

AZIENDA LOMBARDA PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DELLA PROVINCIA DI VARESE

Sede legale in Varese - Via Como, 13
Iscritta al R.E.A. di Varese al n. 253875
Codice fiscale, Partita I.V.A. e Registro delle Imprese di Varese: 00214310120

BILANCIO AL 31/12/2014

STATO PATRIMONIALE

Stato patrimoniale	2014	2013	Differenza	%
Attivo				
A) Crediti per capitale di dotazione deliberato da versare				
B) Immobilizzazioni				
<i>I. Immateriali</i>				
1) Costi di impianto e di ampliamento				
2) Costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità				
3) Diritti di brevetto industriale e di utilizzo di opere dell'ingegno	80.000	80.000	0	
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	32.132	13.187	18.945	143,66
5) Avviamento				
6) Immobilizzazioni in corso e acconti	0	0	0	0,00
7) Altre	5.145.053	5.239.491	-94.438	-1,80
	<u>5.257.185</u>	<u>5.332.678</u>	<u>-75.494</u>	<u>-1,42</u>
<i>II. Materiali</i>				
1) Terreni e fabbricati	138.817.170	122.458.451	16.358.719	13,36
2) Impianti e macchinari	895	3.681	-2.787	-75,69
3) Attrezzature industriali e commerciali	8.919	4.906	4.013	81,78
4) Altri beni	30.251	34.522	-4.271	-12,37
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	14.061.856	26.047.106	-11.985.250	-46,01
	<u>152.919.090</u>	<u>148.548.666</u>	<u>4.370.424</u>	<u>2,94</u>
<i>III. Finanziarie</i>				
1) Partecipazioni in:				
a) imprese controllate				
b) imprese collegate				
c) altre imprese	<u>34</u>	<u>34</u>	<u>0</u>	<u>0,00</u>
	34	34	0	0,00
2) Crediti				
a) verso imprese controllate				
- entro 12 mesi				
- oltre 12 mesi				
b) verso imprese collegate				
- entro 12 mesi				
- oltre 12 mesi				
c) verso Stato (CER)				
- entro 12 mesi		0	0	
- oltre 12 mesi				
d) verso Enti pubblici				
- entro 12 mesi		0	0	0,00
- oltre 12 mesi				
e) verso altri				
- entro 12 mesi	27.928	32.184	-4.256	-13,22
- oltre 12 mesi	<u>214.846</u>	<u>242.307</u>	<u>-27.461</u>	<u>-11,33</u>
	242.774	274.491	-31.717	-11,55
3) Altri titoli				
	<u>242.808</u>	<u>274.524</u>	<u>-31.717</u>	<u>-11,55</u>
Totale immobilizzazioni (B)	158.419.082	154.155.869	4.263.214	2,77
C) Attivo circolante				
<i>I. Rimanenze</i>				
1) Materie prime, sussidiarie e di consumo				
2) Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	0	0	0	#DIV/0!
3) Lavori in corso su ordinazione	0			
4) Prodotti finiti e merci	1.008.082	7.386	1.000.696	13548,81
5) Acconti	4.500	4.500	0	0,00
	<u>1.012.582</u>	<u>11.886</u>	<u>1.000.696</u>	<u>8419,22</u>

II. Crediti

1) Verso utenti e clienti				
- entro 12 mesi	5.662.308	4.724.801	937.507	19,84
- oltre 12 mesi				
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
2) Verso imprese controllate		5.662.308	4.724.801	937.507
- entro 12 mesi				19,84
- oltre 12 mesi				
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
3) Verso imprese collegate				
- entro 12 mesi				
- oltre 12 mesi				
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
4) Verso Stato (CER) per Gestione Speciale				
- entro 12 mesi	11.374	513.913	-502.539	-97,79
- oltre 12 mesi				
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
4-bis) Per crediti tributari		11.374	513.913	-502.539
- entro 12 mesi	210.073	476.959	-266.886	-55,96
- oltre 12 mesi				
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
4-ter) Per imposte anticipate		210.073	476.959	-266.886
- entro 12 mesi				-55,96
- oltre 12 mesi				
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
5) Verso altri				
a) Verso Stato				
- entro 12 mesi	214.914	0	214.914	0,00
- oltre 12 mesi				
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	214.914	0	214.914	0,00
b) Verso Regione				
- entro 12 mesi	222.565	81.883	140.681	171,81
- oltre 12 mesi				
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	222.565	81.883	140.681	171,81
c) Verso altri Enti territoriali				
- entro 12 mesi	989.123	561.921	427.202	76,03
- oltre 12 mesi				
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	989.123	561.921	427.202	76,03
d) Verso altri Enti del settore pubblico allargato				
- entro 12 mesi	35.148	35.148	0	0,00
- oltre 12 mesi				
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	35.148	35.148	0	0,00
e) Crediti diversi				
- entro 12 mesi	3.619.644	4.672.029	-1.052.385	-22,53
- oltre 12 mesi				
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	3.619.644	4.672.029	-1.052.385	-22,53
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	10.965.150	11.066.655	-101.505	-0,92

III. Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

1) Partecipazioni in imprese controllate				
2) Partecipazioni in imprese collegate				
3) Altre partecipazioni				
4) Altri titoli				
5) Conto vincolato B.A.M. L.560	1.163.205	1.162.605	601	0,05
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	1.163.205	1.162.605	601	0,05

IV. Disponibilità liquide

1) Depositi bancari e postali				
a) Tesoriere	-674.427	531.308	-1.205.735	-226,94
b) Banche	978.545	731.644	246.901	33,75
c) Poste	36.960	120.951	-83.991	-69,44
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	341.078	1.383.903	-1.042.825	-75,35
2) Assegni				
3) Denaro e valori in cassa	944	863	80	9,31
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	342.022	1.384.767	-1.042.745	-75,30

Totale attivo circolante (C) 13.482.959 13.625.912 -142.953 -1,05

D) Ratei e risconti

- disaggio su prestiti				
- vari	326.812	395.200	-68.388	-17,30
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	326.812	395.200	-68.388	-17,30
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Totale attivo	172.228.854	168.176.981	4.051.873	2,41

Passivo				
A) Patrimonio netto				
I. Capitale di dotazione		157.523	157.523	0,00
III. Riserva di rivalutazione		292.393	292.393	0,00
IV. Fondo riserva				
VI. Riserve statutarie e regolamentari		1.125.377	1.124.877	500 0,04
VII. Altre riserve distintamente indicate:				
a) Riserva contributi accantonati ex art. 88 TUIR	52.449.564		50.705.446	1.744.118 3,44
b) Altre riserve	15.173.808		15.164.317	9.491 0,06
c) Riserva per arrotondamento				
		67.623.371	65.869.762	1.753.609 2,66
VIII. Utili (perdite) portati a nuovo		0	0	0 0,00
IX. Utile (perdita) dell'esercizio		6.405	9.991	-3.586 0,00
Totale patrimonio netto (A)		69.205.070	67.454.548	1.750.522 2,60
B) Fondi per rischi e oneri				
1) Fondi di trattamento di quiescenza				
2) Fondi per imposte				
3) Altri		5.462.163	5.660.411	-198.248 -3,50
Totale Fondi per rischi ed oneri (B)		5.462.163	5.660.411	-198.248 -3,50
C) Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato		1.767.803	1.720.213	47.590 2,77
D) Debiti				
1) Prestiti obbligazionari				
- entro 12 mesi				
- oltre 12 mesi				
4) Debiti verso				
a) Tesoriere				
- entro 12 mesi				
- oltre 12 mesi				
b) Banche				
- entro 12 mesi				
- oltre 12 mesi				
c) Poste				
- entro 12 mesi				
- oltre 12 mesi				
5) Debiti verso altri finanziatori per mutui				
- entro 12 mesi	93.705		92.405	1.299 1,41
- oltre 12 mesi	22.075.695		19.097.173	2.978.522 15,60
		22.169.399	19.189.578	2.979.822 15,53
6) Acconti				
- entro 12 mesi				
- oltre 12 mesi				
7) Debiti verso fornitori				
- entro 12 mesi	3.906.635		4.416.747	-510.111 -11,55
- oltre 12 mesi				
		3.906.635	4.416.747	-510.111 -11,55
8) Debiti rappresentati da titoli di credito				
- entro 12 mesi				
- oltre 12 mesi				
9) Debiti verso imprese controllate				
- entro 12 mesi				
- oltre 12 mesi				
10) Debiti verso imprese collegate				
- entro 12 mesi				
- oltre 12 mesi				
11) Debiti verso Stato (CER) per Gestione Speciale				
- entro 12 mesi	3.153.240		3.203.873	-50.633 -1,58
- oltre 12 mesi	98.096		115.055	-16.959 -14,74
		3.251.336	3.318.928	-67.592 -2,04

12) Debiti tributari					
- entro 12 mesi	80.900		119.801	-38.901	-32,47
- oltre 12 mesi					
	<u>80.900</u>	80.900	<u>119.801</u>	<u>-38.901</u>	<u>-32,47</u>
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale					
- entro 12 mesi	207.895		186.148	21.747	11,68
- oltre 12 mesi					
	<u>207.895</u>	207.895	<u>186.148</u>	<u>21.747</u>	<u>11,68</u>
14) Altri debiti					
- entro 12 mesi	2.484.609		1.538.263	946.346	61,52
- oltre 12 mesi	<u>2.158.996</u>		<u>2.084.223</u>	<u>74.773</u>	<u>3,59</u>
		4.643.605	<u>3.622.486</u>	<u>1.021.119</u>	<u>28,19</u>
Totale debiti (D)		34.259.770	30.853.687	3.406.084	11,04
E) Ratei e risconti					
- aqgio sui prestiti (obbligazionari o altro)					
- vari	<u>61.534.048</u>		<u>62.488.123</u>	<u>-954.075</u>	<u>-1,53</u>
		61.534.048	<u>62.488.123</u>	<u>-954.075</u>	<u>-1,53</u>
Totale passivo		172.228.854	168.176.981	4.051.873	2,41
Conti d'ordine		50.602.017	50.909.178	-307.161	-0,60

AZIENDA LOMBARDA PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DELLA PROVINCIA DI VARESE

Sede legale in Varese - Via Como, 13
Iscritta al R.E.A. di Varese al n. 253875
Codice fiscale, Partita I.V.A. e Registro delle Imprese di Varese: 00214310120

BILANCIO AL 31/12/2014

CONTO ECONOMICO

Conto economico	2014	2013	Differenza	%
A) Valore della produzione				
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	17.269.691	19.084.956	-1.815.265	-9,51
2) Variazione da rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	1.000.696	0	1.000.696	0,00
3) Variazioni dei lavori in corso su ordinazione				
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	0	179.638	-179.638	-100,00
5) Altri ricavi e proventi:				
a) rimborsi e proventi diversi	125.303	54.609	70.694	129,45
b) rimborsi dallo Stato (CER) per Gestione Speciale	1.234	1.234	0	0,00
c) contributi in conto esercizio	926.955	948.249	-21.294	-2,25
	1.053.492	1.004.092	49.400	4,92
Totale valore della produzione (A)	19.323.879	20.268.685	-944.807	-4,66
B) Costi della produzione				
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	1.000.696	0	1.000.696	
7) Per servizi	11.167.047	11.124.268	42.779	0,00
8) Per godimento di beni di terzi	129.954	124.877	5.077	0,00
9) Per il personale				
a) Salari e stipendi	2.331.501	2.507.649	-176.148	-7,02
b) Oneri sociali	802.131	870.665	-68.534	-7,87
c) Trattamento di fine rapporto	171.844	181.249	-9.405	-5,19
d) Trattamento di quiescenza e simili	0	0	0	
e) Altri costi	25.407	37.759	-12.352	-32,71
	3.330.883	3.597.322	-266.439	-7,41
10) Ammortamenti e svalutazioni				
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	108.392	106.919	1.473	1,38
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.040.377	1.045.162	-4.785	-0,46
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni				
d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	145.000	314.000	-169.000	0,00

