

**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 31/12/2015**

**Premessa**

**Attività svolta**

L'Azienda opera nel settore dell'Edilizia Residenziale pubblica.

Con atto notarile del 01 dicembre 2014 a rogito notaio Franca Bellorini (rep. n. 78612 e racc. n. 14942) registrato a Varese il 17/12/2014 al n. 15995 serie 1T è stata dichiarata la fusione per incorporazione delle Aler di Como, Monza Brianza e Busto Arsizio nell'Aler di Varese.

Gli effetti civilistici e fiscali della fusione decorrono dal 1/1/2015.

Pertanto il presente bilancio è il primo post fusione. I dati comparativi dell'esercizio 2014 sono stati desunti dai bilanci delle quattro Aziende con le opportune riclassifiche necessarie per la comparabilità dei dati.

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 31/12/2015 in taluni casi si discostano da quelli utilizzati dalle quattro Aziende oggetto di fusione per la formazione del bilancio del precedente esercizio, poiché si è reso necessario

procedere ad una omogeneizzazione dei criteri utilizzati nella redazione del bilancio consuntivo 2015.

Nei commenti delle singole poste di bilancio sono state messe in evidenza eventuali variazioni nelle valutazioni e nei principi utilizzati e ove possibile si è proceduto alla riclassificazione dei dati del precedente esercizio.

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 svalutato, ed aumentato degli oneri accessori di diretta imputazione e delle rivalutazioni più avanti specificate e rettificato 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**

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.

**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 31/12/2015, ripartito per categoria, ha subito, rispetto al precedente esercizio, le seguenti variazioni:

Categoria	31/12/2015	31/12/2014	Variazione
Direttore Generale	1	3	(2)
Dirigenti	6	4	2
Impiegati	145	147	(2)
Operai	1	1	0
<b>Totale</b>	<b>153</b>	<b>155</b>	<b>(2)</b>

Al 31/12/2015 l'Azienda conta 153 dipendenti a tempo indeterminato, di cui 7 dirigenti e 14 dipendenti part-time (1 al 50% e 13 superiori al 50%), oltre a una collaborazione a progetto e a un contratto di lavoro interinale.

Si registrano nel corso dell'esercizio 2015 due cessazioni per quiescenza di personale amministrativo in servizio presso la U.O.G. di Como, rispettivamente il 28/02/2015 e il 31/12/2015.

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	438.683.531
Passivo	(245.933.626)
Patrimonio netto	(192.743.363)
Risultato d'esercizio	6.542
Conti d'ordine	68.747.951

Il Conto Economico presenta i seguenti risultati:

Valore della produzione	52.357.168
Costi della Produzione	(49.780.319)
Differenza	2.576.849
Proventi ed oneri finanziari	(464.935)
Rettifiche di valore di attività finanziarie	0
Proventi ed oneri straordinari	(57.782)
Risultato prima delle imposte	2.054.132
Imposte d'esercizio	(2.047.590)
Risultato d'esercizio	6.542

### ATTIVITA'

#### B) Immobilizzazioni

##### I. Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
5.241.583	5.269.037	(27.455)

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

Descrizione	Valore 31/12/2014	Incrementi	Decrementi	Amm.ti	Valore 31/12/2015
Costi di impianto e ampliamento	0	8.000	0	(1.600)	6.400
Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	123.985	123.784		(63.201)	184.568
Immobilizzazioni in corso e acconti	0				0
Altre	5.145.052			(94.438)	5.050.614
	<b>5.269.037</b>	<b>131.784</b>		<b>(159.239)</b>	<b>5.241.582</b>

In dettaglio, per le singole categorie, vengono evidenziati i movimenti intercorsi nel corso dell'esercizio 2015.

### Costi di impianto e di ampliamento

Le movimentazioni dell'esercizio sono state le seguenti:

<b>Descrizione</b>	
Costo storico	13.706
Rivalutazioni precedenti	0
Ammortamenti precedenti	(13.706)
Svalutazioni precedenti	0
<b>Valore al 31/12/2014</b>	<b>0</b>
Acquisizioni dell'esercizio	8.000
Riclassifiche dell'esercizio	0
Alienazioni dell'esercizio:	0
- valore storico	(13.706)
- fondo ammortamento	13.706
Rivalutazioni dell'esercizio	0
Svalutazioni dell'esercizio	0
Ammortamenti dell'esercizio	1.600
<b>Valore al 31/12/2015</b>	<b>6.400</b>

Le alienazioni sono riferite allo scarico del sito web dell'ex Aler di Busto Arsizio chiuso nel corso dell'esercizio. Gli incrementi sono relativi ai costi di realizzazione del nuovo sito internet della nuova azienda nata dalla fusione.

### 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:

<b>Descrizione</b>	
Costo storico	1.057.629
Rivalutazioni precedenti	0
Ammortamenti precedenti	(933.644)
Svalutazioni precedenti	0
<b>Valore al 31/12/2014</b>	<b>123.985</b>
Acquisizioni dell'esercizio	123.784
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	(63.201)
<b>Valore al 31/12/2015</b>	<b>184.568</b>

Gli incrementi del periodo si riferiscono all'acquisto di software in proprietà e di nuovi software in licenza d'uso. Tra questi ultimi gli acquisti più significativi sono relativi a:

- acquisto nuovo software in licenza d'uso per l'elaborazione delle paghe (€ 7.000,00);



- acquisto nuove licenze software per i nuovi PC aziendali (€ 14.500,00);
- acquisto del nuovo software gestionale SIREAL modulo contabilità € 84.448,00.

**Altre**

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

<b>Descrizione</b>	
Costo storico	5.955.722
Rivalutazioni precedenti	0
Ammortamenti precedenti	(810.670)
Svalutazioni precedenti	0
<b>Valore al 31/12/2014</b>	<b>5.145.052</b>
Acquisizioni dell'esercizio	0
Riclassifiche dell'esercizio	0
Alienazioni dell'esercizio:	0
- valore storico	(22.078)
- fondo ammortamento	22.078
Rivalutazioni dell'esercizio	0
Svalutazioni dell'esercizio	0
Ammortamenti dell'esercizio	(94.438)
<b>Valore al 31/12/2015</b>	<b>5.050.614</b>

Al 31/12/2015 ammontano a € 5.050.614 e sono riferite a lavori di miglioria 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 31/12/2015</b>	<b>Saldo al 31/12/2014</b>	<b>Variazioni</b>
383.367.761	384.496.507	(1.128.746)

In dettaglio:

<b>Descrizione</b>	<b>31/12/2015</b>	<b>31/12/2014</b>	<b>Variazione</b>
Terreni e Fabbricati	370.498.863	355.017.759	15.481.104
Impianti e macchinari	14.959	16.670	(1.711)
Attrezzature industriali e commerciali	0	2.807	(2.807)
Altri beni	596.322	175.141	421.181
Immobilizzazioni in corso e acconti	12.257.617	29.284.130	(17.026.513)

<b>Totale</b>	<b>383.367.761</b>	<b>384.496.507</b>	<b>(1.128.746)</b>
---------------	--------------------	--------------------	--------------------

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

## Terreni e fabbricati

La movimentazione nel corso del 2015 è stata la seguente:

Descrizione	Terreni	Stabili di proprietà in locazione	Stabili di proprietà superficaria in locazione	Stabili di proprietà in uso diretto	Stabili in propr. Superf. in uso diretto	Altri stabili	Totale
Costo storico	25.182.056	144.603.028	247.538.003	1.412.507	363.099	969.579	420.068.272
Rivalutazioni precedenti		309.764		8.335			318.099
Ammortamenti precedenti	(206.193)	(9.462.404)	(54.445.773)	(737.411)	(319.166)	(197.665)	(65.368.612)
Svalutazioni precedenti							
<b>Valore al 31/12/2014</b>	<b>24.975.863</b>	<b>135.450.388</b>	<b>193.092.230</b>	<b>683.431</b>	<b>43.933</b>	<b>771.914</b>	<b>355.017.759</b>
Acquisizioni dell'esercizio		857.944	584.031	45.926			1.487.901
Riclassifiche da immob. in corso		5.655.146	3.533.233	8.931.328			18.119.707
Riclassifiche	1.720.166	0	0	(775.039)	337.880		1.283.007
Alienazioni dell'esercizio:	(10.161)	(96.469)	(1.327.632)				(1.434.262)
<i>Valore storico</i>	<i>(10.161)</i>	<i>(117.931)</i>	<i>(2.101.322)</i>				<i>(2.229.414)</i>
<i>Fondo ammortamento</i>		<i>21.462</i>	<i>773.690</i>				<i>795.152</i>
Rivalutazioni dell'esercizio							
Ammortamenti dell'esercizio		(692.240)	(3.082.808)	(158.853)	(19.973)	(21.375)	(3.975.249)
<b>Valore al 31/12/2015</b>	<b>26.685.868</b>	<b>141.174.769</b>	<b>192.799.054</b>	<b>8.726.793</b>	<b>361.840</b>	<b>750.539</b>	<b>370.498.863</b>

## Terreni

Le riclassifiche sono riferite per € 206.193,00 al giro del valore della quota di fondo ammortamento attribuita all'area a seguito dello scorporo del valore del sedime dei fabbricati al fondo di ripristino ambientale. Tale giroconto si riferisce al valore del fondo ammortamento attribuito all'area di sedime del fabbricato della ex Aler di Monza e Brianza non precedentemente allocato al fondo di ripristino ambientale. Tale giroconto è stato effettuato nell'esercizio 2015 per omogeneizzare i comportamenti delle 4 aziende oggetto di fusione.

Il restante importo di € 1.513.973,00 si riferisce, quanto ad € 1.076.815 al valore dell'area di sedime dei fabbricati ultimati nell'esercizio dalla UOG di Como e girocontati dal conto immobilizzazioni in corso e, per la differenza, al valore di sedime del fabbricato della nuova sede dell'Aler incorporante entrata a reddito nel 2015.

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

#### Stabili di proprietà in locazione

Le acquisizioni dell'esercizio si riferiscono a lavori di manutenzione straordinaria capitalizzati su fabbricati di proprietà della UOG di Monza e Brianza oltre a lavori di completamento realizzati sui fabbricati di Castellanza via Madonnina e Saronno X1.

Le riclassificazioni sono relative al giroconto dalla voce immobili in corso a immobili ultimati dei fabbricati di Mariano Comense via Mara, Bregnano via Manara e Como via S. Bernardino.

#### Stabili di proprietà superficaria in locazione

Gli incrementi sono relativi a interventi capitalizzati eseguiti su stabili in diritto di superficie di proprietà della UOG di Monza e Brianza. Le riclassifiche rilevano il valore degli immobili ultimati dalla UOG di Busto Arsizio (V.le Boccaccio) e dalla UOG di Como (Lipomo via Canzighina/Don Bianchi).

Tra le alienazioni dell'esercizio, oltre allo scarico del costo storico riferito alle vendite avvenute nel corso del 2015 per € 76.399,00, troviamo anche il decremento per la demolizione dei fabbricati di Lissone e la cui area è stata restituita al Comune.

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

Gli acquisti sono riferiti a lavori realizzati sulla sede della UOG di Monza e Brianza resisi necessari a seguito dell'allagamento avvenuto nel giugno del 2015.

La voce riclassificazioni da immobilizzazioni in corso è riferito al valore della nuova sede Aler di Varese ultimata nel 2015.

La voce riclassificazioni è riferita allo scorporo del sedime di fabbricato della nuova sede Aler di Varese (-437.159) e al giroconto del valore della sede di Monza (-337.880) riallocata correttamente tra gli immobili in proprietà superficaria.

#### Altri stabili

Trattasi di due centri sociali realizzati uno a Varese e l'altro a Saronno e di una casa albergo.

### **Impianti e macchinari**

Nel corso del 2015 tale voce di bilancio ha subito la seguente movimentazione:

Descrizione	Importo
Costo storico	156.570
Rivalutazione monetaria	
Rivalutazione economica	

Ammortamenti esercizi precedenti	(139.900)
Svalutazione esercizi precedenti	
<b>Saldo al 31/12/2014</b>	<b>16.670</b>
Acquisizioni dell'esercizio	5.845
Rivalutazione monetaria	
Rivalutazione economica dell'esercizio	
Svalutazione dell'esercizio	
Cessioni dell'esercizio	
Interessi capitalizzati nell'esercizio	
Ammortamenti dell'esercizio	(7.556)
<b>Saldo al 31/12/2015</b>	<b>14.959</b>

Gli acquisti si riferiscono ad un intervento di modifica dell'impianto di allarme della UOG di Busto Arsizio (per € 2.110,00) e all'acquisto di un proiettore e relativo schermo per l'auditorium della nuova sede di Varese (per € 3.735,00).

### Attrezzature industriali e commerciali

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

Descrizione	Importo
Costo storico	41.061
Rivalutazione monetaria	
Rivalutazione economica	
Ammortamenti esercizi precedenti	(38.254)
Svalutazione esercizi precedenti	
<b>Saldo al 31/12/2014</b>	<b>2.807</b>
Acquisizioni dell'esercizio	
Rivalutazione monetaria	
Rivalutazione economica dell'esercizio	
Svalutazione dell'esercizio	
Cessioni dell'esercizio	
Giroconti per riclassificazione	(2.807)
Interessi capitalizzati nell'esercizio	
Ammortamenti dell'esercizio	
<b>Saldo al 31/12/2015</b>	<b>0</b>

Sono state riclassificate le attrezzature varie delle UOG di Como e Monza riallocandole più opportunamente tra gli altri beni materiali nel conto attrezzatura varia poiché gli acquisti rilevati non si riferiscono ad attrezzatura industriale.

### Altri beni

In dettaglio, per ogni categoria, la movimentazione nel corso del 2015 è stata la seguente:

Descrizione	Mobili	Arredi	Macchine d'ufficio elettroniche (compreso CED)	Autovetture e Furgoni	Altri beni materiali	Totale
Costo storico	619.829	4.677	950.244	59.140	92.403	1.726.293
Rivalutazioni precedenti						

Ammortamenti precedenti	(530.058)	(4.677)	(900.768)	(50.656)	(64.993)	(1.551.152)
Svalutazioni precedenti	-	-	-	-	-	-
<b>Valore al 31/12/2014</b>	<b>89.771</b>	<b>0</b>	<b>49.476</b>	<b>8.484</b>	<b>27.410</b>	<b>175.141</b>
Acquisizioni dell'esercizio	238.650	0	104.770	149.362	14.983	507.765
Riclassifiche dell'esercizio			562		2.807	3.369
Alienazioni dell'esercizio:					(984)	(984)
- costo storico					(3.280)	(3.280)
- fondo ammortamento					2.296	2.296
Rivalutazioni dell'esercizio	-	-	-	-	-	-
Svalutazioni dell'esercizio	-	-	-	-	-	-
Ammortamenti dell'esercizio	(36.821)	(0)	(25.075)	(22.350)	(4.723)	(88.969)
<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>

Gli incrementi dell'esercizio si riferiscono a:

- acquisizione di mobili per la nuova sede di Varese;
- acquisto di nr. 12 nuove stampanti (€ 3.498,00), di nr. 2 navigatori (€ 260,00), di nr. 2 calcolatrici da ufficio (€ 112,00), di nuovi personal computer (€ 40.946,00) di cui la maggior parte destinati alla nuova sede di Varese in sostituzione di quelli presi a noleggio i cui contratti sono scaduti; di un nuovo totem per la gestione del pubblico da collocare presso la sede di Varese (€ 30.270,00); l'acquisto di un nuovo server per la UOG di Monza e Brianza in sostituzione di quello danneggiatosi a seguito dell'allagamento del giugno 2015 (€ 18.036,00); l'acquisto di nr. 3 rilevatori presenze (€ 2.093,00); l'acquisto di alcuni scanner (€ 1.405,00); l'acquisto di router per telefoni (€ 3.629,00); l'acquisto di alcune stampanti (€ 3.324,00); altri acquisti vari di minore entità per complessivi (€ 1.196,00);
- acquisizione di nuove autovetture aziendali. Al riguardo si precisa che nr. 2 auto sono state prese in sostituzione di auto vecchie in capo alla UOG di Busto Arsizio, nr. 5 macchine sono state acquistate in sostituzione di quelle già presenti presso la sede di Varese i cui contratti di noleggio sono scaduti nel corso dell'esercizio, nr. 1 auto è stata data in uso alla UOG di Monza per potenziare il parco macchine esistente mentre nr. 3 auto sono state date in uso alla UOG di Como che non aveva auto aziendali.

I decrementi si riferiscono alla cessione di una fotocopiatrice non più funzionante.

Le riclassifiche si riferiscono alla riallocazione delle attrezzature varie dal conto attrezzature industriali e commerciali.

### Immobilizzazioni in corso e acconti

Descrizione	Importo
Saldo al 31/12/2014	29.284.130
Acquisizioni dell'esercizio	2.172.509
Cessioni dell'esercizio	
Riclassifiche a rimanenze	
Riclassifiche a Patrimonio	(19.199.022)
Interessi capitalizzati nell'esercizio	
<b>Saldo al 31/12/2015</b>	<b>12.257.617</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 € 19.199.022, si riferiscono all'entrata a reddito della nuova sede dell'Aler di Varese e degli immobili di:

- Busto Arsizio V.le Boccaccio;
- Lipomo via Don Bianchi;
- Como via S. Bernardino;
- Bregnano;
- Mariano Comense via Mara.

### 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 31/12/2015 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 € 2.161,00 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 31/12/2015 l'Azienda ha ricevuto contributi in conto capitale per un totale di € 6.611.051; una parte di tali contributi, pari ad € 4.307.418 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 € 2.303.633 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.

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 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
1.533.814	1.585.558	(51.744)

### Partecipazioni

Descrizione	31/12/2014	Incrementi	Decrementi	31/12/2015
Edilizia Popolare	137	0	0	137

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

seguinte:

Descrizione	31/12/2014	Incrementi	Decrementi	31/12/2015
Cessionari di alloggi per debito residuo	207.891	0	(54.000)	153.891
Altri	1.377.530	69.428	(67.172)	1.379.786
<b>Totale</b>	<b>1.585.421</b>	<b>69.428</b>	<b>(121.172)</b>	<b>1.533.677</b>

Gli incrementi di periodo si riferiscono a depositi cauzionali richiesti dai gestori dei servizi di energia elettrica, acqua e gas; a prestiti concessi nel corso dell'esercizio a tre dipendenti che ne hanno fatto richiesta; ai depositi accreditati su due conti correnti postali dedicati alle due affrancatrici postali in uso presso le UOG di Como e di Busto Arsizio; a un deposito cauzionale a garanzia versato a favore di un comune.

I decrementi di periodo, pari complessivamente ad € 121.172, si riferiscono a:

- rimborso delle quote capitali di competenza dell'esercizio relative alle vendite rateali (€ 54.000);
- rimborso della quota capitale del 2015, dei prestiti concessi ai dipendenti (€ 21.670);
- alla restituzione di un'anticipazione su TFR erogata a un dipendente e non spettante (€ 2.049);
- all'utilizzo per affrancatura postale delle somme depositate sui conti correnti dedicati alle affrancatrici (€ 27.911);
- a depositi cauzionali rimborsati nell'esercizio dai gestori dei servizi di energia elettrica, acqua gas e diversi (€ 15.542).

I crediti di durata superiore ai 12 mesi, ma esigibili entro i 5 anni, pari complessivamente ad € 338.207, si riferiscono per € 201.131 a depositi cauzionali pluriennali, per € 83.372 a crediti verso cessionari per debito residuo, per € 40.796 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 € 34.298 e si riferiscono alla voce di bilancio "Cessionari di alloggi per debito residuo" (€ 27.308) e ai crediti verso dipendenti di durata ultra quinquennale per il rimborso dei prestiti concessi (€ 6.990).

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 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
1.721.086	2.917.005	(1.195.919)



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

Descrizione	Importo
Saldo al 31/12/2014 costruzioni ultimate	2.912.505
Saldo al 31/12/2014 costruzioni in corso	0
Acconti a fornitori	4.500
<b>Saldo al 31/12/2014</b>	<b>2.917.005</b>
Acquisizioni dell'esercizio costruzioni in corso	0
Cessioni	(1.217.123)
Riclassificazioni	0
Acconti a fornitori	21.204
<b>Saldo al 31/12/2015</b>	<b>1.721.086</b>

Le cessioni si riferiscono per € 1.000.697 alla cessione al Comune di Saronno del fabbricato denominato X4, costituito da una palestra, che gli è stata ceduta nel corso del 2015 come onere di urbanizzazione a scomputo e per € 216.427 alla cessione di nr. 2 alloggi di Colverde Parè Corte Grandi via Garibaldi.

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

## II. Crediti

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
31.809.375	33.926.128	(2.116.753)

In dettaglio i crediti iscritti in bilancio al 31/12/2015 (tutti entro i 12 mesi ad eccezione dei crediti per imposte anticipate) sono così costituiti:

Descrizione	2015	2014	Variazioni
<b>Crediti verso utenti:</b>			
- Crediti verso utenti in locazione	23.214.176	21.249.927	1.964.249
- Crediti e rimborsi gestione stabili c/to terzi	3.924.426	4.463.888	(539.462)
- Corrispettivi e rimborsi gestione stabili in condominio	48.585	55.779	(7.194)
<b>Totale lordo crediti verso utenti</b>	<b>27.187.187</b>	<b>25.769.594</b>	<b>1.417.593</b>
Crediti per conguaglio servizi a rimborso	490.852	2.257.001	(1.766.149)
Crediti per fatture da emettere	964.200	600.468	363.732
Credit verso altri clienti	384.945	288.625	96.320
<b>Totale lordo crediti</b>	<b>29.027.184</b>	<b>28.915.687</b>	<b>111.497</b>
Fondo svalutazione crediti	(4.465.529)	(4.231.575)	(233.954)
<b>Totale netto crediti</b>	<b>24.561.655</b>	<b>24.684.112</b>	<b>(122.457)</b>

### Crediti verso ex Cer per G.S.;

- Ex CER per rate ammortamento G.S.	0	0	(0)
- Ex CER per rimborsi diversi	0	0	(0)

- Ex CER per corrispettivi gestione rientri	0	11.690	(11.690)
	<b>0</b>	<b>11.690</b>	<b>(11.690)</b>
<b>Crediti Tributari</b>	<b>837.012</b>	<b>910.118</b>	<b>(73.106)</b>
<b>Crediti per imposte anticipate</b>	<b>444.889</b>	<b>587.684</b>	<b>(142.795)</b>
<b>Crediti verso Altri</b>			
- Crediti Verso Stato	23.636	24.883	(1.247)
- Crediti verso Regione	579.735	222.565	357.170
- Verso Enti territoriali	3.362.322	6.019.225	(2.656.903)
- Verso enti mutuanti per somme da erogare	33.804	35.148	(1.344)
- Crediti diversi	1.966.322	1.430.703	535.619
<b>Totale crediti verso altri</b>	<b>5.965.819</b>	<b>7.732.524</b>	<b>(1.766.705)</b>
<b>Totale Crediti</b>	<b>31.809.375</b>	<b>33.926.128</b>	<b>(2.116.753)</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 31/12/2014	79.975	3.936.084	4.016.059
Utilizzi dell'esercizio	(79.975)	(1.060.071)	(1.140.046)
Accantonamento dell'esercizio	149.621	1.224.379	1.374.000
<b>Saldo al 31/12/2015</b>	<b>149.621</b>	<b>4.100.392</b>	<b>4.250.013</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.

