



**AZIENDA LOMBARDA PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE  
BUSTO ARSIZIO**

**Sede legale in Busto Arsizio - Via Einaudi 4**

Iscritta al R.E.A. di Varese al n. 258128

Codice fiscale, Partita I.V.A. e Registro Imprese di Varese: 00216180125

**BILANCIO CONSUNTIVO AL 31/12/2014**

Stato patrimoniale attivo	31/12/2014	31/12/2013	%
<b>A) Crediti per capitale di dotazione deliberato da versare</b>			%
<b>B) Immobilizzazioni</b>			%
<i>I. Immateriali</i>			
1) Costi di impianto e di ampliamento	0	0	
2) Costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità	0	0	
3) Diritti di brevetto industriale e di utilizzo di opere dell'ingegno	234	2.841	-91,76
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	0	0	
5) Avviamento	0	0	
6) Immobilizzazioni in corso e acconti	0	0	
7) Altre	0	990	-100,00
	<u>234</u>	<u>3.831</u>	<u>-93,89</u>
<i>II. Materiali</i>			
1) Terreni e fabbricati	41.292.692	41.326.800	-0,08
2) Impianti e macchinari	1.902	5.341	-64,39
3) Attrezzature industriali e commerciali	1.733	2.185	-20,69
4) Altri beni	33.884	41.631	-18,61
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	2.010.802	1.441.346	39,51
	<u>43.341.013</u>	<u>42.817.303</u>	<u>1,22</u>
<i>III. Finanziarie</i>			
1) Partecipazioni in:			
a) imprese controllate	0		
b) imprese collegate	0		
c) altre imprese	<u>103</u>	<u>103</u>	<u>0,00</u>
	103	103	0,00
2) Crediti			
a) verso imprese controllate			
- entro 12 mesi	0		
- oltre 12 mesi	<u>0</u>	<u>0</u>	
	0	0	
b) verso imprese collegate			
- entro 12 mesi	0		
- oltre 12 mesi	<u>0</u>	<u>0</u>	
	0	0	
c) verso Stato (ex CER)			
- entro 12 mesi	0		
- oltre 12 mesi	<u>0</u>	<u>0</u>	
	0	0	
d) verso altri Enti pubblici			
- entro 12 mesi	0		
- oltre 12 mesi	<u>0</u>	<u>0</u>	
	0	0	
e) verso altri			
- entro 12 mesi	7.372	9.782	-24,64
- oltre 12 mesi	<u>84.963</u>	<u>86.674</u>	<u>-1,97</u>
	92.335	96.456	-4,27
3) Altri titoli			
	<u>92.438</u>	<u>96.559</u>	<u>-4,27</u>
	92.438	96.559	-4,27
<b>Totale immobilizzazioni (B)</b>	<b>43.433.685</b>	<b>42.917.693</b>	<b>1,20</b>
<b>C) Attivo circolante</b>			%
<i>I. Rimanenze</i>			
1) Materie prime, sussidiarie e di consumo	0	0	
2) Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	0	0	
3) Lavori in corso su ordinazione	0	0	
4) Prodotti finiti e merci	1.144.820	1.144.820	0,00
5) Acconti	0	0	
	<u>1.144.820</u>	<u>1.144.820</u>	<u>0,00</u>

<i>II. Crediti</i>			
1) Verso utenti e clienti			
- entro 12 mesi	691.516	762.550	-9,32
- oltre 12 mesi	2.668.344	2.439.217	9,39
	<u>3.359.860</u>	<u>3.201.767</u>	<u>4,94</u>
2) Verso imprese controllate			
- entro 12 mesi	0		
- oltre 12 mesi	0		
	<u>0</u>	<u>0</u>	
3) Verso imprese collegate			
- entro 12 mesi	0		
- oltre 12 mesi	0		
	<u>0</u>	<u>0</u>	
4) Verso Stato (ex CER) per Gestione Speciale			
- entro 12 mesi	316	264	19,70
- oltre 12 mesi	0	0	
	<u>316</u>	<u>264</u>	<u>19,70</u>
4-bis) Per crediti tributari			
- entro 12 mesi	47.237	76.005	-37,85
- oltre 12 mesi			
	<u>47.237</u>	<u>76.005</u>	<u>-37,85</u>
4-ter) Per imposte anticipate			
- entro 12 mesi	24.140	25.905	-6,81
- oltre 12 mesi			
	<u>24.140</u>	<u>25.905</u>	<u>-6,81</u>
5) Verso altri			
a) Verso Stato			
- entro 12 mesi	1.246	1.235	0,89
- oltre 12 mesi	23.637	24.883	-5,01
	<u>24.883</u>	<u>26.118</u>	<u>-4,73</u>
b) Verso Regione			
- entro 12 mesi	0	0	
- oltre 12 mesi	0	0	
	<u>0</u>	<u>0</u>	
c) Verso altri Enti territoriali			
- entro 12 mesi	3.330.818	3.521.013	-5,40
- oltre 12 mesi	0	0	
	<u>3.330.818</u>	<u>3.521.013</u>	<u>-5,40</u>
d) Verso altri Enti del settore pubblico allargato			
- entro 12 mesi	0	0	
- oltre 12 mesi	0	0	
	<u>0</u>	<u>0</u>	
e) Crediti diversi			
- entro 12 mesi	47.973	330.268	-85,47
- oltre 12 mesi	0	0	
	<u>47.973</u>	<u>330.268</u>	<u>-85,47</u>
	<u>6.835.227</u>	<u>7.181.340</u>	<u>-4,82</u>
<i>III. Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</i>			
1) Partecipazioni in imprese controllate	0	0	
2) Partecipazioni in imprese collegate	0	0	
3) Altre partecipazioni	0	0	
4) Altri titoli	364.513	483.038	-100,00
	<u>364.513</u>	<u>483.038</u>	<u>-24,54</u>
<i>IV. Disponibilità liquide</i>			
1) Depositi bancari e postali			
a) Tesoriere	1.780.717	1.461.893	21,81
b) Banche	5.860	5.400	8,52
c) Poste	243.034	103.093	135,74
	<u>2.029.611</u>	<u>1.570.386</u>	<u>29,24</u>
2) Assegni	0	0	
3) Denaro e valori in cassa	73	322	-77,33
	<u>73</u>	<u>322</u>	<u>-77,33</u>
	<u>2.029.684</u>	<u>1.570.708</u>	<u>29,22</u>
<b>Totale attivo circolante (C)</b>	<b>10.374.244</b>	<b>10.379.906</b>	<b>-0,05</b>
<b>D) Ratei e risconti</b>			
- disaggio su prestiti	0	0	
- vari	5.763	8.166	-29,43
	<u>5.763</u>	<u>8.166</u>	<u>-29,43</u>
<b>Totale attivo</b>	<b>53.813.692</b>	<b>53.305.765</b>	<b>0,95</b>

Stato patrimoniale passivo		31/12/2014	31/12/2013	%
<b>A) Patrimonio netto</b>				%
I. Capitale di dotazione		7.307.043	7.307.043	0,00
III. Riserva di rivalutazione		105.741	105.741	0,00
IV. Riserva legale		0	0	
VI. Riserve statutarie e regolamentari		67.416	67.392	0,04
VII. Altre riserve distintamente indicate:				
a) Riserva contributi in conto capitale art. 55 T.U.	5.600.012		5.600.012	0,00
b) Altre riserve	<u>18.153.862</u>		<u>18.153.410</u>	0,00
		23.753.874	23.753.422	0,00
VIII. Utili (perdite) portati a nuovo		0	0	
IX. Utile (perdita) dell'esercizio		1.149	476	141,39
<b>Totale patrimonio netto (A)</b>		<b>31.235.223</b>	<b>31.234.074</b>	<b>0,00</b>
<b>B) Fondi per rischi e oneri</b>				%
1) Fondi di trattamento di quiescenza		0	0	
2) Fondi per imposte, anche differite		0	0	
3) Altri		722.389	877.206	-17,65
<b>Totale Fondi per rischi ed oneri (B)</b>		<b>722.389</b>	<b>877.206</b>	<b>-17,65</b>
<b>C) Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato</b>		<b>725.916</b>	<b>676.452</b>	<b>7,31</b>
<b>D) Debiti</b>				%
1) Prestiti obbligazionari				
- entro 12 mesi	0			
- oltre 12 mesi	<u>0</u>	0	0	
3) Debiti verso				
a) Tesoriere				
- entro 12 mesi	0			
- oltre 12 mesi	<u>0</u>	0	0	
a) Banche				
- entro 12 mesi	0			
- oltre 12 mesi	<u>0</u>	0	0	
a) Poste				
- entro 12 mesi	0		6.604	-100
- oltre 12 mesi	<u>0</u>	-	<u>6.604</u>	-100
4) Mutui				
- entro 12 mesi	14.846		27.124	-45,27
- oltre 12 mesi	<u>287.707</u>		<u>303.686</u>	-5,26
		302.553	330.810	-8,54
5) Acconti				
- entro 12 mesi	1.524		1.524	0,00
- oltre 12 mesi	<u>-</u>	1.524	<u>-</u>	0,00
6) Debiti verso fornitori				
- entro 12 mesi	675.524		1.321.250	-48,87
- oltre 12 mesi	<u>0</u>		<u>-</u>	
		675.524	1.321.250	-48,87
7) Debiti rappresentati da titoli di credito				
- entro 12 mesi	0		0	
- oltre 12 mesi	<u>0</u>	0	<u>0</u>	
8) Debiti verso imprese controllate				
- entro 12 mesi	0		0	
- oltre 12 mesi	<u>0</u>	0	<u>0</u>	
9) Debiti verso imprese collegate				
- entro 12 mesi	0		0	
- oltre 12 mesi	<u>0</u>	0	<u>0</u>	

10) Debiti verso Stato (ex CER) per Gestione Speciale				
- entro 12 mesi	234.088		436.638	-46,39
- oltre 12 mesi	<u>166.379</u>		<u>85.805</u>	<u>93,90</u>
		400.467	<u>522.443</u>	<u>-23,35</u>
11) Debiti tributari				
- entro 12 mesi	71.300		50.723	40,57
- oltre 12 mesi	<u>0</u>		<u>0</u>	
		71.300	<u>50.723</u>	<u>40,57</u>
12) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale				
- entro 12 mesi	84.406		92.835	-9,08
- oltre 12 mesi	<u>0</u>		<u>-</u>	
		84.406	<u>92.835</u>	<u>-9,08</u>
13) Altri debiti				
- entro 12 mesi	9.157.203		9.072.788	0,93
- oltre 12 mesi	<u>1.051.171</u>		<u>1.153.694</u>	<u>-8,89</u>
		10.208.374	<u>10.226.482</u>	<u>-0,18</u>
<b>Totale debiti (D)</b>		<b>11.744.148</b>	<b>12.552.671</b>	<b>-6,44</b>
<b>E) Ratei e risconti</b>				<b>%</b>
- aggio sui prestiti (obbligazionari o altro)	0		0	
- vari	<u>9.386.016</u>		<u>7.965.362</u>	<u>17,84</u>
		9.386.016	<u>7.965.362</u>	<u>17,84</u>
<b>Totale passivo</b>		<b>53.813.692</b>	<b>53.305.765</b>	<b>0,95</b>
<b>Conti d'ordine</b>		<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2013</b>	<b>%</b>
Conti d'ordine		41.353.796	38.920.059	6,25
<b>Conto economico</b>		<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2013</b>	<b>%</b>
<b>A) Valore della produzione</b>				<b>%</b>
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni		4.674.582	5.115.525	-8,62
2) Variazione da rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti		0	0	
3) Variazioni dei lavori in corso su ordinazione		0	0	
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni		0	9.174	-100,00
5) Altri ricavi e proventi:				
a) Vari	88.142		69.835	26,21
b) rimborsi Stato (ex CER) per Gestione Speciale	0		0	
c) contributi in conto esercizio	<u>215.979</u>		<u>137.649</u>	<u>56,91</u>
		304.121	<u>207.484</u>	<u>46,58</u>
<b>Totale valore della produzione (A)</b>		<b>4.978.703</b>	<b>5.332.183</b>	<b>-6,63</b>
<b>B) Costi della produzione</b>				<b>%</b>
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci		-	-	
7) Per servizi		2.374.612	2.677.592	-11,32
8) Per godimento di beni di terzi		6.490	0	
9) Per il personale				
a) Salari e stipendi	1.020.913		978.376	4,35
b) Oneri sociali	315.990		312.523	1,11
c) Trattamento di fine rapporto	79.073		78.136	1,20
d) Trattamento di quiescenza e simili	4.474		4.474	0,00
e) Altri costi	<u>32.030</u>		<u>0</u>	
		1.452.480	<u>1.373.509</u>	<u>5,75</u>
10) Ammortamenti e svalutazioni				
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	3.777		6.131	-38,40
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	160.236		163.582	-2,05
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0		0	
d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	<u>190.000</u>		<u>0</u>	
		354.013	<u>169.713</u>	<u>108,60</u>
11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci		0	0	
12) Accantonamento per rischi		0	150.000	-100,00
13) Altri accantonamenti		0	84.500	-100,00
14) Oneri diversi di gestione		624.293	652.691	-4,35
<b>Totale costi della produzione (B)</b>		<b>4.811.888</b>	<b>5.108.005</b>	<b>-5,80</b>
<b>Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)</b>		<b>166.815</b>	<b>224.178</b>	<b>-25,59</b>