11) <i>Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci</i>	1.293.769	1.466.081	-172.311	-11,75
12) <i>Accantonamento per rischi</i>				
13) <i>Altri accantonamenti</i>	35.067	116.593	-81.526	-69,92
14) <i>Oneri diversi di gestione</i>	2.010.940	2.196.693	-185.753	-8,46
Totale costi della produzione (B)	18.968.357	18.625.833	342.523	1,84

Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)	355.522	1.642.852	-1.287.330	-78,36
---	----------------	------------------	-------------------	---------------

C) Proventi e oneri finanziari

15) Proventi da partecipazioni:

- in imprese controllate
- in imprese collegate
- in altre imprese

16) Altri proventi finanziari:

- a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni
- b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni
- c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni
- d) proventi diversi dai precedenti:
 - da imprese controllate
 - da imprese collegate
 - altri

17) Interessi e altri oneri finanziari verso:

- a) imprese controllate
- b) imprese collegate
- c) altri
- d) interessi su mutui

a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	5.596	7.042	-1.446	-20,53
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni				
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni				
d) proventi diversi dai precedenti:				
- da imprese controllate				
- da imprese collegate				
- altri	25.505	22.183	3.322	14,98
-				
		31.101	29.225	1.876
17) Interessi e altri oneri finanziari verso:				
a) imprese controllate				
b) imprese collegate				
c) altri	3.946	8.269	-4.323	-52,28
d) interessi su mutui	400.327	308.495	91.832	29,77
		404.273	316.764	87.509

Totale proventi e oneri finanziari	-373.172	-287.539	-85.633	29,78
---	-----------------	-----------------	----------------	--------------

D) Rettifiche di valore di attività finanziarie

18) Rivalutazioni:

- a) di partecipazioni
- b) di immobilizzazioni finanziarie
- c) di titoli iscritti nell'attivo circolante

19) Svalutazioni:

- a) di partecipazioni
- b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni
- c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni
- d) altre

Totale rettifiche (18-19)		0	0	0	
E) Proventi e oneri straordinari					
20) <i>Proventi straordinari:</i>					
a) plusvalenze patrimoniali da alienazione di beni patrimoniali	121.402	330.039	-208.637	-63,22	
b) sopravvenienze attive / insussistenze passive	853.422	382.868	470.554	122,90	
c) quota contributi in conto capitale					
d) altri	65.756				
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	
		1.040.580	712.907	261.917	36,74
21) <i>Oneri straordinari:</i>					
a) minusvalenze patrimoniali da alienazione di beni patrimoniali	1.045	854.075	-853.030	0,00	
b) sopravvenienze passive / insussistenze attive	189.989	331.244	-141.255	-42,64	
c) altri oneri straordinari	65.756	0	65.756		
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	
		256.790	1.185.318	-928.528	-78,34
Totale oneri e proventi straordinari (20-21)		783.790	-472.411	1.190.445	-251,99
Risultato prima delle imposte (A+-B+C+D+E)		766.141	882.902	-182.518	-20,67
22) <i>Imposte sul reddito</i>					
a) imposte sul reddito d'esercizio	759.736	872.911	-113.175	-12,97	
b) imposte differite					
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	
		759.736	872.911	-113.175	-12,97
23) Utile (Perdita) dell'esercizio		6.405	9.991	-69.343	-694,03

AZIENDA LOMBARDA PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE
DELLA PROVINCIA DI VARESE

Sede legale in Varese - Via Como, 13
Iscritta al R.E.A. di Varese al n. 253875
Codice fiscale, Partita IVA e Registro delle Imprese di Varese: 00214310120

Nota integrativa al bilancio al 31/12/2014

Premessa

Attività svolta

L'Azienda opera nel settore dell'Edilizia Residenziale pubblica.
Per quanto riguarda le informazioni relative alla natura dell'attività dell'Ente e ai fatti di rilievo intervenuti nell'esercizio, si rinvia al contenuto della relazione sull'andamento della gestione.

Criteri di formazione del bilancio

Il seguente bilancio è conforme al dettato degli articoli 2423 e seguenti del Codice civile, come risulta dalla presente nota integrativa, che costituisce, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2423, parte integrante del bilancio d'esercizio. Nella Nota Integrativa sono contenute le informazioni richieste dall'art.2427 e se necessarie, dall'art. 2427 bis del Codice Civile, con le integrazioni previste dal D. Lgs. 17/01/2003 n° 6. Sono inoltre fornite tutte le informazioni complementari ritenute necessarie al fine di dare una rappresentazione corretta e veritiera della situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'Azienda.

Criteri di valutazione

I criteri utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31/12/2014 non si discostano dai medesimi criteri utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio, in particolare nelle valutazioni e nella continuità dei principi se non per quanto espressamente indicato nei commenti delle singole poste di bilancio. Le variazioni rispetto al precedente bilancio sono motivate dalla necessità di procedere, in vista della fusione con le Aler di Como, Monza Brianza e Busto Arsizio, ad un'uniformità di trattamento di alcune poste di bilancio. Gli effetti civili e fiscali di detta fusione decorrono dal 1 gennaio 2015.

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività nonché tenendo conto della funzione economica delle attività o delle passività considerate. L'applicazione del principio di prudenza ha comportato la valutazione individuale

degli elementi componenti le singole poste o voci delle attività o passività, per evitare compensazioni tra perdite che dovevano essere riconosciute e profitti da non riconoscere in quanto non realizzati.

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

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

La valutazione tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo o del passivo, considerato che esprime il principio della prevalenza della sostanza sulla forma - obbligatoria laddove non espressamente in contrasto con altre norme specifiche sul bilancio - consente la rappresentazione delle operazioni secondo la realtà economica sottostante gli aspetti formali.

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

Immobilizzazioni

Immateriali

Sono iscritte al costo storico di acquisizione ed esposte al netto degli ammortamenti effettuati nel corso degli esercizi e imputati direttamente alle singole voci.

I diritti di brevetto industriale e i diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno, le licenze, concessioni e marchi sono ammortizzati con una aliquota annua del 25%. Le migliorie su beni di terzi sono ammortizzate sulla base della durata del contratto.

Qualora, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene corrispondentemente svalutata. Se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione viene ripristinato il valore originario rettificato dei soli ammortamenti.

Materiali

Sono iscritte al costo storico di acquisizione, mai svalutate, ed aumentate degli oneri accessori di diretta imputazione e delle rivalutazioni più avanti specificate e rettificate dai corrispondenti fondi di ammortamento.

Gli immobili di cui all'art. 2 della legge 449/1997 trasferiti, a titolo gratuito, dal Demanio all'Azienda in base all'art. 46 della legge 388/2000, sono iscritti al valore catastale aumentati degli oneri accessori di diretta imputazione. Il valore catastale approssima il presumibile valore di mercato attribuibile alle immobilizzazioni.

L'iscrizione in bilancio degli immobili trasferiti a titolo gratuito trova contropartita nella voce di Patrimonio netto "Altre riserve" in quanto assimilabili ai contributi in conto capitale erogati dal CER/REGIONE LOMBARDIA per

l'acquisto e la costruzione di alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà dell'Azienda.

Gli immobili in corso di realizzazione, sono appostati tra le immobilizzazioni o le rimanenze di magazzino, a seconda che si riferiscano a beni destinati ad essere locati ovvero durevolmente utilizzati nell'attività aziendale, o diversamente, destinati alla vendita.

Le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono state calcolate valutando l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione, criterio che abbiamo ritenuto ben rappresentato dalle seguenti aliquote, non modificate rispetto all'esercizio precedente e ridotte alla metà nell'esercizio di entrata in funzione del bene:

- macchine elettroniche: 20 %
- mobili e arredi; macchine d'ufficio: 12 %
- autovetture: 25%
- attrezzature 15%
- CED, impianto di condizionamento; impianti di allarme fotografici e audiovisivi; telefoni e telefoni cellulari 20%
- stabili di proprietà in uso diretto: 3 %

Per quanto concerne i fabbricati in diritto di superficie è stato calcolato l'ammortamento finanziario ai sensi dell'art. 104 del TUIR, dividendo il costo del fabbricato per il numero degli anni di durata della concessione.

Per quanto riguarda i fabbricati di civile abitazione si precisa che nessuna quota di ammortamento civilistico è stata calcolata; il valore iscritto in bilancio è comunque inferiore al valore di mercato.

Si precisa altresì che eventuali quote di ammortamento su tali immobili sarebbero fiscalmente indeducibili trattandosi, secondo le disposizioni fiscali, di beni non strumentali.

Qualora, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene corrispondentemente svalutata. Se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione viene ripristinato il valore originario rettificato dei soli ammortamenti.

I fabbricati sono stati rivalutati ai sensi della legge n° 74 del 11/2/1952. Non sono state effettuate rivalutazioni discrezionali o volontarie e le valutazioni effettuate trovano il loro limite massimo nel valore d'uso, oggettivamente determinato, dell'immobilizzazione stessa.

In ottemperanza a quanto previsto dal principio contabile OIC n° 16 si è proceduto a scorporare in bilancio il valore del terreno da quello del fabbricato che insiste sul medesimo.

Al fine di determinare il valore del terreno da iscrivere in bilancio in tutti i casi in cui l'acquisto del terreno non è avvenuto con atto separato, è stato attribuito al terreno un valore pari al 20% del valore del fabbricato, ritenendo che esso

rappresenti il congruo valore da attribuire all'area. Si è proceduto contestualmente allo scorporo del relativo fondo ammortamento con i medesimi criteri.

Conformemente a quanto stabilito dai principi contabili nazionali, la quota di fondo ammortamento attribuita al terreno è stata stralciata costituendo un fondo di ripristino ambientale allocato tra i fondi per rischi ed oneri. Si ritiene che il valore di quest'ultimo non sia eccedente rispetto ai costi che ragionevolmente l'azienda dovesse sostenere nell'eventualità in cui dovesse bonificare le aree attualmente occupate dai fabbricati di proprietà della stessa.

Crediti

Sono esposti al loro presumibile valore di realizzo. L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di realizzo è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti, calcolato tenendo in considerazione le condizioni economiche generali e di settore ed effettuando delle valutazioni puntuali sui crediti iscritti in bilancio.

Debiti

Sono rilevati al loro valore nominale, modificato in occasione di resi o di rettifiche di fatturazione.

I "Debiti verso fornitori" sono iscritti al netto degli sconti commerciali; gli sconti cassa sono invece rilevati al momento del pagamento.

Ratei e risconti

Sono determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio.

Per i ratei e risconti di durata pluriennale sono state verificate le condizioni che ne avevano determinato l'iscrizione originaria, adottando, ove necessario, le opportune variazioni.

Rimanenze di magazzino

I lavori in corso di esecuzione sono iscritti in base al criterio della percentuale di completamento o dello stato di avanzamento: i costi e i relativi ricavi, vengono riconosciuti ed imputati in funzione dell'avanzamento effettivo dei lavori.

Partecipazioni

Le altre partecipazioni, considerate immobilizzazioni finanziarie, sono iscritte al costo di acquisto.

Fondi per rischi e oneri

Sono stanziati per coprire perdite o debiti di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non sono determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

Nella valutazione di tali fondi sono stati rispettati i criteri generali di prudenza e competenza e non si è proceduto alla costituzione di fondi rischi generici privi di giustificazione economica.

Le passività potenziali sono state rilevate in bilancio e iscritte nei fondi in quanto ritenute probabili ed essendo stimabile con ragionevolezza l'ammontare del relativo onere.

Fondo TFR

Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo.

Il fondo corrisponde al totale delle singole indennità maturate a favore dei dipendenti alla data di chiusura del bilancio (compresa, a partire dal 2008, la quota a carico del Fondo Tesoreria), al netto degli acconti erogati, ed è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data.