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 2015 si è proceduto alla compensazione tra crediti e debiti verso il CER. Al 31/12/2015 non vi sono in bilancio crediti verso il CER.

I crediti tributari al 31/12/2015 sono così costituiti:

Descrizione	31/12/2015	31/12/2014
Crediti verso Erario per acconto IRAP	116.160	0
Erario per IRAP da dichiarazione	172.334	202.334
Erario per IRES da dichiarazione	64.560	59.354
Crediti verso Erario per rimborso istanza IRAP anni 2007-2011	70.451	113.258
Erario per saldo IVA da dichiarazione	275.912	522.638
Erario per registrazione contratti di locaz.	3.037	3.037
Erario per imposta sostitutiva su TFR	284	807
Crediti verso Erario per credito D.L.66/2014 (c.d. bonus 80 euro)	14.465	1.235
Credito per Erario c/ritenute lavoro auton.	7.455	7.455
Erario per imposta di bollo virtuale	112.354	0
<b>Totale</b>	<b>837.012</b>	<b>910.118</b>

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 la Regione Lombardia sono inclusi i crediti per la manutenzione degli immobili Malpensa per € 44.810 e crediti verso Regione Lombardia per le demolizioni Malpensa per € 245.434.

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.

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 sfittanze.

Nel 2015 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 sfittanze per gli anni pregressi. Nel 2016 si dovrebbe proseguire nella contrattazione per giungere alla sottoscrizione della nuova convenzione, grazie anche a possibili soluzioni ipotizzate per il reperimento delle risorse necessarie per i lavori di manutenzione straordinaria da eseguirsi sugli stabili oggetto di 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 31/12/2014	215.516
Utilizzi dell'esercizio	
Accantonamento dell'esercizio	

<b>Saldo al 31/12/2015</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 € 1.107.089. 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 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
2.544.915	1.528.402	1.016.513

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

### IV. Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
11.596.136	15.229.130	(3.632.994)

In dettaglio:

Descrizione	31/12/2015	31/12/2014	Variazione
Depositi presso il Cassiere Banca Popolare di Sondrio	2.191.986	9.631.634	(7.439.648)
Depositi presso c/c UBI Banca Popolare di Bergamo MAV	3.072	1.842	1.230
Depositi presso Banca Popolare di Sondrio per incasso MAV	433.276	160.370	272.906
Depositi presso Banca Popolare di Sondrio per incasso Cambiali	21.730	21.126	604
Depositi presso Banca Popolare Di Sondrio per incasso Rid-SDD	467.393	7.749	459.644
Fondi L.27 conto vincolato	45	45	0
Fondi L.560/513 c/to transito c/o il cassiere	2.691.165	1.218.761	1.472.404
Banca Popolare di Sondrio Somme vincolate	4.504.104	3.500.000	1.004.104
Carte prepagate	1.286	856	430
Depositi presso c/c postali	1.277.420	683.068	594.352
Denaro ed altri valori in cassa	4.659	3.679	980
<b>TOTALE</b>	<b>11.596.136</b>	<b>15.229.130</b>	<b>(3.632.994)</b>

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

**D) Ratei e risconti**

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
868.861	642.120	226.741

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 31/12/2015 è così dettagliata:

- Risconti attivi pluriennali, per € 457.197, di cui € 456.474 relativi ai costi sostenuti per la stipulazione dei contratti di affitto, per la quota di competenza degli anni 2016-2020 ed € 723 relativi a risconti attivi pluriennali diversi;
- Risconti attivi diversi per € 411.664 relativi alla quota di competenza del 2016 di spese di varia natura sostenute nel corso dell'esercizio 2015.

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

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
192.749.905	188.485.833	4.264.072

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

Descrizione	31/12/2013	Incr.	Decr.	31/12/2014	Incr.	Decr.	31/12/2015
<b>Capitale:</b>							
- dotazioni	35.470			35.470			35.470
- devoluzioni	7.731.504		(15.691)	7.715.813			7.715.813
Totale	7.766.974		(15.691)	7.751.283			7.751.283
<b>Riserve di rivalutazione</b>	573.430		(1.902)	571.528		(1.902)	569.626
<b>Riserve statutarie e regolamentari:</b>							
- Riserve statutarie	277.420	524		277.944	378		278.322
- Fondi plusvalenze	914.849			914.849			914.849
Totale	1.192.269	524		1.192.793	378		1.193.171
<b>Altre riserve distintamente indicate:</b>							
a) Riserva contributi in conto capitale art. 88 TUIR							
- in sospensione d'imposta	2.253.051			2.253.051		(8)	2.253.043
- tassati	5.015.441			5.015.441			5.015.441

- non tassati	132.970.405	8.021.763	(133.418)	140.858.750	4.636.298	(376.857)	145.118.191
Totale	140.238.897	8.021.763	(133.418)	148.127.242	4.636.298	(376.865)	152.386.675
<b>b) Altre riserve</b>							
- Fondo nuove costruzioni	6.233.885			6.233.885			6.233.885
<b>categorie speciali</b>							
- 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	3.000.043	9.491		3.009.534	6.085		3.015.619
- BA riserve facoltative	1.275.985	452		1.276.437	1.091		1.277.528
-CO riserve facoltative	8.150.271			8.150.271			8.150.271
- Apporto per devoluzioni	5.912.462			5.912.462			5.912.462
<b>Demanio</b>							
Totale	24.964.606	9.943		24.974.549	7.176		24.981.725
<b>c) Riserva per conversione euro</b>							
			0	0		0	0
<b>Utili (perdite) portati a nuovo:</b>							
- Utili portati a nuovo	4.600.586	907.536	0	5.508.122	352.761	0	5.860.883
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	1.792.446	360.315	(1.792.446)	360.315	6.542	(360.315)	6.542
	<b>181.129.208</b>	<b>9.300.081</b>	<b>(1.943.457)</b>	<b>188.485.833</b>	<b>5.003.154</b>	<b>(739.082)</b>	<b>192.749.905</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 (€ 4.636.298);
- \* all'incremento delle riserve e degli utili a nuovo a seguito della destinazione a questa posta dell'utile dell'esercizio 2014 (€ 360.315);
- \* all'utile dell'esercizio pari ad € 6.542.