**C) Proventi e oneri finanziari**

<b>15) Proventi da partecipazioni:</b>			
- in imprese controllate	0		
- in imprese collegate	0		
- in altre imprese	0		
		0	0
<b>16) Altri proventi finanziari:</b>			
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	0		0
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	0		0
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0		0
d) proventi diversi dai precedenti:			
- da imprese controllate	0		0
- da imprese collegate	0		0
- altri	11.036		
		11.036	17.276
			-36,12
<b>17) Interessi e altri oneri finanziari verso:</b>			
a) imprese controllate	0		0
b) imprese collegate	0		0
c) da controllanti	0		0
d) altri	24.625		
		24.625	31.980
			-23,00
<b>17-bis) utili e perdite su cambi</b>			
		-	-
<b>Totale proventi e oneri finanziari (15+16-17)</b>			
	-	13.589	-
		14.704	-7,58

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

<b>18) Rivalutazioni:</b>			
a) di partecipazioni	0		0
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	0		0
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0		0
		0	0
<b>19) Svalutazioni:</b>			
a) di partecipazioni	0		0
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	0		0
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0		0
d) altre	0		0
		0	0
<b>Totale rettifiche (18-19)</b>			
		0	0

**E) Proventi e oneri straordinari**

<b>20) Proventi straordinari:</b>			
a) plusvalenze patrimoniali da alienazione di beni patrimoniali	0	17.397	-100,00
b) sopravvenienze attive / insussistenze passive	84.947	0	
c) quota contributi in conto capitale	0	0	
d) altri	13.622	10.134	34,42
		98.569	27.531
			258,03
<b>21) Oneri straordinari:</b>			
a) minusvalenze patrimoniali da alienazione di beni patrimoniali	0	7	-100,00
b) sopravvenienze passive / insussistenze attive	14.778	20.938	-29,42
c) altri oneri straordinari	13.622	10.839	25,68
		28.400	31.784
			-10,65
<b>Totale oneri e proventi straordinari (20-21)</b>			
		70.169	-
		4.253	-1749,87

<b>Risultato prima delle imposte (A+B+C+D+E)</b>	<b>223.395</b>	<b>205.221</b>	<b>8,86</b>
--	----------------	----------------	-------------

**22) Imposte sul reddito dell'esercizio correnti, differite e anticipate**

Imposte correnti	220.481	207.607	6,20
Imposte differite (anticipate)	1.765	2.862	-161,67
<b>23) Utile (Perdita) dell'esercizio</b>	<b>1.149</b>	<b>476</b>	<b>141,39</b>

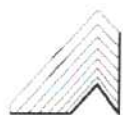
Busto Arsizio,

30 GIU. 2015

IL PRESIDENTE DI ALER  
VARESE-COMO-MONZA  
BRIANZA-BUSTO ARSIZIO

quale soggetto incorporante di  
ALER BUSTO ARSIZIO

Geom. Mario Angelo Sala



## AZIENDA LOMBARDA PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE BUSTO ARSIZIO

Sede in VIA EINAUDI 4 - 21052 BUSTO ARSIZIO (VA)  
Codice fiscale, Partita I.V.A. e Registro Imprese di Varese: 00216180125  
Iscritta al R.E.A. di Varese al n. 258128

### Nota integrativa al Bilancio Consuntivo al 31 dicembre 2014

#### Premessa

Il Bilancio Consuntivo per l'esercizio 2014, così come il precedente Consuntivo, è stato redatto conformemente allo schema di Bilancio approvato dalla Giunta Regionale della Lombardia con delibera n. 7/13046 del 16 maggio 2003 e successive modifiche ed integrazioni.

I valori di bilancio sono arrotondati all'unità di euro come previsto dall'art. 2423 c. 5 del Codice Civile.

Si rimanda alla relazione sulla gestione per ciò che concerne la descrizione sulla natura dell'attività svolta ed i fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio.

#### Criteri di formazione

Il seguente bilancio è conforme al dettato degli articoli 2423 e seguenti del Codice civile, come risulta dalla presente Nota Integrativa, redatta ai sensi dell'articolo 2427 del Codice Civile, che costituisce, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2423, parte integrante del bilancio d'esercizio.

#### Criteri di valutazione

I criteri utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31/12/14 non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio, in particolare nella continuità dei principi se non per quanto espressamente indicato nei commenti delle singole poste di bilancio. Le variazioni rispetto al precedente bilancio sono motivate dalla necessità di procedere, in vista della fusione con l'Aler di Varese, Como, Monza e Brianza, ad un'uniformità di trattamento di alcune poste di bilancio. Gli effetti civili e fiscali di detta fusione decorrono dal 1 gennaio 2015.

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza nella prospettiva della continuazione dell'attività.

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 compensi tra perdite che dovevano essere riconosciute e profitti da non riconoscere in quanto non realizzati.



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

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

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

## **Immobilizzazioni**

### *Immateriali*

Sono iscritte al costo storico di acquisizione ed esposte al netto degli ammortamenti effettuati nel corso degli esercizi.

Questi ultimi vengono effettuati secondo la residua possibilità di utilizzo e comunque entro un periodo non superiore a cinque anni partendo da quello in cui i costi sono stati sostenuti.

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 di acquisto o di produzione, aumentato delle rivalutazioni monetarie effettuate in applicazione della legge 11/02/52 n. 74 e della legge 19/03/1983 n. 72 e rettificato in diminuzione dai rispettivi ammortamenti cumulati.

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 costo storico aumentato degli oneri accessori di diretta imputazione.

Gli immobili di proprietà della Regione Lombardia, ceduti a titolo gratuito all'ente, sono stati iscritti al valore risultante dall'atto di trasferimento, corrispondente al valore catastale, aumentato degli oneri accessori di diretta imputazione.

Le immobilizzazioni materiali, consistenti in n. 8 tele acquisite tramite donazione nel corso dell'es. 2007, sono state valutate, conformemente al principio contabile nr. 16, in base al presumibile valore di mercato attribuibile alle stesse alla data di acquisizione, come risulta da stima redatta dallo stesso autore.

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

- sede A.L.E.R.: 3%;
- impianto telefonico: 20%;
- impianto di ripresa fotografica: 30%;
- impianto di allarme: 30%;
- impianto antincendio: 15%;

- impianto di condizionamento: 15%;
- mobili: 12%;
- macchine elettroniche: 20%;
- C.E.D.: 20%;
- arredi: 10%;
- attrezzature: 15%;
- altri beni materiali: 15%

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.

Per tutti gli immobili in locazione costruiti su aree concesse in diritto di superficie dal Comune di Busto Arsizio è stato conteggiato l'ammortamento finanziario, calcolato dividendo il costo dei beni per il numero degli anni di durata delle concessioni. Come noto, al termine della concessione, detti immobili dovranno essere devoluti al Comune concessionario.

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

Il valore del terreno iscritto in bilancio, in tutti i casi in cui l'acquisto non è avvenuto con atto separato, è stato calcolato stimando il 20% del valore del fabbricato, importo ritenuto rappresentativo di un congruo valore dell'area. Contestualmente lo scorporo del relativo fondo ammortamento è stato determinato con i medesimi criteri.

In particolare, relativamente ai soli cespiti in essere già al 1982, il valore preso a riferimento per il calcolo è stato il costo storico dei fabbricati a tale data, escludendo gli incrementi successivi riconducibili a lavori di ristrutturazione o manutenzione straordinaria. Peraltro dal 1982 ad oggi non è più stato conteggiato l'ammortamento su tali beni, allineando di fatto la compilazione del bilancio alla normativa fiscale.

Conformemente a quanto stabilito dai principi contabili nazionali, la quota di fondo ammortamento attribuita al terreno, tra l'altro non significativa in relazione all'irrelevante impatto degli ammortamenti conteggiati negli anni precedenti, 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.

Continuando a non calcolare gli ammortamenti sui fabbricati, la riclassifica operata ha un effetto puramente rappresentativo dell'applicazione del principio e pertanto non si è ritenuto necessario richiedere alcuna perizia di valutazione del terreno.

#### *Immobilizzazioni in corso*

Sono iscritte al costo di produzione, comprensivo degli oneri accessori.

#### **Crediti**

Sono esposti al presumibile valore di realizzo, rappresentato dalla differenza tra il valore nominale degli stessi e le rettifiche iscritte al Fondo Svalutazione Crediti. Detto



fondo in bilancio è portato in diretta diminuzione delle voci attive cui si riferisce ed è commisurato all'entità dei rischi connessi agli specifici crediti "in sofferenza".

### **Debiti**

Sono rilevati al loro valore nominale.

### **Ratei e Risconti**

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

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

### **Rimanenze**

Le rimanenze di immobili ultimati destinati alla vendita risultano iscritte in base al costo di costruzione, comprensivo dei costi accessori sostenuti, tra i quali figurano i costi di progettazione e direzione lavori, gli oneri finanziari e spese tecniche diverse.

### **Partecipazioni**

Le partecipazioni, iscritte fra le immobilizzazioni finanziarie, sono valutate al costo di acquisto coincidente al costo di sottoscrizione.

L'ente non possiede partecipazioni in società controllate o collegate.

### **Fondi per rischi e oneri**

Accolgono gli accantonamenti non ricompresi tra quelli che hanno rettificato il valore dell'attivo e sono destinati a coprire debiti di esistenza certa o probabile, per i quali alla data di chiusura dell'esercizio non sono determinabili l'ammontare o la temporalità dell'accadimento.

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.

### **Fondo TFR**

Rappresenta l'effettivo debito maturato verso il personale in forza a fine esercizio 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, 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 accantonate secondo il principio della competenza economica e nel rispetto delle aliquote e delle norme vigenti.  
L'iscrizione della fiscalità differita è stata oggetto di una valutazione prudenziale. Pertanto le imposte anticipate sono rilevate solo nel caso non esistano dubbi circa la disponibilità di utili futuri.

**Riconoscimento ricavi**

I ricavi per la vendita dei beni sono riconosciuti al momento del trasferimento della proprietà.  
I ricavi di natura finanziaria e quelli derivanti da prestazioni di servizi vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

**Operazioni di locazione finanziaria (leasing)**

L'azienda non ha stipulato alcun contratto di locazione finanziaria.

**Attività****I. Immobilizzazioni immateriali**

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
234	3.831	-3.597

**Totale movimentazione delle immobilizzazioni immateriali**

Descrizione Costi	Valore 31/12/2013	Incrementi esercizio	Decrementi esercizio	Amm.to esercizio	Valore 31/12/2014
Impianto e ampliamento					
Ricerca, sviluppo e pubblicità					
Diritti brevetti industriali	2.841	180		-2.787	234
Concessioni, licenze, marchi					
Avviamento					
Immobilizzazioni in corso e acconti					
Altre	990			-990	0
	<b>3.831</b>	<b>180</b>	<b>0</b>	<b>-3.777</b>	<b>234</b>

Gli "Incrementi dell'esercizio" (€ 180=) riguardano l'acquisto di software in licenza d'uso.

Il saldo al 31/12/14 (€ 234.=) evidenzia il valore netto contabile per software in licenza d'uso

**Precedenti rivalutazioni, ammortamenti e svalutazioni**

Il costo storico all'inizio dell'anno è così composto:

Descrizione Costi	Costo Storico	Fondo Ammortamento	Rivalutazioni	Svalutazioni	Valore Netto
Impianto e ampliamento					
Ricerca, sviluppo e pubblicità					
Diritti brevetti industriali	124.480	-121.639			2.841
Concessioni, licenze, marchi					
Avviamento					
Immobilizzazioni in corso e acconti					
Altre	137.962	-136.972			990
	<b>262.442</b>	<b>-258.611</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.831</b>

## II. Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
43.341.014	42.817.303	523.711

### Terreni e fabbricati

Costo storico terreni	508.456
Costo storico fabbricati	44.014.182
Rivalutazione monetaria	103.688
Rivalutazione economica	
Ammortamenti esercizi precedenti	-3.299.526
Svalutazione esercizi precedenti	
<b>Saldo al 31/12/2013</b>	<b>41.326.800</b>
Acquisizione dell'esercizio	91.119
Rivalutazione monetaria	
Rivalutazione economica dell'esercizio	
Svalutazione dell'esercizio	
Cessioni dell'esercizio	0
Fondo ammortamento alloggi ceduti	
Riclassificazione (incremento valore terreni scorporato da valore fabbricati)	2.689.054
Riclassificazione (decremento valore fabbricati per scorporo valore terreni)	-2.689.054
Riclassificazione Fondo ammortamento a Fondo Rispristino ambientale	20.312
Interessi capitalizzati nell'esercizio	
Ammortamenti dell'esercizio	-145.539
<b>Saldo al 31/12/2014</b>	<b>41.292.692</b>

La voce "Acquisizione dell'esercizio" (€ 91.119.=) si riferisce ad operazioni di capitalizzazione in corso d'anno a fronte di interventi come di seguito dettagliato:

Via Cattaro 1-3-5 e Via Spalato 2-4-6 – sostituzione centrali termiche	€ 17.990.=
Cattaro 7 – sostituzione centrali termiche	€ 3.837.=
Via Rossini 111/bis/ter/quater e Via Azzimonti 32/40– sostituzioni centrali termiche	€ 20.974.=
Via Rossini 69/bis/ter/quater, 75 e 77 – sostituzione centrali termiche	€ 42.631.=
Negozi di Via Cellini 19 – realizzazione impianto di riscaldamento	€ 5.687.=
<b>TOTALE</b>	<b>€ 91.119.=</b>



Come esposto nella tabella di dettaglio, non si sono verificate cessioni di beni alla voce Terreni e fabbricati.