Imposte sul reddito

Le imposte sono iscritte secondo il principio di competenza; rappresentano pertanto:

- gli stanziamenti per imposte liquidate o da liquidare per l'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti;
- l'ammontare delle imposte differite o pagate anticipatamente in relazione a differenze temporanee sorte o annullate nell'esercizio.

Fiscalità differita

Non sono state rilevate passività per imposte differite.

Non sono state iscritte attività per imposte anticipate poiché non sussistono le condizioni richieste dai principi contabili per la contabilizzazione del beneficio fiscale futuro.

Riconoscimento ricavi

I ricavi per le vendite degli immobili sono riconosciuti al momento del trasferimento della proprietà.

I ricavi derivanti dalle prestazioni di servizi vengono riconosciuti al momento della maturazione dei corrispettivi.

Garanzie, impegni, beni di terzi e rischi

Sono costituiti dai fondi disponibili sul conto corrente aperto presso la Banca d'Italia - Tesoreria Provinciale dello Stato Sezione di Varese - per i finanziamenti concessi, da beni di terzi presso l'Azienda e da fidejussioni bancarie, rilasciate da Istituti di credito o assicurativi per conto nostro a garanzia dello svolgimento dei lavori.

La valutazione dei beni di terzi presso l'impresa è stata effettuata al valore corrente di mercato desunto dalla documentazione esistente.

I fabbricati in comodato sono iscritti al valore desunto dalla documentazione a disposizione ed, in mancanza, calcolati sulla base delle rendite catastali rivalutate.

I rischi per i quali la manifestazione di una passività è probabile sono descritti nelle note esplicative e accantonati secondo criteri di congruità nei fondi rischi.

I rischi per i quali la manifestazione di una passività è solo possibile sono descritti nella nota integrativa, senza procedere allo stanziamento di fondi rischi secondo i principi contabili di riferimento. Non si è tenuto conto dei rischi di natura remota.

Gli impegni sono stati indicati nei conti d'ordine al valore nominale, desunto dalla relativa documentazione.

Dati sull'occupazione

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

Categoria	31/12/2014	31/12/2013	Variazione
Direttore Generale	0	1	(1)
Dirigenti	2	2,58	(0,58)
Impiegati	61,69	63,16	(1,47)
Totale	63,69	66,74	(3,05)

Il contratto nazionale di lavoro applicato è quello di Federcasa per i dipendenti e quello di Confservizi- Federmanager per i dirigenti.

Nel corso del 2014 il ruolo di Direttore Generale (con un incarico ad interim) è stato assunto da un Dirigente già in servizio presso l'Azienda.

Sintesi del bilancio d'esercizio

La Situazione Patrimoniale presenta i seguenti risultati:

Attivo	172.228.854
Passivo	(103.023.784)
Patrimonio netto	(69.198.665)
Risultato d'esercizio	6.405
Conti d'ordine	50.602.017

Il Conto Economico presenta i seguenti risultati:

Valore della produzione	19.323.879
Costi della Produzione	(18.968.357)
Differenza	355.522
Proventi ed oneri finanziari	(373.172)
Rettifiche di valore di attività finanziarie	0
Proventi ed oneri straordinari	783.790

Risultato prima delle imposte	766.141
Imposte d'esercizio	(759.736)
Risultato d'esercizio	6.405

ATTIVITA'

B) Immobilizzazioni

I. Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
5.257.185	5.332.678	(75.494)

Nel corso dell'esercizio tale voce di bilancio ha subito la seguente movimentazione:

Descrizione	Valore 31/12/2013	Incrementi	Decrementi	Amm.ti	Valore 31/12/2014
Diritti di brevetto industriale					
Diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	80.000				80.000
Concessioni, licenze marchi e diritti simili	13.187	32.899		(13.954)	32.132
Immobilizzazioni in corso e acconti	0				0
Altre	5.239.491			(94.438)	5.145.053
	5.332.678	32.893		(108.393)	5.257.185

In dettaglio, per le singole categorie, vengono evidenziati i movimenti intercorsi nel corso dell'esercizio 2014.

Diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno

Le movimentazioni dell'esercizio sono state le seguenti:

Descrizione	
Costo storico	80.000
Rivalutazioni precedenti	0
Ammortamenti precedenti	0
Svalutazioni precedenti	0
Valore al 31/12/2013	80.000
Acquisizioni dell'esercizio	0
Riclassifiche dell'esercizio	0
Alienazioni dell'esercizio:	0
- valore storico	0
- fondo ammortamento	
Rivalutazioni dell'esercizio	0
Svalutazioni dell'esercizio	0
Ammortamenti dell'esercizio	0
Valore al 31/12/2014	80.000

Concessioni licenze marchi e diritti simili

Nel corso dell'esercizio, tale voce di bilancio ha avuto la seguente movimentazione:

Descrizione	Software in licenza d'uso
Costo storico	524.021
Rivalutazioni precedenti	0
Ammortamenti precedenti	(510.834)
Svalutazioni precedenti	0
Valore al 31/12/2013	13.187
Acquisizioni dell'esercizio	32.899
Riclassifiche dell'esercizio	0
Alienazioni dell'esercizio:	0
- valore storico	0
- fondo ammortamento	0
Rivalutazioni dell'esercizio	0
Svalutazioni dell'esercizio	0
Ammortamenti dell'esercizio	(13.954)
Valore al 31/12/2014	32.132

Gli incrementi del periodo si riferiscono all'acquisto di nuove licenze software.

Altre

Nel corso dell'esercizio, tale voce di bilancio ha avuto la seguente movimentazione:

Descrizione	
Costo storico	5.831.469
Rivalutazioni precedenti	0
Ammortamenti precedenti	(591.977)
Svalutazioni precedenti	0
Valore al 31/12/2013	5.239.491
Acquisizioni dell'esercizio	0
Riclassifiche dell'esercizio	0
Alienazioni dell'esercizio:	0
- valore storico	0
- fondo ammortamento	0
Rivalutazioni dell'esercizio	0
Svalutazioni dell'esercizio	0
Ammortamenti dell'esercizio	(94.438)
Valore al 31/12/2014	5.145.053

Al 31/12/2014 ammontano a € 5.145.053 e sono rappresentate da migliorie su beni di terzi (un fabbricato sito in Carezzate, la Caserma dei Carabinieri di Gavirate, gli stabili in Varese di Via della Valle e di Viale Valganna, lo stabile di Luino via Goldoni e lo stabile di Jerago via Dante) ceduti all'Azienda in comodato dai rispettivi Comuni.

I costi iscritti sono ragionevolmente correlati ad un'utilità protratta in più esercizi, e sono ammortizzati sistematicamente in relazione alla loro residua possibilità di utilizzo sulla base della durata della relativa convenzione.

Si evidenzia che non sono state effettuate rivalutazioni monetarie né deroghe ai criteri di valutazione civilistica per le immobilizzazioni immateriali iscritte in bilancio al 31/12/2014.

II. Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
152.919.090	148.548.666	4.370.424

In dettaglio:

Descrizione	31/12/2014	31/12/2013	Variazione
Terreni e Fabbricati	138.817.170	122.458.451	16.358.719
Impianti e macchinari	895	3.681	(2.787)
Attrezzature industriali e commerciali	8.919	4.906	4.013
Altri beni	30.251	34.522	(4.271)
Immobilizzazioni in corso e acconti	14.061.856	26.047.106	(11.985.250)
Totale	152.919.090	148.548.666	4.370.424

Per le singole categorie si illustra, di seguito, la movimentazione avvenuta nel corso dell'esercizio.

Terreni e fabbricati

La movimentazione nel corso del 2014 è stata la seguente:

Descrizione	Terreni	Stabili di proprietà in locazione	Stabili di proprietà superficiale in locazione	Stabili di proprietà in uso diretto	Servizi residenziali	Totale
Costo storico	2.985.384	56.484.715	85.104.804	315.248	257.070	145.147.221
Rivalutazioni precedenti		32.682		8.335		41.017
Ammortamenti precedenti		(6.806.744)	(15.692.436)	(230.608)		(22.729.788)
Svalutazioni precedenti						
Valore al 31/12/2013	2.985.384	49.710.653	69.412.368	92.975	257.070	122.458.451
Acquisizioni dell'esercizio		4.516	54.333			58.849
Riclassifiche da immob. in corso		15.881.206	9.000			15.890.206
Riclassifiche	12.962.468	(11.505.564)		(18.595)		1.438.309
Alienazioni dell'esercizio:		(2.754)				(2.754)
<i>Valore storico</i>		(8.309)				(8.309)
<i>Fondo ammortamento</i>		5.555				5.555
Rivalutazioni dell'esercizio						
Ammortamenti dell'esercizio			(1.018.330)	(7.561)		(1.025.891)
Valore al 31/12/2014	15.947.852	54.088.058	68.457.371	66.819	257.070	138.817.170
Totale rivalutazioni al 31/12/2014		32.682		8.335		41.017

I decrementi dell'esercizio si riferiscono all'alienazione di n° 2 alloggi all'asta ai sensi della L.27/2009 per un ricavo complessivo di € 122.000.

I proventi dell'alienazione sono destinati al successivo deposito (al netto delle spese direttamente imputabili al centro di costo) su un conto aperto allo scopo presso il nostro Cassiere e all'utilizzo per gli interventi previsti dalle relative delibere di approvazione dei piani di vendita.

Come già segnalato negli esercizi precedenti, a partire dall'esercizio 2010 non viene più registrato nel conto economico il costo di rigiro di tali fondi al conto vincolato, le cosiddette minusvalenze da cessione, e l'utile del centro di costo generato dalle plusvalenze contabili, al netto delle spese direttamente imputabili alla gestione, viene destinato in sede di destinazione dell'utile di esercizio, ad una riserva di patrimonio netto vincolata allo scopo.

Per quanto concerne gli incrementi dell'esercizio, pari complessivamente ad € 67.849, si riferiscono:

- per € 4.516 alla capitalizzazione dell'iva indetraibile sul cantiere di Saronno X 3;
- per € 63.333 ai costi sostenuti sul cantiere di Venegono Superiore Via San Rocco progetto Sinergy, già a reddito, per la modifica dell'impianto solare termico e per la sistemazione di alcune parti danneggiate.

Le riclassifiche da immobilizzazioni in corso si riferiscono:

- per € 10.464.656 all'entrata in reddito del fabbricato di proprietà sito a Saronno nel Quartiere Matteotti (denominato X1) costituito da 70 alloggi;
- per € 5.416.550 all'entrata in reddito del fabbricato di proprietà sito a Castellanza in Via Madonnina costituito da 40 alloggi.

Le altre riclassifiche si riferiscono allo scorporo dei valori dei terreni dai rispettivi fabbricati così come previsto dal principio contabile OIC 16. Si veda commento nella sezione criteri di redazione del bilancio.

Per gli stabili in diritto di superficie l'Azienda ha calcolato ammortamenti finanziari per complessivi € 1.018.330 sulla base della durata delle Convenzioni stipulate con i Comuni per i singoli interventi; a copertura degli stessi sono stati utilizzati i contributi iscritti tra i risconti passivi pluriennali.

Ai sensi dell'art. 10 legge 72/1983 e come sopra indicato, si precisa che i fabbricati iscritti nel bilancio dell'Azienda al 31/12/2014 sono stati rivalutati ai sensi della legge n. 74 del 11/2/1952.

