Corso Isonzo 24 Ferrara	+ 1.770,48		1.770,48		0,00	
Rimborso quote condominiali Corso Piave 3 Ferrara	+ 0,00		0,00		0,00	
Rimborso quote condominiali P.zza Emilia 6 Ferrara	+ 1.477,62		0,00		1.477,62	
Rimborso quote condominiali V.le Plebiscito 22 Ferrara	+ 0,00		0,00		0,00	
Rimborso quote condominiali Via Fabbri 286	+ 4.840,00		720,00		4.120,00	
Rimborso quote condominiali Via Recchi 42	+ 2.004,59		0,00		2.004,59	
Rimborso servizi Studentato Via Putinati 149 Ferrara	+ 125.111,50		143.579,68		-18.468,18	
Rimborsi tasse di registro altri contratti	+ 0,00		0,00		0,00	
Rimborsi imposta di bollo	+ 120.662,00		119.458,00		1.204,00	
Rimborso IVA su attività edilizia	+ 0,00		977,48		-977,48	
<b>Contributi in c/esercizio (sull'attività)</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>

	Conto Economico 2018 Euro (€)	Totale Euro	Conto Economico 2017 Euro (€)	Totale Euro	Differenza parziale Consuntivo 2018/ Consuntivo 2017	Differenza totale Consuntivo 2018/ Consuntivo 2017
<b>TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	+	12.826.022,65		12.999.232,95		-173.210,30
<b>B</b>						
<b>COSTI DELLA PRODUZIONE:</b>						
6) <u>per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci</u>		22.613,06		21.102,01		1.511,05
Materiali di consumo	6.406,95	22.613,06	8.217,91	21.102,01	-1.810,96	1.511,05
Cancelletta	5.749,79		5.258,05		491,74	
Carburanti automezzi	5.324,84		4.847,58		477,26	
Acquisto giornali, riviste e pubblicazioni	5.131,48		2.778,47		2.353,01	
Materiali pulizia locali e varie						
7) <u>per servizi</u>		6.332.624,76		6.544.860,31		-212.235,55
<b>Spese generali</b>		751.894,16		777.414,26		-25.520,10
Compensi e rimborsi Amministratori e Sindaci	129.319,30	751.894,16	150.922,53		-21.603,23	
Spese di rappresentanza	5.195,26		4.678,90		516,36	
Quote condominiali Sede	41.628,00		35.885,75		5.742,25	
Manutenzione ordinaria Sede	69.001,65		51.968,28		17.033,37	
Spese postali	47.232,36		62.615,41		-15.383,05	
Spese telefoniche	27.006,87		28.464,22		-1.457,35	
Gestione automezzi	8.101,44		6.159,43		1.942,01	
Manutenzione fotocopiatrici e macchine ufficio	0,00		0,00		0,00	
Prestazioni sistema informativo aziendale	65.424,70		62.776,54		2.648,16	
Manutenzione hardware	5.137,18		3.398,08		1.739,10	
Seminari, convegni ed aggiornamento prof.le	16.095,26		10.604,49		5.490,77	
Consulenze e prestazioni professionali	79.592,48		66.690,09		12.902,39	