I decrementi dell'esercizio si riferiscono, per € 360.315 alla destinazione dell'utile dell'esercizio 2014; per € 320.000 a decremento di un contributo ricevuto contabilizzato a riserva e per € 58.767 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 di utilizzo (*)	Quota disponibile	Utilizzazioni eff. Nei 3 es. prec. Per copert. Perdite	Per altre ragioni
Capitale	7.751.283	B		0	0
Riserve di rivalutazione	569.626	A, B		0	0
Riserve statutarie	1.193.171	A, B		0	0
Riserva contributi in c/capitale art.88 TUIR	152.386.675	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	3.015.619	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	6.542	A,B	0	0
<b>Totale</b>	<b>192.749.905</b>			
Quota non distribuibile	<b>192.749.905</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
Riserva statutaria	278.322
Fondo plusvalenze su cessione immobili	914.849

## B) Fondi per rischi e oneri

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
12.642.210	14.517.088	(1.874.878)

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

Descrizione	31/12/2014	Incrementi	Decrementi	31/12/2015
Per trattamento di quiescenza	0	0	0	0
Per imposte, anche differite	253.800	0	(102.394)	151.406
Altri	14.263.288	931.458	(2.703.942)	12.490.804
	<b>14.517.088</b>	<b>931.458</b>	<b>(2.806.336)</b>	<b>12.642.210</b>

Gli altri fondi, pari ad € 12.490.804 al 31/12/2015 sono così dettagliati:

Descrizione	31/12/2014	Incrementi	Decrementi	31/12/2015
Fondo rischi verso altri debitori	27.272	31.376	0	58.648
Fondo incentivo 1% L. 109/94	76.000	0	(76.000)	0
Fondo rischi cause legali	45.064	195.000	0	240.064
Fondo imposta IMU anno 2012	117.490	460.968	0	578.458
Fondo ripristino ambientale	1.458.622	206.193	(3.146)	1.661.669
Fondo proventi L.R. 6/2007 e L.R.27/09	3.263.728			3.263.728
Fondi manutenzione	9.275.112	37.921	(2.624.796)	6.688.237
<b>Totale</b>	<b>14.263.288</b>	<b>931.458</b>	<b>(2.703.942)</b>	<b>12.490.804</b>

Gli incrementi dell'esercizio, pari complessivamente ad € 931.458, si riferiscono:

- per € 206.193 al giroconto del valore dei fondi ammortamento attribuiti alle aree pertinenziali dei fabbricati di proprietà dell'ex Aler di Monza e Brianza al fondo per il ripristino ambientale;
- per € 460.968 a un probabile rischio di soccombenza per il mancato pagamento di imposte nell'anno 2012;
- per € 195.000 ad accantonamento a fondo rischi per cause legali per le quali il rischio di soccombenza è considerato possibile o probabile;
- per € 31.376 a riclassifiche;
- per € 37.921 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 di proprietà comunale.

I decrementi dell'esercizio pari complessivamente ad € 2.703.942 si riferiscono:

- per € 2.624.796 all'utilizzo del fondo per interventi di manutenzione effettuato nel corso del 2015, per spese di manutenzione programmata effettuate nell'anno;
- per € 3.146 allo scarico della quota parte di fondo ripristino ambientali attribuita a fabbricati che sono stati venduti nel corso dell'esercizio;
- per € 76.000 in parte all'utilizzo a fronte del pagamento del premio incentivante relativo ad esercizi precedenti, in parte alla riclassifica delle somme residue da fondo incentivo 1% L. 109/94 al fondo rischi verso altri debitori.

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, e non è prevedibile l'esito.



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

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
4.377.469	4.119.006	258.463

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

Descrizione	31/12/2014	Incrementi	Decrementi	31/12/2015
Fondo Trattamento di fine rapporto a carico Azienda	3.288.023	52.779	70.422	3.270.380
Fondo Trattamento di fine rapporto a carico Fondo Tesoreria	830.983	283.397	7.291	1.107.089
<b>TOTALE TFR</b>	<b>4.119.006</b>	<b>336.176</b>	<b>77.713</b>	<b>4.377.469</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, pari complessivamente ad € 336.176, si riferiscono alla rivalutazione delle somme al 31/12/2014 e alle quote versate nel 2015 al Fondo di tesoreria.

I decrementi si riferiscono per € 31.039 a erogazioni di TFR a seguito di cessazione del rapporto di lavoro e per € 46.674 ad erogazioni di anticipi TFR richiesti da alcuni dipendenti.

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito dell'Azienda e del Fondo Tesoreria al 31/12/2015 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

**D) Debiti**

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
58.703.564	66.855.017	(8.151.453)

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	262.180	1.423.766	22.578.571	24.264.517
Acconti	19.524			19.524
Debiti verso Fornitori	6.840.670			6.840.670
Debiti verso ex Stato (CER) per G.S.:				
- Somme ricavate da all. prop	1.154.515			1.154.515

- Estinzione diritto di prelazione	1.343.427			1.343.427
- Debiti verso CER per fondi interventi	372			372
- Debiti verso ex Stato per destinazioni L. 560 a scadere	43.211	83.372	27.308	153.891
- Contributi per investimenti ex L. 560/93	1.425.252			1.425.252
- Contributi per investimenti ex L. 457/513	1.119.663			1.119.663
<b>Totale debiti verso ex Stato (Cer) per G.S.</b>	<b>5.086.440</b>	<b>83.372</b>	<b>27.308</b>	<b>5.197.120</b>
Debiti tributari	409.448			409.448
Debiti verso Istituti di previdenza	462.689			462.689
Altri debiti:				
- Depositi cauzionali		4.124.617		4.124.617
- Comuni per gestione alloggi	7.133.093			7.133.093
- Debiti verso il personale	320.882			320.882
- Debiti diversi	2.081.879	7.849.125		9.931.004
<b>Totale Altri debiti</b>	<b>9.535.854</b>	<b>11.973.742</b>		<b>21.509.596</b>
<b>Totale Debiti</b>	<b>22.616.805</b>	<b>13.480.880</b>	<b>22.605.879</b>	<b>58.703.564</b>

Il saldo del debito verso enti mutuanti al 31/12/2015, pari ad Euro 24.264.517, è rappresentato per € 8.569.132 dal debito per l'utilizzo del finanziamento realizzato mediante apertura di un conto corrente ipotecario, e per € 15.695.385 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:

Descrizione	31/12/2015	31/12/2014
Debiti verso Stato per imposte indirette diverse	0	272.654
Debiti verso Erario per ritenute	216.352	229.669
Debiti tributari per IMU	193.096	194.351
<b>Totale</b>	<b>409.448</b>	<b>696.674</b>

Con DGR X/4658 del 23/12/2015 Regione Lombardia ha ridefinito integralmente la natura del Fondo Rotativo per il risanamento ambientale e la riqualificazione energetica del patrimonio di edilizia residenziale pubblica delle ALER, costituito con DGR 3756 del 11/7/2012, stabilendo che le risorse già concesse alle ALER beneficiarie finali, siano da considerare a fondo perduto.

Pertanto gli importi relativi ai finanziamenti ricevuti, precedentemente iscritti nei debiti diversi oltre 12 mesi, pari complessivamente ad € 1.274.794 sono stati riclassificati come contributi nei risconti passivi o nel patrimonio netto, a seconda che tali contributi si riferissero rispettivamente a stabili in diritto di superficie o in piena proprietà.

