

**AZIENDA LOMBARDA PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE**  
**DI VARESE-COMO-MONZA BRIANZA E BUSTO ARSIZIO**

Sede legale in Varese - Via Monte Rosa, 21  
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 31/12/2016**

**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 e dal D. Lgs. 18/08/2015 n°139. 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.

La struttura del bilancio ed in particolare del conto economico è stata adeguata alle disposizioni contenute nel D. Lgs. n° 139/2015 in attuazione della direttiva 2013/34/UE relativa ai bilanci d'esercizio ed entrata in vigore dal 01/01/2016.

Dato che, come previsto dall'art. 2423ter del Codice Civile, per ogni voce dello stato patrimoniale e del conto economico deve essere indicato l'importo della voce corrispondente dell'esercizio precedente e, se le voci non sono comparabili, quelle dell'esercizio precedente devono essere adattate, si è provveduto, per assicurare la comparabilità del bilancio, ad una riallocazione delle voci di bilancio che al 31/12/2015 trovavano evidenza in voci di bilancio modificate o soppresse dalla direttiva comunitaria sopra citata.

Inoltre, in virtù del cambiamento effettuato nell'esercizio 2016 nella contabilizzazione delle partite economiche relative agli alloggi comunali gestiti in rendicontazione, si è provveduto a modificare il conto economico 2015, al fine di garantire la comparabilità dei dati.

**Criteri di valutazione**

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 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 presente 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.

Le immobilizzazioni immateriali sono state ammortizzate con l'aliquota del 20% fatta eccezione per i software in licenza d'uso ammortizzati in ragione di 1/3.

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 rettifiche 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, ridotte alla metà nell'esercizio di entrata in funzione del bene:

- impianti specifici 25%;
- impianti antincendio e di condizionamento: 15%;
- impianti di allarme, di ripresa fotografica ed audiovisivi 30%;
- mobili ed arredi: 12%;
- apparecchi ed attrezzature varie: 15%;
- macchine d'ufficio elettroniche: 20%;
- ced: 20%;
- impianto telefonico/telefoni/cellulari: 20%;
- autovetture: 25%;
- autofurgoni e motofurgoni: 20%;
- stabili di proprietà in uso diretto: 3 %;
- altri beni materiali: 12%

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 per la quasi totalità dei fabbricati 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.

Si è provveduto a calcolare l'ammortamento sugli immobili strumentali con aliquota pari al 3%, ridotta alla metà nell'anno di entrata in funzione del cespite.

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 delle seguenti leggi:

- n° 74 del 11/2/1952 da parte dell'incorporante e di tutte le aziende incorporate eccetto Monza in quanto non esistente a quella data;
- L. 576/1975 da parte dell'incorporata Aler Como;
- n° 72 del 19/03/1983 da parte dell'incorporata Aler di Busto Arsizio.

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 già nei precedenti esercizi 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 e Debiti**

I crediti ed i debiti sono rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato tenendo conto del fattore temporale e, per quanto riguarda i crediti, del valore di presumibile realizzo.

Ai sensi dell'art. 2423 comma 4 del Codice Civile, così come introdotto dal D. Lgs 139/2015, sia il criterio del costo ammortizzato sia quello dell'attualizzazione possono non essere applicati se gli effetti sono irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta delle informazioni esposte in bilancio. In merito il nuovo Principio contabile OIC n. 15 precisa che si può presumere che gli effetti siano irrilevanti se:

1. i crediti sono a breve termine (ossia con scadenza inferiore ai 12 mesi)
2. se i costi di transazione, le commissioni ed ogni altra differenza tra il valore iniziale e quello a scadenza sono di scarso rilievo.

L'Azienda si è avvalsa della facoltà concessa dalla normativa che ha dato la possibilità di non applicare il criterio del costo ammortizzato e l'attualizzazione dei crediti secondo le disposizioni contenute nell'art. 12 comma 2 del D. Lgs. 139/2015 ai crediti iscritti in bilancio antecedentemente all'esercizio 2016.

I crediti sono esposti nello stato patrimoniale al netto delle eventuali svalutazioni necessarie per ricondurli al valore di presumibile realizzo.

### **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.

**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 da beni di terzi presso l'Azienda, da fidejussioni rilasciate da Istituti di credito o assicurativi per conto nostro a garanzia dello svolgimento dei lavori, dal valore di beni in comodato, da garanzie ipotecarie su immobili e da impegni già deliberati.

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 aziendale, rilevato alla data del 31/12/2016, ripartito per categoria, ha subito, rispetto al precedente esercizio, le seguenti variazioni:

<b>Categoria</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>	<b>Variazione</b>
Direttore Generale	1	1	0
Dirigenti	7	6	1
Impiegati	142	145	(3)
Operai	1	1	0
<b>Totale</b>	<b>151</b>	<b>153</b>	<b>(2)</b>

Al 31/12/2016 l'Azienda conta 151 dipendenti in forza, di cui un dipendente a tempo determinato in sostituzione di personale assente per maternità, di cui 8 dirigenti e 15 dipendenti part-time (1 al 50% e 14 superiori al 50%), oltre a 4 contratti interinali della durata di 6 mesi decorrenti dal 5 dicembre 2016: uno presso la sede di Varese; uno presso l' Unità Operativa Gestionale di Busto Arsizio (entrambi a tempo pieno) e due presso l' Unità Operativa Gestionale di Monza e Brianza (entrambi a part time al 50%).

Si registrano nel corso dell'esercizio 2016 due cessazioni per quiescenza di personale amministrativo, una risorsa era in servizio presso la sede di Varese e l'altra presso l'U.O.G. di Busto Arsizio. Entrambi i dipendenti hanno cessato il rapporto di lavoro il 31/8/2016.

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

### Sintesi del bilancio d'esercizio

La Situazione Patrimoniale presenta i seguenti risultati:

Attivo	451.288.208
Passivo	(251.991.552)
Patrimonio netto	(199.055.031)
Risultato d'esercizio	241.625

Il Conto Economico presenta i seguenti risultati:

Valore della produzione	51.003.449
Costi della Produzione	(49.206.417)
Differenza	1.797.032
Proventi ed oneri finanziari	(464.283)
Rettifiche di valore di attività finanziarie	0
Risultato prima delle imposte	1.332.749
Imposte d'esercizio	(1.091.124)
Risultato d'esercizio	241.625

### ATTIVITA'

#### B) Immobilizzazioni

##### I. Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
5.093.572	5.241.583	(148.011)

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

movimentazione:

Descrizione	Valore 31/12/2015	Incrementi	Decrementi	Amm.ti	Valore 31/12/2016
Costi di impianto e ampliamento	6.400	0	0	(1.600)	4.800
Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	184.568	8.182		(60.154)	132.596
Immobilizzazioni in corso e acconti	0				0
Altre	5.050.614			(94.438)	4.956.176
	<b>5.241.582</b>	<b>8.182</b>		<b>(156.192)</b>	<b>5.093.572</b>

In dettaglio, per le singole categorie, vengono evidenziati i movimenti intercorsi nel corso dell'esercizio 2016.

### Costi di impianto e di ampliamento

Le movimentazioni dell'esercizio sono state le seguenti:

Descrizione	
Costo storico	8.000
Rivalutazioni precedenti	0
Ammortamenti precedenti	(1.600)
Svalutazioni precedenti	0
<b>Valore al 31/12/2015</b>	<b>6.400</b>
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	1.600
<b>Valore al 31/12/2016</b>	<b>4.800</b>

### Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno

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

Descrizione	
Costo storico	1.181.413
Rivalutazioni precedenti	0
Ammortamenti precedenti	(996.845)
Svalutazioni precedenti	0
<b>Valore al 31/12/2015</b>	<b>184.568</b>
Acquisizioni dell'esercizio	8.182
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	(60.154)
<b>Valore al 31/12/2016</b>	<b>132.596</b>

Gli incrementi del periodo si riferiscono all'acquisto di software in licenza d'uso.

## Altre Immobilizzazioni immateriali

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

<b>Descrizione</b>	
Costo storico	5.933.644
Rivalutazioni precedenti	0
Ammortamenti precedenti	(883.030)
Svalutazioni precedenti	0
<b>Valore al 31/12/2015</b>	<b>5.050.614</b>
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)
<b>Valore al 31/12/2016</b>	<b>4.956.176</b>

Al 31/12/2016 le altre immobilizzazioni immateriali ammontano ad € 4.956.176 e sono riferite a lavori di 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 31/12/2015.