	Conto Economico 2018 Euro (€)	Totale Euro	Conto Economico 2017 Euro (€)	Totale Euro	Differenza parziale Consuntivo 2018/ Consuntivo 2017	Differenza totale Consuntivo 2018/ Consuntivo 2017
- Commissioni bancarie e postali	10.196,55		9.573,07		623,48	
- Assicurazioni amministratori e personale dipendente	46.171,61		44.315,77		1.855,84	
- Altre assicurazioni sede	4.223,80		1.791,06		2.432,74	
- Buoni pasto per il personale	52.570,00		49.819,20		2.750,80	
- Visite mediche per il personale (sicurezza)	1.440,00		550,00		890,00	
- Trasferite personale dipendente	9.648,50		8.962,36		686,14	
- Pulizia Sede	43.019,44		42.769,84		249,60	
- Vigilanza Sede	1.914,00		1.820,00		94,00	
- Consumo luce	15.683,17		15.788,06		-104,89	
- Altre prestazioni per uffici	38.033,83		52.324,32		-14.290,49	
- Stampa "La Casa" ed altre pubblicazioni	8.454,63		6.818,06		1.636,57	
- Istruttoria pratiche diverse	1.061,55		885,60		175,95	
- Spese di pubblicità e promozione	18.078,05		53.919,24		-35.841,19	
- Assicurazioni personale e sede - esercizi precedenti	2.648,00		0,00		2.648,00	
- Utenze diverse Sede - esercizi precedenti	2.438,52		129,47		2.309,05	
- Spese postali - esercizi precedenti	252,00		1.678,00		-1.426,00	
- Manutenzione Sede - esercizi precedenti	637,93		708,98		-71,05	
- Spese generali diverse - esercizi precedenti	1.653,05		1.397,51		255,54	
- Commissioni bancarie e postali - esercizi precedenti	35,03		0,00		35,03	
<b>Spese di ricerca, sviluppo ed innovazione</b>						
- Ricerca, sviluppo ed innovazione attività ammv.ve e societarie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Spese di amministrazione degli stabili</b>						
- Assicurazioni degli stabili, alloggi e locali	184.066,81	876.256,81	179.502,81	865.436,01	4.564,00	10.820,80
- Gestione bollette-fatture	68.164,25		69.232,70		-1.068,45	
- Procedimenti legali (incarichi esterni) contenzioso utenza	1.596,03		13.642,82		-12.046,79	
- Spese notarili stipulazione contratti e convenz.	1.528,04		632,71		895,33	
- Quote condominiali alloggi vuoti	316.839,48		235.844,30		80.995,18	
- Quote condominiali Grattacielo Ferrara	0,00		1.199,89		-1.199,89	
- Quote condominiali ASP	0,00		631,29		-631,29	
- Quote condominiali Agenzia Casa CENTO	45.343,76		70.498,55		-25.154,79	
- Quote condominiali Corso Porta Mare 98 Ferrara	16.276,06		18.667,62		-2.391,56	

	Conto Economico 2018 Euro (€)	Totale Euro	Conto Economico 2017 Euro (€)	Totale Euro	Differenza parziale Consuntivo 2018/ Consuntivo 2017	Differenza totale Consuntivo 2018/ Consuntivo 2017
-	4.677,65		988,11		3.689,54	
-	1.502,25		1.203,01		299,24	
-	0,00		0,00		0,00	
-	1.218,91		0,00		1.218,91	
-	0,00		0,00		0,00	
-	5.399,43		1.317,50		4.081,93	
-	2.293,58		0,00		2.293,58	
-	90.081,73		116.053,03		-25.971,30	
-	33.449,92		45.873,07		-12.423,15	
-	9.674,00		11.155,74		-1.481,74	
-	0,00		14.491,20		-14.491,20	
-	0,00		1.107,00		-1.107,00	
-	7.912,00		0,00		7.912,00	
-	8.330,40		0,00		8.330,40	
-	8.634,00		0,00		8.634,00	
-	35.249,94		56.172,92		-20.922,98	
-	3.606,75		0,00		3.606,75	
-	1.591,00		1.076,00		515,00	
-	6.678,00		8.030,19		-1.352,19	
-	9.900,00		0,00		9.900,00	
-	5.313,99		7.612,50		-2.298,51	
-	0,00		4.151,00		-4.151,00	
-	5.893,26		6.352,05		-458,79	
-	263,36		0,00		263,36	
-	61,82		0,00		61,82	
-	0,00		0,00		0,00	
-	710,39		0,00		710,39	
-		4.398.856,15		4.705.643,74		-306.787,59
-	122.120,73		126.821,50		-4.700,77	
-	107.898,22		150.415,71		-42.517,49	
-	920.000,00		954.804,57		-34.804,57	
-	119.668,24		711.401,43		-591.733,19	