Gli ammortamenti dell'esercizio sono stati calcolati sugli immobili in diritto di superficie e sulla sede dell'azienda

Le riclassificazioni evidenziate sono riferite allo scorporo del valore dei terreni e dei fondi di ammortamento dai rispettivi fabbricati, così come previsto dal principio contabile OIC n. 16 ed illustrato nella sezione Criteri di valutazione.

### Impianti

Descrizione	Importo
Costo storico	55.195
Rivalutazione monetaria	
Rivalutazione economica	
Ammortamenti esercizi precedenti	-49.854
Svalutazione esercizi precedenti	
<b>Saldo al 31/12/2013</b>	<b>5.341</b>
Acquisizione dell'esercizio	
Rivalutazione monetaria	
Rivalutazione economica dell'esercizio	
Svalutazione dell'esercizio	
Cessioni dell'esercizio	
Fondo ammortamento beni ceduti	
Giroconti negativi (riclassificazione)	
Interessi capitalizzati nell'esercizio	
Ammortamenti dell'esercizio	-3.439
<b>Saldo al 31/12/2014</b>	<b>1.902</b>

Nell'esercizio non si sono verificati acquisti o cessioni di beni alla voce Impianti.

### Attrezzature industriali e commerciali

Descrizione	Importo
Costo storico	13.357
Rivalutazione monetaria	
Rivalutazione economica	
Ammortamenti esercizi precedenti	-11.172
Svalutazione esercizi precedenti	
<b>Saldo al 31/12/2013</b>	<b>2.185</b>
Acquisizione dell'esercizio	81
Rivalutazione monetaria	
Rivalutazione economica dell'esercizio	
Svalutazione dell'esercizio	
Cessioni dell'esercizio	
Fondo ammortamento beni ceduti	
Giroconti positivi (riclassificazione)	
Giroconti negativi (riclassificazione)	
Interessi capitalizzati nell'esercizio	
Ammortamenti dell'esercizio	-533
<b>Saldo al 31/12/2014</b>	<b>1.733</b>



La voce acquisizione dell'esercizio (€ 81.=) riguarda l'acquisto di attrezzature ad uso durevole (scaletta).

### Altri beni

Descrizione	Importo
Costo storico	205.390
Rivalutazione monetaria	
Rivalutazione economica	
Ammortamenti esercizi precedenti	-163.759
Svalutazione esercizi precedenti	
<b>Saldo al 31/12/2013</b>	<b>41.631</b>
Acquisizione dell'esercizio	2.978
Rivalutazione monetaria	
Rivalutazione economica dell'esercizio	
Svalutazione dell'esercizio	
Cessioni dell'esercizio	
Fondo ammortamento beni ceduti	0
Giroconti positivi (riclassificazione)	
Giroconti negativi (riclassificazione)	
Interessi capitalizzati nell'esercizio	
Ammortamenti dell'esercizio	-10.725
<b>Saldo al 31/12/2014</b>	<b>33.884</b>

Le acquisizioni dell'esercizio sono riferite a:

- Mobili	€	549 . =
- Centro Elaborazione Dati	€	1.150 . =
- Altri beni materiali	€	1.279 . =
	€	<u>2.978 . =</u>

### Immobilizzazioni in corso e acconti

Descrizione	Importo
Saldo al 31/12/2013	1.441.346
Acquisizione dell'esercizio	569.456
Cessioni dell'esercizio	
Giroconti positivi (riclassificazione)	
Giroconti negativi (riclassificazione)	
Interessi capitalizzati nell'esercizio	
<b>Saldo al 31/12/2014</b>	<b>2.010.802</b>

L'acquisizione dell'esercizio (€ 569.456.=) evidenzia i costi di competenza dell'esercizio in esame per la realizzazione di un nuovo fabbricato con destinazione residenziale, composto da n. 23 alloggi siti in viale Boccaccio 59/61 (Piano Casa 1), già in corso di costruzione alla fine dell'anno 2013.

Si elencano i beni immobili tuttora in patrimonio per i quali è stata eseguita la rivalutazione monetaria per effetto di apposite leggi.

Descrizione	Rivalutazione di legge	Rivalutazione Economica	Totale Rivalutazioni
Terreni e fabbricati	103.688		103.688
Impianti e macchinari			
Attrezzature industriali e commerciali			
Altri beni			
	<b>103.688</b>	<b>0</b>	<b>103.688</b>

In base alla legge 11/2/52 n. 74 sono stati rivalutati, per complessive € 101.527.=, i seguenti immobili:

- Via Costa 8-10-12-14-16-24 e 26;
- Via Cellini 11-13-15-17-17/bis e 19;
- Viale Lombardia 23-53;
- Via d'Azeglio 22-24-26-28-30-32-34-36-38 e 40;
- Via Ponchielli 20 e 22;
- Via Manin 1 e 3;
- Via Pontida 2;

In base alla legge 19-3-1983 n. 72 per complessive € 2.161.= è stato rivalutato il:

- magazzino di Via N. Sauro.

## II. Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
92.438	96.559	-4.121

## Partecipazioni

Descrizione	31/12/2013	Incremento	Decremento	31/12/2014
Imprese controllate				
Imprese collegate				
Imprese controllanti				
Altri	103			103
	<b>103</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>103</b>

Le partecipazioni sono riferite alla Società Edilizia Popolare Roma.

## Crediti

Descrizione	31/12/2013	Incremento	Decremento	31/12/2014
Imprese controllate				
Imprese collegate				
Imprese controllanti				
Altri	96.456	24.758	-28.879	92.335
	<b>96.456</b>	<b>24.758</b>	<b>-28.879</b>	<b>92.335</b>

Rappresentano crediti verso:

- acquirenti di alloggi per rate di prezzo a scadere	€ 14.866 .=-
- aziende erogatrici di acqua, luce, gas e telefono per depositi cauzionali	€ 65.507 .=-
- comune di Busto Arsizio per depositi cauzionali	€ 8.679 .=-
- Ufficio Postale per deposito cauzionale	€ 3.283 .=-
	€ 92.335 .=-

L'incremento è imputabile principalmente all'integrazione dei depositi cauzionali giacenti presso l'Ufficio Postale e gli Enti Gestori dell'erogazione dei servizi elettrici e gas.

Il decremento è dovuto alle rate di prezzo scadute nell'esercizio ed all'utilizzo del deposito presso l'Ufficio Postale a copertura delle spese per la corrispondenza aziendale.

Rispetto all'esercizio 2013 non è stata evidenziata tra le Immobilizzazioni finanziarie la voce "Erario per acconto imposta sostitutiva su T.F.R.", allocata ora tra i "Crediti Tributari" per una più corretta rappresentazione a Bilancio.

## C) Attivo circolante

### I. Rimanenze

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
1.144.820	1.144.820	0

Accolgono il valore al 31/12/14 degli immobili ultimati destinati alla vendita ed alla cessione gratuita al Comune di Busto Arsizio, come di seguito dettagliati:

- alloggio ultimato in Viale Sicilia 36	€ 1.379 .=-
- alloggio ultimato in Via Spalato 8	€ 2.740 .=-
- residue unità immobiliari via Magenta II lotto -	€ 184.792 .=-
- Sala Polifunzionale Via Magenta - ultimata (da cedere gratuitamente al Comune di Busto Arsizio)	€ 955.909 .=-
	<u>€ 1.144.820 .=-</u>

I criteri di valutazione adottati sono stati indicati nella prima parte della nota integrativa.

### II. Crediti

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
6.835.227	7.181.340	-346.113

*Il saldo è così suddiviso secondo le scadenze.*



Descrizione	Entro	Oltre	Oltre	Totale
	12 mesi	12 mesi	5 anni	
Verso utenti e clienti	691.516	2.668.344		3.359.860
Verso imprese controllate				
Verso imprese collegate				
Verso "Stato C.E.R."	316			316
Per Crediti Tributari	47.237			47.237
Per Imposte Anticipate	24.140			24.140
Verso altri	3.380.037	23.637		3.403.674
	<b>4.143.246</b>	<b>2.691.981</b>	<b>0</b>	<b>6.835.227</b>

*Crediti verso utenti e clienti (€ 3.359.860.=)*

Tale voce mette in evidenza i crediti vantati dall'Azienda al 31/12/14 nei confronti di:

- inquilini ed assegnatari per canoni di locazione, rate a riscatto e rimborso spese per servizi addebitati dall'Azienda, scaduti e non pagati, per € 3.335.429.=-;
- clienti diversi per fatture emesse per € 5.833.=-;
- clienti diversi per fatture da emettere per € 18.598.=-.

Come già segnalato nell'esposizione dei "Criteri di valutazione dei Crediti" a pagina 3 della presente Nota Integrativa, i valori iscritti a bilancio sono al netto del Fondo Svalutazione Crediti.

Si procede a dettagliare qui di seguito i crediti verso inquilini ed assegnatari (€ 3.335.429.=-) per il loro valore nominale, distinguendo i crediti maturati nei confronti degli inquilini/proprietari residenti in stabili dell'Azienda da quelli di inquilini residenti in alloggi di proprietà di comuni diversi:

a) crediti verso inquilini/proprietari di stabili dell'Azienda			
<i>di cui crediti verso inquilini</i>	€	1.683.078	
<i>di cui crediti verso proprietari</i>	€	<u>4.259</u>	1.687.337 .=-
b) crediti verso inquilini di stabili di Comuni diversi			€ 2.636.061 .=-
<i>totale</i>			€ <u>4.323.398</u> .=-
c) Fondo Svalutazione crediti verso inquilini stabili Aler			€ -987.969 .=-
<i>importo netto a bilancio</i>			€ <u>3.335.429</u> .=-

La situazione debitoria degli inquilini/proprietari degli stabili di proprietà dell'Azienda di cui al punto a) sopra riportato presenta la seguente stratificazione in base all'anno di riferimento del debito:



sino anno	
2004	€ 1.345 ,=
anno 2005	€ 3.820 ,=
anno 2006	€ 5.889 ,=
anno 2007	€ 18.139 ,=
anno 2008	€ 71.015 ,=
anno 2009	€ 105.749 ,=
anno 2010	€ 128.067 ,=
anno 2011	€ 166.667 ,=
anno 2012	€ 206.328 ,=
anno 2013	€ 306.287 ,=
anno 2014	€ 674.031 ,=
	<u>€ 1.687.337 ,=</u>

Il credito di € 674.031.= relativo all'anno 2014 nei confronti degli inquilini degli alloggi di proprietà dell'Azienda rappresenta circa il 14,21% di quanto addebitato agli stessi per affitto, servizi e rate a riscatto, contro il 14,09% evidenziato nella nota integrativa al Bilancio Consuntivo 2013.

Si riporta il dettaglio della situazione debitoria al 31/12/2014 degli inquilini degli stabili gestiti per conto terzi – vedasi punto b) a pag. 12.

- inquilini Comune di Busto Arsizio	€ 960.099 ,=
- inquilini Comune di Rescaldina	€ 100.110 ,=
- inquilini Comune di Cerro Maggiore	€ 39.407 ,=
- inquilini Comune di Buscate	€ 25.433 ,=
- inquilini Comune di Magnago	€ 60.436 ,=
- inquilini Comune di Parabiago	€ 56.677 ,=
- inquilini Comune di Olgiate Olona	€ 91.960 ,=
- inquilini Comune di Turbigo	€ 118.549 ,=
- inquilini Comune di Castano Primo	€ 14.368 ,=
- inquilini Comune di Marcallo con Casone	€ 33.099 ,=
- inquilini Comune di Legnano	€ 1.135.923 ,=
	<u>€ 2.636.061 ,=</u>

Il Fondo Svalutazioni Crediti di € 987.969.= verso inquilini di stabili Aler (vedasi punto c) a pagina 12 ha registrato, nel corso dell'esercizio, le seguenti movimentazioni:

saldo al 31/12/13	€ 826.209 ,=
- utilizzo nell'esercizio 2014 a copertura crediti di inquilini morosi ormai inesigibili	€ -28.240 ,=
- accantonamento dell'esercizio	€ 190.000 ,=
	<u>€ 987.969 ,=</u>

Nulla è stato accantonato sui crediti verso inquilini di stabili comunali, essendo tale

morosità interamente imputabile agli enti proprietari degli alloggi.