## II. Immobilizzazioni materiali

<b>Saldo al 31/12/2016</b>	<b>Saldo al 31/12/2015</b>	<b>Variazioni</b>
394.224.643	383.367.761	10.856.882

In dettaglio:

Descrizione	31/12/2016	31/12/2015	Variazione
Terreni e Fabbricati	383.012.059	370.498.863	12.513.196
Impianti e macchinari	46.529	14.959	31.570
Attrezzature industriali e commerciali	0	0	(0)
Altri beni	657.041	596.322	60.719
Immobilizzazioni in corso e acconti	10.509.014	12.257.617	(1.748.603)
<b>Totale</b>	<b>394.364.643</b>	<b>383.367.761</b>	<b>10.856.882</b>

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

## Terreni e fabbricati

La movimentazione nel corso del 2016 è stata la seguente:

Descrizione	Terreni	Stabili di proprietà in locazione	Stabili di proprietà superficiaria in locazione	Stabili di proprietà in uso diretto	Stabili in propr. Superf. in uso diretto	Altri stabili	Totale
Costo storico	26.892.061	150.998.187	249.553.945	9.545.327	770.376	969.579	438.729.475
Rivalutazioni precedenti		309.764		8.335			318.099
Ammortamenti precedenti	(206.193)	(10.133.182)	(56.754.891)	(826.868)	(408.536)	(219.041)	(68.548.711)
Svalutazioni precedenti							
<b>Valore al 31/12/2015</b>	<b>26.685.868</b>	<b>141.174.769</b>	<b>192.799.054</b>	<b>8.726.794</b>	<b>361.840</b>	<b>750.538</b>	<b>370.498.863</b>
Acquisizioni dell'esercizio	100.000	10.943.139	2.903.307	235.857			14.182.303
Riclassifiche da immob. in corso		3.631.774	0	0			3.631.774
Riclassifiche	392.121	(392.121)	0	0	0		0
Alienazioni dell'esercizio:	(67.522)	(51.458)	(755.731)	(52.423)			(927.134)
<i>Valore storico</i>	<i>(67.522)</i>	<i>(61.269)</i>	<i>(1.050.523)</i>	<i>(252.031)</i>			<i>(1.431.345)</i>
<i>Fondo ammortamento</i>		<i>9.811</i>	<i>294.792</i>	<i>199.608</i>			<i>504.211</i>
Rivalutazioni dell'esercizio							
Ammortamenti dell'esercizio		(865.891)	(3.180.727)	(285.781)	(19.973)	(21.375)	(4.373.747)
<b>Valore al 31/12/2016</b>	<b>27.110.467</b>	<b>154.440.212</b>	<b>191.765.903</b>	<b>8.624.447</b>	<b>341.867</b>	<b>729.163</b>	<b>383.012.059</b>

## Terreni

Le riclassifiche sono riferite al giro del valore della quota di area di sedime di un fabbricato sito in Como loc. Bassone precedentemente indicata insieme al fabbricato a cui è riferita.

Gli incrementi si riferiscono al valore di un'area sita in Castellanza piazza Soldini acquistata nel corso dell'esercizio per € 100.000.

Tra le alienazioni dell'esercizio è stato iscritto il decremento del valore del sedime di fabbricati attribuiti agli alloggi venduti nel corso dell'esercizio.

Stabili di proprietà in locazione

Le acquisizioni dell'esercizio si riferiscono:

- all'acquisto di un immobile sito in Castellanza Piazza Soldini ed adibito a residenza universitaria;
- per € 826.050 alla capitalizzazione di lavori incrementativi realizzati su stabili in proprietà;
- alla capitalizzazione di lavori di Manutenzione Straordinaria avviati nell'esercizio 2016 su un fabbricato in provincia di Como e finanziati da Regione Lombardia (linea PRERP).

Le riclassificazioni sono relative al giroconto dell'area di sedime del fabbricato sito in località Bassone (CO) precedentemente iscritta unitamente al fabbricato e più opportunamente allocata tra le aree di sedime del fabbricato a cui afferisce e al giroconto dalla voce immobilizzazioni in corso a immobili ultimati del valore dei fabbricati di Varese via S. Gallo 19 (17 alloggi) e di Muggiò via Marx (20 alloggi e 18 box).

Per quanto concerne l'acquisto dell'immobile sito in Castellanza Piazza Soldini 5 è utile precisare che il suddetto acquisto è stato oggetto di un Accordo di Programma per la valorizzazione della residenza universitaria esistente presso l'università Carlo Cattaneo – LIUC di Castellanza, sottoscritto tra Regione Lombardia, Aler di Varese Como Monza Brianza Busto Arsizio, Comune di Castellanza e università Carlo Cattaneo – LIUC. In virtù di tale accordo l'Azienda ha acquistato la proprietà di un immobile sito in Castellanza piazza Soldini al fine di poter assicurare un'adeguata offerta di alloggi residenziali anche di tipo temporaneo.

L'operazione è stata completamente finanziata da Regione Lombardia.

L'immobile è attualmente locato in parte ad un istituto di credito che ha aperto uno sportello bancario e per la rimanente parte ad una società a cui è stata affidata la gestione della residenza universitaria.

Stabili di proprietà superficiaria in locazione

Gli incrementi sono riferiti a:

- Lavori di manutenzione straordinaria fabbricati siti in Lissone via Nigra (€ 691.092) e in Monza Poliziano (€ 782.829);
- Lavori realizzati in Carate Brianza via Kennedy 9/11 (€1.106.683);
- Lavori di manutenzione straordinaria realizzati su fabbricati vari siti in Como e provincia facenti parte della linea di finanziamento PRERP (€ 230.939);
- Realizzazione di nuovo manto di copertura fabbricato di Caronno Pertusella via Kennedy (€ 82.264);
- Opere di completamento immobili di via Boccaccio in Busto Arsizio (€ 9.500).

I decrementi sono relativi:

- alla demolizione di tre fabbricati situati in Saronno via Torricelli 16, via F.lli Cervi 10 e via Don Minzoni 7a (Farfalle) iscritti in bilancio per € 936.775 e

demoliti nel corso del 2016. Sulla medesima area verranno realizzati due nuovi fabbricati;

- a cessioni di alloggi avvenute nel 2016.

#### Stabili di proprietà o in proprietà superficiaria in uso diretto

Gli acquisti sono riferiti a lavori di completamento effettuati sulla nuova sede Aler di Varese via Monte Rosa 21 (€ 33.709) e a lavori di manutenzione straordinaria e efficientamento energetico eseguiti sulla sede Aler della UOG di Como via Italia Libera 17 (€ 202.148).

Le alienazioni sono riferite alla vendita di una delle due precedenti sedi site in via Como. Attualmente siamo ancora proprietari della sede di via Como 13 in Varese, anch'essa messa in vendita.

#### Altri stabili

Trattasi di due centri sociali realizzati uno a Varese e l'altro a Saronno e di una casa albergo situata nel comune di Como. Si tratta di una struttura di proprietà Aler che offre una soluzione abitativa temporanea a lavoratori, studenti, padri separati, persone che devono assistere familiari malati.

La struttura è gestita dalle ACLI di Como.

### **Impianti e macchinari**

Nel corso del 2016 tale voce di bilancio ha subito la seguente movimentazione:

<b>Descrizione</b>	<b>Importo</b>
Costo storico	162.415
Rivalutazione monetaria	
Rivalutazione economica	
Ammortamenti esercizi precedenti	(147.456)
Svalutazione esercizi precedenti	
<b>Saldo al 31/12/2015</b>	<b>14.959</b>
Acquisizioni dell'esercizio	42.601
Rivalutazione monetaria	
Rivalutazione economica dell'esercizio	
Svalutazione dell'esercizio	
Cessioni dell'esercizio	
Interessi capitalizzati nell'esercizio	
Ammortamenti dell'esercizio	(11.031)
<b>Saldo al 31/12/2016</b>	<b>46.529</b>

Gli acquisti si riferiscono al nuovo impianto di climatizzazione installato nella sede di Como.

### **Altri beni**

In dettaglio, per ogni categoria, la movimentazione nel corso del 2016 è stata la seguente:

Descrizione	Mobili	Arredi	Macchine d'ufficio elettroniche (compreso CED)	Autovetture e Furgoni	Altri beni materiali	Totale
Costo storico	858.479	4.677	1.055.014	208.502	109.209	2.235.881
Rivalutazioni precedenti						
Ammortamenti precedenti	(566.879)	(4.677)	(925.281)	(73.006)	(69.716)	(1.639.559)
Svalutazioni precedenti	-				-	-
<b>Valore al 31/12/2015</b>	<b>291.600</b>	<b>0</b>	<b>129.733</b>	<b>135.496</b>	<b>39.493</b>	<b>596.322</b>
Acquisizioni dell'esercizio	64.874	81.967	39.673	12.213	6.060	204.787
Riclassifiche dell'esercizio					0	0
Alienazioni dell'esercizio:				(3.705)	(0)	(3.705)
- costo storico				(21.152)	(8.071)	(29.223)
- fondo ammortamento				17.447	8.071	25.518
Rivalutazioni dell'esercizio	-					-
Svalutazioni dell'esercizio	-					-
Ammortamenti dell'esercizio	(54.457)	(4.918)	(37.497)	(39.661)	(3.830)	(140.363)
<b>Valore al 31/12/2016</b>	<b>302.017</b>	<b>77.049</b>	<b>131.909</b>	<b>104.343</b>	<b>41.723</b>	<b>657.041</b>

Gli incrementi dell'esercizio si riferiscono a:

- acquisizione di mobili per le varie sedi aziendali;
  - acquisto di arredi usati siti nell'immobile di Castellanza Piazza Soldini 5 adibito a residenza universitaria;
  - acquisto di nr. 1 nuova stampante in sostituzione di stampante non più funzionante (€ 1.900), di nr. 4 calcolatrici da ufficio professionali (€ 312), di personal computer in parte riscattati da fine noleggio (nr. 7 pc e 4 portatili per € 1.000) ed in parte nuovi (nr. 15 pc e 1 notebook per complessivi € 9.720) l'acquisto di alcuni scanner (€ 2.420); l'acquisto di una stampante a trasferimento termico (€ 308); l'acquisto di router per telefoni (€ 4.658); l'acquisto di nr. 4 sistemi di videoconferenza (€ 3.493); l'acquisto di nr. 4 access point e nr. 5 switch (€ 8.332) altri acquisti per aggiornamento networking aziendale, switch e antenne (€ 7.530)
  - un nuovo fiorino in sostituzione di una precedente autovettura che è stata rottamata (€ 12.213);
  - nr. 4 telefoni e nr. 5 dispositivi vivavoce Bluetooth (€ 744);
  - acquisto di attrezzature tecniche per complessivi € 4.946 (termocamera, termometro a infrarossi, termoisolometri completi di sonde)
- oltre ad altri acquisti di minore entità.