Impianti e macchinari

Nel corso del 2014 tale voce di bilancio ha subito la seguente movimentazione:

Descrizione	Importo
-------------	---------

Costo storico	29.581
Rivalutazione monetaria	
Rivalutazione economica	
Ammortamenti esercizi precedenti	(25.900)
Svalutazione esercizi precedenti	
Saldo al 31/12/2013	3.681
Acquisizioni dell'esercizio	
Rivalutazione monetaria	
Rivalutazione economica dell'esercizio	
Svalutazione dell'esercizio	
Cessioni dell'esercizio	
Interessi capitalizzati nell'esercizio	
Ammortamenti dell'esercizio	(2.786)
Saldo al 31/12/2014	895

Attrezzature industriali e commerciali

La movimentazione nel corso dell'esercizio è stata la seguente:

Descrizione	Importo
Costo storico	17.698
Rivalutazione monetaria	
Rivalutazione economica	
Ammortamenti esercizi precedenti	(12.792)
Svalutazione esercizi precedenti	
Saldo al 31/12/2013	4.906
Acquisizioni dell'esercizio	5.749
Rivalutazione monetaria	
Rivalutazione economica dell'esercizio	
Svalutazione dell'esercizio	
Cessioni dell'esercizio	
Interessi capitalizzati nell'esercizio	
Ammortamenti dell'esercizio	(1.736)
Saldo al 31/12/2014	8.919

L'incremento del periodo, pari ad € 5.749 è relativo per € 5.590 alla realizzazione di un impianto antintrusione attualmente installato sul fabbricato di Castellanza Via Madonnina, e per € 159 all'acquisto di due fotocamere per l'ufficio manutenzione.

Altri beni

In dettaglio, per ogni categoria, la movimentazione nel corso del 2014 è stata la seguente:

Descrizione	Mobili	Apparecchi e Attrezzature Varie	Macchine d'ufficio elettroniche ed elettromeccaniche (compresi telefoni e cellulari)	CED	Autovetture	Totale
Costo storico	327.628	1.817	59.524	553.012	37.206	979.187
Rivalutazioni precedenti						
Ammortamenti precedenti	(303.456)	(567)	(54.848)	(548.588)	(37.206)	(944.665)
Svalutazioni precedenti	-		-		-	-

Valore al 31/12/2013	24.172	1.250	4.676	4.424	0	34.522
Acquisizioni dell'esercizio	621	127			5.928	6.676
Riclassifiche dell'esercizio						-
Alienazioni dell'esercizio:				(1.054)	0	(1.054)
- <i>costo storico</i>				(2.109)	(35.568)	(37.677)
- <i>fondo ammortamento</i>				1.055	35.568	36.623
Rivalutazioni dell'esercizio	-					-
Svalutazioni dell'esercizio	-					-
Ammortamenti dell'esercizio	(6.200)	(282)	(1.331)	(1.339)	(741)	(9.893)
Valore al 31/12/2014	18.593	1.095	3.345	2.030	5.187	30.251

Gli incrementi dell'esercizio si riferiscono a:

- acquisizione di mobili ed accessori per uffici per € 621;
- acquisto di attrezzature per uffici per € 127;
- acquisto di una macchina aziendale effettuato con l'esercizio del riscatto a fine locazione per € 5.928;

I decrementi si riferiscono:

- alla vendita ai dipendenti dell'Azienda di materiale informatico riscattato da fine noleggio nel 2011 e non più in uso;
- alla vendita di un'auto aziendale acquistata nel 2005 e completamente ammortizzata;
- allo scarico del costo storico e del relativo fondo ammortamento di un'autovettura non più in Azienda.

Immobilizzazioni in corso e acconti

Descrizione	Importo
Saldo al 31/12/2013	26.047.106
Acquisizioni dell'esercizio	4.905.653
Cessioni dell'esercizio	
Riclassifiche a rimanenze	(1.000.696)
Riclassifiche a Patrimonio	(15.890.206)
Interessi capitalizzati nell'esercizio	
Saldo al 31/12/2014	14.061.856

Le acquisizioni dell'esercizio si riferiscono sia ad interventi di edilizia non ancora conclusi sia ad interventi iniziati in anni precedenti e terminati nell'esercizio.

In particolare:

- € 2.685.283 sono relativi a lavori di recupero della nuova sede Aler di via Monterosa;
- € 2.184.430 si riferiscono ad interventi costruttivi su aree di proprietà.
- € 35.940 si riferiscono ad interventi costruttivi su aree in diritto di superficie.

Le riclassifiche a patrimonio, pari complessivamente ad € 15.881.206, si riferiscono all'entrata in reddito degli immobili di Saronno Quartiere Matteotti (fabbricato X1) e di Castellanza via Madonnina, rispettivamente per € 10.464.656 ed € 5.416.550.

Totale rivalutazioni delle immobilizzazioni materiali alla fine dell'esercizio

Ai sensi dell'articolo 10 legge n. 72/1983 si elencano le seguenti immobilizzazioni materiali iscritte nel bilancio dell'Azienda al 31/12/2014 sulle quali sono state effettuate rivalutazioni monetarie e deroghe ai criteri di valutazione civilistica.

Come già evidenziato nelle premesse di questa nota integrativa, le immobilizzazioni materiali sono state rivalutate in base a leggi (speciali, generali o di settore) e non si è proceduto a rivalutazioni discrezionali o volontarie, trovando le rivalutazioni effettuate il limite massimo nel valore d'uso, oggettivamente determinato, dell'immobilizzazione stessa.

Descrizione	Rivalutazione di legge	Rivalutazione Economica	Totale Rivalutazioni
Terreni e fabbricati	41.017		41.017
Impianti e macchinari			
Attrezzature industriali e commerciali			
Altri beni			
Totale	41.017		41.017

Contributi in conto capitale

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2014 l'Azienda ha ricevuto contributi in conto capitale per un totale di € 2.166.782; una parte di tali contributi, pari ad € 1.744.118 sono relativi a contributi ricevuti per interventi costruttivi, di recupero edilizio o di manutenzione straordinaria relativi a stabili di proprietà dell'Azienda e sono stati pertanto iscritti tra le riserve di patrimonio netto; una parte, pari ad € 422.664 sono relativi ad interventi costruttivi, di recupero edilizio o di manutenzione straordinaria relativi a stabili costruiti in diritto di superficie e sono stati pertanto iscritti tra i risconti passivi.

I contributi iscritti tra le riserve di patrimonio netto si riferiscono agli stabili di proprietà che non sono soggetti ad ammortamento.

L'erogazione dei contributi ha comportato la restrizione ed il vincolo al libero uso dei cespiti che sono da destinarsi esclusivamente alla locazione.

L'inosservanza delle clausole che prevedono tali restrizioni e vincoli comporta la possibilità per l'ente erogatore del richiamo del contributo.

III. Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
242.808	274.524	(31.716)

Partecipazioni

Descrizione	31/12/2013	Incrementi	Decrementi	31/12/2014
Edilizia Popolare	34	0	0	34

Le partecipazioni sono iscritte al costo di acquisto o di sottoscrizione e non hanno subito svalutazioni per perdite durevoli di valore.

Crediti Immobilizzati

Nel corso dell'esercizio, la movimentazione di tale voce di bilancio è stata la seguente:

Descrizione	31/12/2013	Incrementi	Decrementi	31/12/2014
Cessionari di alloggi per debito residuo	132.303	0	17.248	115.055
Altri	142.188	2.204	16.673	127.719
Totale	274.491	2.204	33.921	242.774

Gli incrementi di periodo si riferiscono a depositi cauzionali richiesti dai gestori dei servizi di energia elettrica, acqua e gas e a prestiti concessi nel corso dell'esercizio a due dipendenti che ne hanno fatto richiesta.

I decrementi di periodo, pari complessivamente ad € 33.921, si riferiscono a:

- rimborso delle quote capitali di competenza dell'esercizio relative alle vendite rateali (€ 17.248)
- rimborso della quota capitale del 2014, dei prestiti concessi ai dipendenti (€ 11.265);
- rimborso delle rate di restituzione di un anticipo erogato nel 2012 ad un dipendente e non spettante (€ 3.506);
- a depositi cauzionali rimborsati nell'esercizio dai gestori dei servizi di energia elettrica, acqua e gas (€ 1.902).

I crediti di durata superiore ai 12 mesi, ma esigibili entro i 5 anni, pari complessivamente ad € 167.804, si riferiscono per € 67.374 a depositi cauzionali pluriennali, per € 62.544 a crediti verso cessionari per debito residuo, per € 24.977 a crediti verso dipendenti per prestiti concessi e per € 12.908 a crediti verso Regione Lombardia.

I crediti di durata superiore ai cinque anni sono pari ad € 47.043 e si riferiscono alla voce di bilancio "Cessionari di alloggi per debito residuo" (€ 35.552) e ai crediti verso dipendenti di durata ultra quinquennale per il rimborso dei prestiti concessi (€ 11.491).

Tutti i crediti immobilizzati iscritti in bilancio sono vantati nei confronti di soggetti residenti in Italia. Si segnala che non vi sono in bilancio crediti in valuta diversa da quella utilizzata per la redazione del bilancio.

C) Attivo circolante

I. Rimanenze

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
1.012.582	11.886	1.000.696

Nel corso dell'esercizio tale voce di bilancio ha subito le seguenti variazioni.

Descrizione	Importo
Saldo al 31/12/2013 costruzioni ultimate	7.386
Saldo al 31/12/2013 costruzioni in corso	0
Acconti a fornitori	4.500
Saldo al 31/12/2013	11.886
Acquisizioni dell'esercizio costruzioni in corso	0
Cessioni	0
Riclassificazioni	1.000.696
Acconti a fornitori	0
Saldo al 31/12/2014	1.012.582

Le riclassifiche si riferiscono al giro da immobilizzazioni in corso a rimanenze del fabbricato sito in Saronno, denominato X4, costituito da una palestra, che verrà ceduta nel corso del 2015 al Comune di Saronno.

I criteri di valutazione adottati sono invariati rispetto all'esercizio precedente e motivati nella prima parte della presente Nota integrativa.

II. Crediti

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
10.965.150	11.066.655	(101.505)

In dettaglio i crediti iscritti in bilancio al 31/12/2014 (tutti entro i 12 mesi) sono così costituiti:

Descrizione	2014	2013	Variazioni
Crediti verso utenti:			
- Crediti per canoni di locazione	3.866.053	3.492.310	373.743
- Crediti per servizi a rimborso	1.676.331	1.340.611	335.720
- Corrispettivi e rimborsi per gestione stabili	1.152.706	949.375	203.331
- Cessionari per rate ammortamento scadute	10.039	10.175	(136)
- Mutuatari per rate ammortamento scadute	647	1.241	(594)
Totale lordo crediti verso utenti	6.705.776	5.793.712	912.064
Crediti verso altri clienti	238.485	184.880	53.605
Totale lordo crediti	6.944.261	5.978.592	965.669
Fondo svalutazione crediti	(1.281.953)	(1.253.790)	(28.163)
Totale netto crediti	5.662.308	4.724.801	937.507

Crediti verso ex Cer per G.S.;

- Ex CER per rate ammortamento G.S.	0	258.865	(258.865)
- Ex CER per rimborsi diversi	0	51	(51)
- Ex CER per corrispettivi gestione rientri	11.374	254.997	(243.622)

	11.374	513.913	(502.539)
Crediti verso altri:			
- Crediti tributari	210.073	476.959	(266.886)
- Crediti Verso Stato	214.914	94.152	120.762
- Verso Enti territoriali	1.211.689	643.804	567.885
- Verso enti mutuanti per somme da erogare	35.148	35.148	0
- Crediti diversi	1.528.095	1.413.135	114.960
- Acconti per gestioni condominiali	361.275	485.466	(124.191)
- Crediti verso inquilini per conguaglio svz a rimborso	1.945.790	2.894.791	(949.291)
Totale lordo crediti diversi	5.506.983	6.043.456	(536.473)
Fondo svalutazione crediti diversi	(215.516)	(215.516)	0
Totale netto crediti diversi	5.291.467	5.827.940	(536.473)
Totale Crediti	10.965.150	11.066.655	(101.505)

Non vi sono crediti aventi durata superiore ai cinque anni.