L'ammontare dell'accantonamento iscritto nell'esercizio è stato determinato sia attraverso un procedimento di valutazione su base analitica, nel caso di situazioni debitorie a forte rischio, sia attraverso un'attenta analisi dell'anzianità dei crediti.

Il suo utilizzo per lo storno dei crediti inesigibili avviene nel momento in cui tale inesigibilità è ritenuta definitiva in base a considerazioni legali associate a criteri di convenienza economica.

Si ritiene che il Fondo Svalutazione Crediti, complessivamente accantonato, il cui ammontare è pari al 58,5 % dei crediti scaduti e non pagati, sia adeguato a fronteggiare gli effettivi rischi di perdite sui crediti in bilancio.

I crediti stralciati nell'anno (€ 28.240.=) sono relativi ad assegnatari deceduti o impossibilitati a far fronte a debiti pregressi per i quali non è proponibile il ricorso ad azioni legali a causa dell'eccessiva onerosità delle ricerche e delle procedure di normale rito in rapporto all'effettiva e concreta possibilità di recupero dei crediti inesigibili.

#### *Crediti verso Stato (EX - C.E.R.) per Gestione Speciale (€ 316.=)*

Tali crediti, che si riferiscono ai corrispettivi per la gestione rientri per l'esercizio 2014 per € 316.=, sono da contrapporsi alla voce del passivo "Debiti verso Stato (ex C.E.R.)" evidenziata alla pag. 22.

#### *Crediti tributari (€ 47.237.=)*

Si riferiscono a:

- crediti verso Erario per IRAP	€	13.860	.=
- crediti verso Erario per D.L. 66/14 Bonus Renzi	€	1.235	.=
- crediti verso Erario per IRES - art. 2 D.L. 201/2011	€	15.202	.=
- crediti verso Erario per imposta sostitutiva T.F.R.	€	86	.=
- crediti verso Erario da dichiarazione annuale IVA	€	16.854	.=
	€	<u>47.237</u>	.=

I crediti verso Erario per IRES ( 15.202.=) sono riferiti all'IRES versata per gli anni dal 2009 al 2011 chiesta a rimborso con istanza presentata ai sensi dell'articolo 2 del decreto legge 06 dicembre 2011, n. 201.

Nel corso dell'anno 2014 l'Agenzia delle Entrate ha provveduto al rimborso di € 10.955.= per IRES riferita agli anni 2007 e 2008 ed al rimborso di € 7.503.= per IRAP versata per gli anni dal 2004 al 2007 chiesta a rimborso con istanza ai sensi D.L. 182/2008.

#### *Crediti per imposte anticipate (€ 24.140.=)*

Le imposte anticipate sono relative a differenze temporanee deducibili in esercizi futuri e dettagliate nel paragrafo "Fiscalità differita/anticipata", nell'ultima parte della presente Nota Integrativa.



Crediti verso altri (€ 3.403.674.=)

Questa voce accoglie i crediti maturati nei confronti:

Descrizione	entro i 12 mesi	oltre i 12 mesi
- dello Stato per contributi in conto mutui	1.246	23.637
- di Comuni diversi per la gestione e manutenzione degli stabili	3.330.818	
- di Amministrazioni condominiali per anticipi in conto spese	19.446	
- di diversi	28.527	
	<b>3.380.037</b>	<b>23.637</b>

La voce più significativa è rappresentata dai “Crediti verso Comuni diversi” ammontanti ad € 3.330.818.=

Tali crediti, sommati ai crediti verso inquilini di stabili comunali pari a € 2.636.061.=, sono da conguagliare con l'importo dei debiti verso gli Enti medesimi rilevati nel Passivo tra gli “Altri Debiti” (€ 7.359.976.=).

L'ente ha gestito, nel corso dell'esercizio in esame, il patrimonio E.R.P. dei seguenti comuni:

- Busto Arsizio
- Rescaldina
- Cerro Maggiore
- Buscate
- Magnago
- Parabiago
- Olgiate Olona
- Turbigo
- Castano Primo
- Marcallo con Casone
- Legnano
- Marnate (solo sino al 28/02/14)

I servizi forniti dall'Azienda per tutti i comuni, eccetto Turbigo, sono i seguenti: determinazione e riscossione canoni di locazione, stipula dei contratti di affitto e relativa registrazione, addebito e riscossione delle spese reversibili, recupero morosità ed azioni legali nei confronti degli inquilini morosi, partecipazione in rappresentanza degli enti proprietari alle assemblee condominiali in stabili in condominio, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria come definita dalla L. 457/78 art. 31 dall'indizione della gara di appalto fino all'affidamento dei lavori alle ditte appaltatrici, sovrintendendo ai lavori con proprio personale tecnico che cura le attività di direzione e coordinamento dei lavori. Per il Comune di Turbigo vengono forniti tutti i servizi sopradetti escluso la manutenzione. Il patrimonio gestito sino al 31/12/2014 per conto terzi comprende alloggi, box, posti auto e negozi per un totale di 1.643 unità.

I “Crediti verso Amministrazioni condominiali” (€ 19.447.=) evidenziano i crediti derivanti da acconti spese condominiali effettuati dall'azienda su richiesta degli amministratori esterni e risultati in eccesso rispetto alle spese consuntivate dai medesimi, oltre ad anticipi versati a fronte spese di esercizi ancora in corso alla data di chiusura del presente Bilancio.

I "Crediti diversi" (€ 28.527.=) accolgono crediti verso INPS (€ 11.387.=), crediti verso fornitori per l'applicazione di penali in conformità a quanto stabilito dai contratti d'appalto siglati e dalla normativa in materia (€ 5.160.=), crediti per rimborsi spese richiesti a Federcasa (€ 5.158.=) e crediti diversi per € 6.822.=.

### III. Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
364.513	483.038	-118.525

Descrizione	31/12/2014	31/12/2013
Partecipazioni in imprese controllate	0	0
Partecipazioni in imprese collegate	0	0
Altre partecipazioni	0	0
Altri titoli	364.513	483.038
	<b>364.513</b>	<b>483.038</b>

Tale voce rileva i fondi derivanti dalle vendite di unità immobiliari diverse effettuate ai sensi della Legge 560/93 e depositati presso il conto vincolato ed infruttifero della Banca d'Italia.

### IV. Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
2.029.684	1.570.708	458.976
Descrizione	31/12/2014	31/12/2013
Depositi bancari e postali	2.029.611	1.570.386
Assegni		
Denaro e altri valori in cassa	73	322
	<b>2.029.684</b>	<b>1.570.708</b>

Sono costituite dalle disponibilità temporanee presso:

- il Cassiere	€ 1.780.718
- c/c bancari diversi	€ 5.860
- c/c postale	€ 243.033
- l'Azienda come fondo cassa	€ 73
	<u>€ 2.029.684</u>

## D) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
5.763	8.166	-2.403

Il saldo è composto da risconti attivi per costi gestionali diversi sostenuti nel 2014, ma



di competenza dell'anno 2015.

## Passività

### A) Patrimonio netto

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
31.235.223	31.234.074	1.149

Descrizione	31/12/2013	Incrementi	Decrementi	31/12/2014
Capitale	7.307.043	0	0	7.307.043
Riserve di rivalutazione	105.741			105.741
Riserva statutaria	67.392	24	0	67.416
Altre riserve distintamente indicate:				
a) Riserva contributi in conto capitale art. 55 T.U. (ante 1993)	3.346.962			3.346.962
a) Riserva contr.in conto capitale art. 55 T.U. (dal 1993 al 1997)	2.253.051			2.253.051
b) Riserva Contributi art. 55 T.U.I.R. c.3 lettera b	14.422.654			14.422.654
b) F.do contributi dello Stato				
b) F.do contributi di altri enti frazionati art. 55 T.U.I.R.				
b) Riserve tassate	1.599.411			1.599.411
b) Riserva facoltativa	1.275.985	452		1.276.437
b) Riserva L. 449/97-388/00	79.860			79.860
b) Riserva L.R. 36/94 Regione Lombardia DGR n. 9377/09	775.499			775.499
b) Riserva per arrotondamento				0
Utili portati a nuovo	0			0
Utile dell'esercizio	476	1.149	-476	1.149
	<b>31.234.074</b>	<b>1.625</b>	<b>-476</b>	<b>31.235.223</b>

I movimenti intervenuti nelle voci di Patrimonio Netto sono descritti nella seguente tabella:

DESCRIZIONE	CAPITALE di DOTAZIONE	RISERVA di RIVALUTAZIONE	RISERVA STATUTARIA	ALTRE RISERVE	RISULTATO D'ESERCIZIO	TOTALE
Saldo al 31/12/2011	7.307.043	105.741	67.329	23.319.495	819	30.800.427
Destinazione utile 2011			41	778	-819	0
Riserva contributi Stato anno 2012 - utilizzo Fondi L. 560/93				-8.813		-8.813
Riserva contributi altri Enti anno 2012				441.540		441.540
Riserva per arrotondamenti Utile 2012				1		1
					444	444
Saldo al 31/12/2012	7.307.043	105.741	67.370	23.753.001	444	31.233.599
Destinazione utile 2012			22	422	-444	0
Riserva per arrotondamenti Utile 2013				-1		-1
					476	476
Saldo al 31/12/2013	7.307.043	105.741	67.392	23.753.422	476	31.234.074
Destinazione utile 2013			24	452	-476	0
Riserva per arrotondamenti Utile 2014					1.149	1.149
Saldo al 31/12/2014	7.307.043	105.741	67.416	23.753.874	1.149	31.235.223

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	Utilizzi nei 3 esercizi precedenti a copertura di perdite	Utilizzi nei 3 esercizi precedenti per altre ragioni
Capitale	7.307.043	B			
Riserva sovrapprezzo azioni		A/B/C			
Riserva di rivalutazione	105.741	A/B/C			
Riserva legale		B			
Riserva Statutaria	67.416	B			
Riserva azioni proprie in portafoglio					
Altre riserve	23.753.874	A/B			
Utili/perdite portati a nuovo					
<b>Totale</b>	<b>31.234.074</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
quota non distribuibile					
Residua quota distribuibile					

\* A per

aumento di capitale; B per copertura perdite; C per distribuzione ai soci



*Capitale di dotazione (€ 7.307.043.=)*

L'ammontare di € 7.307.043.= corrisponde al valore degli edifici a suo tempo devoluti al soppresso I.A.B.C.P. in attuazione della delibera della Giunta Regionale della Lombardia Nr. III/6562 del 29/04/81.

*Riserve di rivalutazione (€ 105.741.=)*

Si riferiscono a rivalutazioni operate su immobili diversi ai sensi della Legge 11/2/52 n. 74 (€ 101.527.=) e 19/3/83 n. 72 (€ 4.214.=).

*Riserva statutaria (€ 67.416.=)*

Registra un incremento di € 24.= corrispondente alla destinazione di 1/20 dell'utile dell'esercizio 2013, come previsto dall'art. 29 dello Statuto dell'Azienda.

*Altre riserve distintamente indicate (€ 23.753.874.=)*

Tale voce ricomprende la riserva facoltativa e le riserve derivanti da contributi in conto capitale erogati dallo Stato e dalla Regione per la realizzazione di interventi di Edilizia Residenziale Pubblica, nonché la riserva L. 449/97 - L. 388/00 e la riserva L.R. 36/94 Regione Lombardia DGR n. 9377/09.

La riserva facoltativa, pari ad € 1.276.437.=, presenta un incremento di € 452.= da attribuire alla destinazione dei 19/20 dell'utile dell'esercizio 2013 ai sensi dell'art. 29 dello statuto Aziendale, come già indicato nel commento alla voce "Riserva Statutaria".

Le Riserve da Contributo in conto capitale evidenziano i contributi erogati dallo Stato e dalla Regione per la realizzazione di interventi di Edilizia Sovvenzionata, pari ad € 21.622.078.=.

La riserva L. 449/97 - L. 388/00, pari ad € 79.860.=, rappresenta il contributo in natura originato dall'acquisizione gratuita, ai sensi delle citate leggi, di nr. 90 alloggi dello Stato e corrispondente al costo storico degli stessi.

Tale operazione è stata attratta nella stessa casistica dei contributi erogati per la costruzione e ristrutturazione di immobili di Edilizia Residenziale Pubblica con la differenza che, anziché finanziamenti in denaro a tale scopo, sono stati trasferiti direttamente gli immobili.