I decrementi si riferiscono alla cessione di due fotocopiatrici non più funzionanti e alla rottamazione di due vecchie autovetture in capo alla UOG di Busto Arsizio.

### Immobilizzazioni in corso e acconti

Descrizione	Importo
Saldo al 31/12/2015	12.257.617
Acquisizioni dell'esercizio	4.601.089
Cessioni dell'esercizio	
Riclassifiche a rimanenze	

Riclassifiche a Patrimonio	(6.349.692)
Interessi capitalizzati nell'esercizio	
<b>Saldo al 31/12/2016</b>	<b>10.509.014</b>

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.

Le riclassifiche a patrimonio, pari complessivamente ad € 6.349.692, si riferiscono all'entrata a reddito di fabbricati i cui lavori di ristrutturazione o di manutenzione straordinaria sono terminati nell'esercizio e precisamente:

- Monza e Brianza PRU Carate;
- Monza e Brianza Muggiò PIANO CASA;
- Monza e Brianza Cantalupo MS via Poliziano 5/11;
- Monza e Brianza MS Lissone via Nigra (Fondo Kyoto)
- Varese Via Sangallo 19 ristrutturazione nr. 17 alloggi PIANO CASA

### 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 31/12/2016 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	318.099		318.099
Impianti e macchinari			
Attrezzature industriali e commerciali			
Altri beni			
<b>Totale</b>	<b>318.099</b>		<b>318.099</b>

In base alla L. 72/1983 è stato rivalutato per complessivi € 2.161 il magazzino di via N. Sauro in Busto Arsizio.

In base alla L. 74/1952 sono stati rivalutati per complessivi € 180.968 i seguenti immobili:

Descrizione immobile	UOG di riferimento
Varese uffici di via Como 13	Varese
Somma Lombardo finanz. 165 milioni 4 alloggi	Varese
Saronno VIA ROSSELLI 1/2/3/4/5/6/7/8/9/10/11/12/13/14/15/16	Varese

Varese via Misurina 6	Varese
Como via Anzani 32-34	Como
Busto Arsizio via Costa 8-10-12-14-16-24-26	Busto Arsizio
Busto Arsizio via Cellini 11-13-15-17-17bis 19	Busto Arsizio
Busto Arsizio viale Lombardia 23-53	Busto Arsizio
Busto Arsizio via D'Azeglio 22-24-26-28-30-32-34-36-38-40	Busto Arsizio
Busto Arsizio via Ponchielli 20 e 22	Busto Arsizio
Busto Arsizio via Manin 1 e 3	Busto Arsizio
Busto Arsizio via Pontida 2	Busto Arsizio

In base alla L. 576/75 sono stati rivalutati i seguenti immobili, tutti della UOG di Como e siti in Como, per complessivi € 134.970:

- Via Anzani 32-34;
- Via Isonzo 17 a b c d;
- Via Bonomelli 5-7;
- Via Cuzzi 10-12;
- Località Muggiò

### Contributi in conto capitale

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2016 l'Azienda ha ricevuto contributi in conto capitale per un totale di € 18.056.248; una parte di tali contributi, pari ad € 6.326.318 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.

I restanti contributi (per € 11.729.930) sono relativi a:

- interventi costruttivi, di recupero edilizio o di manutenzione straordinaria relativi a stabili costruiti in diritto di superficie;
- contributi ricevuti per finanziare interventi in corso di realizzazione o i cui lavori verranno avviati a breve;
- un contributo ricevuto per finanziare l'operazione di acquisto della residenza universitaria di Castellanza di cui all'Accordo di Programma di cui si è già detto in queste pagine

e sono stati tutti rilevati tra i risconti passivi.

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 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
380.118	1.533.814	(1.153.696)

**Partecipazioni**

Descrizione	31/12/2015	Incrementi	Decrementi	31/12/2016
Edilizia Popolare S.r.l.	137	0	(137)	0

L'azienda è venuta a conoscenza che l'associazione di categoria Federcasa aveva comunicato all'ALER di Bergamo, ora ALER di Bergamo Lecco Sondrio, in data 15/04/2015 che la società Edilizia Popolare Srl era stata messa in liquidazione il 23/07/2003 come da atto notaio Marco Forcella, notaio in Roma (Rep. n. 10146 Racc. n. 3866). Da una visura camerale risulta che la stessa è stata liquidata in data 9/11/2004 e cancellata definitivamente dal Registro Imprese in data 05/07/2007.

Alla luce di quanto sopra la partecipazione, iscritta al costo di acquisto o di sottoscrizione, è stata stralciata nel bilancio di esercizio 2016.

**Crediti Immobilizzati**

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

Descrizione	31/12/2015	Incrementi	Decrementi	31/12/2016
Cessionari di alloggi per debito residuo	153.891	0	(43.211)	110.680
Altri	1.379.786	64.063	(1.174.411)	269.438
<b>Totale</b>	<b>1.533.677</b>	<b>64.063</b>	<b>(1.217.622)</b>	<b>380.118</b>

Gli incrementi di periodo si riferiscono a:

- depositi cauzionali richiesti dai gestori dei servizi di energia elettrica, acqua e gas (€ 7.716);
- crediti maturati verso Aler Milano (€ 4.340);
- ai depositi accreditati su due conti correnti postali dedicati alle due affrancatrici postali in uso presso le UOG di Como e di Busto Arsizio (€ 24.000);
- a depositi a garanzia versati ai comuni (€ 400);
- a prestiti concessi nel corso dell'esercizio a tre dipendenti che ne hanno fatto richiesta; (€24.000);
- ad altri crediti immobilizzati (€ 3.607)

I decrementi di periodo, pari complessivamente ad € 1.217.622, si riferiscono a:

- alla definizione delle partite reciproche tra Aler Monza e Aler Milano (€ 1.096.684);
- rimborso delle quote capitali di competenza dell'esercizio relative alle vendite rateali (€ 43.211);
- rimborso della quota capitale del 2015, dei prestiti concessi ai dipendenti (€ 25.410);
- all'utilizzo per affrancatura postale delle somme depositate sui conti correnti dedicati alle affrancatrici (€ 23.111);
- a depositi cauzionali rimborsati nell'esercizio dai gestori dei servizi di energia elettrica, acqua gas e diversi (€ 29.206).



I crediti di durata superiore ai 12 mesi, ma esigibili entro i 5 anni, pari complessivamente ad € 313.710, si riferiscono per € 184.537 a depositi cauzionali pluriennali, per € 71.714 a crediti verso cessionari per debito residuo, per € 44.551 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 € 16.014 e si riferiscono alla voce di bilancio "Cessionari di alloggi per debito residuo" (€ 13.666) e ai crediti verso dipendenti di durata ultra quinquennale per il rimborso dei prestiti concessi (€ 2.348).

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.

In relazione ai crediti immobilizzati si precisa che per i crediti esistenti alla data del 01/01/2016 e che non hanno ancora esaurito i loro effetti in bilancio l'azienda si è avvalsa della facoltà concessa in sede di prima applicazione, dall'art. 12 del D. Lgs. 139/2015 che consente di non applicare il criterio del costo ammortizzato alla valutazione dei suddetti crediti e debiti.

Per quanto concerne i crediti immobilizzati sorti dal 01/01/2016 si precisa che trattasi di nr. 3 prestiti concessi ad altrettanti dipendenti. Il rimborso dei suddetti prestiti è garantito all'azienda dal Trattamento di Fine Rapporto.

L'iscrizione di questi crediti è stata fatta al valore di presumibile realizzo in luogo del criterio del costo ammortizzato in quanto si ritiene che gli effetti derivanti dall'applicazione di quest'ultimo criterio sono irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta delle informazioni esposte in bilancio in quanto i costi di transazione, le commissioni ed ogni altra differenza tra il valore iniziale e quello a scadenza sono di scarso rilievo.