L'adeguamento del valore nominale dei crediti verso gli utenti al valore di presumibile realizzo è stato ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti che ha subito, nel corso dell'esercizio, la seguente movimentazione:

Descrizione	F.do svalutazione Art. 106 TUIR	F.do svalutazione Tassato	Totale
Saldo al 31/12/2013	52.975	1.200.815	1.253.790
Utilizzi dell'esercizio	(52.975)	(63.863)	(116.838)
Accantonamento dell'esercizio	55.992	89.008	145.000
Saldo al 31/12/2014	55.992	1.225.961	1.281.953

Gli utilizzi dell'esercizio si riferiscono a crediti dichiarati inesigibili nel corso dell'esercizio a causa dell'esito infruttuoso delle procedure di recupero credito. Si è provveduto pertanto alla cancellazione di tali crediti mediante utilizzo del relativo fondo svalutazione.

Al fine di valutare la congruità del fondo svalutazione crediti iscritto in bilancio è stata fatta un'analisi dei crediti ed una svalutazione sulla base dello stato della pratica (sollecito, ingiunzione, sfratto, etc) e delle informazioni a disposizione circa la possibilità di recupero del credito.

I "Crediti verso ex Stato (CER) per G.S." sono contabilizzati come previsto dalla succitata D.G.R. della Lombardia 21 giugno 2002 - n. 7/9510. Nel corso del 2014 si è proceduto alla compensazione tra crediti e debiti verso il CER.

Al 31/12/2014 il credito residuo si riferisce al compenso spettante all'Azienda per la gestione dei rientri (€ 11.374).

I crediti tributari al 31/12/2014 sono così costituiti:

Descrizione	31/12/2014	31/12/2013
-------------	------------	------------

Crediti verso Erario per IRAP	64.506	141.587
Crediti verso Erario per IRES	59.354	249.159
Crediti verso Erario per rimborso istanza IRAP anni 2007-2011	86.213	86.213
Totale	210.073	476.959

Tra essi trova rappresentazione il Credito verso l'Erario vantato da Aler per gli anni 2007-2011 per il rimborso dell'IRES rideterminata per mancata deduzione, ai fini IRES, dell'IRAP relativa alle spese per il personale dipendente ed assimilato, generatosi per effetto della presentazione dell'istanza di rimborso ai sensi del D.L. 201/2011 art. 2 comma 1 quater.

Nei crediti verso altri enti territoriali sono inclusi crediti verso la Regione Lombardia per la manutenzione degli immobili Malpensa per € 111.032, crediti verso Regione Lombardia per le demolizioni Malpensa per € 107.820 e crediti verso Comuni diversi per € 989.123 derivanti dalla gestione degli alloggi comunali con convenzione in rendicontazione.

Tra i crediti diversi sono iscritti crediti verso clienti diversi per fatture da emettere, di cui € 460.788 vantati verso il CCR EURATOM per le sfitanze.

Nel 2014 non si è ancora giunti alla conclusione del lungo processo di contrattazione che avrebbe dovuto portare alla definizione della nuova convenzione e alla soluzione della questione di quanto dovuto a titolo di sfitanze per gli anni pregressi. Nel 2015 si dovrebbe proseguire nella contrattazione per giungere alla sottoscrizione della nuova convenzione.

Allo scopo di adeguare i crediti verso il CCR al loro presumibile valore di realizzo, già nel bilancio 2008, è stato stanziato un apposito fondo svalutazione crediti per un importo di € 215.516, la cui movimentazione nel corso dell'esercizio è stata la seguente:

Descrizione	F.do svalutazione crediti diversi
Saldo al 31/12/2013	215.516
Utilizzi dell'esercizio	
Accantonamento dell'esercizio	
Saldo al 31/12/2014	215.516

Tra i crediti diversi è iscritto infine il credito verso l'INPS per il Fondo TFR a carico del Fondo Tesoreria, per un importo di € 830.983. Si rinvia alla sezione relativa al TFR per ulteriori approfondimenti.

Tutti i crediti iscritti in bilancio sono vantati nei confronti di soggetti residenti in Italia. Si segnala che non vi sono in bilancio crediti in valuta diversa da quella utilizzata per la redazione del bilancio.

III. Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
---------------------	---------------------	------------

1.163.205

1.162.605

601

Il saldo è costituito dai Fondi Legge 560 depositati presso la Banca d'Italia.

IV. Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
342.022	1.384.767	(1.042.745)

In dettaglio:

Descrizione	31/12/2014	31/12/2013	Variazione
Depositi presso il Cassiere Banca Popolare di Sondrio	(674.427)	531.308	(1.205.735)
Depositi presso c/c UBI Banca Popolare di Bergamo MAV	1.842	26.117	(24.275)
Depositi presso Banca Popolare di Sondrio per incasso MAV	160.370	544.446	(384.076)
Depositi presso Banca Popolare di Sondrio per incasso Cambiali	21.126	28.091	(6.965)
Depositi presso Banca Popolare Di Sondrio per incasso Rid	1.889	127.975	(126.086)
Fondi L.27 conto vincolato	45	45	0
Fondi L.560/513 c/to transito c/o il cassiere	793.273	4.970	788.303
Depositi presso c/c postali	36.960	120.951	(83.991)
Denaro ed altri valori in cassa	944	864	80
TOTALE	342.022	1.384.767	(1.042.745)

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide dell'Azienda alla data di chiusura dell'esercizio.

D) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
326.812	395.200	68.388

Misurano oneri e proventi la cui competenza è anticipata o posticipata rispetto alla manifestazione numeraria e/o documentale; essi prescindono dalla data di pagamento o riscossione dei relativi proventi e oneri, comuni a due o più esercizi e ripartibili in ragione del tempo.

La composizione della voce al 31/12/2014 è così dettagliata:

- Ratei attivi diversi, per complessivi € 35.632, relativi a rimborsi per la stipulazione di contratti registrati nel corso del 2014 e non ancora fatturati alla data di chiusura di bilancio;
- Risconti attivi pluriennali, per € 254.163, relativi ai costi sostenuti per la stipulazione dei contratti di affitto, per la quota di competenza degli anni

2015-2019;

- Risconti attivi per € 34.930 relativi alla quota di competenza del 2015 di spese di varia natura sostenute nel corso dell'esercizio 2014;
- Risconti attivi pluriennali diversi per € 2.088.

PASSIVITA'

A) Patrimonio netto

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
69.205.070	67.454.548	1.750.522

Nella tabella che segue si dettagliano i movimenti nel patrimonio netto avvenuti nel corso dell'esercizio in corso e dei due esercizi precedenti.

Descrizione	31/12/2012	Incr.	Decr.	31/12/2013	Incr.	Decr.	31/12/2014
Capitale:							
- dotazioni	958			958			958
- devoluzioni	156.565			156.565			156.565
Totale	157.523			157.523			157.523
Riserve di rivalutazione	292.393			292.393			292.393
Riserve statutarie e regolamentari:							
- Riserve statutarie	165.806	44.222		210.028	500		210.528
- Fondi plusvalenze	914.850			914.850			914.850
Totale	1.080.656	44.222		1.124.878	500		1.125.377
Altre riserve distintamente indicate:							
a) Riserva contributi in conto capitale art. 55 TUIR							
- in sospensione d'imposta	0			0			0
- tassati	481.326			481.326			481.326
Totale	481.326			481.326			481.326
b) Altre riserve							
- Riserva contributi in conto capitale	48.867.907	1.837.538		50.705.445	1.744.118		52.449.563
- Fondo nuove costruzioni categorie speciali	6.233.885			6.233.885			6.233.885
- Concorso statale 50%	32.707			32.707			32.707
- Fondo per nuove costruzioni	359.253			359.253			359.253
- Fondo riserva vincolata ex lege 27/09	2.159.831	840.212		3.000.043	9.491		3.009.534
- Apporto per devoluzioni Demanio	5.057.103			5.057.103			5.057.103
Totale	62.710.686	2.677.750		65.388.436	1.753.609		67.142.045
c) Riserva per conversione euro			0	0		0	0

Utili (perdite) portati a nuovo:

- Perdite portate a nuovo	0	0	0	0		0	0
Utile (perdita) dell'esercizio	884.434	9.991	(884.434)	9.991	6.405	(9.991)	6.405
	65.607.018	2.731.963	(884.434)	67.454.547	6.405	(9.991)	69.205.070

Gli incrementi dell'esercizio corrente si riferiscono:

- * a contributi in conto capitale erogati dal CER/REGIONE LOMBARDIA per la costruzione di alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà dell'Azienda (€ 1.744.118);
- * all'incremento delle riserve a seguito della destinazione a questa posta dell'utile dell'esercizio 2013 (€ 9.991);
- * all'utile dell'esercizio pari ad € 6.405.

I decrementi dell'esercizio si riferiscono, per € 9.991 alla destinazione dell'utile dell'esercizio 2013.

Le poste del patrimonio netto sono così distinte secondo l'origine, la possibilità di utilizzazione, la distribuibilità e l'avvenuta utilizzazione nei tre esercizi precedenti:

Natura / Descrizione	Importo	Possibilità utilizzo (*)	Quota disponibile	Utilizzazioni eff. Per	
				Nei 3 es. prec. Per copert. Perdite	altre ragio ni
Capitale	157.523	B		0	0
Riserve di rivalutazione	292.393	A, B		0	0
Riserve statutarie	1.125.377	A, B		0	0
Riserva contributi in c/capitale art.55 TUIR	481.326	B		0	0
Riserva contributi in c/capitale	52.449.563	B		0	0
Fondo nuove categorie speciali	6.233.885			0	0
Concorso statale 50%	32.707			0	0
Fondo per nuove costruzioni	359.253			0	0
Fondo riserva vincolata ex lege 27/09	3.009.534	A, B		0	0
Apporto per devoluzioni demanio	5.057.103	A		0	0
Riserva per conversione euro	0				
Utili (perdite) portati a nuovo	0			0	0
Utile dell'esercizio	6.405	A,B		0	
Totale	69.205.070				
Quota non distribuibile	69.205.070				
Residua quota distribuibile	0				

(*) A: per aumento di capitale; B: per copertura perdite; C: per distribuzione ai soci

In conformità con quanto disposto dal principio contabile n. 28 sul Patrimonio netto, si forniscono le seguenti informazioni complementari:

a) Composizione della voce Riserve di rivalutazione

Riserve	Rivalutazione monetarie	Rivalutazione non monetarie
L. 11/02/1952 n° 74	292.393	

b) Composizione della voce Riserve statutarie

Riserve	Importo
Riserva statutaria	210.528
Fondo plusvalenze su cessione immobili	914.850

B) Fondi per rischi e oneri

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
5.462.163	5.660.411	(198.248)

Il dettaglio e la movimentazione avvenuta nel corso dell'anno, sono i seguenti:

Descrizione	31/12/2013	Incrementi	Decrementi	31/12/2014
Per trattamento di quiescenza	0	0	0	0
Per imposte, anche differite	0	0	0	0
Altri	5.660.411	1.473.376	1.671.624	5.462.163
	5.660.411	1.473.376	1.671.624	5.462.163

Gli altri fondi, pari ad € 5.524.870 al 31/12/2014 sono così dettagliati:

Descrizione	31/12/2013	Incrementi	Decrementi	31/12/2014
Fondo interventi straordinari	5.261.629	35.067	1.300.114	3.995.987
Fondo rischi verso altri debitori	115.000	0	87.728	27.272
Fondo attività monitoraggio	97.774	0	97.774	0
Fondo rischi cause legali	171.213	0	171.213	0
Fondo speciale per l'emergenza	14.795	0	14.795	0
Fondo ripristino ambientale	0	1.438.309	0	1.438.309
Totale	5.660.411	1.473.376	1.671.624	5.462.163

Gli incrementi dell'esercizio, pari complessivamente ad € 1.473.376, si riferiscono:

- per € 1.438.309 alla costituzione di un fondo per il ripristino ambientale. Tale fondo è ritenuto congruo per le finalità per cui è stato costituito.
- Per € 35.067 dall'accantonamento al fondo di manutenzione programmata in ottemperanza a quanto previsto dalla L.27/09, di quanto eccedente dalla gestione degli alloggi a canone sociale.