Medesima origine è da attribuire all'iscrizione della *Riserva L.R. 36/94 - Regione Lombardia DGR n. 9377/09 (€ 775.499.=)* che accoglie il contributo in natura derivante dall'acquisizione di n. 20 unità immobiliari trasferite all'A.L.E.R. a titolo gratuito dalla Regione Lombardia nel mese di febbraio 2010, in attuazione della D.G.R n. 9377 del 6/5/2009.

Le riserve da Contributo in conto capitale, le riserve "L. 449/97 - L. 388/00" e "L.R. 36/94" risultano dettagliatamente suddivise in base all'origine dei contributi ed alle disposizioni legislative che hanno regolato le modalità di contabilizzazione in:



- riserva contributi in conto capitale art. 55 T.U.I.R. (ante 1993)	€	3.346.962 .=-
- riserva contributi in conto capitale art. 55 T.U.I.R. (dal 1993 al 1997) in sospensione d'imposta	€	2.253.051 .=-
- riserva contributi in conto capitale art. 55 T.U.I.R. - comma 3, lettera b	€	14.422.654 .=-
- fondo contributi dello Stato frazionati art. 55 T.U.I.R.	€	0 .=-
- fondo contributi di altri Enti frazionati art. 55 T.U.I.R.	€	0 .=-
- riserve tassate	€	1.599.411 .=-
- riserva L. 449/97 e 388/00 - art. 55 T.U.I.R. – comma 3, lettera b	€	79.860 .=-
- Riserva L.R. 36/94 - Regione Lombardia DGR n. 9377/09 - art. 55 T.U.I.R. – comma 3, lettera b	€	775.499 .=-
	€	<u>22.477.437 .=-</u>

I criteri contabili adottati nel tempo per la contabilizzazione dei contributi sopra elencati sono stati i seguenti:

- fino al 1992: il 100% a “Riserva contributi in conto capitale”;
- per l'esercizio 1993: il 50% a “Riserva contributi in conto capitale in sospensione d'imposta”, il restante 50% al “Fondo contributi frazionati”; da questo fondo, per gli anni 1993 e successivi, è stato prelevato e girato al conto economico l'importo tassato;
- dal 1994 e sino al 1997: il 50% a “Riserva contributi in conto capitale” e il restante 50% a “Fondo contributi frazionati”; da questo fondo si è prelevato l'importo tassato, contabilizzandolo a “Riserve tassate”;
- dal 1998 al 2014: il 100% a “Riserva contributi in conto capitale” ai sensi art. 55 c. 3, lettera b (art. 88 nuovo T.U.I.R. che stabilisce che “non sono più considerati contributi o liberalità i finanziamenti erogati dallo Stato, dalle Regioni e dalle Province autonome per costruzione, ristrutturazione, manutenzione straordinaria e ordinaria immobili Edilizia Residenziale Pubblica agli I.A.C.P. o comunque denominati”).

## B) Fondi per rischi e oneri

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013		Variazioni	
722.389	877.206		-154.817	
Descrizione	31/12/2013	Incrementi	Decrementi	31/12/2014
Per trattamento di quiescenza				
Per imposte				
Altri	877.206	20.312	-175.129	722.389
	<b>877.206</b>	<b>20.312</b>	<b>-175.129</b>	<b>722.389</b>

Nella voce “Altri fondi per rischi e oneri” trovano allocazione:

- il fondo accantonamento per lavori di manutenzione di € 657.013.=. Tale fondo, che al 31/12/13 ammontava ad € 802.137.=, nel corso dell'esercizio 2014 ha registrato un decremento di € 145.124.=, dovuto al suo utilizzo a copertura di lavori di manutenzione programmata;
- il fondo per ripristino ambientale di € 20.312.= costituito nell'esercizio per le finalità già evidenziate nella sezione “Criteri di valutazione” a pag. 3;

- il fondo per altri rischi e oneri futuri pari a € 45.064.=. Nel corso dell'esercizio nel suddetto fondo si è verificata la seguente movimentazione:

\* decremento di € 10.000.= per stralcio dell'accantonamento effettuato al 31/12/2013 per spese processuali relative alla vertenza Aler Busto Arsizio/Eurocoop Società Cooperativa a r.l., a seguito di sentenza del Consiglio di Stato a favore dell'Aler di Busto Arsizio.

Il fondo accantonamento a favore dell'A.I.R.E. costituito per attività di ricerche e di monitoraggio nel settore edilizio ed ammontante al 31/12/2013 a € 20.005.= è stato rilasciato in quanto, a seguito della cessata attività dell'associazione A.I.R.E., non sussistono più le condizioni che avevano motivato la sua iscrizione.

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

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
725.916	676.452	49.464

La variazione è così costituita:

Variazioni	Importo
Incremento per accantonamento dell'esercizio	50.580
Decrementi	-1.116
	49.464

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

Tale passività è soggetta a rivalutazione a mezzo di indici.

Il decremento (€ 1.116.=) si riferisce alla rilevazione dell'imposta sostitutiva 11% sulla rivalutazione del T.F.R., istituita con Decreto Legislativo 47/2000.

### D) Debiti

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
11.744.148	12.552.671	-808.523

I debiti sono valutati al loro valore nominale e sono così suddivisi per scadenza:



Descrizione	Entro	Oltre	Oltre	Totale
	12 mesi	12 mesi	5 anni	
Obbligazioni				0
Obbligazioni convertibili				0
Debiti verso Poste				0
Debiti verso altri finanziatori (mutui)	14.846	167.191	120.516	302.553
Acconti	1.524			1.524
Debiti verso fornitori	675.524			675.524
Debiti costituiti da titoli di credito				0
Debiti verso imprese controllate				0
Debiti verso imprese collegate				0
Debiti verso Stato ex CER	234.088	166.379		400.467
Debiti tributari	71.300			71.300
Debiti verso istituti di previdenza	84.406			84.406
Altri debiti	9.157.203	380.946	670.225	10.208.374
	<b>10.238.891</b>	<b>714.516</b>	<b>790.741</b>	<b>11.744.148</b>

*Debiti verso altri finanziatori (€ 302.553.=)*

Evidenziano debiti per mutui passivi accesi per finanziare interventi di costruzione o ristrutturazione di stabili diversi.

Nel corso dell'esercizio 2014, a seguito del rimborso agli enti creditizi delle quote capitali comprese nelle rate di ammortamento corrisposte e della rilevazione del contributo dello Stato in conto capitale, si è verificato un decremento complessivo di € 28.257.= del debito residuo per mutui, e precisamente di € 7.233.= per i mutui accesi con la Cassa DD.PP., di € 21.024.= per mutui accesi con il gruppo Intesa Sanpaolo S.p.A., di cui € 13.694.= relative al mutuo fondiario concesso dall'Istituto San Paolo per finanziare i costi di costruzione del complesso immobiliare di Via Magenta destinato alla vendita, estintosi il 31/12/2014.

Il debito al 31/12/2014 distinto per Enti Mutuanti risulta così suddiviso:

- Cassa Depositi e Prestiti	€	232.200 .=-
- SANPAOLO IMI	€	70.353 .=-
- SANPAOLO IMI (mutuo fondiario)	€	0 .=-
	€	<u>302.553 .=-</u>

*Acconti (€ 1.524.=)*

In questa voce risultano imputati gli acconti versati dai promissari acquirenti delle unità immobiliari di Via Spalato (€ 1.524.=).

*Debiti verso Fornitori (€ 675.524.=)*

Rappresentano debiti verso:

- fornitori di beni e servizi	€	577.829 .=-
- fornitori per fatture da ricevere per costi d'esercizio	€	<u>97.695 .=-</u>
	€	675.524 .=-



Rispetto all'ammontare rilevato al 31/12/13 evidenziano un decremento di € 645.726.= dovuto principalmente alla rilevazione, a tale data, di fatture ancora da ricevere per costi da capitalizzare relativi alla realizzazione di n. 23 alloggi in V.le Boccaccio.

*Debiti verso Stato - Ex C.E.R. (€ 400.467.=)*

Tale voce ricomprende:

- |  |               |              |
|--|---------------|--------------|
| - - le somme contabilizzate nell'anno 2014 che dovranno essere versate, al netto dei "Crediti verso lo Stato ex Cer per Gestione Speciale", su apposito c/c presso la Banca d'Italia vincolato alle destinazioni previste dalla Legge 560/93 e riferite:<br>alle rate di riscatto per l'es. 2014<br>relative ad alloggi ceduti con pagamento rateale | € 7.466 . =   |              |
| all'estinzione del diritto di prelazione<br>debiti scadenti entro 12 mesi  | € 13.622 . =  | € 21.088 . = |
| <hr/>  |               |              |
| - - i fondi destinati al reinvestimento del ricavato delle vendite ai sensi della Legge 560/93<br>scadenti entro 12 mesi   | € 213.000 . = |              |
| scadenti oltre 12 mesi   | € 151.513 . = |              |
| totale fondi Legge 560/93  | € 364.513 . = |              |
| <hr/>  |               |              |
| - - il debito residuo a carico degli acquirenti di alloggi che hanno optato per il pagamento rateale<br>scadenti entro 12 mesi   | € 0 . =       |              |
| scadenti oltre 12 mesi   | € 14.866 . =  |              |
| totale debito residuo  | € 14.866 . =  |              |
| TOTALE DEBITI V/STATO ex CER   | € 400.467     |              |

Il decremento di € 121.976.= rispetto al saldo al 31/12/13 è dovuto quasi essenzialmente all'utilizzo dei fondi destinati al reinvestimento del ricavato delle vendite ai sensi della Legge 560/93 che trova contropartita alla voce "III. Attività Finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni".

*Debiti tributari (€ 71.300.=)*

Si riferiscono a:

- |  |              |
|--|--------------|
| - ritenute sui redditi di lavoro dipendente e assimilati | € 31.007 . = |
| - ritenute sui redditi di lavoro autonomo                | € 15.209 . = |
| - IRES 2014 dovuta a saldo                               | € 25.084 . = |
|  | <hr/>        |
|  | € 71.300 . = |

*Debiti verso Istituti di previdenza e sicurezza sociale (€ 84.406.=)*

Comprendoni i debiti verso:

- I.N.P.D.A.P.	€	73.841 .=-
- I.N.P.S.	€	9.476 .=-
- I.N.A.I.L.	€	1.089 .=-
	€	<u>84.406 .=-</u>

Rilevano i contributi a carico dell'Azienda e dei dipendenti relativi alle competenze del mese di dicembre e 13' mensilità da versare agli enti suddetti nel mese di gennaio 2015 ed i contributi a carico dell'Azienda contabilizzati in riferimento a competenze maturate al 31/12/14 nei confronti dei dipendenti, ma non ancora corrisposte.

*Altri debiti (€ 10.208.373.=)*

Risultano così dettagliati:

Descrizione	entro i 12 mesi	oltre i 12 mesi
- debiti verso Comuni diversi per canoni di locazione e servizi degli alloggi di loro proprietà	7.359.976	
- debito verso il Comune di Busto Arsizio per l'area di Via Magenta	955.909	
- debito verso il Comune di Busto Arsizio per opere di urbanizzazione	20.000	
- debito verso il Comune di Busto Arsizio per unità immobiliari da cedere	6.649	
- debito verso il Comune di Busto Arsizio per contributo intervento Contratti di Quartiere - Lotto I	404.077	
- debiti verso inquilini diversi	3.482	
- debiti verso inquilini diversi per conguaglio servizi a rimborso	182.000	
- debiti verso sindacato inquilini (SICET)	6.726	
- debiti v/sindacati per ritenute sindacali dipendenti	143	
- debiti verso condomini diversi	9.816	
- debiti verso fondi di Previdenza Complementare	0	
- ufficio del registro per saldo imposta di bollo	898	
- debiti diversi	7.540	
- debiti v/personale dipendente per ferie non godute	64.560	
- Debiti v/personale dipendente per salari e stipendi TFR	2.170	
- Debiti v/personale dipendente per compenso incentivante	36.582	
- Debiti v/personale dipendente per compenso incentivante progettazione L. 109/94	2.288	
- debiti verso Regione Lombardia per anticipazione a fronte ristrutturazione via Cellini 17bis		670.225
- debiti verso inquilini di alloggi e box per depositi cauzionali	90.000	294.653
- debiti verso inquilini per interessi su depositi cauzionali	1000	82.191
- debiti verso inquilini per interessi su depositi cauzionali inquilini Legnano ex ALER Milano	3387	
- debiti verso inquilini negozi per depositi cauzionali		4.102
	<b>9.157.203</b>	<b>1.051.171</b>



Per quanto riguarda i “Debiti verso Comuni diversi e Regione Lombardia per canoni di locazione e servizi alloggi di loro proprietà”, si rimanda al commento a pagina 14 della presente nota.

Il “Debito verso il Comune di Busto Arsizio per l’area di Via Magenta” pari ad € 955.909.= rappresenta la contropartita del valore della Sala Polifunzionale di Via Magenta, iscritta tra le “Rimanenze” nell’Attivo Circolante, che dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune di Busto Arsizio in forza della convenzione a suo tempo stipulata tra l’Azienda e l’amministrazione comunale. Tale convenzione prevedeva l’esecuzione di opere di urbanizzazione diverse da parte dell’Aler in luogo del pagamento del corrispettivo per l’area di Via Magenta.