## C) Attivo circolante

### I. Rimanenze

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
1.814.962	1.721.086	93.876

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

Descrizione	Importo
Saldo al 31/12/2015 costruzioni ultimate	1.695.382
Saldo al 31/12/2015 costruzioni in corso	0
Acconti a fornitori	25.704
<b>Saldo al 31/12/2015</b>	<b>1.721.086</b>
Acquisizioni dell'esercizio costruzioni in corso	0
Cessioni	0
Riclassificazioni	0
Acconti a fornitori	93.876
<b>Saldo al 31/12/2016</b>	<b>1.814.962</b>

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

## II. Crediti

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
26.851.464	31.809.375	(4.957.911)

In dettaglio i crediti iscritti in bilancio al 31/12/2016 (tutti entro i 12 mesi ad eccezione dei crediti per imposte anticipate) sono così costituiti:

Descrizione	2016	2015	Variazioni
<b>Crediti verso utenti:</b>			
- Crediti verso utenti in locazione	21.584.505	23.214.176	(1.629.671)
- Crediti e rimborsi gestione stabili c/to terzi	4.047.527	3.924.426	123.101
- Corrispettivi e rimborsi gestione stabili in condominio	40.194	48.585	(8.391)
<b>Totale lordo crediti verso utenti</b>	<b>25.672.226</b>	<b>27.187.187</b>	<b>(1.514.961)</b>
Crediti per conguaglio servizi a rimborso	180.496	490.852	(310.356)
Crediti per fatture da emettere	1.128.672	964.200	164.472
Credit verso altri clienti	454.336	384.945	69.391
<b>Totale lordo crediti</b>	<b>27.435.730</b>	<b>29.027.184</b>	<b>(1.591.454)</b>
Fondo svalutazione crediti	(9.379.839)	(4.465.529)	(4.914.310)
<b>Totale netto crediti</b>	<b>18.055.891</b>	<b>24.561.655</b>	<b>(6.505.764)</b>
<b>Crediti Tributari</b>	<b>151.513</b>	<b>699.417</b>	<b>(547.903)</b>
<b>Crediti per imposte anticipate</b>	<b>792.251</b>	<b>444.889</b>	<b>347.362</b>
<b>Crediti verso Altri</b>			
- Crediti Verso Stato	22.378	23.636	(1.258)
- Crediti verso Regione	761.153	579.735	181.418
- Verso Enti territoriali	5.214.181	3.362.322	1.851.859
- Crediti verso erario	10.492	137.594	(127.102)
- Verso enti mutuanti per somme da erogare	33.804	33.804	0
- Crediti diversi	1.809.801	1.966.323	(156.522)
<b>Totale crediti verso altri</b>	<b>7.851.809</b>	<b>6.103.414</b>	<b>1.748.395</b>
<b>Totale Crediti</b>	<b>26.851.464</b>	<b>31.809.375</b>	<b>(4.957.911)</b>

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 31/12/2015	149.621	4.100.392	4.250.013
Utilizzi dell'esercizio	(149.621)	(1.336.069)	(1.485.690)
Accantonamento dell'esercizio	172.468	6.227.532	6.400.000
<b>Saldo al 31/12/2016</b>	<b>172.468</b>	<b>8.991.855</b>	<b>9.164.323</b>

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.

Per la UOG di Monza, stante la particolare criticità dovuta all'ammontare dei crediti incagliati, nel corso del 2017 è stata effettuata una due diligence volta a determinare l'ammontare dei crediti a rischio di inesigibilità. Sulla base dei risultati emersi, essendo l'informazione nota alla data di redazione del bilancio, è stato effettuato un congruo accantonamento al fondo svalutazione crediti iscritto in bilancio. Si veda in merito quanto riportato anche nella relazione di gestione.

Nella valutazione dei crediti l'azienda non ha applicato il criterio di valutazione del costo ammortizzato e non ha tenuto conto del fattore temporale essendo tutti di durata inferiore ai 12 mesi.

Si rinvia all'allegato A3 di bilancio per la stratificazione dei crediti per anno di formazione e del relativo fondo svalutazione.

**I crediti tributari** al 31/12/2016 sono così costituiti:

Descrizione	31/12/2016	31/12/2015
Erario acconto IRAP	0	116.160
Erario per IRAP da dichiarazione	0	172.334
Erario per IRES da dichiarazione	81.062	64.560
Crediti verso Erario per rimborso istanza IRAP anni 2007-2011	70.451	70.451
Erario per saldo IVA da dichiarazione	0	275.912
<b>Totale</b>	<b>151.513</b>	<b>699.417</b>

Tra essi trova rappresentazione il Credito verso l'Erario vantato dall'azienda 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.

Tra i **crediti per imposte anticipate** trovano rappresentazione i crediti per imposte anticipate iscritte dall'azienda in applicazione di norme tributarie.

Di seguito si rappresentano le variazioni intervenute nell'esercizio nelle attività per imposte anticipate incluse nella relativa voce dell'attivo circolante dello stato patrimoniale:

Importo iniziale	€ 444.889
Imposte anticipate sorte nell'esercizio	€ 750.096
Imposte anticipate annullate nell'esercizio	(€ 18.776)
Adeguamento imposte anticipate per variazione aliquota	(8.594)
Stralcio crediti per imposte anticipate UOG Monza	(377.364)
<b>Importo finale</b>	<b>792.251</b>

Nei crediti verso la Regione Lombardia sono inclusi i crediti per la manutenzione degli immobili Malpensa per € 7.903 e crediti verso Regione Lombardia per le demolizioni Malpensa per € 325.245.

I Crediti verso altri enti territoriali sono relativi ai crediti vantati verso i comuni che hanno affidato ad Aler la gestione del loro patrimonio e trovano contropartita nella voce altri debiti verso enti diversi.

La composizione della voce **Crediti verso erario** al 31/12/2016 è la seguente:

Descrizione	31/12/2016	31/12/2015
Erario per registrazione contratti di locaz.	3.037	3.037
Erario per imposta sostitutiva su TFR	0	284
Crediti verso Erario per credito		
D.L.66/2014 (c.d. bonus 80 euro)	0	14.464
Credito per Erario c/ritenute lavoro auton.	7.455	7.455
Erario per imposta di bollo virtuale	0	112.354
<b>Totale</b>	<b>10.492</b>	<b>137.594</b>

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

Nel 2017 si dovrebbe proseguire nella contrattazione per giungere alla sottoscrizione della nuova convenzione e alla risoluzione delle controversie pendenti.

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:

<b>Descrizione</b>	<b>F.do svalutazione Crediti diversi</b>
Saldo al 31/12/2015	215.516
Utilizzi dell'esercizio	
Accantonamento dell'esercizio	
<b>Saldo al 31/12/2016</b>	<b>215.516</b>

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 € 1.368.578. 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

<b>Saldo al 31/12/2016</b>	<b>Saldo al 31/12/2015</b>	<b>Variazioni</b>
986.345	2.544.915	(1.558.570)

Il saldo è costituito dai Fondi delle leggi 560 e 457 depositati presso la Banca d'Italia.

### IV. Disponibilità liquide

<b>Saldo al 31/12/2016</b>	<b>Saldo al 31/12/2015</b>	<b>Variazioni</b>
20.793.977	11.596.136	9.197.841

In dettaglio:

<b>Descrizione</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>	<b>Variazione</b>
Depositi presso il Cassiere Banca Popolare di Sondrio	9.419.507	2.191.986	7.227.521
Depositi presso c/c UBI Banca Popolare di Bergamo MAV	0	3.072	(3.072)
Depositi presso Banca Popolare di Sondrio per incasso MAV	1.344.935	433.276	911.659
Depositi presso Banca Popolare di Sondrio per incasso Cambiali	0	21.730	(21.730)
Depositi presso Banca Popolare di Sondrio per incasso Rid-SDD	4.460	467.393	(462.933)
Depositi presso Banca Popolare di Sondrio per incasso POS	78.214	0	78.214
Banca Pop. Sondrio per incasso Contrib. Regionale solidarietà	553.804	0	553.804
Fondi L.27 conto vincolato	45	45	0

Fondi L.560/513 c/to transito c/o il cassiere	4.350.417	2.691.165	1.659.252
Banca Popolare di Sondrio	4.507.550	4.504.104	3.446
Somme vincolate			
Banca pop. Sondrio somme vinc. Ristr. Recupero patrimonio	290.520	0	290.520
Carte prepagate	1.284	1.286	(2)
Depositi presso c/c postali	240.278	1.277.420	(1.037.142)
Denaro ed altri valori in cassa	2.963	4.659	(1.696)
<b>TOTALE</b>	<b>20.793.977</b>	<b>11.596.136</b>	<b>(9.197.841)</b>

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

#### D) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
1.143.127	868.861	274.266

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 31/12/2016 è così dettagliata:

- Risconti attivi pluriennali, per € 93.638, relativi ai costi sostenuti per la stipulazione dei contratti di affitto, per la quota di competenza degli anni 2017-2020;
- Risconti attivi diversi per € 1.049.489 così dettagliati:
 

- registrazione contratti locazione	€	414.781
- polizze assicurative diverse	€	398.024
- rate condominiali	€	205.600
- polizze assicurative auto	€	534
- polizze RC auto	€	18.828
- polizze fidejussorie	€	5.429
- canoni licenze software	€	2.986
- canoni di abbonamento	€	2.800
- pubblicazioni	€	507
<b>TOTALE</b>	<b>€</b>	<b><u>1.049.489</u></b>

**PASSIVITA'****A) Patrimonio netto**

	Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
	199.296.656	192.749.905	6.546.751

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

Descrizione	31/12/2014	Incr.	Decr.	31/12/2015	Incr.	Decr.	31/12/2016
<b>Capitale:</b>							
- dotazioni	35.470			35.470			35.470
- devoluzioni	7.715.813		0	7.715.813		(19.742)	7.696.071
<b>Totale</b>	<b>7.751.283</b>		<b>0</b>	<b>7.751.283</b>		<b>(19.742)</b>	<b>7.731.541</b>
<b>Riserve di rivalutazione</b>	<b>571.528</b>		<b>(1.902)</b>	<b>569.626</b>			<b>569.626</b>
<b>RISERVA LEGALE</b>							
<b>Fondo di riserva</b>							
- VA riserva legale	0	210.848		210.848	327		211.175
- BA riserva legale	0	67.473		67.473			67.473
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>278.321</b>		<b>278.321</b>	<b>327</b>		<b>278.648</b>
<b>Riserve statutarie e regolamentari:</b>							
- Riserve statutarie	277.944	378	(278.322)	0		0	0
- Fondi plusvalenze	914.849			914.849			914.849
<b>Totale</b>	<b>1.192.793</b>	<b>378</b>	<b>(278.322)</b>	<b>914.849</b>		<b>0</b>	<b>914.849</b>
<b>Altre riserve distintamente indicate:</b>							
a) Riserva contributi in conto capitale art. 88 TUIR							
- in sospensione d'imposta	2.253.051		(8)	2.253.043			2.253.043
- tassati	5.015.441			5.015.441			5.015.441
- non tassati	140.858.750	4.636.298	(376.857)	145.118.191	6.337.222	(12.353)	151.443.060
<b>Totale</b>	<b>148.127.242</b>	<b>4.636.298</b>	<b>(376.865)</b>	<b>152.386.675</b>	<b>6.337.222</b>	<b>(12.353)</b>	<b>158.711.544</b>
b) Altre riserve							
- 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	3.009.534	6.085		3.015.619	6.215		3.021.834
- BA riserve facoltative	1.276.437	1.091		1.277.528			1.277.528
- CO riserve facoltative	8.150.271			8.150.271			8.150.271
- Apporto per devoluzioni Demanio	5.912.462			5.912.462			5.912.462
<b>Totale</b>	<b>24.974.549</b>	<b>7.176</b>		<b>24.981.725</b>	<b>6.215</b>		<b>24.987.940</b>
c) Riserva per conversione euro	0		0	0		0	0