I decrementi dell'esercizio pari complessivamente ad € 1.671.624 si riferiscono:

- per € 1.300.114 all'utilizzo del fondo per interventi straordinari effettuato nel corso del 2014, per spese di manutenzione programmata effettuate nell'anno;
- per € 14.795 all'utilizzo del fondo speciale per l'emergenza a sostegno di alcune famiglie in stato di disagio economico, individuate con i medesimi criteri

del contributo di solidarietà;

- per € 87.728 all'utilizzo del fondo rischi verso altri debitori stanziato nel 2013 per rilevare il debito potenziale, non essendo noto alla data di redazione del bilancio, verso i dipendenti per l'incentivo progettazione spettante ai sensi dell'art. 92 del D. Lgs. 163/2006. Il residuo non utilizzato è stato mantenuto in bilancio non essendo ancora del tutto escluso il pagamento di altre somme a tale titolo anche nel 2014.

- Per € 171.213 all'utilizzo del fondo rischi per cause legali, parte (€ 29.893) in corso d'anno a copertura delle spese legali di alcune cause per le quali era stato previsto lo stanziamento, mentre la parte residua, che risultava accantonata per i rischi derivanti dalla causa in corso con un ex Direttore Generale, è stata rilasciata a fine anno a seguito dell'esito del ricorso a favore dell'Azienda.

- Per € 97.774 al rilascio del fondo per attività di monitoraggio conseguentemente alla cessazione dell'Attività dell'Aire, essendo venute meno le finalità per le quali era stato costituito.

Si segnala per completezza d'informazione, che nel corso del 2012, un dipendente ha richiesto il riconoscimento della qualifica dirigenziale e le differenze retributive a far data dal novembre 2008, per un importo complessivo pari a circa € 313.000.

Lo studio legale incaricato a seguirci nella controversia ha ritenuto che il rischio non sia probabile ma comunque possibile, pertanto nessuno stanziamento è stato effettuato al fondo rischi, in linea con quanto previsto dai principi dell'OIC.

Peraltro è bene sottolineare che per il contenzioso in oggetto l'assicurazione è stata attivata e che tale casistica rientra tra quelle oggetto dell'assicurazione.

Ad oggi la causa è ancora in corso, sono state escluse possibili soluzioni conciliative e non è prevedibile l'esito.

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
1.767.803	1.720.213	(47.590)

La movimentazione nel corso dell'esercizio è stata la seguente:

Descrizione	31/12/2013	Incrementi	Decrementi	31/12/2014
Fondo Trattamento di fine rapporto a carico Azienda	971.361	12.582	47.123	936.820
Fondo Trattamento di fine rapporto a carico Fondo Tesoreria	748.852	115.167	33.036	830.983
TOTALE TFR	1.720.213	127.749	80.159	1.767.803

A partire dall'esercizio 2008, al fine di fornire una rappresentazione veritiera e corretta in bilancio, l'azienda ha provveduto ad iscrivere, in un apposito fondo, la quota di TFR maturata a carico del Fondo di Tesoreria. A quanto iscritto come debito verso dipendenti per TFR a carico del Fondo Tesoreria, corrisponde per

pari importo un credito verso l'INPS.

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito dell'Azienda e del Fondo Tesoreria al 31/12/2014 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

D) Debiti

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
34.259.770	30.853.687	3.406.084

I debiti sono valutati al loro valore nominale; il dettaglio e la scadenza degli stessi è il seguente:

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Debiti verso Enti mutuanti	93.705	11.956.636	10.119.058	22.169.399
Debiti verso Fornitori	3.906.635			3.906.635
Debiti verso ex Stato (CER) per G.S.:				
- <i>Debiti verso ex Stato per destinazioni L. 560</i>	1.607.327			1.607.327
- <i>Debiti verso CER per fondi interventi</i>	365.749			
- <i>Debiti verso ex Stato per destinazioni L. 560 a scadere</i>	16.959	62.544	35.552	115.055
- <i>Fondi Legge 560</i>	1.163.205			1.163.205
Totale debiti verso ex Stato (Cer) per G.S.	3.153.240	62.544	35.552	3.251.336
Debiti tributari	80.900			80.900
Debiti verso Istituti di previdenza	207.895			207.895
Altri debiti:				
- <i>Depositi cauzionali</i>		2.158.996		2.158.996
- <i>Comuni per gestione alloggi</i>	2.114.510			2.114.510
- <i>Debiti verso il personale</i>	109.465			109.465
- <i>Debiti diversi</i>	260.634			260.634
Totale Altri debiti	2.484.609	2.158.996		4.643.605
Totale Debiti	9.926.984	14.178.176	10.154.610	34.259.770

Il saldo del debito verso enti mutuanti al 31/12/2014, pari ad Euro 22.169.399, è rappresentato per € 11.444.228 dal debito per l'utilizzo del finanziamento realizzato mediante apertura di un conto corrente ipotecario, e per € 10.725.171 da mutui passivi ed esprime l'effettivo debito per capitale ed oneri accessori maturati

ed esigibili.

In relazione a quanto richiesto dal punto 6) dell'art. 2427 del Codice civile si precisa che taluni immobili sociali sono gravati da ipoteca di 1^ grado a favore della CASSA DD.PP. e della Banca Popolare di Bergamo a garanzia dei finanziamenti concessi.

I "Debiti verso fornitori" sono iscritti al netto degli sconti commerciali; gli sconti cassa sono invece rilevati al momento del pagamento. Il valore nominale di tali debiti è stato rettificato, in occasione di resi o abbuoni (rettifiche di fatturazione), nella misura corrispondente all'ammontare definito con la controparte.

La voce "Debiti tributari" accoglie solo le passività per imposte certe e determinate, essendo le passività per imposte probabili o incerte nell'ammontare o nella data di sopravvenienza, ovvero per imposte differite, iscritte nella voce B.2 del passivo (Fondo imposte).

I debiti tributari indicati nella precedente tabella, sono così composti:

Descrizione	31/12/2014	31/12/2013
Debiti verso Stato per imposte indirette diverse	2.489	0
Debiti verso Erario per ritenute	77.282	62.150
Debiti tributari per IMU	1.129	57.651
Totale	80.900	119.801

Non vi sono in bilancio debiti in valuta originaria diversa da quella utilizzata per la redazione del bilancio.

E) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
61.534.048	62.488.123	(954.075)

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate con il criterio della competenza temporale.

La composizione della voce è la seguente:

Descrizione	31/12/2013	Incrementi	Decrementi	31/12/2014
Ratei passivi	0	0	0	0
Risconti passivi	0	0	0	0
Risconti passivi pluriennali	62.488.124	496.947	1.451.022	61.534.048
	62.488.123	496.947	1.451.022	61.534.048

I risconti passivi pluriennali sono così composti:

Descrizione	31/12/2013	Incrementi	Decrementi	31/12/2014
Contributi in c/capitale ante 1993	37.490.723	0	478.452	37.012.271
Contributi in c/capitale post 1992	9.250.098	0	0	9.250.098

Finanziamenti interventi post 1997	15.420.678	0	855.677	14.565.001
Contributi in c/to capitale post 2009	217.242	422.664	60.306	579.600
Rimborso spese stipulazione contratti	109.381	74.283	56.587	127.077
Totale	62.488.123	496.947	1.451.022	61.534.048

Contributi in c/capitale ante 1993: i decrementi, pari ad € 478.452 si riferiscono allo scarico dei risconti passivi a seguito delle vendite di immobili avvenute negli esercizi 2012-2013 e precedentemente non scaricati.

Finanziamenti interventi post 1997: i decrementi, pari ad € 855.677 si riferiscono alla copertura degli ammortamenti finanziari degli stabili in diritto di superficie.

Contributi in c/to capitale post 2009: gli incrementi pari ad € 422.664 si riferiscono ai contributi in conto capitale prelevati dal CER per l'intervento di manutenzione straordinaria di Saronno Via Sevesi finanziato con parte delle economie riscontrate nella chiusura dei procedimenti ex legge 457. .

I decrementi dell'esercizio, pari ad € 60.306, si riferiscono alla copertura degli ammortamenti relativi alle migliorie su beni di terzi.

Rimborso spese per stipulazione contratti: l'incremento si riferisce alla quota di competenza 2015/2020, dei ricavi relativi ai rimborsi da parte degli inquilini della quota delle spese di registrazione contratti di loro spettanza. I decrementi si riferiscono alla quota di competenza del 2014 dei ricavi per rimborsi registrazione contratti avvenuti in anni precedenti.

I risconti passivi sopra elencati hanno tutti durata superiore ai cinque anni, ad eccezione di quelli relativi al rimborso spese stipulazione contratti.

CONTI D'ORDINE

Il dettaglio dei conti d'ordine al 31/12/2014 è il seguente:

Descrizione	31/12/2014	31/12/2013	Variazioni
Garanzie	1.670.281	2.710.307	(1.040.026)
Crediti verso Tesoreria Provinciale per Fondi CER art. 25 L. 513	419.522	2.680.657	(2.261.135)
Fabbricati in comodato	3.390.695	3.390.695	0
Beni di terzi	231.519	231.519	0
Garanzie ipotecarie su immobili	44.890.000	41.896.000	2.994.000
Totale conti d'ordine	50.602.017	50.909.178	(307.161)

Le garanzie, per complessivi € 1.670.281 si riferiscono a fidejussioni rilasciate per nostro conto da Istituti di Credito o assicurativi a favore di Regione Lombardia a garanzia dello svolgimento dei lavori per i cantieri di Saronno (Quartiere Matteotti e ex seminario) e di Venegono Via San Rocco. Il rilascio di tali fidejussioni è conseguenza del fatto che la Regione Lombardia ha concesso dei co-finanziamenti ai Comuni della Provincia di Varese sopra citati, per la costruzione di alloggi e autorimesse in attuazione dei Programmi Regionali per l'emergenza abitativa e per le case a canone moderato; ALER Varese figura come soggetto attuatore

dell'intervento ed è stata incaricata di realizzare tali opere. A fronte di tale cofinanziamento la Regione Lombardia ha richiesto il rilascio di fidejussioni a suo favore a garanzia della realizzazione delle opere finanziate nei tempi previsti.

Tra le garanzie è iscritta anche una fideiussione per € 2.250 rilasciata a garanzia del pagamento dell'affitto degli uffici di Via Bagaini.

I crediti verso la Tesoreria Provinciale si riferiscono alle somme depositate sui conti correnti detenuti presso la Banca d'Italia.

I Fabbricati in comodato rappresentano il valore degli immobili in comodato d'uso all'Azienda, così come desunti dalla documentazione a disposizione (atti di convenzione o delibere del consiglio comunale) o, in mancanza, calcolati sulla base delle rendite catastali rivalutate.

I beni di terzi presso l'Azienda si riferiscono a beni di varia natura (fotocopiatrici e stampanti, sistema telefonico integrato, elementi del centro elaborazione dati) che si trovano presso la sede dell'Azienda in virtù di contratti di locazione operativa, per i quali l'Azienda ha assunto impegno di custodia.

Le garanzie ipotecarie su immobili si riferiscono alle garanzie rilasciate alla Banca Popolare di Bergamo a seguito dell'accensione di un finanziamento di € 12.000.000 effettuato mediante apertura di un conto corrente ipotecario e di alcuni mutui stipulati negli anni 2012, 2013 e 2014.