Il “Debito verso il comune di Busto Arsizio per il contributo intervento Contratti di Quartiere ” (€ 404.077.=) accoglie le somme accreditate dal Comune di Busto Arsizio e dalla Regione Lombardia destinate al pagamento alle imprese degli Stati Avanzamento Lavori dell’intervento denominato “Contratto di Quartiere Lotto I” che l’Aler sta curando per conto del Comune di Busto Arsizio, in forza di convenzione stipulata il 25/10/2005. Questo intervento è finanziato in parte con fondi del Comune di Busto Arsizio ed in parte con contributi della Regione Lombardia.

Per maggiori informazioni sull’intervento denominato Contratto di Quartiere si rimanda alla Relazione sulla Gestione.

La voce “Debiti verso inquilini diversi per conguaglio servizi a rimborso” (€ 182.000.=) rileva il debito dell’azienda nei confronti degli inquilini, derivanti dai maggiori accanti spese reversibili richiesti agli stessi nel corso dell’esercizio 2014 rispetto alle spese effettivamente sostenute.

La voce “Debiti verso inquilini di alloggi e box per depositi cauzionali” entro 12 mesi (€ 90.000.=) evidenziano in particolare, oltre ai depositi da restituire agli inquilini che rilasciano gli alloggi, i depositi cauzionali da riconoscere ai comuni nei confronti dei quali è scaduta la gestione degli alloggi il 31/12/14.

La voce “Debito verso inquilini Legnano per interessi su depositi cauzionali ex ALER Milano” per € 3.387.= è relativa ad interessi maturati su depositi cauzionali originariamente versati ad Aler Milano quando quest’ultima aveva in gestione gli alloggi del Comune di Legnano. Tale importo è stato girato all’Aler di Busto Arsizio dall’Aler Milano, in seguito al trasferimento della gestione degli alloggi.

Il “Debito verso Regione Lombardia per anticipazione a fronte ristrutturazione stabile di Via Cellini 17 bis” pari ad € 670.225.=, come già precisato nella Nota integrativa del precedente esercizio, sarà da restituire a partire dal 31° anno successivo alla data dell’integrale erogazione dell’anticipazione stessa, avvenuta nell’esercizio 2005, in 15 annualità costanti posticipate.

## E) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
9.386.016	7.965.362	1.420.654

Rilevano:



- Ratei passivi scadenti		
- <i>entro 12 mesi</i>	€	2.447 .=-
Risconti passivi scadenti		
- <i>entro 12 mesi</i>		120.070
- <i>oltre 12 mesi</i>	€	9.263.499 .=-
	€	<u>9.386.016 .=-</u>

L'ammontare dei Ratei passivi entro 12 mesi (€ 2.447.=) è riferito alla quota di costo per conduzione impianti di riscaldamento di competenza dell'es. 2014.

I Risconti passivi accolgono i contributi in conto capitale art. 55, c.3 T.U.I.R. ricevuti a fronte di costruzioni e ristrutturazioni di immobili in diritto di superficie da imputare annualmente a copertura dell'ammortamento finanziario, come previsto dal Regolamento di contabilità approvato dalla Regione Lombardia.

Nel corso dell'anno 2014 risultano rilevati tra i risconti i fondi per contributi Legge 560/93 (€ 60.000.=) e per contributi regionali (€ 1.488.938.=) incassati a fronte dei costi di edificazione di un fabbricato in V.le Boccaccio (Piano Casa), ancora in corso di costruzione al 31/12//14 (vedasi commento alla pag. 8 della presente Nota Integrativa).

### Conti d'ordine

Descrizione	31/12/2014	31/12/2013	Variazioni
Conti d'ordine	41.353.796	38.920.059	2.433.737
	<b>41.353.796</b>	<b>38.920.059</b>	<b>2.433.737</b>

Tra i Conti d'Ordine figurano:

- i fondi della "Gestione Speciale per finanziamento interventi" giacenti presso la Banca d'Italia sul conto corrente vincolato infruttifero "Fondi C.E.R.", accreditati dal C.E.R. - ai sensi della L. 457/78 per il finanziamento dei lavori di costruzione e ristrutturazione di alloggi sia di proprietà dell'Azienda che del Comune di Busto Arsizio per € 961.473.=-;
- i lavori di terzi – Contratti di Quartiere Via T. Speri (€ 2.039.753.=-);
- la partita relativa alla morosità di inquilini di Via Rovato 4 (€ 437.257.=-) a carico del comune di Busto Arsizio;
- i depositi cauzionali di terzi (€ 37.005.088.=) costituiti da fidejussioni bancarie (€ 12.366.=) e da fidejussioni assicurative (€ 36.992.722.=).
- le garanzie reali – ipoteca volontaria iscritta sulle unità immobiliari site in Via Magenta 12 non ancora vendute e finanziate con Mutuo Fondiario SANPAOLO IMI (€ 240.000.=) - ipoteca volontaria a favore della Regione Lombardia a garanzia della restituzione del contributo ricevuto per la ristrutturazione di alloggi in Via Cellini 17/bis. (€ 670.225.=).

Rispetto allo scorso esercizio si è ritenuto di non esporre il saldo delle partite relative agli alloggi di terzi per la gestione dei loro stabili (ammontante al 31/12/13 a € 1.470.448.=) in quanto già rappresentato nelle poste dello stato patrimoniale (Crediti e Debiti)

**Conto economico****A) Valore della produzione**

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
4.978.703	5.332.183	-353.480

Descrizione	31/12/2014	31/12/2013	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	4.674.582	5.115.525	-440.943
Variazioni rimanenze prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti			0
Variazioni lavori in corso su ordinazione			
Incrementi immobilizzazioni per lavori interni	0	9.174	-9.174
Altri ricavi e proventi	304.121	207.484	96.637
	<b>4.978.703</b>	<b>5.332.183</b>	<b>-353.480</b>

Rispetto allo scorso esercizio, la voce “Valore della Produzione” registra nel suo complesso un decremento di € 353.480.=.

Nel prosieguo si elencano le principali voci che compongono il “Valore della Produzione” al 31/12/14 evidenziando gli scostamenti più significativi rispetto ai dati dell’esercizio precedente.

La voce “*Ricavi delle vendite e prestazioni*” (€ 4.674.582.=), che rappresenta la voce di ricavo tipico e più significativo dell’Azienda, accoglie:

- i canoni di locazione	€	2.558.360
- le prestazioni di servizi diversi (rimborsi, corrispettivi e proventi per manutenzione e amministrazione alloggi)	€	2.116.222
	€	<u>4.674.582</u>

I Canoni di locazione (€ 2.558.360.=) sono riferiti a:

- canoni per alloggi	€	2.229.058 . =
- canoni per autorimesse	€	290.938 . =
- canoni per negozi	€	33.810
- indennità occupazione per mancato rilascio di un'unità immobiliare ad uso commerciale	€	4.554 . =
	€	<u>2.558.360 . =</u>

Da un confronto con i dati relativi ai canoni al 31/12/2013 emergono i seguenti scostamenti:

- una flessione negativa dei canoni alloggi (- € 95.401.=), la cui determinazione è legata alla situazione reddituale degli inquilini. Nel corso dell’anno 2014 sono state infatti operate n. 77 revisioni di canoni su richiesta dei locatari che, a causa della crisi occupazionale ancora in atto, hanno subito un peggioramento della propria



- situazione reddituale;
- un decremento di € 19.221.= dei canoni dei box e dei posti auto dovuta alla rinuncia, da parte di numerosi affittuari, dell'assegnazione in locazione di tali unità immobiliari;
  - una riduzione dei canoni per negozi (- 5.874.=) imputabile alla sfittanza di un' unità commerciale per l'intero anno e di un'altra unità per tre mesi.

L'indennità occupazione per mancato rilascio di un'unità immobiliare ad uso commerciale di € 4.554.=, presente, per medesimo importo, anche nel bilancio dell'esercizio 2013 tra le "Prestazioni di servizi", è stata ora allocata tra i "Canoni" come previsto dal Piano dei conti regionale.

I "Prospetti n. 6/7/8," predisposti secondo le direttive regionali, illustrano dettagliatamente le entrate per canoni di locazione in base alle fasce di reddito, alle tipologie delle unità immobiliari, al titolo giuridico, evidenziando i canoni di affitto medio annuale e mensile per alloggio ed i canoni di affitto medio per mq.

Tra le "Prestazioni di Servizi" di € 2.116.222.= sono compresi:

- i rimborsi da inquilini per servizi (€ 1.436.251.=), per spese legali (€ 132.872.=), per stipula e registrazione dei contratti di locazione (€ 37.495.=), per diritti di segreteria e spese di amministrazione e bollettazione (€ 78.841.=), per imposta di bollo (€ 47.350.=), per costi sostenuti per l'esecuzione di sfratti (€ 1.463.=), per compensi per interventi di recupero (€ 10.000.=);
- i corrispettivi per amministrazione stabili di terzi (€ 301.296.=);
- i rimborsi per lavori di miglioria e danni (€ 40.500.=), i compensi tecnici per manutenzione stabili di terzi (€ 19.651.=);
- i compensi tenuta contabilità speciale (€ 316.=);
- i compensi diversi (€ 10.187.=).

Rispetto allo scorso esercizio si è verificato un decremento di € 325.001.= riscontrabile prevalentemente nella rilevazione dei rimborsi da inquilini per servizi, voce correlata ai costi d'esercizio da riaddebitare agli utenti. Nell'anno 2014 sono stati effettivamente sostenuti minori costi per spese reversibili, come segnalato nel dettaglio dei "Costi della produzione" a pag. 29 della presente Nota.

La voce "Altri ricavi e proventi" (€ 304.121.=) accoglie:

- i contributi utilizzati a copertura dell'ammortamento finanziario (€ 120.070.=), così come previsto dall'art. 3 del regolamento di contabilità della Regione Lombardia;
- i contributi dello Stato in conto interessi (€ 13.095.=) e in conto quota capitale (€ 4.473.=) di mutui diversi;
- i contributi per utilizzo dei fondi Legge 560/93 (€ 75.803.=)
- i contributi per utilizzo fondi Legge 457/78 per interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria su alloggi di proprietà (€ 2.538.=)
- i rimborsi da compagnie di Assicurazione per danni ai fabbricati (€ 3.570.=);
- i rimborsi da imprese per imposte di registro, bollo, diritti di stipula contratti (€ 6.916.=);
- i compensi per l'istruttoria domande di assegnazione alloggi (€ 9.718.=);
- il compenso per determinazione canone di locazione di un comune (€ 1.600.=);
- il rimborso delle spese postali da comuni diversi (€ 12.985.=);
- il rimborso per il costo di distacco del personale (€ 41.500.=)
- altri proventi e ricavi diversi (€ 11.853.=).



**B) Costi della produzione**

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
4.811.888	5.108.005	-296.117

Descrizione	31/12/2014	31/12/2013	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci			0
Servizi	2.374.612	2.677.592	-302.980
Godimento di beni di terzi	6.490	0	6.490
Salari e stipendi	1.020.913	978.376	42.537
Oneri sociali	315.990	312.523	3.467
Trattamento di fine rapporto	79.073	78.136	937
Trattamento quiescenza e simili	4.474	4.474	0
Altri costi	32.030	0	32.030
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	3.777	6.131	-2.354
Ammortamento immobilizzazioni materiali	160.236	163.582	-3.346
Altre svalutazioni delle immobilizzazioni			
Svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolate e delle disponibilità liquide	190.000		190.000
Variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci			
Accantonamento per rischi		150.000	-150.000
Altri accantonamenti	0	84.500	-84.500
Oneri diversi di gestione	624.293	652.691	-28.398
	<b>4.811.888</b>	<b>5.108.005</b>	<b>-296.117</b>

Si segnala che, rispetto allo scorso esercizio, sono state riallocate alcune voci di costo sia per adeguarsi allo schema di bilancio imposto dalla Regione Lombardia con D.G.R. n. X/1272 del 24/01/2014, sia per una più corretta rappresentazione a bilancio,. In particolare si è proceduto alle riallocazioni delle seguenti poste:

- *Accantonamento a fondo rischi su crediti verso inquilini*, allocato ora nella voce “Svalutazione dei crediti compresi nell’attivo circolante e nelle disponibilità liquide”, anziché tra gli “Accantonamenti per rischi”;
- *Spese bollettazione e riscossione canoni*, allocate ora tra le “Spese di amministrazione degli stabili”, anziché tra le “Spese generali”;
- *Spese legali a carico inquilini*, allocate ora tra i “Servizi a rimborso”, anziché tra le “Spese di amministrazione”;
- *Spese assicurazione del personale, spese per visite mediche del personale, spese per lavoro interinale, spese per iscrizione agli albi professionali*, allocate ora tra i “Costi del personale”, anziché tra le “Spese generali” e le “Spese per interventi edilizi”;
- *Spese per noleggi*, allocate ora tra i “Costi per godimento beni di terzi”, anziché tra le “Spese generali”;
- *Spese per alloggi sfitti* allocate tra le “Spese di amministrazione”, anziché rilevate come minori ricavi per rimborso spese reversibili

Nel complesso i Costi della produzione risultanti nel presente Bilancio presentano un decremento di € 296.117.= rispetto ai medesimi costi al 31/12/13.