<b>Utile (perdite) portati a nuovo:</b>								
- Utili portati a nuovo	5.508.122	352.761	0	5.860.883				5.860.883
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>360.315</b>	<b>6.542</b>	<b>(360.315)</b>	<b>6.542</b>	<b>241.625</b>	<b>(6.542)</b>	<b>241.625</b>	
	<b>188.485.833</b>	<b>5.281.477</b>	<b>(1.017.404)</b>	<b>192.749.905</b>	<b>6.585.389</b>	<b>(38.637)</b>	<b>199.296.656</b>	

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 (€ 6.337.222);
- \* a riclassificazioni delle riserve;
- \* all'incremento delle riserve a seguito della destinazione a questa posta dell'utile dell'esercizio 2015 (€ 6.542);
- \* all'utile dell'esercizio pari ad € 241.625.

I decrementi dell'esercizio si riferiscono:

- per € 6.542 alla destinazione dell'utile dell'esercizio 2015;
- per € 278.322 a una riclassificazione delle riserve;
- per € 32.095 al decremento della riserve a seguito di cessione alloggi.

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. Nei 3 es. prec. Per copert. Perdite	Per ragio ni altre
Capitale	7.731.541	B		0	0
Riserve di rivalutazione	569.626	A, B		0	0
Riserva legale	278.649	B		0	0
Riserve statutarie	914.849	A, B		0	0
Riserva contributi in c/capitale art.88 TUIR	158.711.544	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	3.021.834	A, B		0	0
Apporto per devoluzioni demanio	5.912.462	A		0	0
BA riserve facoltative	1.277.528	A, B		0	0
CO riserve facoltative	8.150.271	A, B		0	0
Riserva per conversione euro	0				
Utili (perdite) portati a nuovo	5.860.883	A,B		0	0
Utile dell'esercizio	241.625	A,B		0	0
<b>Totale</b>	<b>199.296.656</b>				
Quota non distribuibile	<b>199.296.656</b>				
<b>Residua quota distribuibile</b>	<b>0</b>				

(\*) 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	430.442	
L. 19/03/1983 n° 72	4.214	
L. 576/1975	134.970	

b) Composizione della voce Riserve statutarie

Riserve	Importo
Fondo plusvalenze su cessione immobili	914.849

## B) Fondi per rischi e oneri

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
10.392.410	12.642.210	(2.249.800)

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

Descrizione	31/12/2015	Incrementi	Decrementi	31/12/2016
Per trattamento di quiescenza	0	0	0	0
Per imposte, anche differite	151.406	0	(103.827)	47.579
Altri	12.490.804	1.904.702	(4.050.675)	10.344.831
	<b>12.642.210</b>	<b>1.904.702</b>	<b>(4.154.502)</b>	<b>10.392.410</b>

Gli altri fondi, pari ad € 10.344.831 al 31/12/2016 sono così dettagliati:

Descrizione	31/12/2015	Incrementi	Decrementi	31/12/2016
Fondo rischi verso altri debitori	58.648	0	(58.648)	0
Fondo incentivo 1% L. 109/94	0	0	0	0
Fondo rischi cause legali	240.064	39.936	0	280.000
Fondo imposta IMU anno 2012	578.458	0	(114.965)	463.493
Fondo ripristino ambientale	1.661.669	0	(806)	1.660.863
Fondo proventi L.R. 6/2007 e L.R.27/09	3.263.728			3.263.728
Fondi manutenzione	6.688.237	1.864.766	(3.876.256)	4.676.747
<b>Totale</b>	<b>12.490.804</b>	<b>1.904.702</b>	<b>(4.050.675)</b>	<b>10.344.831</b>

Gli incrementi dell'esercizio, pari complessivamente ad € 1.904.702, si riferiscono:

- per € 1.819.248 a riclassifiche del fondo manutenzione da breve termine a medio e lungo termine;
- per € 45.518 a accantonamenti a manutenzioni da eseguirsi sugli stabili di proprietà dei comuni gestiti dalla UOG di Como
- per € 39.936 ad accantonamento a fondo rischi per cause legali per le quali il rischio di soccombenza è considerato possibile o probabile.

I decrementi dell'esercizio pari complessivamente ad € 4.050.675 si riferiscono:

- per € 2.000.000 al rilascio di fondi manutenzione accantonati dalla UOG di Como in quanto esuberanti;
- per € 1.819.248 a riclassifiche del fondo manutenzione da breve termine a medio e lungo termine;
- per € 57.008 ad utilizzi di fondi manutenzione nell'esercizio;
- per € 806 allo scarico della quota parte di fondo ripristino ambientali attribuita a fabbricati che sono stati venduti nel corso dell'esercizio;
- per € 58.648 all'utilizzo di un fondo rischi;
- per € 114.965 all'utilizzo di parte di un fondo costituito prudenzialmente per poter far fronte ad eventuali richieste di comuni che dovessero richiedere all'azienda la quota di imu 2012 riservata allo Stato.

### C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
4.540.322	4.377.469	162.853

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

Descrizione	31/12/2015	Incrementi	Ricl.	Decrementi	31/12/2016
Fondo Trattamento di fine rapporto a carico Azienda	3.270.380	47.443	(11.925)	134.154	3.171.744
Fondo Trattamento di fine rapporto a carico Fondo Tesoreria	1.107.089	301.085	11.925	51.521	1.368.578
<b>TOTALE TFR</b>	<b>4.377.469</b>	<b>348.528</b>	<b>0</b>	<b>185.675</b>	<b>4.540.322</b>

A quanto iscritto come debito verso dipendenti per TFR a carico del Fondo Tesoreria, corrisponde per pari importo un credito verso l'INPS.

Gli incrementi del periodo si riferiscono alla rivalutazione delle somme al 31/12/2015 e alle quote versate nel 2016 al Fondo di tesoreria.

I decrementi si riferiscono per € 86.004 a erogazioni di TFR a seguito di

cessazione del rapporto di lavoro, e per € 99.671 ad erogazioni di anticipi TFR richiesti da alcuni dipendenti.

Nel corso del 2016 si è operata una riclassifica da Fondo TFR in Azienda a Fondo presso INPS per € 11.925 erroneamente accantonate nel 2015 nel fondo presso Azienda.

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito dell'Azienda e del Fondo Tesoreria al 31/12/2016 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

## D) Debiti

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
60.543.406	58.703.564	1.839.842

Di seguito dettaglio e scadenza dei debiti iscritti in bilancio:

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Debiti verso altri finanziatori per mutui	535.240	2.899.713	16.694.012	20.128.965
Acconti	19.524			19.524
Debiti verso Fornitori	6.724.611			6.724.611
Contributi per investimenti ex L. 457/513(Fondi in B.d'Italia)	986.345			986.345
Debiti tributari	441.086			441.086
Debiti verso Istituti di previdenza	471.463			471.463
Altri debiti:				
- Depositi cauzionali		4.261.919		4.261.919
- Comuni per gestione alloggi	10.697.494			10.697.494
- Debiti verso il personale	382.954			382.954
- Debiti diversi	10.911.230	3.880.739	1.637.076	16.429.044
Totale Altri debiti	21.991.677	8.142.657	1.637.076	31.771.411
<b>Totale Debiti</b>	<b>31.169.946</b>	<b>11.042.371</b>	<b>18.331.088</b>	<b>60.543.406</b>

Il saldo del debito verso enti mutuanti al 31/12/2016, pari ad Euro 20.128.965, è rappresentato per € 4.695.761 dal debito per l'utilizzo del finanziamento realizzato mediante apertura di un conto corrente ipotecario, e per € 15.433.204 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., della Banca Popolare di Bergamo, della Banca Popolare di Sondrio e di Intesa San Paolo 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:

<b>Descrizione</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
Debiti verso Erario per IVA	19.791	0
Debiti verso Erario per imposta bollo	11.466	0
Debiti verso Erario per ritenute	216.733	216.352
Debiti tributari per IMU	193.096	193.096
<b>Totale</b>	<b>441.086</b>	<b>409.448</b>

Si evidenzia che nel bilancio 2016 si è proceduto allo stralcio dei debiti iscritti in bilancio verso lo Stato per i proventi della Legge 560/93, per complessivi € 2.663.524,91 imputando l'importo a riserva di patrimonio netto configurandosi di fatto l'utilizzo come contributo in conto capitale da parte dello Stato (ora Regione Lombardia). Il contributo è stato messo a valere sull'intervento effettuato in Varese via Talizia, di proprietà Aler, per la realizzazione di 20 alloggi a canone moderato e 12 alloggi a canone sociale, per il quale l'Azienda ha contribuito con apporto di capitale proprio contrendo un mutuo di € 3.790.000,00.