	Conto Economico 2018 Euro (€)	Totale Euro	Conto Economico 2017 Euro (€)	Totale Euro	Differenza parziale Consuntivo 2018/Consuntivo 2017	Differenza totale Consuntivo 2018/Consuntivo 2017
Destinazione canoni art. 36 L.R. 24/01 a manutenzione es. succ. ult. risorse -	321.640,42		784.585,27		-462.944,85	
Manutenzione alloggi non erp	81.845,13		130.828,91		-48.983,78	
Manutenzione locali non residenziali e parti comuni non erp	29.381,78		52.045,71		-22.663,93	
Recupero alloggi vuoti da riassegnare	1.735.124,08		1.042.221,07		692.903,01	
Manutenzione programmata fabbricati residenziali di e.r.p.	932.619,22		723.646,16		208.973,06	
Manutenzione straordinaria locali di e.r.p.	0,00		0,00		0,00	
Manutenzione C.so Porta Mare 98 - 104 Ferrara	2.541,21		2.541,21		0,00	
Manutenzione Via M. M. Boiardo Ferrara	5.164,75		5.164,75		0,00	
Acc. F.do Manutenzione straod. alloggi Porta Mare 98 - 104	1.601,76		1.589,84		11,92	
Acc. F.do Manutenzione straordinaria alloggi ERS - Ferrara V. G. Bianchi	16.150,00		16.150,00		0,00	
Acc. F.do Manutenzione straod. alloggio Via M. M. Boiardo Ferrara	338,06		335,54		2,52	
Acc. F.do Manutenzione straordinaria negozi - Ferrara Via Bentivoglio	1.057,26		1.049,39		7,87	
Acc. F.do Manutenzione straordinaria negozi - Ferrara Via Putinati	1.705,29		1.692,60		12,69	
Manutenzione straordinaria e.r.p. - esercizi precedenti	0,00		350,08		-350,08	
<b>Spese per interventi edilizi</b>		<b>305.617,64</b>		<b>196.366,30</b>		<b>109.251,34</b>
Progettazioni	95.680,00		14.367,43		81.312,57	
Direzione ed assistenza lavori	12.086,79		15.239,66		-3.152,87	
Commissioni e collaudi	46.916,83		30.976,63		15.940,20	
Consulenze tecniche	129.636,97		94.447,20		35.189,77	
Polizze fidejussorie	9.581,63		8.632,86		948,77	
Pubblicità interventi edilizi	3.238,42		5.278,40		-2.039,98	
Altri costi tecnici interventi edilizi	4.757,00		17.898,20		-13.141,20	
Prestazioni legali per controversie con Ditte appaltatrici	0,00		7.485,92		-7.485,92	
Prestazioni tecniche diverse - esercizi precedenti	3.720,00		2.040,00		1.680,00	
<b>8) per godimento di beni di terzi</b>		<b>372.265,66</b>		<b>448.227,53</b>		<b>-75.961,87</b>
Canoni passivi per utenti e.r.p. in mobilità presso privati	21.124,10		34.754,49		-13.630,39	
Canoni passivi Grattacielo Ferrara	1.092,45		10.702,42		-9.609,97	
Canoni passivi ASP	0,00		5.076,91		-5.076,91	
Canoni passivi Agenzia Casa CENTO	329.981,29		360.509,20		-30.527,91	
Canoni passivi Studentato Darsena	10.350,00		28.200,00		-17.850,00	

	Conto Economico 2018 Euro (€)	Totale Euro	Conto Economico 2017 Euro (€)	Totale Euro	Differenza parziale Consuntivo 2018/ Consuntivo 2017	Differenza totale Consuntivo 2018/ Consuntivo 2017
-	8.322,79		8.984,51		-661,72	
-	1.395,03		0,00		1.395,03	
		<b>3.049.714,72</b>		<b>2.995.799,56</b>		<b>53.915,16</b>
<b>9) per il personale</b>						
<b>Salari e stipendi</b>						
Retribuzioni ed indennità	2.221.576,23	2.268.429,55	2.217.196,50	2.249.448,71	4.379,73	18.980,84
Lavoro Straordinario	41.364,94		32.252,21		9.112,73	
Retribuzioni ed indennità esercizi precedenti	5.488,38		0,00		5.488,38	
<b>Oneri Sociali</b>						
Contributi previdenziali ed assistenziali	618.330,70	618.713,24	590.589,61	590.610,12	27.741,09	28.103,12
Contributi previdenziali ed assistenziali - esercizi precedenti	382,54		20,51		362,03	
<b>Trattamento di fine rapporto</b>						
T.F.R. quota annua	150.772,83	150.772,83	144.053,62	144.053,62	6.719,21	6.719,21
T.F.R. quota esercizi precedenti	0,00		0,00		0,00	
<b>Trattamento di quiescenza e simili</b>						
Previdenza integrativa dipendenti	6.711,10	6.711,10	6.599,11	6.599,11	111,99	111,99
<b>Altri costi per il personale</b>						
Assistenza sanitaria integrativa dirigenti	5.088,00	5.088,00	5.088,00	5.088,00	0,00	0,00
<b>ammortamenti e svalutazioni</b>						
<b>Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali</b>						
Ammortamento software e licenze d'uso	53.528,84	65.440,37	56.967,44	68.038,72	-3.438,60	-2.598,35
Ammortamento manutenzione straordinaria su beni di terzi	11.911,53	605.386,65	11.071,28	426.663,97	840,25	178.722,68