CONTO ECONOMICO

A) Valore della produzione

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
19.323.879	20.268.685	(944.807)

In dettaglio:

Descrizione	31/12/2014	31/12/2013	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	17.269.691	19.084.956	(1.815.265)
Variazioni rimanenze prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	1.000.696	0	1.000.696
Variazioni lavori in corso su ordinazione	0	0	0
Incrementi immobilizzazioni per lavori interni	0	179.638	(179.638)
Altri ricavi e proventi:			
- Rimborsi e proventi diversi	125.303	54.609	70.694
- Rimborsi dallo Stato (CER) per GS	1.234	1.234	0
- Contributi in conto esercizio	926.955	948.249	(21.294)
Totale valore della produzione	19.323.879	20.268.685	(944.807)

Ricavi per categoria di attività

I ricavi sono così ripartiti per area di attività:

Categoria	31/12/2014	31/12/2013	Variazioni
Vendite fabbricati di ed. agevol.	0	0	0
Canoni di locazione	11.479.333	12.433.854	(954.521)
Canoni diversi	75.402	78.750	(3.348)
Rimborsi e proventi per amministrazione stabili	1.150.993	1.110.631	40.362
Rimborsi e proventi per manutenzione stabili	124.792	83.300	41.491
Corrispettivi diversi	7.948	5.619	2.329
Corrispettivi per servizi a rimborso	4.431.223	5.372.802	(941.579)
Variazione fabbricati ultimati per la vendita	1.000.696	0	1.000.696
Capitalizzazione costi attività tecnica	0	179.638	(179.638)
Rimborsi e proventi diversi	125.303	54.609	70.694
Rimborsi dallo Stato (CER) per G.S.	1.234	1.234	0
Contributi dello Stato e di altri Enti in c/eserc.	926.955	948.248	(21.293)
Totale	19.323.879	20.268.685	(944.807)

L'ammontare dei canoni di locazione degli alloggi è pari ad € 10.005.218 con un decremento di € 928.985 rispetto all'esercizio precedente, mentre l'ammontare dei canoni di locazione dei locali adibiti ad uso diverso dall'abitazione ammonta ad € 1.474.115 con un decremento di € 25.536.

La percentuale degli utenti per area è la seguente:

Area	2014	2013
Protezione	48,27	45,31
Accesso	30,81	30,93
Permanenza	19,14	21,20
Decadenza	0,39	0,46
In via di definizione	1,39	2,10
	100,00	100,00

La voce "Corrispettivi per servizi a rimborso" comprende le somme per spese condominiali (acqua, luce, gas, ecc.) addebitate o da addebitare agli inquilini.

I contributi in conto esercizio si riferiscono a:

- * contributi dello Stato in conto interessi passivi su rate di ammortamento mutui per € 3.375;
- * contributi a copertura ammortamenti finanziari € 915.983;
- * contributi per il risparmio energetico € 7.596.

Ricavi per area geografica

I ricavi dell'Azienda sono tutti realizzati nel territorio italiano.

B) Costi della produzione

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
18.968.357	18.625.833	342.523

In dettaglio i costi sostenuti nell'esercizio, suddivisi per natura, sono i seguenti:

Descrizione	31/12/2014	31/12/2013	Variazioni
Per materie prime sussidiarie, di consumo e di merci:	1.000.696	0	1.000.696
Per servizi:			
- Spese generali	868.295	860.839	7.455
- Spese di amministrazione stabili	2.796.704	1.505.063	1.291.642
- Spese di manutenzione stabili	3.298.170	3.872.777	(574.607)
- Spese per servizi a rimborso	3.883.639	4.712.024	(828.384)
- Spese per interventi edilizi	320.239	173.565	146.673
	<u>11.167.047</u>	<u>11.124.268</u>	<u>42.779</u>
Per godimento beni di terzi			
- Locazioni finanz. automezzi a uso promiscuo	2.529	5.109	(2.580)
- Noleggio automezzi ad uso strumentale	23.596	23.691	(95)
- Locazione macchinari postali	0	1.528	(1.528)
- Locazione cellulari	1.705	2.606	(902)
- Locazioni hardware	102.124	91.943	10.181
	<u>129.954</u>	<u>124.877</u>	<u>5.077</u>
Per il personale:			
- Salari e stipendi	2.331.501	2.507.649	(176.147)
- Oneri sociali	802.131	870.665	(68.534)
- Trattamento di fine rapporto	171.844	181.249	(9.405)
- Trattamento quiescenza e simili	0	0	0
- Altri costi del personale	25.407	37.759	(12.352)
	<u>3.330.884</u>	<u>3.597.322</u>	<u>(266.438)</u>
Ammortamenti e svalutazioni:			
- Ammortamento immobilizzazioni Immateriali	108.392	106.919	(1.473)
- Ammortamento immobilizzazioni Materiali	1.040.377	1.045.162	(4.785)
- Svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante	145.000	314.000	(169.000)
	<u>1.293.769</u>	<u>1.466.081</u>	<u>(172.311)</u>
Variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	0	0	0
Altri accantonamenti:			
- Accantonamento per interventi Straordinari	35.067	57	35.010
- Accantonamento rischi per cause Legali	0	0	0
- Al fondo altri rischi	0	115.000	(115.000)

- Accantonamento al fondo speciale per l'emergenza	0	1.536	(1.536)
	<u>35.067</u>	<u>116.593</u>	<u>(81.526)</u>
Oneri diversi di gestione			
Imposte e tasse dell'esercizio (non sul reddito)	1.828.138	2.002.975	(174.837)
Altri costi correnti	182.802	193.718	(10.916)
	<u>2.010.940</u>	<u>2.196.693</u>	<u>(185.753)</u>
	18.968.357	18.625.833	342.523

Costi per servizi

Le variazioni più significative riguardano le seguenti voci:

- Spese di amministrazione stabili: l'aumento, pari ad € 1.291.642 è dovuto principalmente ad un aumento dei costi di amministrazione degli alloggi in condominio a seguito di dismissione dell'attività di amministratore in quanto in questo centro di costo vengono imputate le rate condominiali, all'aumento dei costi per trasloco e delle spese reversibili su alloggi sfitti.
- Spese di manutenzione degli stabili: il decremento è dovuto ad una diminuzione delle spese sostenute per manutenzione, in parte come conseguenza dell'esternalizzazione dei condomini.
- Spese per interventi edilizi: l'incremento è dovuto principalmente alla voce altre spese tecniche che accoglie le spese relative agli accatastamenti, visure, rilievi, parte delle quali propedeutiche a necessarie per procedere con la fusione dell'Aler di Varese con le Aler di Como, Monza Brianza e Busto Arsizio.

La voce "Spese per servizi a rimborso" è relativa alle spese condominiali (acqua, luce, gas, ecc.) addebitate o da addebitare agli inquilini ed ha subito le seguenti variazioni di dettaglio:

Descrizione	31/12/2014	31/12/2013
Acqua	€ 648.038	€ 456.750
Illuminazione	€ 576.541	€ 555.830
Pulizia parti comuni	€ 54.265	€ 119.190
Pulizia spazi a verde	€ 111.344	€ 94.025
Riscaldamento	€ 2.187.848	€ 2.969.323
Ascensori	€ 147.450	€ 180.876
Interventi a rimborso alloggi in condominio	€ 0	€ 181.497
Servizi a rimborso anni precedenti	€ 55.332	€ 99.859
Servizi a rimborso alloggi in rendicontazione	48.461	35.728
Altre spese	€ 18.361	€ 18.946
Totale	€ 3.883.639	€ 4.712.024

Nei costi per servizi sono inclusi quelli relativi alle consulenze tecniche e amministrative.

Si fornisce nella tabella di seguito allegata il dettaglio delle consulenze suddivise per tipologia:

Descrizione	Importo
Consulenze legali e di diritto amm.vo	€ 22.421
Consulenze di natura amministrativa/fiscale	€ 30.619
Consulenze per certificazione qualità	€ 2.000
Consulenze tecniche e legali	€ 35.116
Totale	€ 90.156

Le altre prestazioni professionali sono così dettagliate:

Descrizione	Importo
Certificazioni qualità e bilancio	€ 13.511
Prestazioni notarili, immob. e peritali	€ 8.572
Consulenze L. 81/08 (medico competente)	€ 6.198
Spese legali pratiche morosità	€ 244.041
Commissioni e Collaudi	€ 11.362
Direzione e Assistenza lavori	€ 11.607
Progettazioni	€ 3.172
Certificazione energetica	€ 7.567
Compenso O.D.V. D. Lgs. 231/10	€ 8.303
Spese per cause legali	€ 9.456
Spese legali c.d.c. Interventi edilizi	€ 51.738
Prestazioni per rilievi topografici, ispezioni, redazioni tipo mappali e accatastamenti	€ 84.276
Totale	€ 459.803

Costi per godimento beni di terzi

Ammontano complessivamente ad € 129.954 e sono così dettagliati:

- per € 102.124 relativi ai canoni di leasing operativo per il noleggio delle apparecchiature hardware;
- per € 23.596 ai canoni di noleggio di nr. 5 autovetture aziendali
- per € 2.529 ai canoni relativi al contratto di leasing finanziario relativo ad un'auto aziendale comprata per darla in uso promiscuo ad un dirigente e nel 2014 utilizzata come auto aziendale.

Si forniscono di seguito le seguenti informazioni relative al leasing finanziario:

Valore di acquisto	€ 20.468,87
Prezzo per l'eventuale riscatto a scadenza	€ 5.117,21
Rate corrisposte nel corso del 2014	€ 1.742,29
Ciascuna rata è così composta:	
Importo canone	€ 318,78
Iva	€ 70,13
Corrispettivo versato alla firma	€ 3.984,40

(incluse sp. Istruttoria)

La durata della locazione finanziaria è pari a mesi 48 e si è concluso nel corso del 2014 con il riscatto dell'auto.

Considerato il valore non significativo del bene in leasing non si è ritenuto opportuno indicare gli effetti sul patrimonio netto e sul conto economico dell'eventuale contabilizzazione secondo il metodo finanziario.

Costi per il personale

La voce comprende l'intera spesa per il personale dipendente ivi compresi i miglioramenti di merito, passaggi di categoria, scatti di contingenza, costo delle ferie non godute e accantonamenti di legge e contratti collettivi.

In dettaglio:

Descrizione	31/12/2014
Retribuzione personale	€ 2.272.058
Straordinari	€ 30.357
Ferie non godute	€ 29.087
Totale salari e stipendi	€ 2.331.501
Contributi INPS	€ 114.362
Contributi su ferie	€ 9.666
Contributi INPDAP/ENPDEP	€ 651.209
INAIL	€ 9.696
FASI	€ 5.397
PREVIAMBIENTE/PREVINDAI	€ 11.801
Totale Oneri sociali	€ 802.131
TFR Azienda	€ 14.116
TFR c/o Tesoreria	€ 105.432
TFR Previdai/Previambiente/altri fondi previdenziali	€ 52.296
Totale TFR	€ 171.844
Altri costi del personale	€ 8.962
Liberalità a favore dei dipendenti	€ 1.795
Assicurazione infortuni dipendenti	€ 14.650
Totale Altri costi del personale e altri oneri	€ 25.407
Totale costo del personale	3.330.884

Ammortamento delle immobilizzazioni materiali

Per quanto concerne gli ammortamenti si specifica che gli stessi sono stati calcolati sulla base della durata utile del cespite e del suo sfruttamento nella fase produttiva. Si rinvia a quanto detto nella parte relativa ai criteri di valutazione della presente nota integrativa, per ulteriori informazioni.

Altri accantonamenti

L'accantonamento al Fondo per interventi straordinari è stato effettuato in ottemperanza a quanto previsto dalla Legge Regionale n° 27 del 2009, sulla base di quanto eccedente dal risultato della gestione degli stabili ERP, al netto della manutenzione già effettuata nel corso dell'esercizio.

Oneri diversi di gestione

Ammontano complessivamente ad € 2.010.940 e sono costituiti per € 1.828.138 da imposte e tasse dell'esercizio- non sul reddito - e per € 182.802 da altri costi correnti.

In dettaglio:

Imposte e tasse dell'esercizio (non sul reddito)

La voce comprende:

Descrizione	31/12/2014
Imposta di bollo	3.671
Imposta di registro	16.536
Iva indetraibile pro rata	1.242.903
IMU	72.307
Altre imposte e tasse	8.842
Sanzioni amministrative	4.683
TASI	476.703
TARI	2.493
Totale	1.828.138

Il decremento rispetto al precedente esercizio, pari ad € 174.837, è imputabile principalmente ai minori costi sostenuti dall'azienda per l'IMU rispetto a quanto è stato pagato nel 2013, in parte compensato da quanto sostenuto a titolo di TASI e TARI, imposte non previste nel 2013.