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

## E) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
170.210.383	171.616.945	(1.406.562)

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

La composizione della voce è la seguente:

Descrizione	31/12/2014	Incrementi	Decrementi	31/12/2015
Ratei passivi	255.316	135.974	(255.736)	135.554
Risconti passivi	14.179	11.338	(14.179)	11.338
Risconti passivi pluriennali	171.347.450	2.338.907	(3.622.866)	170.063.491
<b>Totale</b>	<b>171.616.945</b>	<b>2.486.219</b>	<b>(3.892.781)</b>	<b>170.210.383</b>

I risconti passivi pluriennali sono così composti:

Descrizione	31/12/2014	Incrementi	Decrementi	31/12/2015
Contributi in c/capitale	171.220.373	2.338.907	(3.576.778)	169.982.502
Rimborso spese stipulazione contratti	127.077	0	(46.088)	80.989
<b>Totale</b>	<b>171.347.450</b>	<b>2.338.907</b>	<b>(3.622.866)</b>	<b>170.063.491</b>

Contributi in c/capitale: gli incrementi si riferiscono ai contributi ricevuti nel 2015 per finanziare lavori di ristrutturazione, recupero o manutenzione straordinaria su stabili in proprietà superficaria; 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 2015 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 31/12/2015 è il seguente:

Descrizione	31/12/2015	31/12/2014	Variazioni
Garanzie	3.146.531	1.955.065	1.191.466
Crediti verso Tesoreria Provinciale per Fondi CER art. 25 L. 513	0	1.380.995	(1.380.995)
Fabbricati in comodato	3.390.695	3.390.695	0
Beni di terzi	110.500	231.519	(121.019)
Garanzie ipotecarie su immobili	59.400.225	59.400.225	0
Altri impegni	2.700.000	2.700.000	0
Crediti in sofferenza stabili di terzi		437.257	(437.257)
Lavori per conto terzi		2.039.752	(2.039.752)
Depositi cauzionali di terzi		37.005.089	(37.005.089)
<b>Totale conti d'ordine</b>	<b>68.747.951</b>	<b>108.540.597</b>	<b>(39.792.646)</b>

Le garanzie, per complessivi € 3.146.531 si riferiscono a fideiussioni 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 e ex seminario), a favore di Regione Lombardia per l'intervento di Venegono Via San Rocco e per l'autocostruzione di Besana, a favore dei comuni di Seregno e Lissone per i relativi contratti di quartiere. Il rilascio di tali fideiussioni 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 fideiussioni a garanzia della realizzazione delle opere finanziate nei tempi previsti.

Si evidenzia che le fideiussioni rilasciate per gli interventi dei contratti di quartiere di Seregno e Lissone e per l'autocostruzione di Besana sono stati inseriti nei conti d'ordine nel corso del 2015 per uniformità di trattamento dei comportamenti adottati.

I crediti verso la Tesoreria Provinciale si riferiscono alle somme depositate sui conti correnti detenuti presso la Banca d'Italia ai sensi della Legge 457/78. Nel corso del 2015 abbiamo provveduto alla riclassifica di tali disponibilità nello Stato



Patrimoniale, nell'attivo tra le attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazione e nel passivo tra i debiti, per uniformità di trattamento con i fondi depositati presso la Banca d'Italia ai sensi della Legge 560/93.

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.

Si evidenzia che nel 2015 non sono stati indicati tra i conti d'ordine i crediti in sofferenza a carico del Comune di Busto Arsizio, i lavori svolti per conto terzi e le garanzie di terzi rilasciate a favore dell'Azienda, presenti nel bilancio chiuso al 31/12/2014 di Aler Busto Arsizio, in quanto si ritiene che non costituiscano di fatto né un rischio, né un impegno per l'Azienda.

## CONTO ECONOMICO

### A) Valore della produzione

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
52.357.168	50.665.978	1.691.190

In dettaglio:

Descrizione	31/12/2015	31/12/2014	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	48.296.321	45.070.756	3.225.565
Variazioni rimanenze prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(216.427)	231.734	(448.161)
Variazioni lavori in corso su ordinazione	0	0	0
Incrementi immobilizzazioni per lavori interni	0	106.593	(106.593)
Altri ricavi e proventi:			
- Rimborsi e proventi diversi	159.367	1.841.944	(1.682.578)
- Rimborsi dallo Stato (CER) per GS	0	1.234	(1.234)
- Contributi in conto esercizio	4.117.907	3.413.717	704.190
<b>Totale valore della produzione</b>	<b>52.357.168</b>	<b>50.665.978</b>	<b>1.691.190</b>

## Ricavi per categoria di attività

I ricavi sono così ripartiti per area di attività:

Categoria	31/12/2015	31/12/2014	Variazioni
Vendite fabbricati di ed. agev.	240.000	2.071.762	(1.831.762)
Vendite opere urbanizzazione	1.000.696	0	1.000.696
Canoni di locazione	30.970.535	29.297.098	1.673.437
Canoni diversi	106.254	110.691	(4.437)
Proventi per amministrazione stabili	1.294.536	2.516.484	(1.221.948)
Rimborsi per amministrazione stabili	13.935.252	12.007.472	1.927.780
Rimborsi per manutenzione stabili	420.206	224.413	195.793
Corrispettivi diversi	328.841	37.599	291.242
Variazione fabbricati ultimati per la vendita	(216.427)	231.734	(448.161)
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	0	106.593	(106.593)
Rimborsi e proventi diversi	159.367	647.181	(487.814)
Rimborsi dallo Stato (CER) per G.S.	0	1.234	(1.234)
Contributi dello Stato e di altri Enti in c/eserc.	4.117.907	3.413.717	704.190
<b>Totale</b>	<b>52.357.168</b>	<b>50.665.978</b>	<b>1.691.190</b>

La percentuale degli utenti per area, e per unità operativa territoriale, è la seguente:

### Varese

Area	2015	2014
Protezione	48,05	48,27
Accesso	30,76	30,81
Permanenza	19,15	19,14
Decadenza	0,48	0,39
In via di definizione	1,56	1,39
	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

**Busto**

Area	2015	2014
Protezione	43,95	47,60
Accesso	37,98	36,33
Permanenza	17,66	15,98
Decadenza	0,41	0,09
In via di definizione		
	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

**Como**

Area	2015	2014
Protezione	50,51	48,78
Accesso	28,65	28,84
Permanenza	20,25	21,77
Decadenza	0,46	0,48
In via di definizione	0,13	0,13
	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

**Monza Brianza**

Area	2015	2014
Protezione	41,42	39,69
Accesso	36,02	36,14
Permanenza	21,15	22,21
Decadenza	1,31	1,96
In via di definizione	0,10	0
	<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 € 14.678;
- \* contributi a copertura della quota capitale mutui per € 4.783;
- \* contributi a copertura ammortamenti finanziari per € 2.712.799;
- \* contributi per interventi di manutenzione su alloggi di proprietà per € 1.249.271;
- \* contributi comunali per € 130.000;
- \* contributi per il risparmio energetico € 6.376.

**Ricavi per area geografica**

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

**B) Costi della produzione**

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
49.780.319	49.026.102	754.218