	Conto Economico 2018 Euro (€)	Totale Euro	Conto Economico 2017 Euro (€)	Totale Euro	Differenza parziale Consuntivo 2018/ Consuntivo 2017	Differenza totale Consuntivo 2018/ Consuntivo 2017
<b>Ammortamento delle immobilizzazioni materiali</b>		139.946,28		144.620,25		-4.673,97
- Mobili ed arredi e macchine ordinarie ufficio	17.890,85		20.220,56		-2.329,71	
- Macchine elettroniche ed elettromeccaniche	25.899,93		27.081,79		-1.181,86	
- Autovetture	4.853,82		5.036,40		-182,58	
- Centrale termoelettrica	2.768,69		2.768,69		0,00	
- Fabbricati	86.739,44		89.512,81		-2.773,37	
- Altri beni mobili	1.793,55		0,00		1.793,55	
- <b>Altre svalutazioni delle immobilizzazioni</b>		0,00		0,00		0,00
- <b>Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide</b>		400.000,00		214.005,00	185.995,00	185.995,00
- Quota al fondo rischi su crediti	400.000,00		214.005,00			
<b>11) <u>variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci</u></b>		0,00		0,00		0,00
<b>12) <u>accantonamenti per rischi</u></b>		0,00		0,00		0,00
<b>13) <u>altri accantonamenti</u></b>		0,00		0,00		0,00
<b>14) <u>oneri diversi di gestione</u></b>		2.282.254,95		2.448.791,14		-166.536,19
- <b>Versamenti da alienazione di alloggi e.r.p.</b>		181.042,40		161.024,10	0,00	20.018,30
- somme ricavate da cessioni alloggi Legge 560/93	0,00		0,00			
- somme ricavate da estinzione diritti di prelazione	181.042,40		161.024,10		20.018,30	
- <b>Minusvalenze da alienazione di beni strumentali</b>		220,71		102,90		117,81

	Conto Economico 2018 Euro (€)	Totale Euro	Conto Economico 2017 Euro (€)	Totale Euro	Differenza parziale Consuntivo 2018/ Consuntivo 2017	Differenza totale Consuntivo 2018/ Consuntivo 2017
-	220,71		102,90		117,81	
Minusvalenze da alienazione di beni strumentali						76.747,81
<b>Costi ed oneri diversi</b>		<b>537.598,02</b>		<b>460.850,21</b>	<b>5.407,00</b>	
Contributi associativi	28.227,00		22.820,00		28.057,40	
Altre utilizzazioni canoni e.r.p.	56.671,60		28.614,20		52.233,45	
Altre utilizzazioni canoni e.r.p. - Copertura morosità corrente assistiti	215.624,96		163.391,51		0,00	
Altre utilizzazioni canoni e.r.p. - Copertura progressa	80.000,00		80.000,00		737,95	
Retrocessione canoni non e.r.p. Comune di Ferrara	40.734,10		39.996,15		0,00	
Retrocessione canoni e.r.s. Comune di Ferrara	79.893,85		79.893,85		-8.222,65	
Transazioni nelle liti	2.800,00		11.022,65		-11,54	
Arrotondamenti ed abbuoni passivi	29,30		40,84		0,00	
Rate mutui alloggi di erp in gestione	30.982,74		30.982,74		1.232,00	
Fondo per la politica delle convivenze e la qualità dell'abitare	0,00		0,00		-2.685,80	
Liberalità	1.232,00		0,00			
Altre perdite e spese diverse	1.402,47		4.088,27			
		<b>184.483,47</b>		<b>456.928,11</b>	<b>-19.688,47</b>	<b>-272.444,64</b>
<b>Sopraavvenienze ed insussistenze passive</b>						
Restituzione canoni esercizi precedenti	27.025,99		46.714,46		0,00	
Restituzione sanzioni amministrative ridotte controllo ISEE	0,00		0,00		-252.756,17	
Sopraavvenienze passive	157.457,48		410.213,65			
		<b>1.378.910,35</b>		<b>1.369.885,82</b>	<b>-13.750,79</b>	<b>9.024,53</b>
<b>Imposte indirette, tasse e contributi</b>						
Imposta di registro contratti di locazione	122.538,07		136.288,86		4.178,65	
Imposta di registro altri contratti	6.655,65		2.477,00		-1.399,52	
Imposta di bollo	125.861,84		127.261,36		-2.898,00	
IMU	119.662,00		122.560,00		0,00	
Cosap/Tosap	332,88		332,88		-1.027,96	
Contributi consortili	80.168,37		81.196,33		-6.562,46	
Altre tasse e contributi	39.741,79		46.304,25		20.143,80	
IVA indebitabile pro-rata	863.423,14		843.279,34		10.340,81	
Imposte indirette - esercizi precedenti	20.526,61		10.185,80		0,00	
Imposte dirette - esercizi precedenti	0,00		0,00			