Nel corso del 2016 inoltre, con il benestare di Regione Lombardia, si è provveduto all'utilizzo dei fondi giacenti presso la Banca d'Italia per i proventi della legge 560/93 a copertura di parte dell'esposizione finanziaria del conto corrente ipotecario aperto ed utilizzato per interventi costruttivi, nel rispetto di quanto previsto dalle norme per il reimpiego delle somme.

In relazione ai debiti con scadenza superiore a 12 mesi si precisa che, per quelli esistenti alla data del 01/01/2016 e che non hanno ancora esaurito i loro effetti in bilancio, l'Azienda si è avvalsa della facoltà concessa in sede di prima applicazione dall'art. 12 del D. Lgs. 139/2015 non applicando il criterio del costo ammortizzato alla valutazione dei suddetti debiti.

Peraltro si ritiene che gli effetti derivanti dall'applicazione di quest'ultimo criterio siano irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta delle informazioni esposte in bilancio in quanto i costi di transazione, le commissioni ed ogni altra differenza tra il valore iniziale e quello a scadenza sono di scarso

rilievo e i tassi applicati sono in linea con quelli di mercato.

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

## E) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
176.515.414	170.210.383	6.305.031

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

La composizione della voce è la seguente:

Descrizione	31/12/2015	Incrementi	Decrementi	31/12/2016
Ratei passivi	135.554	48.460	(135.554)	48.460
Risconti passivi diversi	11.338	87.936	(11.338)	87.936
Risconti passivi stipulazione contratti	80.989	0	(40.653)	40.336
Risconti passivi contribuiti su int. in corso	0	2.239.076	0	2.239.076
Risconti passivi pluriennali-contribuiti in c/capitale	169.982.502	9.490.854	(5.373.750)	174.099.606
	<b>170.210.383</b>	<b>11.866.326</b>	<b>(5.561.295)</b>	<b>176.515.414</b>

Ratei passivi diversi: rilevano pagamenti posticipati ma di competenza dell'esercizio di: un canone di pubblicità (€ 80); rate spese condominiali (€ 6.590); interessi passivi su due mutui contratti dalla UOG di Monza e Brianza per l'intervento di Lissone via Nigra ed il PRU di Carate (€ 41.446) e per interventi finanziati con i fondi Kyoto (€ 344).

Risconti passivi diversi: sono relativi a canoni di locazione di siti in cui sono state installate antenne per la ricezione del segnale da parte di società telefoniche di competenza di futuri esercizi (€ 69.436) e a canoni di locazione di competenza 2017 fatturati a inquilini diversi (€ 18.500)

Contributi in c/capitale: gli incrementi si riferiscono ai contributi ricevuti nel 2016 per finanziare lavori di ristrutturazione, recupero o manutenzione straordinaria su stabili in proprietà superficiaria; i decrementi si riferiscono all'utilizzo dei contributi a copertura delle rate di ammortamento finanziario di competenza dell'esercizio calcolate sugli stabili in diritto di superficie o per eventuali cessioni di alloggi.

Rimborso spese per stipulazione contratti: i decrementi si riferiscono alla quota di competenza del 2016 dei ricavi per rimborsi registrazione contratti avvenute in anni precedenti.

Contributi in c/esercizio su interventi in corso: gli incrementi si riferiscono ai

contributi in conto esercizio e in conto impianti ricevuti nel corso del 2016 su interventi in corso per i quali non si è ancora verificata la spesa. I relativi contributi pertanto sono stati sospesi nei risconti passivi.

I risconti passivi sopra elencati hanno tutti durata superiore ai cinque anni, ad eccezione di quelli relativi al rimborso spese stipulazione contratti e a quelli relativi ai contributi per interventi in corso.

## CONTO ECONOMICO

Come indicato nella parte iniziale della nota integrativa, in considerazione del cambiamento effettuato nell'esercizio 2016 nella contabilizzazione delle partite economiche relative agli alloggi comunali gestiti in rendicontazione, si è provveduto a modificare il conto economico 2015, al fine di garantire la comparabilità dei dati.

### A) Valore della produzione

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
51.003.449	50.656.935	346.514

In dettaglio:

Descrizione	31/12/2016	31/12/2015	Variazioni
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	43.488.628	45.214.169	(1.725.540)
Variazioni rimanenze prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	0	(216.427)	216.427
Variazioni lavori in corso su ordinazione	0	0	0
Incrementi immobilizzazioni per lavori interni	0	0	0
Altri ricavi e proventi:			
- Rimborsi e proventi diversi	2.409.542	250.777	2.158.765
- Rimborsi dallo Stato (CER) per GS	0	0	0
- Proventi delle vendite	1.222.088	1.290.510	(68.422)
- Contributi in conto esercizio	3.883.191	4.117.907	(234.716)
<b>Totale valore della produzione</b>	<b>51.003.449</b>	<b>50.656.935</b>	<b>346.514</b>

### Ricavi per categoria di attività

I ricavi sono così ripartiti per area di attività:

Categoria	31/12/2016	31/12/2015	Variazioni
Vendite fabbricati di ed. agev.	0	240.000	(240.000)
Vendite opere urbanizzazione	0	1.000.696	(1.000.696)
Canoni di locazione	27.408.171	27.770.202	(362.031)
Canoni diversi	94.940	106.254	(11.314)
Proventi per amministrazione stabili	1.409.111	1.294.536	114.575
Rimborsi per amministrazione	14.223.544	14.053.433	170.111

stabili			
Rimborsi per manutenzione stabili	125.041	420.206	(295.165)
Corrispettivi diversi	227.821	328.841	(101.020)
Variazione fabbricati ultimati per la vendita	0	(216.427)	216.427
Rimborsi e proventi diversi	409.542	250.777	158.765
Proventi delle vendite	1.222.088	1.290.510	(68.422)
Contributi dello Stato e di altri Enti in c/eserc.	3.883.191	4.117.907	(234.716)
Sopravvenienze non derivanti da errori	2.000.000	0	2.000.000
<b>Totale</b>	<b>51.003.449</b>	<b>50.656.935</b>	<b>346.514</b>

La percentuale degli utenti per area, e per unità operativa territoriale, alla fine dell'esercizio è la seguente:

#### Varese

Area	2016	2015
Protezione	51,09	48,05
Accesso	29,87	30,76
Permanenza	17,80	19,15
Decadenza	0,28	0,48
In via di definizione	0,97	1,56
	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

#### Busto

Area	2016	2015
Protezione	43,99	43,95
Accesso	37,47	37,98
Permanenza	16,38	17,66
Decadenza	0,16	0,41
In via di definizione		
	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

#### Como

Area	2016	2015
Protezione	48,11	50,51
Accesso	29,79	28,65
Permanenza	21,44	20,25
Decadenza	0,66	0,46
In via di definizione	0	0,13
	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

#### Monza Brianza

Area	2016	2015
Protezione	41,29	41,42
Accesso	35,45	36,02
Permanenza	21,96	21,15
Decadenza	1,30	1,31
In via di definizione	0	0,10
	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

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 € 12.693;
- \* Contributi a copertura della quota capitale mutui per € 5.110;
- \* Contributi a copertura ammortamenti finanziari per € 2.727.694;
- \* Contributi per interventi di manutenzione su alloggi di proprietà per € 990.384;
- \* Contributi comunali per € 140.678;
- \* Contributi per il risparmio energetico € 6.632.

I proventi delle vendite si riferiscono alle plusvalenze realizzate per € 489.383 dalla cessione di alloggi e box, ai sensi della legge regionale n.27/2009, per € 440.125 dalla cessione dell'immobile di Via Como 10 precedentemente adibito ad ufficio, e per € 10 dalla cessione di due fotocopiatrici.

Nei proventi delle vendite trovano evidenza anche i ricavi derivanti dall'estinzione del diritto di prelazione che per il 2016 ammontano ad € 292.570.

Le sopravvenienze non derivanti da errore, pari ad € 2.000.000 si riferiscono al rilascio a conto economico di fondi manutenzione eccedenti utilizzati successivamente per l'accantonamento al fondo svalutazione crediti.