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

Descrizione	31/12/2015	31/12/2014	Variazioni
<b>Per materie prime sussidiarie, di consumo e di merci:</b>	0	1.000.696.	(1.000.696)
<b>Per servizi:</b>			
- Spese generali	1.953.448	2.211.420	(257.972)
- Spese di amministrazione stabili	2.776.204	4.325.191	(1.548.987)
- Spese di manutenzione stabili	10.425.069	8.120.646	2.304.423
- Spese per servizi a rimborso	11.952.060	10.986.399	965.661
- Spese per interventi edilizi	292.225	456.489	(164.264)
	<u>27.399.006</u>	<u>26.100.145</u>	<u>1.298.861</u>
<b>Per godimento beni di terzi</b>			
- Noleggio automezzi ad uso strumentale	8.192	23.596	(15.404)
- Locazione finanziaria auto	0	2.529	(2.529)
- Locazione macchinari postali	2.346	0	2.346
- Locazione cellulari	325	1.705	(1.380)
- Locazioni hardware	76.523	123.885	(47.362)
	<u>87.385</u>	<u>151.715</u>	<u>(64.329)</u>
<b>Per il personale:</b>			
- Salari e stipendi	5.665.045	6.102.872	(437.827)
- Oneri sociali	1.725.913	1.979.204	(253.291)
- Trattamento di fine rapporto	434.058	437.227	(3.169)
- Trattamento quiescenza e simili	22.140	4.474	17.666
- Altri costi del personale	32.041	65.945	(33.904)
	<u>7.879.197</u>	<u>8.589.722</u>	<u>(710.526)</u>
<b>Ammortamenti e svalutazioni:</b>			
- Ammortamento immobilizzazioni Immateriali	159.240	123.033	36.206
- Ammortamento immobilizzazioni Materiali	4.071.776	3.750.780	320.996
- Svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante	1.374.000	1.222.472	151.528
	<u>5.605.016</u>	<u>5.096.285</u>	<u>508.730</u>
Variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	1.000.696	0	1.000.696
<b>Altri accantonamenti:</b>			
- Accantonamento per interventi Straordinari	0	535.067	(535.067)
- Accantonamento fondo vincolato L.27	0	334.728	(334.728)
- Accantonamento rischi per cause Legali	195.000	0	195.000
- Al fondo altri rischi	460.968	0	460.968
	<u>655.968</u>	<u>869.795</u>	<u>(213.827)</u>



<b>Oneri diversi di gestione</b>			
Imposte e tasse dell'esercizio (non sul reddito)	5.294.587	5.026.510	268.077
Altri costi correnti	1.858.465	2.041.233	(182.768)
	<u>7.153.052</u>	<u>7.067.743</u>	<u>85.309</u>
<b>Totale</b>	<b>49.780.319</b>	<b>49.026.102</b>	<b>754.218</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 2015 risulta così dettagliata:

<b>Descrizione</b>	<b>31/12/2015</b>
Acqua	€ 1.814.120
Illuminazione	€ 1.438.836
Pulizia parti comuni	€ 570.458
Pulizia spazi a verde	€ 435.562
Riscaldamento	€ 4.123.296
Ascensori	€ 371.360
Interventi a rimborso alloggi in condominio	€ 587.802
Imposta di bollo e di registro (quota a carico inquilini)	€ 1.001.062
Spese legali a carico inquilini	€ 345.411
Spese servizi comuni a rendicontazione	€ 420.687
Spese di riscossione e bollettazione	€ 183.078
Imposta di bollo su fattura	€ 133.678
Spurghi	€ 84.188
Altre spese di manutenzione a carico inquilini	€ 226.103
Altre spese	€ 216.419
<b>Totale</b>	<b>€ 11.952.060</b>

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	57.428,00
Consulenze di natura amministrativa/fiscale	67.912,00
Consulenze per certificazione qualità	2.000,00
Consulenze tecniche e legali	41.455
<b>Totale</b>	<b>168.795</b>

Le altre prestazioni professionali sono così dettagliate:

<b>Descrizione</b>	<b>Importo</b>
Certificazioni qualità e bilancio	€ 27.400
Prestazioni notarili, immob. e peritali	€ 35.443

Consulenze L. 81/08 (medico competente)	€ 2.205
Spese legali pratiche morosità	€ 413.736
Commissioni e Collaudi	€ 29.956
Direzione e Assistenza lavori	€ 27.826
Progettazioni	€ 38.176
Coordinamento sicurezza	€ 520
Compenso O.D.V. D. Lgs. 231/10	€ 32.136
Spese per cause legali	€ 73.569
Spese legali c.d.c. Interventi edilizi	€ 18.936
Prestazioni per rilievi topografici, ispezioni, redazioni tipo mappali e accatastamenti	€ 44.570
Compenso resp. Sicurezza esterno e valutazione rischi e stress correlato	€ 6.340
<b>Totale</b>	<b>€ 750.815</b>

### Costi per godimento beni di terzi

Ammontano complessivamente ad € 87.385 e sono così dettagliati:

- per € 76.523 relativi ai canoni di leasing operativo per il noleggio delle apparecchiature hardware;
- per € 8.192 ai canoni di noleggio di nr. 5 autovetture aziendali il cui contratto di noleggio è scaduto nel 2015;
- per € 2.346 al canone di locazione operativa di macchinari per l'affrancatura postale;
- per € 325 ai canoni per noleggio di telefoni cellulari il cui contratto è scaduto nel 2015.

### 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	31/12/2015
Retribuzione personale	€ 5.119.096
Straordinari	€ 132.057
Ferie non godute	€ 12.025
Diarie e trasferte	10.381
Premio di produttività	335.138
Premio Merloni	48.721
Lavoro interinale	7.627
<b>Totale salari e stipendi</b>	<b>€ 5.665.045</b>
Contributi INPS	€ 238.251
Contributi INPDAP/ENPDEP	€ 1.418.222
INAIL	€ 51.175
FASI	€ 18.264
<b>Totale Oneri sociali</b>	<b>€ 1.725.913</b>
Trattamento di quiescenza e simili	€ 22.140

TFR Azienda	€ 61.147
TFR c/o Tesoreria	€ 273.301
TFR Previdai/Previambiente/altri fondi previdenziali	€ 99.610
<b>Totale TFR</b>	<b>€ 434.058</b>
Altri costi del personale	€ 28.121
Liberalità a favore dei dipendenti	€ 3.920
<b>Totale Altri costi del personale e altri oneri</b>	<b>€ 32.041</b>
<b>Totale costo del personale</b>	<b>7.879.197</b>

Si evidenzia che a seguito dell'accorpamento si è proceduto ad uniformare i comportamenti adottati in materia di imputazione dei costi del personale rilevando per competenza sia gli straordinari che i costi per la reperibilità e adottando il criterio di cassa per il premio di produttività, non essendo stimabile in modo ragionevole alla data di redazione del bilancio l'importo spettante in quanto legato ad obiettivi in alcuni casi legati proprio al risultato di bilancio.

### **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**

Gli accantonamenti effettuati nell'esercizio si riferiscono:

- per € 195.000 a potenziali rischi derivanti da cause legali in corso per le quali il rischio di soccombenza è stato ritenuto certo o probabile;
- per € 460.968 a un probabile rischio di soccombenza per il mancato pagamento di imposte nell'anno 2012.

### **Oneri diversi di gestione**

Ammontano complessivamente ad € 7.153.052 e sono costituiti per € 5.294.587 da imposte e tasse dell'esercizio- non sul reddito - e per € 1.858.465 da altri costi correnti.

In dettaglio:

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

La voce comprende:

Descrizione	31/12/2015
Imposta di bollo	21.889
Imposta di registro	75.892
Iva indetraibile pro rata	2.886.600
IMU	205.564
TASI	1.758.515
Altre imposte e tasse	21.295
Sanzioni amministrative	14.032
Imposta di registro locazioni-quota a carico Aler	310.801
<b>Totale</b>	<b>5.294.587</b>

### Altri costi correnti

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

### C) Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
(464.935)	(424.763)	(40.173)

In dettaglio:

Descrizione	31/12/2015	31/12/2014	Variazioni
Proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	7.038	6.529	509
Proventi diversi dai precedenti (Interessi e altri oneri finanziari)	57.755	126.257	(68.502)
	(529.728)	(557.549)	(27.820)
<b>Totale</b>	<b>(464.935)</b>	<b>(424.763)</b>	<b>(40.173)</b>

### Proventi finanziari diversi

Al 31/12/2015 i proventi finanziari diversi sono così costituiti:

Descrizione	Importo
Interessi su c/c bancari	44.811
Interessi su c/c Legge 560	4.238
Interessi su c/c postali	306
Interessi di mora	6.304
Altri interessi	2.096
<b>Totale</b>	<b>57.755</b>