	Conto Economico 2018 Euro (€)	Totale Euro	Conto Economico 2017 Euro (€)	Totale Euro	Differenza parziale Consuntivo 2018/ Consuntivo 2017	Differenza totale Consuntivo 2018/ Consuntivo 2017
<b>TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE</b>		12.664.859,80		12.885.444,52		-220.584,72
<b>DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)</b>		161.162,85		113.788,43		47.374,42
<b>C PROVENTI ED ONERI FINANZIARI</b>						
15) <u>proventi da partecipazioni</u>		0,00		0,00		0,00
16) <u>altri proventi finanziari</u>		29.132,90		69.196,62		-40.063,72
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni Interessi da cessionari alloggi erp L. 560/93	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni Interessi da titoli iscritti nelle immobilizzazioni	7.195,00	7.195,00	7.486,66	7.486,66	-291,66	-291,66
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 Interessi sui depositi postali Interessi da assegnatari per indennità di mora su fatture scadute Interessi su mutui da erogare	8.805,23 39,85 13.092,82 0,00	21.937,90	37.967,07 33,07 23.709,82 0,00	61.709,96	-29.161,84 6,78 -10.617,00 0,00	-39.772,06

	Conto Economico 2018 Euro (€)	Totale Euro	Conto Economico 2017 Euro (€)	Totale Euro	Differenza parziale Consuntivo 2018/ Consuntivo 2017	Differenza totale Consuntivo 2018/ Consuntivo 2017
<b>17)</b>						
<u>interessi ed altri oneri finanziari verso:</u>		19.081,98		19.081,98		664,87
Imprese controllate	-	0,00		0,00		0,00
Imprese collegate	-	0,00		0,00		0,00
Altri		19.081,98		19.081,98		664,87
interessi su depositi cauzionali	1.698,30		613,43		1.084,87	
altri interessi passivi	103,70		61,61		42,09	
interessi su mutui di edilizia agevolata	17.279,98		17.742,07		-462,09	
<b>17bis)</b>						
<u>utili e perdite su cambi</u>	+	0,00		0,00		0,00
<b>TOTALE (15+16-17+/-17 bis)</b>	+	10.050,92		10.050,92		-40.728,59
<b>D</b>						
<b>RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE</b>						
<b>18)</b>						
<u>rivalutazioni</u>	+	6.120,41		6.120,41		-1.160,72
a) di partecipazioni	+	0,00		0,00		0,00
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni:	+	6.120,41		6.120,41		-1.160,72
rivalutazioni di immobilizzazioni finanziarie	+	6.120,41		6.120,41		-1.160,72
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante	+	0,00		0,00		0,00
d) di strumenti finanziari derivati	+	0,00		0,00		0,00

	Conto Economico 2018 Euro (€)	Totale Euro	Conto Economico 2017 Euro (€)	Totale Euro	Differenza parziale Consuntivo 2018/ Consuntivo 2017	Differenza totale Consuntivo 2018/ Consuntivo 2017
<b>19) svalutazioni</b>		0,00		0,00		0,00
a) di partecipazioni 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		0,00
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante 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		0,00
<b>TOTALE DELLE RETTIFICHE (18-19)</b>	+	6.120,41		6.120,41	7.281,13	-1.160,72
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A - B +/- C +/- D)</b>		177.334,18		171.849,07		5.485,11
<b>20) imposte sul reddito dell'esercizio</b>		161.067,28		161.067,28	132.904,74	28.162,54
Imposte sul reddito dell'esercizio						
IRES	114.215,47		90.712,95		23.502,52	
IRAP	45.630,86		37.800,75		7.830,11	
Imposte anticipate	1.220,95		4.391,04		-3.170,09	
Imposte differite	0,00		0,00		0,00	
<b>21) UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO</b>		16.266,90		38.944,33		-22.677,43