Altri costi correnti

La voce è costituita dal rimborso della quota residua dei canoni ai Comuni i cui alloggi sono gestiti in rendicontazione.

C) Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
(373.172)	(287.539)	85.633

In dettaglio:

Descrizione	31/12/2014	31/12/2013	Variazioni
Proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	5.596	7.042	(1.446)
Proventi diversi dai precedenti	25.505	22.183	3.322
(Interessi e altri oneri finanziari)	(404.273)	(316.764)	87.509

(373.172)	(287.539)	85.633
-----------	-----------	--------

La variazione negli oneri finanziari diversi è dovuta ad un aumento degli interessi passivi pagati sugli utilizzi dell'apertura di credito in conto corrente messi a disposizione dalla Banca Popolare di Bergamo e garantita con ipoteca sui nostri immobili e sui quattro mutui contratti per finanziare la realizzazione della nuova sede, e gli interventi costruttivi di Somma Lombardo, Varese via Talizia e Castellanza via Madonnina, quest'ultimo acceso nell'esercizio 2014.

Proventi finanziari diversi

Al 31/12/2014 i proventi finanziari diversi sono così costituiti:

Descrizione	Importo
Interessi su c/c bancari	7.399
Interessi su c/c Legge 560	601
Interessi su c/c postali	162
Altri interessi	17.343
Totale	25.505

Interessi e altri oneri finanziari

Al 31/12/2014 sono così costituiti:

Descrizione	Totale
Interessi su rate ammortamento mutui	400.326
Interessi su c/c legge 560 da riversare ex Gestione Speciale	601
Interessi ed oneri su altri debiti	3.345
Totale	404.272

D) Rettifiche di valore di attività finanziarie

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
0	0	0

E) Proventi e oneri straordinari

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
783.790	(472.411)	1.190.445

In dettaglio:

Descrizione	31/12/2014	31/12/2013	Variazioni
Plusvalenze da alienazioni di beni patrimoniali	121.402	330.039	(208.636)
Sopravvenienze attive / Insussistenze passive	853.422	382.868	470.554
Altri	65.756	0	65.756
Totale Proventi straordinari	1.040.580	712.907	327.674
Sopravvenienze passive	(189.989)	(331.244)	141.254
Minusvalenze da alienazione di beni patrimoniali	(1.005)	(854.075)	853.030

Altri oneri straordinari	(65.756)	0	(65.756)
Totale Oneri straordinari	(256.790)	(1.185.318)	928.528
Risultato della gestione straordinaria	783.790	(472.411)	1.190.445

Le *plusvalenze da alienazioni* si riferiscono alla cessione di n° 2 alloggi all'asta, ai sensi della legge regionale n.27/2009.

Si segnala che a partire dall'esercizio 2010, l'Azienda ha deciso di non iscrivere in bilancio le minusvalenze da cessione degli alloggi, pari al ricavo delle vendite effettuate, che rappresentavano il costo di trasferimento di dette somme alla Regione. Tali somme rimangono pertanto nella disponibilità dell'ente e solo in caso di mancato utilizzo nei termini fissati dalla normativa regionale, verranno trasferiti alla Regione, determinando per l'Azienda una minusvalenza.

Si evidenzia che a partire dal 2014 i ricavi per l'estinzione del diritto di prelazione transitano da conto economico tra gli altri proventi straordinari; per pari importo, tra gli altri oneri straordinari, è iscritto il costo per il rigiro di dette somme alla gestione speciale.

Nella voce *sopravvenienze attive* le componenti di maggior rilievo sono le seguenti:

- sopravvenienze per rimborsi da assicurazioni per € 48.659, relative al rimborso ottenuto da una compagnia assicurativa a seguito dell'escussione da parte di Aler della polizza fidejussoria a garanzia della corretta esecuzione degli adempimenti contrattuali assunti dall'impresa Merlo;
- sopravvenienze attive diverse per € 29.676: la voce più significativa riguarda il maggior credito IVA da rettifiche ex art.19 bis;
- sopravvenienze per insussistenza di oneri e passività per € 755.032: le voci più significative riguardano lo stralcio del fondo rischi per € 141.321 e lo stralcio del fondo per attività di monitoraggio per € 97.774 per i quali si rinvia a quanto descritto nella sezione Fondi per rischi ed oneri e lo scarico dei risconti passivi a seguito di cessione alloggi relativi agli esercizi 2012 e 2013 erroneamente non scaricati nell'esercizio di competenza per € 478.452.
- sopravvenienze per ricavi relativi a costi iscritti in bilancio in precedenti esercizi per € 13.581.

Le *minusvalenze da alienazioni di beni patrimoniali* per complessivi € 1.045 sono relative alla cessione di materiale informatico riscattato da fine noleggio nel 2011.

Nella voce *Sopravvenienze passive* le componenti di maggior rilievo sono relative:

- a sopravvenienze per spese generali e di amministrazione anni precedenti per € 30.610;
- a sopravvenienze diverse per € 154.169. La voce più significativa riguarda lo stralcio parziale delle competenze tecniche precedentemente capitalizzate sul cantiere della nuova sede.

Imposte sul reddito d'esercizio

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
759.736	872.911	(113.175)

In dettaglio:

Imposte	31/12/2014	31/12/2013	Variazioni
Imposte correnti:	759.736	872.911	(113.175)
IRES	648.214	699.484	(51.270)
IRAP	111.522	173.427	(61.905)
Imposte sostitutive			
Imposte differite (anticipate)			
IRES			
IRAP			
	759.736	872.911	(113.175)

Nel seguito si espone la riconciliazione tra l'onere teorico risultante dal bilancio e l'onere fiscale teorico.

Riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico (IRES)

Descrizione	Valore	Imposte
Risultato prima delle imposte	766.141	
Onere fiscale teorico (%)	13,75%	105.344

Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi: 0

Descrizione	Valore	Imposte
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:	0	
Compensi Amministratori non corrisposti		

Descrizione	Valore	Imposte
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti		
Compensi Amministratori non corrisposti es. prec.	0	

Descrizione	Valore	Imposte
Differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi		
Imposte indeducibili	75.773	
Minusvalenze e Sopravvenienze varie	2.746	
spese di rappresentanza	606	
Accantonamenti indeducibili	89.008	
Altre spese indeducibili	4.839	
Redditi dei terreni e dei fabbricati	7.827.751	
Spese relative agli immobili	6.285.595	
Telefoni e telefonini	9.732	
Ammortamenti non deducibili	1.018.676	
Spese di trasporto indeducibili	2.089	
Altre variazioni in aumento	35.067	
Proventi immobili	(8.812.809)	
Quota deducibile IRAP	(3.444)	
Sopravvenienze attive deducibili	(239.094)	
Contributi	(915.983)	

Utilizzo fondo manutenzione	(1.300.114)	
Utilizzo fondo svalutazione crediti	(63.863)	
4% TFR a fondi complementari	(2.092)	
Deduzione 20% IMU su fabbricati strumentali	(1.572)	
Deduzione IRAP da IRES per costo del lavoro	(64.367)	
<hr/>		
Imponibile fiscale	4.714.685	
ACE	(400)	
Reddito imponibile finale	4.714.285	
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio		648.214
Recupero imposte differite		0
Imposte sul reddito d'esercizio		648.214

Determinazione dell'imponibile IRAP

Descrizione	Valore	Imposte
Differenza tra valore e costi della produzione	355.522	
<i>Costi non rilevanti ai fini IRAP</i>		
Costi del personale	3.330.883	
Accantonamenti	180.067	
<i>Ricavi non rilevanti ai fini IRAP</i>		
		3.866.472
Onere fiscale teorico (%)	3,90	150.792
Variazioni in aumento:	812.763	
- proventi straordinari	119.246	
- consulenze/amministratori	0	
- IMU	72.307	
- Interessi canoni di leasing	181	
- altre variazioni in aumento	621.029	
Variazioni in diminuzione:	(164.658)	
- oneri straordinari	(1.045)	
- altre variazioni in diminuzione	(163.613)	
Imponibile Irap	4.514.577	
Deduzioni Cuneo Fiscale	(1.655.033)	
Imponibile Irap	2.859.544	
IRAP corrente per l'esercizio		111.522
Recupero imposte differite		
IRAP dell'esercizio		111.522

Ai sensi del punto 14) dell'art. 2427 del Codice civile si evidenziano le informazioni richieste sulla fiscalità differita e anticipata.

Fiscalità differita / anticipata

Non sono state iscritte attività per imposte anticipate poiché non sussistono le condizioni richieste dai principi contabili per la contabilizzazione del beneficio fiscale futuro.

Abrogazione dell'interferenza fiscale

Come noto, nel rispetto del principio enunciato nell'art. 6, lettera a), della legge 366/2001, con il decreto legislativo n. 6/200 recante la riforma del diritto societario, è stato abrogato il secondo comma dell'articolo 2426 che consentiva di effettuare rettifiche di valore e accantonamenti esclusivamente in applicazione di norme tributarie.

Il venire meno di tale facoltà non è destinato a comportare la perdita del diritto alla deduzione dei componenti negativi di reddito essendo stata ammessa la possibilità di dedurre tali componenti in via extra-contabile ai sensi dell'articolo 109, comma 4, lettera b), del T.U.I.R. come riformulato dal decreto legislativo n. 344/2003 recante la riforma del sistema fiscale statale.

Altre informazioni

Attività conto terzi e altre gestioni

Il centro di costo "attività conto terzi e altre gestioni" che include la gestione degli alloggi comunali in rendicontazione, chiude con un utile di € 84.672.

In sintesi vengono riportate nella tabella seguente le principali voci di costo e di ricavo:

Descrizione	Importo
Canoni di locazione (alloggi e box in rendicontazione)	€ 606.279
Canoni diversi	€ 9.670
Compensi per gestione condominiali	€ 53
Quote Amministrazione alloggi gestiti conto terzi	€ 263.031
Rimborsi amministrazione stabili	€ 100.958
Servizi a rimborso	€ 206.873
Altri ricavi accessori	€ 23.641
Proventi straordinari	€ 20.241
Totale ricavi	1.230.746
Costi per manutenzione ordinaria e riordino	€ 396.003
Costi amministrazione stabili	€ 116.002
Altri costi	€ 23.440
Costi per servizi a rimborso	€ 206.873
Costi per il personale	€ 124.117
Rimborso ai Comuni	€ 182.802
Quota servizi generali imputati al centro di costo	€ 96.837
Totale costi	1.146.074
Risultato di gestione	84.672

Legge 560/1993 e L.513/77

Si forniscono le seguenti informazioni relative all'esercizio 2014:

	Legge 560	Legge 513
Incassi per cessione alloggi in contanti e rateali	€ 17.249	€ 30.605
Incassi per estinzione diritto di prelazione	€ 65.756	
Utilizzi per rimborso spese gestione rientri (1,50%)	(€ 1.245)	(€ 459)
Utilizzo per pagamento rate di mutuo		(€ 1.234)
Ammontare netto anno 2014 dei rientri ai fini del reinvestimento	€ 81.760	€ 28.912
utilizzi dell'esercizio su decreti autorizzati	601	

Compensi per organi Statutari

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

Qualifica	N.	Compenso	Rimborso spese Trasmerte	INPS c/Azienda
Amministratori	1	59.815	21.792	0
Collegio sindacale	3	66.670*		

I

*compresa cassa di previdenza.

Utile di Bilancio

Il presente bilancio, che chiude con un utile di € 6.405, composto da Stato patrimoniale, Conto economico e Nota integrativa, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Varese, 30 giugno

Il PRESIDENTE e AMM.RE UNICO
Mario Angelo Sala

Il DIRETTORE GENERALE
Elio Borsani