## Ricavi per area geografica

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

## B) Costi della produzione

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
49.206.417	48.137.869	1.068.548

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

Descrizione	31/12/2016	31/12/2015	Variazioni
<b>Per materie prime sussidiarie, di consumo e di merci:</b>	0	0	0
<b>Per servizi:</b>			
- Spese generali	1.931.988	2.006.309	(74.321)
- Spese di amministrazione stabili	2.280.337	2.776.204	(495.867)
- Spese di manutenzione stabili	8.712.027	9.096.172	(384.145)
- Spese per servizi a rimborso	12.459.669	11.964.041	495.628
- Spese per interventi edilizi	237.966	292.225	(54.259)
	<u>25.621.987</u>	<u>26.134.952</u>	<u>(512.965)</u>



**Per godimento beni di terzi**

- Noleggio automezzi ad uso strumentale	0	8.192	(8.192)
- Locazione finanziaria auto	0	0	0
- Locazione macchinari postali	2.350	2.346	4
- Locazione cellulari	0	325	(325)
- Locazioni hardware	61.281	76.523	(15.242)
	<u>63.630</u>	<u>87.385</u>	<u>(23.755)</u>

**Per il personale:**

- Salari e stipendi	6.088.097	5.665.045	423.052
- Oneri sociali	1.863.521	1.725.913	137.608
- Trattamento di fine rapporto	442.538	434.058	8.480
- Trattamento quiescenza e simili	22.063	22.140	(77)
- Altri costi del personale	28.396	32.041	(3.645)
	<u>8.444.615</u>	<u>7.879.197</u>	<u>565.418</u>

**Ammortamenti e svalutazioni:**

- Ammortamento immobilizzazioni Immateriali	156.192	159.240	(3.048)
- Ammortamento immobilizzazioni Materiali	4.525.142	4.071.776	453.366
- Svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante	6.400.000	1.374.000	5.026.000
	<u>11.081.334</u>	<u>5.605.016</u>	<u>5.476.318</u>

Variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	0	1.000.696	(1.000.696)
--	---	-----------	-------------

**Altri accantonamenti:**

- Accantonamento per interventi Straordinari	0	0	0
- Accantonamento fondo vincolato L.27	0	0	0
- Accantonamento rischi per cause Legali	39.936	195.000	(155.064)
- Al fondo altri rischi	0	460.968	(460.968)
	<u>39.936</u>	<u>655.968</u>	<u>(616.032)</u>

**Oneri diversi di gestione**

Imposte e tasse dell'esercizio (non sul reddito)	3.366.237	5.294.587	(1.928.350)
Altri oneri diversi di gestione	533.256	427.506	105.750
Minsuvalenze da alienazione	55.422	1.052.562	(997.140)
	<u>3.954.915</u>	<u>6.774.655</u>	<u>(2.819.740)</u>

<b>Totale</b>	<b>49.206.417</b>	<b>48.137.869</b>	<b>1.068.548</b>
---------------	-------------------	-------------------	------------------

**Costi per servizi**

La voce "Spese per servizi a rimborso" è relativa alle spese condominiali (acqua, luce, gas, ecc.) addebitate o da addebitare agli inquilini e nel 2016 risulta così dettagliata:

<b>Descrizione</b>	<b>31/12/2016</b>
Acqua	€ 2.007.518
Illuminazione	€ 1.531.924
Pulizia parti comuni	€ 483.082
Pulizia spazi a verde	€ 439.605
Riscaldamento	€ 5.208.306
Ascensori	€ 415.053
Interventi a rimborso alloggi in condominio	€ 449.588
Imposta di bollo e di registro (quota a carico inquilini)	€ 406.947
Spese legali a carico inquilini	€ 383.858
Spese servizi comuni a rendicontazione	€ 143.687
Spese di riscossione e bollettazione	€ 190.327
Imposta di bollo su fattura	€ 145.142
Spurghi	€ 170.937
Altre spese di manutenzione a carico inquilini	€ 268.163
Altre spese	€ 215.532
<b>Totale</b>	<b>€ 12.459.669</b>

Si evidenzia che nelle spese sopra dettagliate sono incluse spese a rimborso a carico degli assegnatari relativi ad esercizi precedenti per € 53.906.

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:

<b>Descrizione</b>	<b>Importo</b>
Consulenze legali e di diritto amm.vo	61.282,00
Consulenze di natura amministrativa/fiscale	39.832,00
Consulenze per certificazione qualità	16.420,00
Consulenze tecniche e legali	5.842
<b>Totale</b>	<b>123.376</b>

Le altre prestazioni professionali sono così dettagliate:

<b>Descrizione</b>	<b>Importo</b>
Certificazioni qualità e bilancio	€ 19.525
Prestazioni notarili, immob. e peritali	0
Consulenze L. 81/08 (medico competente)	€ 652
Spese legali pratiche morosità	€ 413.675
Commissioni e Collaudi	0

Direzione e Assistenza lavori	0
Progettazioni	€ 22.637
Certificazione energetica	€ 5.700
Compenso O.D.V. D. Lgs. 231/10	€ 31.200
Spese per cause legali	€ 106.368
Spese legali c.d.c. Interventi edilizi	€ 31.844
Prestazioni per rilievi topografici, ispezioni, redazioni tipo mappali e accatastamenti	€ 19.966
<b>Totale</b>	<b>€ 651.567</b>

### Costi per godimento beni di terzi

Ammontano complessivamente ad € 63.630 e sono così dettagliati:

- per € 61.281 relativi ai canoni di leasing operativo per il noleggio delle apparecchiature hardware;
- per € 2.349 al canone di locazione operativa di macchinari per l'affrancatura postale.

### 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:

<b>Descrizione</b>	<b>31/12/2016</b>
Retribuzione personale	€ 5.115.620
Straordinari	€ 111.886
Ferie non godute	€ 62.265
Diarie e trasferte	12.508
Premio di produttività	626.413
Premio Merloni	112.446
Lavoro interinale	26.004
Personale in stage	20.955
<b>Totale salari e stipendi</b>	<b>€ 6.088.097</b>
Contributi INPS	€ 251.343
Contributi INPDAP/ENPDEP	€ 1.533.893
INAIL	€ 55.130
FASI	€ 21.564
Contributi personale interinale	1.591
<b>Totale Oneri sociali</b>	<b>€ 1.863.521</b>
<b>Trattamento di quiescenza e simili</b>	<b>€ 22.063</b>
TFR Azienda	€ 57.161
TFR c/o Tesoreria	€ 284.883
TFR Previdai/Previambiente/altri fondi previdenziali	€ 100.494
<b>Totale TFR</b>	<b>€ 442.538</b>
Altri costi del personale	€ 24.371

Liberalità a favore dei dipendenti	€ 4.025
<b>Totale Altri costi del personale e altri oneri</b>	<b>€ 28.396</b>
<b>Totale costo del personale</b>	<b>8.444.615</b>

Si evidenzia che il conto economico 2016 accoglie maggiori costi del personale rispetto all'esercizio 2015, nel quale sono stati imputati a conto economico solo una parte dei premi di produzione. Infatti a seguito dell'accorpamento si è proceduto ad uniformare i comportamenti adottati in materia di imputazione dei costi del personale adottando il criterio di cassa per il premio di produttività. Una parte del premio 2015 essendo stato accantonato nel bilancio consuntivo 2014 non è transitato nel conto economico determinando dunque un minor costo del personale nel bilancio 2015.

### **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.

### **Svalutazione crediti**

L'accantonamento al fondo svalutazione crediti per l'anno 2016 ammonta ad € 6.400.000,00. L'operazione di natura straordinaria, volta ad adeguare il fondo svalutazione crediti iscritto in bilancio, è stata fatta sulla base degli esiti di una specifica due diligence effettuata sui crediti verso inquilini della UOG di Monza Brianza.

### **Altri accantonamenti**

L'accantonamento effettuato nell'esercizio, per € 39.936, si riferisce all'adeguamento del fondo rischi per cause legali per i potenziali rischi derivanti da cause legali in corso per le quali il rischio di soccombenza è stato ritenuto certo o probabile.

### **Oneri diversi di gestione**

Ammontano complessivamente ad € 3.954.915 e sono costituiti per la quasi totalità da imposte e tasse dell'esercizio- non sul reddito.

In dettaglio:

### Imposte e tasse dell'esercizio (non sul reddito)

La voce comprende:

Descrizione	31/12/2016
Imposta di bollo	9.267
Imposta di registro	37.186
Iva indetraibile pro rata	2.681.277
IMU	240.444
TASI	32.291
Altre imposte e tasse	35.134
Sanzioni amministrative	22.663
Imposta di registro locazioni-quota a carico Aler	307.976
<b>Totale</b>	<b>3.366.238</b>

### Altri oneri diversi di gestione e minusvalenze da alienazione

Gli altri oneri di gestione sono costituiti quasi esclusivamente da oneri di gestione riferiti ad esercizi precedenti, e al 31/12/2016 ammontano ad € 533.255. Le voci maggiormente significative sono le seguenti

- € 377.364 derivanti dallo stralcio dei crediti per imposte anticipate dell'ex Aler di Monza per errata imputazione anno 2008 e mancati utilizzi 2011-2014;
- € 13.251 imposte dovute Aler Monza anno 2011 a seguito di accertamento modello Unico 2012;
- € 139.693 per rimborsi conguagli/affitti relativi ad esercizi precedenti

Le minusvalenze da alienazione, pari ad € 55.422 si riferiscono alla dismissione di n° 15 unità immobiliari in Carate Brianza Via Kennedy 9/11.