	Conto Economico 2018 Euro (€)	Totale Euro	Conto Economico 2017 Euro (€)	Totale Euro	Differenza parziale Consuntivo 2018/ Consuntivo 2017	Differenza totale Consuntivo 2018/ Consuntivo 2017

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](http://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)		
<b>RICAVI</b>													
Valore della produzione	8.974.439,49	0,00	0,00	0,00	710.867,15	475.938,03	72.256,58	331.145,21	194.600,99	268.431,04	122.483,63	0,00	
Proventi finanziari	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	29.132,90	0,00	
Rivalutazione attività finanziarie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.120,41	0,00	
<b>TOTALE RICAVI</b>	<b>8.974.439,49</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>710.867,15</b>	<b>475.938,03</b>	<b>72.256,58</b>	<b>331.145,21</b>	<b>194.600,99</b>	<b>268.431,04</b>	<b>157.736,94</b>	<b>0,00</b>	<b>11.185.415,43</b>
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	
<b>Totale complessivo ricavi</b>	<b>8.974.439,49</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>710.867,15</b>	<b>475.938,03</b>	<b>72.256,58</b>	<b>331.145,21</b>	<b>194.600,99</b>	<b>268.431,04</b>	<b>157.736,94</b>	<b>0,00</b>	<b>11.185.415,43</b>
<b>COSTI</b>													
Costi della produzione	3.388.598,99	1.211.203,30	2.795.390,65	86.680,73	465.406,98	505.298,81	80.503,72	254.093,76	164.857,96	194.839,85	96.809,46	1.745.315,05	
Oneri finanziari	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17.279,98	1.802,00	0,00	
Svalutazione 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	65.285,72	0,00	0,00	4.266,47	57.611,59	0,00	0,00	11.689,81	558,67	6.978,77	14.676,25	0,00	
<b>TOTALE COSTI</b>	<b>3.453.884,71</b>	<b>1.211.203,30</b>	<b>2.795.390,65</b>	<b>90.947,21</b>	<b>523.018,57</b>	<b>505.298,81</b>	<b>80.503,72</b>	<b>265.783,58</b>	<b>165.416,63</b>	<b>219.098,60</b>	<b>113.287,71</b>	<b>1.745.315,05</b>	<b>11.169.148,53</b>
ripartizione costi generali	1.408.737,44	0,00	0,00	14.276,18	103.625,50	69.379,09	10.533,09	48.272,16	28.367,64	39.130,10	22.993,85	-1.745.315,05	
<b>Totale complessivo costi</b>	<b>4.862.622,15</b>	<b>1.211.203,30</b>	<b>2.795.390,65</b>	<b>105.223,39</b>	<b>626.644,07</b>	<b>574.677,91</b>	<b>91.036,80</b>	<b>314.055,73</b>	<b>193.784,27</b>	<b>258.228,70</b>	<b>136.281,56</b>	<b>0,00</b>	<b>11.169.148,53</b>
<b>RISULTATI PER CENTRI</b>	<b>4.111.817,34</b>	<b>-1.211.203,30</b>	<b>-2.795.390,65</b>	<b>-105.223,39</b>	<b>84.223,08</b>	<b>-98.739,88</b>	<b>-18.780,22</b>	<b>17.089,48</b>	<b>816,72</b>	<b>10.202,34</b>	<b>21.455,38</b>		<b>16.266,90</b>
<b>RISULTATI AGGREGATI</b>		<b>0,00</b>						<b>16.266,90</b>					