### Interessi e altri oneri finanziari

Al 31/12/2015 sono così costituiti:

Descrizione	Totale
Interessi su rate ammortamento mutui	517.061
Interessi su c/c legge 560 da riversare ex Gestione Speciale	4.238
Interessi ed oneri su altri debiti	8.429
<b>Totale</b>	<b>529.728</b>

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

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
0	0	0

**E) Proventi e oneri straordinari**

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
(57.782)	1.528.124	(1.585.906)

In dettaglio:

Descrizione	31/12/2015	31/12/2014	Variazioni
Plusvalenze da alienazioni di beni patrimoniali	1.044.641	603.982	440.659
Sopravvenienze attive / Insussistenze passive	195.327	976.240	(780.913)
Altri	261.869	528.588	(266.719)
<b>Totale Proventi straordinari</b>	<b>1.501.838</b>	<b>2.108.810</b>	<b>(606.972)</b>
Sopravvenienze passive	(254.150)	(410.641)	156.491
Minusvalenze da alienazione di beni patrimoniali	(1.052.562)	(1.045)	(1.051.517)
Altri oneri straordinari	(252.908)	(169.000)	(83.908)
<b>Totale Oneri straordinari</b>	<b>(1.559.620)</b>	<b>(580.686)</b>	<b>(978.934)</b>
<b>Risultato della gestione straordinaria</b>	<b>(57.782)</b>	<b>1.528.124</b>	<b>(1.585.906)</b>

Le *plusvalenze da alienazioni* si riferiscono per € 1.038.229 alla cessione di n°1 negozio e 16 alloggi di cui 13 all'asta, ai sensi della legge regionale n.27/2009, per € 2000 alla cessione di un terreno e per € 4.412 alla cessione di un autovettura aziendale.

Si evidenzia che 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*, pari complessivamente ad € 195.327, le componenti di maggior rilievo sono le seguenti:

- incameramento depositi cauzionali per € 11.657;
- rimborsi da assicurazioni per € 107.522, relative al rimborso ottenuto da una compagnia assicurativa a seguito di sentenza favorevole all'Azienda per una causa in corso presso la UOG di Como;
- incasso di crediti considerati inesigibili per € 1.554;

- Insussistenze passive per € 15.329;
- sopravvenienze attive diverse per € 44.705: la voce più significativa riguarda il maggior credito IVA da ricalcolo pro-rata 2014 della UOG di Monza per € 20.026.

Le *minusvalenze da alienazioni di beni patrimoniali* per complessivi € 1.052.562 sono relative per € 1.050.927 alla minusvalenza generata dalla demolizione degli immobili di Lissone e per il residuo alla cessione di beni mobili e immobili diversi.

Nella voce *Sopravvenienze passive*, complessivamente pari ad € 254.150 le componenti di maggior rilievo sono relative:

- a sopravvenienze per spese generali e di amministrazione anni precedenti per € 52.862;
- a sopravvenienze per lavori di manutenzione anni precedenti per € 9.285;
- a sopravvenienze per rimborsi conguagli/affitti per € 11.981;
- a sopravvenienze diverse per € 94.529 relative prevalentemente a note di credito emesse nei confronti degli inquilini.

### Imposte sul reddito d'esercizio

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
2.047.590	2.532.924	(485.334)

In dettaglio:

Imposte	31/12/2015	31/12/2014	Variazioni
IRES	2.047.590	2.219.630	(172.040)
IRAP	0	311.529	(311.529)
	<b>2.047.590</b>	<b>2.531.159</b>	<b>(483.569)</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	2.054.132	
Onere fiscale teorico (%)	13,75%	282.443
<b>Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi:</b>	<b>0</b>	

Descrizione	Valore	Imposte
<b>Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:</b>	0	
Compensi Amministratori non corrisposti		
Descrizione	Valore	Imposte
<b>Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti</b>		
Compensi Amministratori non corrisposti es. prec.	0	
Descrizione	Valore	Imposte
<b>Differenze che non si riverteranno negli esercizi successivi</b>		
Imposte indeducibili	1.964.079	
Minusvalenze e Sopravvenienze varie	1.196.210	
Spese di rappresentanza	1.154	
Accantonamenti indeducibili	1.374.000	
Altre spese indeducibili	1.108	
Redditi dei terreni e dei fabbricati	21.617.918	
Spese relative agli immobili	13.585.857	
Telefoni e telefonini	24.960	
Ammortamenti non deducibili	3.089.140	
Spese di trasporto indeducibili	41.545	
Altre variazioni in aumento	1.400.934	
Proventi degli immobili	(24.680.958)	
Sopravvenienze attive deducibili	(5.726)	
Contributi	(2.712.799)	
Utilizzo fondo manutenzione	(2.624.796)	
Utilizzo fondo svalutazione crediti	(1.195.395)	
4% TFR a fondi complementari	(3.984)	
Deduzione 20% IMU su fabbricati strumentali	(5.303)	
0		
Imponibile fiscale	15.122.075	
ACE	(16.214)	
<b>Reddito imponibile finale</b>	<b>15.105.861</b>	
<b>Imposte correnti sul reddito dell'esercizio</b>		<b>2.077.056</b>
Recupero imposte differite		(102.394)
Imposte anticipate		72.928
<b>Imposte sul reddito d'esercizio</b>		<b>2.047.590</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. Per il 2015 non sono state iscritte nuove attività per imposte anticipate o passività per imposte differite.

## 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 a rendicontazione, e le attività effettuate per conto di Regione per la gestione e la demolizione degli immobili Malpensa, chiude con un utile di € 335.327.

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

Descrizione	Importo
Ricavi per opere di urbanizzazione da cedere	1.000.696
Canoni di locazione (alloggi e box in rendicontazione)	€ 2.747.619
Proventi per amministrazione stabili	€ 545.928
Rimborsi per amministrazione stabili	€ 1.292.072
Rimborsi per manutenzione stabili	€ 244.887
Corrispettivi diversi	€ 328.841
Altri ricavi e proventi	82.466
<b>Totale ricavi</b>	<b>6.242.510</b>
Costi per manutenzione ordinaria e riordino	€ 1.287.491
Costi amministrazione stabili	€ 170.426
Altri costi	€ 43.800
Costi per servizi a rimborso	€ 692.717
Costi per il personale	€ 413.371
Variazione delle rimanenze	1.000.696
Rimborso ai Comuni	€ 1.857.357
Quota servizi generali imputati al centro di costo	€ 441.325
<b>Totale costi</b>	<b>5.907.183</b>
<b>Risultato di gestione</b>	<b>335.327</b>

## Legge 560/1993 e L.513/77

Si forniscono di seguito le seguenti informazioni relative all'esercizio 2015:

	Legge 560	Legge 513
Incassi per cessione alloggi in	€ 58.391	€ 31.090



contanti e rateali		
Incassi per estinzione diritto di prelazione	€ 245.869	
Utilizzi per rimborso spese gestione rientri (1,50%)		
Utilizzo per pagamento rate di mutuo		
<b>Ammontare netto anno 2015 dei rientri ai fini del reinvestimento</b>	<b>€ 304.260</b>	<b>€ 31.090</b>

### 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/ Indennità di missione	Rimborso spese	INPS c/Azienda
Amministratori	1	72.469	26.113	8.088
Collegio sindacale	3	51.140*	4.500	

\*compresa cassa di previdenza.

### Utile di Bilancio

Il presente bilancio, che chiude con un utile di € 6.542,02 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, 28 giugno

Il PRESIDENTE e AMM.RE UNICO

Mario Angelo Sala



Il DIRETTORE GENERALE

Elio Bersani