### C) Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
(464.284)	(464.935)	651

In dettaglio:

Descrizione	31/12/2016	31/12/2015	Variazioni
Proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	5.485	7.038	(1.553)
Proventi diversi dai precedenti (Interessi e altri oneri finanziari)	25.200 (494.969)	57.755 (529.728)	(32.555) (34.759)
	<b>(464.284)</b>	<b>(464.935)</b>	<b>651</b>

**Proventi finanziari diversi**

Al 31/12/2016 i proventi finanziari diversi sono così costituiti:

<b>Descrizione</b>	<b>Importo</b>
Interessi su c/c bancari	9.831
Interessi su c/c Legge 560	2.551
Interessi di mora	2.030
Altri interessi	10.788
<b>Totale</b>	<b>25.200</b>

**Interessi e altri oneri finanziari**

Al 31/12/2016 sono così costituiti:

<b>Descrizione</b>	<b>Totale</b>
Interessi su rate ammortamento mutui	477.654
Interessi su c/c legge 560 da riversare ex Gestione Speciale	984
Interessi ed oneri su altri debiti	16.331
<b>Totale</b>	<b>494.969</b>

**D) Rettifiche di valore di attività finanziarie**

<b>Saldo al 31/12/2016</b>	<b>Saldo al 31/12/2015</b>	<b>Variazioni</b>
0	0	0

**E) Imposte sul reddito d'esercizio**

<b>Saldo al 31/12/2016</b>	<b>Saldo al 31/12/2015</b>	<b>Variazioni</b>
1.091.124	2.047.590	(956.467)

In dettaglio:

<b>Imposte</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>	<b>Variazioni</b>
IRES	1.919.677	2.077.056	(157.379)
Imposte anticipate su IRES	(724.726)	72.928	(797.654)
Imposte differite su IRES	(103.827)	(102.394)	(1.433)
	<b>1.091.124</b>	<b>2.047.590</b>	<b>(956.467)</b>

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	1.332.749	
Onere fiscale teorico (%)	13,75%	<b>183.253</b>
<b>Differenze temporanee imponibili in esercizi successivi:</b>		
Plusvalenze patrimoniali	704.681 13,75%	96.892
<b>Totale</b>	<b>704.681</b>	<b>280.145</b>
Descrizione	Valore	Imposte
<b>Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:</b>		
Accantonamento al fondo rischi cause legali € 39.936	39.936	4.792
Accantonamento al fondo rischi su crediti € 6.227.532	6.227.532	747.304
<b>Totale</b>	<b>6.267.468</b>	<b>752.096</b>
Descrizione	Valore	Imposte
<b>Differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi</b>		
Imposte indeducibili	272.735	
Minusvalenze e Sopravvenienze varie	479.080	
Spese di rappresentanza	330	
Altre spese indeducibili	45.597	
Redditi dei terreni e dei fabbricati	21.381.192	
Svalutazioni e accantonamenti non deducibili	0	
Spese relative agli immobili	12.358.777	
Telefoni e telefonini	28.405	
Ammortamenti non deducibili	3.188.137	
Spese di trasporto indeducibili	50.464	
Altre variazioni in aumento	0	
Proventi degli immobili	(24.421.665)	
Sopravvenienze attive deducibili	(76.953)	
Contributi	(3.718.078)	
Utilizzo fondo manutenzione	(57.008)	
Utilizzo fondo svalutazione crediti	(1.485.690)	
4% TFR a fondi complementari	(4.020)	
Deduzione 20% IMU su fabbricati strumentali	(6.955)	
Rilascio di fondi eccedenti tassati	(2.000.000)	
<b>Totale</b>	<b>6.034.348</b>	
Imponibile fiscale	14.339.246	
ACE	(377.956)	
<b>Reddito imponibile finale</b>	<b>13.961.290</b>	
<b>Imposte correnti sul reddito dell'esercizio</b>		<b>1.919.677</b>
Recupero imposte differite		(96.892)
Recupero Imposte anticipate		18.776
Imposte anticipate		(752.096)
Adeguamento imposte anticipate/differite per variazione aliquota		1.659
<b>Imposte sul reddito d'esercizio</b>		<b>1.091.124</b>

**IRAP**

Si segnala che la Regione Lombardia con L.R. 14/07/03 n.10 art. 77 co. 6-sexies e

6-septies ha disposto l'azzeramento dell'IRAP per le ALER a decorrere dal 01/01/2015.

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

### Fiscalità differita / anticipata

Nel presente bilancio trovano evidenza gli utilizzi di imposte differite e anticipate derivanti dai bilanci delle ex Aler di Como e Busto Arsizio. A partire dal 2016 sono state iscritte in bilancio nuove attività per imposte anticipate per gli accantonamenti operati ai fondi rischi e svalutazione crediti in quanto esiste la ragionevole certezza del recupero tramite l'esistenza di adeguati redditi imponibili futuri.

### 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. 6/2003 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

### Conti d'ordine

Il dettaglio dei conti d'ordine al 31/12/2016 è il seguente:

Descrizione	31/12/2016	31/12/2015	Variazioni
Garanzie	2.899.043	3.146.531	- 247.488
Fabbricati in comodato	3.390.695	3.390.695	0
Beni di terzi	140.000	110.500	29.500
Garanzie ipotecarie su immobili	59.400.225	59.400.225	0
Altri impegni	2.700.000	2.700.000	0
<b>Totale conti d'ordine</b>	<b>68.747.951</b>	<b>68.747.951</b>	<b>- 217.988</b>

Le garanzie, per complessivi € 2.899.043 si riferiscono a fidejussioni rilasciate per nostro conto da Istituti di Credito o assicurativi a favore del Comune di Saronno a garanzia dello svolgimento dei lavori per i cantieri di Saronno Quartiere Matteotti, a favore di Regione Lombardia per i lavori di costruzione in Besana, a favore del



comune di Lissone per il relativo contratto di quartiere, a favore della Provincia di Monza Brianza per i lavori di Muggiò e per conto della Società Gestione Residenza Pomini srl, quale cauzione e a garanzia del pagamento dei canoni di locazione della residenza universitaria in Castellanza. Il rilascio delle fidejussioni a garanzia dello svolgimento dei lavori di cui sopra è conseguenza del fatto che la Regione Lombardia ha concesso dei co-finanziamenti ai Comuni della Provincia di Varese e Monza 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-Como-Monza Brianza e Busto Arsizio figura come soggetto attuatore dell'intervento ed è stata incaricata di realizzare tali opere. A fronte di tale cofinanziamento è stato richiesto il rilascio di fidejussioni a garanzia della realizzazione delle opere finanziate nei tempi previsti.

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, 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:

- per € 44.890.000 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.
- per € 13.600.000 alle garanzie rilasciate alla Banca Popolare di Sondrio a seguito dell'accensione di un mutuo di € 8.000.000 nell'esercizio 2012;
- per € 240.000 alle garanzie rilasciate al San Paolo IMI a seguito dell'accensione di un mutuo per la realizzazione di alcuni alloggi destinati alla vendita e non ancora venduti.
- Per € 670.225 alle garanzie rilasciate a favore di Regione Lombardia a garanzia della restituzione del contributo ricevuto per la ristrutturazione degli alloggi di Via Cellini 17/bis a Busto Arsizio.

Gli altri impegni, per complessivi € 2.700.000, si riferiscono alla quota residua di mutuo ancora da erogare da parte della Banca Popolare di Sondrio per gli interventi CDQ Lissone e PRU Carate Brianza per i quali l'Azienda ha già assunto impegno.

### **Attività conto terzi e altre gestioni**

Il centro di costo "attività conto terzi e altre gestioni" che include la gestione degli alloggi comunali a rendicontazione, e le attività effettuate per conto di Regione

per la gestione e la demolizione degli immobili Malpensa, chiude con un utile di € 262.209.

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

<b>Descrizione</b>	<b>Importo</b>
Proventi per amministrazione stabili	€ 728.778
Rimborsi per manutenzione stabili	€ 1.973
Corrispettivi diversi	€ 198.321
Altri ricavi e proventi	159.348
<b>Totale ricavi</b>	<b>1.088.420</b>
Costi amministrazione stabili	€ 50.768
Altri costi	€ 48.565
Costi per il personale	€ 385.300
Quota servizi generali imputati al centro di costo	€ 341.578
<b>Totale costi</b>	<b>826.211</b>
<b>Risultato di gestione</b>	<b>262.209</b>

### Fatti di rilievo intervenuti dopo la chiusura del bilancio

Nel corso del 2017 Regione Lombardia ha confermato quanto riportato nell'accordo di programma che si era concluso con l'acquisizione della residenza Universitaria Pomini da parte di Aler Varese-Como-Monza Brianza e Busto Arsizio e ha formalmente rinunciato al credito vantato nei confronti dell'Azienda per € 8.107.073. Pertanto, nel corso del 2017, si è provveduto a riclassificare da debiti a contributo a fondo perduto (tra i risconti passivi pluriennali) tale importo. Sempre nel corso del 2017 si segnala che è stato messo in ammortamento il mutuo erogato dalla Banca Popolare di Sondrio contratto nel 2012 per finanziare gli interventi del CDQ Lissone e PRU Carate Brianza. Il mutuo, di iniziali € 8.000.000, è stato messo in ammortamento solo per le quote richieste a SAL e pari a € 5.300.000 essendo spirato il termine di preammortamento concesso dall'istituto mutuante e già oggetto di proroga. Conseguentemente nel 2017 verranno meno gli impegni all'erogazione della somma di € 2.700.000 assunti dalla Banca Popolare di Sondrio.

### Compensi per organi Statutari

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

<b>Qualifica</b>	<b>N.</b>	<b>Compenso</b>	<b>Rimborso spese e indennità di missione</b>	<b>INPS c/Azienda</b>
Amministratori	1	60.739	35.931	16.347
Collegio sindacale	3	52.700*	4.500	

I

\*compresa cassa di previdenza.

**Utile di Bilancio**

Il presente bilancio, che chiude con un utile di € 241.624,80 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.

In conformità alle disposizioni statutarie, e alle norme regionali che prevedono la destinazione a riserva dell'utile derivante dal centro di costo delle vendite, si propone la seguente destinazione del risultato di esercizio:

Utile d'esercizio al 31/12/2016	Euro	241.624,80
5% a riserva legale/statutaria	Euro	12.081,24
A riserva vincolata ex lege 27/09	Euro	229.543,56

Varese, 23 maggio 2017

Il PRESIDENTE e AMM.RE UNICO  
F.to Ing. Alessandro Virgilio Dal Ben

Il DIRETTORE GENERALE  
F.to Dott. Giuliano Vecchi