## **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](http://www.acerferrara.it)

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

*Aderante 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"	4.862.622,15	
Costi complessivi servizio "Manutenzione alloggi occupati"	1.211.203,30	
Costi complessivi servizio "Recupero alloggi vuoti"	2.795.390,65	
Costi complessivi servizio "Controllo ISE/ISEE" e Agente Accertatore	105.223,39	
<b>TOTALE LORDO</b>		<b>8.974.439,49</b>
A dedurre:		
Costi di amministrazione degli stabili inerenti la proprietà	592.098,27	
Lavori di manutenzione corrente alloggi occupati	929.157,53	
Lavori di recupero degli alloggi vuoti e manutenzione straordinaria	2.646.863,83	
Servizio recupero alloggi vuoti	148.526,82	
Servizio controllo ISE/ISEE e Agente accertatore	105.223,39	
Quota annua al fondo svalutazione crediti	395.920,00	
Utilizzo canoni di locazione per copertura morosità assistiti	295.624,96	
Altre retrocessioni canoni ai Comuni	56.671,60	
Rate mutui alloggi di e.r.p. di proprietà dei Comuni in gestione	30.982,74	
Imposte indirette a carico della proprietà	199.048,38	
Pro-rata di indetraibilità dell'IVA sugli acquisti	794.551,02	
<b>TOTALE DEDUZIONI</b>		<b>6.194.668,54</b>
<b>Totale costi gestione alloggi erp da bilancio esercizio 2018</b>		<b>2.779.770,95</b>
Alloggi erp in gestione nell'esercizio 2018		6.694,00
<b>Costo Euro mese/alloggio 2018 ex Deliberazione C.R. 391/02</b>		<b>34,61</b>
Costi gestione ex deliberazione C.R. 391/02 + costi servizio recupero		2.928.297,77
<b>Costo Euro mese/alloggio 2018 con servizio recupero alloggi</b>		<b>36,45</b>
Costi gestione ex D.C.R. 391/02 + costi servizio recupero + costi controllo ISE/ISEE + Agente acc.		3.033.521,16
<b>Costo Euro mese/alloggio 2018 con recupero, contr. ISE/ISEE e Agente acc.</b>		<b>37,76</b>



## **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](http://www.acerferrara.it)

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

*Aderente Federcasa*

---

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

<b>RIEPILOGO PROVINCIA DI FERRARA</b>			
<b>Consuntivo 2018</b>			
<b>Alloggi in gestione</b>		<b>6.694</b>	
		<b>Parziale</b>	<b>Totale</b>
			<b>%</b>
<b>Risorse e.r.p.</b>			
Ricavi da canoni di locazione di competenza esercizio 2018	+	8.999.833,45	
Conguagli positivi di canoni esercizi precedenti effettuati nell'esercizio	+	1.642,16	
Conguagli negativi di canoni esercizi precedenti effettuati nell'esercizio	+	-36.803,26	
Ricalcolo canoni di locazione per verifica massiva ISE/ISEE	+	0,00	
Sanzioni amministrative per ISE/ISEE irregolari (saldo competenza + anni precedenti)	+	-85.032,86	
Sanzioni amministrative art. 30 L.R. n. 24/2001	+	94.800,00	
<b>Risorse e.r.p. lorde</b>			<b>8.974.439,49</b>
Accantonamento svalutazione crediti (in proporzione morosità complessiva al 31/12/2018)	-	395.920,00	4,41
<b>Risorse e.r.p. nette (A)</b>	+		<b>8.578.519,49</b>
<b>Costi di gestione ACER</b>			
Costo ACER € 38,81 mese/all. (compr.recupero alloggi vuoti, controllo ISEE e agente accertatore)	-		3.033.521,16
<b>Totale costi di gestione (B)</b>			<b>3.033.521,16</b>
<b>Costi inerenti la proprietà degli alloggi</b>			
- Costi di amministrazione degli stabili (assicurazioni, quote cond.li, ecc.)	-	592.098,27	6,90
- Rate mutui alloggi di e.r.p. trasferiti ai Comuni	-	30.982,74	0,36
- Imposte indirette a carico della proprietà	-	993.599,40	11,58
<b>Totale costi inerenti la proprietà degli alloggi (C)</b>	-		<b>1.616.680,41</b>
<b>TOTALE COSTI (B+C)</b>	-		<b>4.650.201,57</b>
<b>RISORSE DA DESTINARE AD INTERVENTI NELL'ERP (A-B-C)</b>	+		<b>3.928.317,92</b>
<b>Destinazione risorse</b>			
- Interventi di manutenzione a guasto	-	929.157,53	23,65
- Interventi di ripristino alloggi vuoti per cessata locazione	-	1.285.693,02	32,73
- Interventi di manutenzione programmata	-	1.039.530,39	26,46
- Utilizzi canoni per copertura morosità assistiti ed altre retrocessioni canoni ai Comuni	-	352.296,56	8,97
<b>TOTALE RISORSE 2018 GIA' UTILIZZATE O IMPEGNATE</b>			<b>3.606.677,50</b>
<b>RISORSE DA UTILIZZARE ESERCIZI SUCCESSIVI</b>	-		<b>321.640,42</b>
			<b>8,19</b>