Nella tabella sopra riportata sono indicati gli scostamenti delle macro voci di spesa che compongono i costi della produzione.

Gli scostamenti più rilevanti si sono verificati nelle seguenti voci:

- *Servizi*: minori costi di € 302.980.=, principalmente imputabili a minori costi sostenuti per servizi a rimborso a carico inquilini, come già evidenziato nel commento alla voce di ricavo “Prestazione di servizi”, a minori costi per gli organi consiglieri, a minori costi per spese interventi edilizi;
- *Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide*: lo scostamento di + €190.000.= è da contrapporre allo scostamento di - € 150.000.= evidenziato nella voce “Accantonamento per rischi” a seguito della riclassificazione della svalutazione dei crediti, come già segnalato a pag. 28;
- *Altri accantonamenti*: non si è proceduto ad accantonare fondi da destinare ad interventi di manutenzione;
- *Oneri diversi di gestione*: minori costi di € 28.398.=, risultato derivante, da un lato, da una riduzione dell'Iva indeducibile pro rata e delle imposte di bollo e registro per la registrazione dei contratti degli inquilini, dall'altro da un aumento delle tasse sulle unità immobiliari a seguito dell'applicazione della TASI.

Le variazioni intervenute nelle voci relative al costo del personale sono descritte alle pagg. 32 e 33.

Si procede ora ad una più dettagliata analisi delle macro voci di costo:

*Servizi (€ 2.374.612.=)*

Si suddividono in :

- spese generali	€	322.824 .=
- spese di amministrazione	€	311.462 .=
- manutenzioni	€	341.055 .=
- servizi a rimborso	€	1.375.982 .=
- spese interventi edilizi	€	<u>23.289 .=</u>
	€	2.374.612 .=

Le “Spese generali” (€ 322.824.=) rilevano i costi sostenuti per:



compensi e rimborsi spese corrisposti agli amministratori	€	2.910 .=-
compensi e rimborsi spese corrisposti ai componenti il Collegio Sindacale	€	51.797 .=-
funzionamento della sede	€	55.941 .=-
assicurazioni	€	535 .=-
buoni pasto personale dipendente	€	45.667 .=-
gestione sistema informativo	€	25.313 .=-
spese su depositi bancari e postali	€	319 .=-
postali	€	16.346 .=-
consulenze e prestazioni professionali	€	23.544 .=-
cancelleria stampati e pubblicazioni	€	10.784 .=-
contributi associativi diversi	€	13.934 .=-
telefoniche	€	10.003 .=-
revisione contabile bilanci	€	7.570 .=-
partecipazione a concorsi, seminari e convegni	€	3.109 .=-
spese viaggi	€	11.833 .=-
spese di rappresentanza	€	10 .=-
gestione autofurgone	€	1.419 .=-
gestione autovetture	€	3.434 .=-
manutenzione macchine ufficio	€	1.051 .=-
rimborso spese ai dipendenti	€	93 .=-
Lavoro interinale	€	6.647 .=-
Certificazione di Qualità e Controllo di Gestione D.Lgs.231/01	€	9.167 .=-
costi per personale distaccato	€	20.000
altre spese generali	€	1.398 .=-
	€	<u>322.824 .=-</u>

In relazione alla tipologia le spese per consulenze possono essere così raggruppate:

- Amministrative, Fiscali e del lavoro	€	14.245 .=-
- Legali e notarili	€	7.895 .=-
- Sicurezza del lavoro	€	1.404 .=-
	€	<u>23.544 .=-</u>

Le "Spese di amministrazione stabili" (€ 311.462.=) accolgono i costi per:

- alloggi in condominio	€	143.446 .=-
- costo alloggi sfitti	€	65.000 .=-
- procedimenti legali	€	5.229 .=-
- assicurazione degli stabili	€	49.970 .=-
- Bollettazione e riscossione canoni	€	26.961 .=-
- costi per la sicurezza	€	13.093 .=-
- spese diverse	€	7.763 .=-
	€	<u>311.462 .=-</u>

Le "Spese per manutenzione" (€ 341.055.=) comprendono i costi sostenuti per:

- appalti	€	257.647 . =
- manutenzioni straordinarie	€	69.100 . =
- materiali utilizzati per manutenzione stabili	€	4.566 . =
- altre spese di manutenzione stabili	€	9.466 . =
- funzionamento magazzino	€	<u>276 . =</u>
	€	341.055 . =

I "Servizi a rimborso" (€ 1.375.982.=) evidenziano le spese a carico inquilini e a loro addebitate. Trovano infatti la loro contropartita nei ricavi tra le "Prestazioni di servizi" e sono così dettagliate:

- Luce	€	143.266 . =
- Riscaldamento	€	660.694 . =
- Asporto immondizia e pulizia fognature	€	4.416 . =
- Pulizia parti comuni e spazi a verde	€	85.070 . =
- Canoni e manutenzioni ascensori	€	79.421 . =
- Spese telefoniche linee ascensori	€	4.053 . =
- Spese condominiali per alloggi in condominio	€	38.453 . =
- Manutenzioni a carico inquilini	€	114.099 . =
- Spese legali a carico inquilini	€	109.442 . =
- Costi vari a seguito sfratto	€	2.687 . =
- Altri servizi	€	<u>1.771 . =</u>
	€	1.375.982 . =

Tra le "Spese per interventi edilizi" (€ 23.289.=) risultano iscritti i costi per:

- progettazioni	€	2.184 . =
- procedimenti legali	€	274 . =
- consulenze tecniche	€	18.616 . =
- altre spese tecniche	€	<u>2.215 . =</u>
	€	23.289 . =

Le consulenze tecniche e prestazioni professionali diverse sono relative a:

- consulenze e progettazione impianti termici e idrosanitari relativi agli interventi di Via Mazzini e Via T. Speri per conto del Comune di Busto Arsizio	€	14.976 . =
- consulenza per valutazione statica relativa al recupero del fabbricato di Via Mazzini	€	1.560 . =
- redazione pratiche per adeguamento impianto prevenzione incendi autorimesse	€	<u>2.080 . =</u>
	€	18.616 . =



Godimento di beni di terzi (€ 6.490.=)

Sono qui rilevati i costi di noleggio di n. 5 stampanti.

Salari e stipendi (€ 1.020.913.=) – Oneri sociali (€ 315.990.=) – Trattamento di fine rapporto (€ 79.073.=) – Trattamento di quiescenza e simili (€ 4.474.=) - Altri costi del personale (€ 32.030.=)

Tali voci rappresentano l'intera spesa per il personale dipendente comprensiva del costo delle ferie non godute e degli accantonamenti di legge e da contratto.

Rispetto all'esercizio precedente, come già evidenziato a pag. 28 della presente nota, si è proceduto ad allocare i costi per lavoro interinale (€ 33.024.=) ed i costi per visite mediche, assicurazioni ed iscrizioni agli albi professionali (€ 32.030.=) tra i costi del personale, anziché tra le spese generali.

Per fornire una rappresentazione più chiara e consentire la comparabilità dei costi del personale con quelli dell'esercizio precedente, si riporta la seguente tabella di riclassifica dei dati al 31/12/2013:

	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2013</b>
- retribuzioni e indennità	€ 898.703 . =	904.555
- lavoro straordinario	€ 18.017 . =	9.217
- diarie e trasferte	€ 9.098 . = €	0
- premio incentivante	€ 59.783 . = €	62.537
- compenso incentivante L.109/94	€ 2.288 . = €	2.067
- lavoro temporaneo ed interinale	€ 33.024 . = €	48.076
- contributi previdenziali	€ 315.990 . = €	312.523
- T.F.R.	€ 79.073 . = €	78.136
- Contributi a carico azienda per €	. =	
previdenza complementare	4.474	€ 4.474
- Altri costi del personale	€ 32.030 . = €	19.861
	<u>€ 1.452.480 . =</u>	<u>1.441.446</u>
dettaglio altri costi del personale:		
- assicurazioni	€ 29.544 . = €	18.563
- iscrizione ad albi professionali	€ 781 . = €	761
- visite mediche	€ 1.098 . = €	537
- altro (pacco natalizio)	€ 607 . = €	0
	<u>€ 32.030 . = €</u>	<u>19.861</u>

Si rileva un lieve incremento di € 11.034.=, dovuto in particolare a maggiori costi per trasferte e straordinari, conseguenti le attività propedeutiche alla fusione e per assicurazioni a seguito del nuovo affidamento per scadenza del precedente contratto.

Si ritiene opportuno precisare che, nel corso dell'anno 2014, sono stati siglati accordi di distacco di personale sia per l'Aler di Busto Arsizio che per l'Aler di Varese per una reciproca collaborazione e nell'ottica di un'ottimizzazione delle risorse umane.

Il costo sostenuto da Aler Busto è stato di € 20.000.= (vedasi dettaglio spese generale a pag. 30), mentre i rimborsi per distacco da Aler Varese sono ammontati a € 41.500.=, come evidenziato a pag. 27.

Il contratto di lavoro interinale si è reso necessario per sostituire, per circa sei mesi, un dipendente assente per malattia e, per i rimanenti sei mesi, per effettuare la ricognizione del patrimonio aziendale in collaborazione con il personale dell'ufficio tecnico ed informatico al fine di predisporre la documentazione tecnica necessaria per l'atto di fusione con l'Aler di Varese, Como, Monza e Brianza avvenuto nel mese di dicembre 2014.

L'organico aziendale in forza al 31/12/14 è di 24 dipendenti, oltre ad un lavoratore con contratto di lavoro interinale scadente il 31/12/14, così suddiviso:

Organico	31/12/2014	31/12/2013	Variazioni
Dirigenti	1	1	0
Impiegati	22	22	0
Operai	1	1	0
Altri (interinale)	1	1	0
	<b>25</b>	<b>25</b>	<b>0</b>

La successiva tabella mette invece in evidenza, suddivisi per tipologia di contratto:

- il numero dei dipendenti che hanno prestato servizio nel corso dell'anno 2014;
- il numero dei dipendenti in forza al 31/12/2014;
- la media dei dipendenti.

Personale	n°	Periodo lavorato in mesi	Periodo lavorato in giorni	% part time	dipendenti a part time rapportato alla % part-time	MEDIA
Dipendenti a tempo pieno (contratto a tempo indeterminato)	24	12	365			24
<b>Totale dipendenti tempo pieno nel corso del 2014</b>	<b>24</b>					<b>24,00</b>
Dipendenti a part-time (contratto a tempo indeterminato)	0				0	0,00
<b>Totale dipendenti part-time nel corso del 2014</b>	<b>0</b>				<b>0</b>	<b>0,00</b>
Titocinanti/stage	0	0	0			0,00
<b>Totale tirocinanti /stage nel corso del 2014</b>	<b>0</b>					<b>0,00</b>
Interinali	1	12	365			1,00
<b>Totale interinali nel corso del 2014</b>	<b>1</b>					<b>1,00</b>
<b>Totale dipendenti che hanno prestato servizio nel corso del 2014, compreso interinale</b>	<b>25</b>					<b>25,00</b>
<b>TOTALE DIPENDENTI IN FORZA AL 31/12/2014</b>	<b>25</b>					



Maggiori dettagli sulla ripartizione dei costi del personale in base alle fasce di appartenenza ed al settore di attività in cui opera sono riscontrabili nel "Prospetto 9" predisposto secondo indirizzi regionali.

Per quanto riguarda gli "Ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali e materiali" (rispettivamente € 3.777.= e € 160.236.=) si rimanda al paragrafo "Criteri di valutazione" ed alle tabelle riepilogative delle movimentazioni delle rispettive immobilizzazioni, tra le voci di Stato Patrimoniale.

La voce "Svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide" (€ 190.000.=) accoglie l'iscrizione di accantonamenti dell'esercizio al "Fondo rischi su crediti verso assegnatari" (€ 190.000.=), già oggetto di commento alla pagine 12 della presente Nota.

Gli "Oneri diversi di gestione" (€ 624.293.=) , voce di tipo residuale che comprende oneri diversi da quelli indicati in precedenza, ma sempre inerenti alla gestione ordinaria, evidenziano i costi sostenuti per:

- IVA indetraibile per pro-rata	€	281.195 .=-
- IMU	€	18.716 .=-
- TASI	€	203.465 .=-
- Imposta di registro	€	58.512 .=-
- Imposta di bollo	€	55.280 .=-
- Altre imposte e tasse	€	5.680 .=-
- Imposte e spese indeducibili	€	1.445 .=-
	€	<u>624.293 .=-</u>

### C) Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
-13.589	-14.704	1.115

Descrizione	31/12/2014	31/12/2013	Variazioni
Da partecipazione			
Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni			
Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni			
Da titoli iscritti nell'attivo circolante			
Proventi diversi dai precedenti	11.036	17.276	-6.240
(Interessi e altri oneri finanziari)	-24.625	-31.980	7.355
	<u>-13.589</u>	<u>-14.704</u>	<u>1.115</u>

Si registra una variazione positiva di € 1.115.= derivante principalmente dalla differenza tra la rilevazione degli interessi passivi maturati sui depositi cauzionali versati dagli inquilini, di entità inferiore rispetto a quanto rilevato nello scorso esercizio perché calcolati applicando l'interesse semplice, anziché composto, e la rilevazione di minori interessi attivi accreditati sui conti correnti bancari.

I "Proventi diversi" (€ 11.036.=) sono riferiti a:

- interessi su depositi bancari e postali	€	2.184 .=-
- interessi di mora per ritardati pagamenti da parte di inquilini diversi	€	8.324 .=-
- interessi compresi nelle rate di ammortamento alloggi	€	528 .=-
	€	<u>11.036 .=-</u>

Tra gli "Interessi ed altri oneri finanziari" (€ 24.624.=) figurano:

- interessi sui mutui	€	19.211 .=-
- interessi su depositi cauzionali degli inquilini	€	3.626 .=-
- interessi diversi	€	1.788 .=-
	€	<u>24.625 .=-</u>

Tra gli interessi diversi sono compresi gli interessi per pagamenti rateali degli alloggi ceduti ai sensi Legge 560/93 (€ 528.=), prima evidenziati tra i "Proventi Straordinari" ed ora qui allocati per uniformarsi a quanto previsto nel Piano dei conti regionale di cui alla D.G.R. n. X/1272/2014.

## E) Proventi e oneri straordinari

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
70.169	-4.253	74.422

Descrizione	31/12/2014	Anno precedente	31/12/2013
a)Plusvalenze da alienazioni		a)Plusvalenze da alienazioni	0
b)Sopravvenienze attive diverse	84.947	b)Sopravvenienze attive diverse	17.397
c)Quota contributi in conto capitale		c)Quota contributo conto capitale	
d)Estinzione diritto di prelazione	13.622	d)Estinzione diritto di prelazione	10.134
<b>Totale proventi</b>	<b>98.569</b>		<b>27.531</b>
a)Minusvalenze	0	a)Minusvalenze	-7
b)Sopravvenienze passive/insuss.att.	-14.778	b)Sopr. Passive /nssus.att.	-20.938
c)Altri oneri straordinari	-13.622	c)Altri oneri straordinari	-10.839
<b>Totale oneri</b>	<b>-28.400</b>		<b>-31.784</b>
	<b>70.169</b>		<b>-4.253</b>

La variazione positiva di € 74.422.= rispetto ai dati del Bilancio 2013 è da ricercarsi in particolare nell'incremento della voce "Sopravvenienze attive" e nel decremento della voce "Sopravvenienze passive".

*Proventi straordinari (€ 98.569.=)*

Le "Sopravvenienze attive diverse" (€ 84.947.=) sono riferite a :

- revisione del conteggio degli interessi passivi da riconoscere agli inquilini sulle somme versate per depositi cauzionali, calcolati applicando l'interesse semplice, anziché composto per uniformarsi alle scelte operate dall'Aler di Varese-Como-



Monza Brianza- Busto Arsizio, come già evidenziato alla pag. 1 della presente Nota (€ 33.111.=);

- stralcio del fondo rischi di € 20.005.= costituito a favore dell’A.I.R.E. (vedasi commento a pag. 20);
- stralcio del fondo rischi di € 10.000.= iscritto a fronte spese processuali per vertenza Aler Busto Arsizio/Eurocoop Società Cooperativa a.r.l. (vedasi commento a pag 20);
- cancellazione del debito di € 8.500.= rilevato nell’es. 2013 a fronte spese processuali che l’azienda era stata condannata a pagare per la vertenza sopra richiamata in base alla sentenza del Tar della Lombardia, successivamente annullata dalla sentenza del Consiglio di Stato;
- escussione di una polizza fideiussoria per € 9.240.= a fronte lavori di ripristino di un fabbricato non eseguiti dall’impresa preposta, ma sostenuti dall’azienda;
- credito verso l’INPS per conguaglio contributi relativi a retribuzioni mese dicembre 2012 ed anno 2013 versati in eccedenza (€ 3.861.=);
- sopravvenienze diverse per € 230.=.

L’*“Estinzione diritto di prelazione”* (€ 13.622.=) rileva quanto versato all’Azienda da alcuni proprietari di alloggi quale compenso per la rinuncia al diritto di prelazione sugli alloggi da loro acquistati.

*Oneri straordinari* (€ 28.400.=)

Tra le *“Sopravvenienze passive/insussistenze attive”* (€ 14.778.=) figurano:

- fatture fornitori per prestazioni relative all’esercizio precedente non stanziate per € 7.514.=;
- rettifica conguaglio servizi a rimborso rilevati al 31/12/2013 nei confronti di inquilini diversi (€ 6.368.=);
- ICI a conguaglio anno 2009 richiesta dal Comune di Busto Arsizio (€ 323.=);
- sopravvenienze passive diverse per € 573.=.

La voce *“Altri Oneri Straordinari”* (€ 13.622.=) accoglie le somme di spettanza dell’Ex Stato C.E.R. per ricavato estinzione diritto di prelazione.

### **Imposte sul reddito d'esercizio**

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
222.246	204.745	17.501



<b>Imposte</b>	<b>Saldo al 31/12/2014</b>	<b>Saldo al 31/12/2013</b>	<b>Variazioni</b>
<b>Imposte correnti:</b>	<b>220.481</b>	<b>207.607</b>	<b>12.874</b>
IRES	177.859	151.960	25.899
IRAP	42.622	55.647	-13.025
<b>Imposte differite e anticipate</b>	<b>1.765</b>	<b>-2.862</b>	<b>4.300</b>
Imposte differite per IRES			
Imposte differite per IRAP			
Utilizzo Imposte differite per IRES			
Utilizzo Imposte differite per IRAP			
Imposte anticipate per IRES		-1.375	1.375
Imposte anticipate per IRAP		-3.686	3.686
Utilizzo Imposte anticipate per IRES	1.375	2.136	-761
Utilizzo imposte anticipate per IRAP	390	63	
	<b>222.246</b>	<b>204.745</b>	<b>17.174</b>

L'imposta IRES è stata calcolata assoggettando il reddito fiscale all'aliquota del 13,75% (50% dell'aliquota ordinaria) così come previsto dall'art. 6, lettera c bis del DPR 601/73.

Nel seguito si espone la riconciliazione tra l'onere teorico risultante dal bilancio e l'onere fiscale teorico (IRES):

Descrizione	aliquota	Valore	Imposte
<b>Risultato prima delle imposte</b>		<b>223.395</b>	
<i>Onere fiscale teorico</i>	13,75%		30.717
<b>Variazioni in aumento:</b>			
Quote costanti di contributi			
Reddito di immobili non strumentali		1.960.084	
Spese e componenti negativi relativi agli immobili		1.111.303	
Compensi spettanti agli amministratori			
Imposte indeducibili		222.181	
Oneri utilità sociale			
Spese per mezzi di trasporto indeducibili		4.506	
Sopravvenienze passive		8.410	
Ammortamenti non deducibili		137.895	
Spese non deducibili		10	
Svalutazioni e accantonamenti non deducibili		181.548	
Altre variazioni in aumento		9.503	
<b>Totale Variazioni in aumento</b>		<b>3.635.440</b>	
<b>Variazioni in diminuzione</b>			
Proventi degli immobili		-2.233.612	
Compensi corrisposti ad amministratori imputati a C.E. in esercizi precedenti			
Spese ed altre componenti negativi non dedotti in precedenti esercizi		-20.741	
Altre variazioni in diminuzione		-291.707	
<b>Totale variazioni in diminuzione</b>		<b>-2.546.060</b>	
<b>Imponibili Fiscale</b>		<b>1.312.775</b>	
<b>deduzione per capitale investito proprio (ACE)</b>		<b>-19.257</b>	
<i>Imponibile Fiscale netto</i>		<i>1.293.518</i>	
<i>Imposte correnti sul reddito d'esercizio</i>	13,75%		177.859

### Derminazione dell'imponibile IRAP

Descrizione	aliquota	Valore	Imposte
<b>Differenza tra Valore e Costo della Produzione</b>		<b>166.815</b>	
<b>Costi non rilevanti ai fini IRAP</b>		<b>1.642.480</b>	
<i>Onere fiscale teorico</i>	3,90%	<i>1.809.295</i>	70.563
<b>Variazioni in aumento</b>			
Costi, compensi e utili art. 11 D.lgs 446/97		0	
svalutazioni e perdite su crediti			
Imu		18.716	
Plusvalenze da cessione immobili non strumentali			
Altre variazioni in aumento		104.009	
<b>Variazioni in diminuzione :</b>			
Utilizzo fondo rischi ed oneri deducibili		-145.124	
Altri variazioni in diminuzione		-86.625	
<b>Valore della produzione lorda</b>		<b>1.700.271</b>	
Deduzioni art.11, comma 1, lett. a) D.Lgs 446/97		-607.394	
<b>Imponibile IRAP</b>		<b>1.092.877</b>	
<i>Imposte correnti sul reddito d'esercizio</i>	3,90%		42.622

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

### Fiscalità differita/anticipata

Le regole operative sulla determinazione delle imposte differite e anticipate restano quelle indicate dai principi contabili, ed in particolare dal documento n. 25.

Le variazioni temporanee che originano imposte differite o anticipate producono o un risparmio di imposta conseguente a minori versamenti, differiti nei periodi di imposta successivi, o un aggravio di imposte, per effetto di maggior versamenti, recuperabili negli esercizi successivi.

Le "Attività per imposte anticipate" sono rilevate, come già segnalato tra i "Criteri di valutazione delle Imposte sul Reddito", solo nel caso non esistano dubbi circa la disponibilità di utili futuri e per importi significativi, in rispetto al principio contabile n. 25 che consiglia prudenza nella contabilizzazione delle stesse qualora non sussista la "ragionevole certezza" del loro futuro recupero.

Nell'esercizio 2014 non risultano nuovi accantonamenti d'esercizio per imposte differite passive, né per imposte anticipate, non sussistendo poste contabili che daranno luogo a differenze temporanee.

Nelle seguenti tabelle è riportata la situazione al 31/12/14 rapportata a quella al 31/12/2013 relativamente alle differenze temporanee che hanno comportato la rilevazione di imposte differite e anticipate, unitamente ai relativi effetti.

IMPOSTE ANTICIPATE ai fini IRES	esercizio al 31/12/2014			esercizio al 31/12/2013		
	Ammontare delle differenze temporanee	aliquota	effetto fiscale	Ammontare delle differenze temporanee	aliquota	effetto fiscale
<b>VARIAZIONI TEMPORANEE IN AUMENTO</b>						
	0	13,75%	0	10.000	13,75%	1.375
<b>TOTALI</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>10.000</b>		<b>1.375</b>

IMPOSTE ANTICIPATE ai fini IRAP	esercizio al 31/12/2014			esercizio al 31/12/2013		
	Ammontare delle differenze temporanee	aliquota	effetto fiscale	Ammontare delle differenze temporanee	aliquota	effetto fiscale
<b>VARIAZIONI TEMPORANEE IN AUMENTO</b>						
	0	3,90%	0	10.000	3,90%	390
<b>TOTALI</b>				<b>10.000</b>		<b>390</b>



Per quanto riguarda l'utilizzo delle imposte anticipate si rimanda a quanto illustrato nella presente nota alle pagg. 19/20 a proposito dell'utilizzo dei fondi rischi che avevano dato origine all'iscrizione di imposte anticipate in precedenti esercizi.

### Altre informazioni

Ai sensi di legge si evidenziano i compensi complessivi spettanti agli amministratori e ai membri del Collegio sindacale, nonché alla Società di Revisione per la certificazione del Bilancio.

Qualifica	Compenso
AMMINISTRATORI	3.707
di cui:	
- indennità di carica e relativi contributi	797
- rimborsi spese di trasferta	2.910
COLLEGIO SINDACALE	51.797
di cui:	
- indennità di carica e relativi contributi	47.297
- rimborsi spese di trasferta	4.500
CERTIFICAZIONE DEL BILANCIO	
compenso	7.570

Il presente bilancio, 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.

Busto Arsizio,

30 GIU. 2015

IL PRESIDENTE DI  
ALER VARESE – COMO –  
MONZA BRIANZA - BUSTO ARSIZIO

quale soggetto incorporante di  
ALER di BUSTO ARSIZIO

Geom. Mario Angelo Sala