

AZIENDA LOMBARDA PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE

DI

VARESE-COMO-MONZA BRIANZA E BUSTO ARSIZIO

Sede legale in Varese - Via Monte Rosa, 21
Iscritta al R.E.A. di Varese al n. 253875
Codice fiscale, Partita IVA e Registro delle Imprese di Varese: 00214310120

Nota integrativa al bilancio al 31/12/2022

Premessa

Attività svolta

L'Azienda opera nel settore dell'Edilizia Residenziale Pubblica (ora S.A.P. Servizi Abitativi Pubblici e S.A.T. Servizi Abitativi Transitori).

Per quanto riguarda le informazioni relative alla natura dell'attività dell'Ente e ai fatti di rilievo intervenuti nell'esercizio, si rinvia al contenuto della relazione sull'andamento della gestione.

Criteri di formazione del bilancio

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

Nella Nota Integrativa sono contenute le informazioni richieste dall'art.2427 e se necessarie, dall'art. 2427 bis del Codice Civile, con le integrazioni previste dal D. Lgs. 17/01/2003 n° 6 e dal D. Lgs. 18/08/2015 n°139. Sono inoltre fornite tutte le informazioni complementari ritenute necessarie al fine di dare una rappresentazione corretta e veritiera della situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'Azienda.

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

Criteri di valutazione

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

L'applicazione del principio di prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste o voci delle attività o passività, per evitare compensazioni tra perdite che dovevano essere riconosciute e profitti da non riconoscere in quanto non realizzati.

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

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

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

Immobilizzazioni

Immateriali

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

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

Le migliorie su beni di terzi sono ammortizzate sulla base della durata del contratto.

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

Materiali

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

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

L'iscrizione in bilancio degli immobili trasferiti a titolo gratuito trova contropartita nella voce di Patrimonio netto "Altre riserve" in quanto assimilabili ai contributi in conto capitale erogati dal CER/REGIONE LOMBARDIA per l'acquisto e la costruzione di alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà dell'Azienda.

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

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

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

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

Per quanto riguarda i fabbricati di civile abitazione si precisa che nessuna quota di ammortamento civilistico è stata calcolata; il valore iscritto in

bilancio è comunque inferiore al valore residuo come indicato nell'OIC 16 recentemente modificato.

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

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

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

I fabbricati sono stati rivalutati ai sensi delle seguenti leggi:

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

Non sono state effettuate rivalutazioni discrezionali o volontarie e le valutazioni effettuate trovano il loro limite massimo nel valore d'uso, oggettivamente determinato, dell'immobilizzazione stessa.

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

Al fine di determinare il valore del terreno da iscrivere in bilancio in tutti i casi in cui l'acquisto del terreno non è avvenuto con atto separato, è stato attribuito al terreno un valore pari al 20% del valore del fabbricato, ritenendo che esso rappresenti il congruo valore da attribuire all'area. Si è proceduto contestualmente allo scorporo del relativo fondo ammortamento con i medesimi criteri.

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

stessa.

Crediti e Debiti

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

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

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

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

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

Ratei e risconti

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

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

Rimanenze di magazzino

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

Partecipazioni

Le altre partecipazioni, considerate immobilizzazioni finanziarie, sono iscritte al costo di acquisto. L'Azienda non detiene partecipazioni.

Fondi per rischi e oneri

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

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

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

I fondi per oneri rappresentano passività di natura determinata ed esistenza certa, stimate nell'importo o nella data di sopravvenienza, connesse a obbligazioni già assunte alla data di bilancio, ma che avranno manifestazione finanziaria negli esercizi successivi. Rientra in questa categoria il Fondo per oneri di manutenzione che è stato appostato in Bilancio per far fronte agli extra costi derivanti dall'appalto di lavori di efficientamento energetico aggiudicato prima della chiusura del presente bilancio.

Fondo TFR

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

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

Imposte sul reddito

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

1. gli stanziamenti per imposte liquidate o da liquidare per

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

Le attività per imposte anticipate sono rilevate, nel rispetto del principio della prudenza, solo quando vi è la ragionevole certezza del loro futuro recupero. La ragionevole certezza è comprovata quando:

- esiste una proiezione dei risultati fiscali della società (pianificazione fiscale) per un periodo di tempo ragionevole, da cui si evince l'esistenza, negli esercizi in cui si annulleranno le differenze temporanee deducibili, di redditi imponibili non inferiori all'ammontare delle differenze che si annulleranno; e/o
- negli esercizi in cui si prevede l'annullamento della differenza temporanea deducibile, vi sono sufficienti differenze temporanee imponibili di cui si prevede l'annullamento.

Riconoscimento ricavi

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

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

Garanzie, impegni, beni di terzi e rischi

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

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

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

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

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

Gli impegni sono descritti sinteticamente nella presente Nota Integrativa e indicati al valore nominale, desunto dalla relativa documentazione.

Continuità aziendale

L'orizzonte temporale della valutazione in merito alla capacità dell'Azienda di continuare ad operare come un'entità in funzionamento deve coprire un periodo di dodici mesi dalla data di riferimento del bilancio e quindi, per il presente bilancio la valutazione sulla continuità aziendale copre fino al 31 dicembre 2023.

Al riguardo l'azienda ha predisposto e approvato il bilancio di previsione 2023 che non presenta criticità sul piano della continuità aziendale nonostante le difficoltà che potrebbero manifestarsi in tale esercizio a causa del continuo aumento dei costi soprattutto per quanto attiene i servizi energetici e di fornitura riscaldamento.

I canoni quantificati nel bilancio di previsione per il 2023 hanno tenuto conto dell'applicazione dell'indice Istat (al 75%) di circa l'8% in quanto nel corso dell'anno 2022 si è rilevato un notevole incremento dei prezzi al consumo che hanno portato alla rilevazione di aumenti inflazionistici molto elevati che non si verificavano da molti anni.

Ciò potrebbe causare un incremento della morosità unitamente all'incremento dei costi dei servizi reversibili sull'utenza.

L'azienda inoltre prevede la prosecuzione da parte di Regione della erogazione di finanziamenti per la riqualificazione del patrimonio immobiliare (come si può constatare dalle 3 erogazioni fatte nei primi 5 mesi dell'anno 2023) e delle erogazioni per contributi di solidarietà da attribuire agli utenti.

Nel paragrafo **Fatti di rilievo intervenuti nel corso dell'esercizio**, cui si rinvia, si evidenziano più puntualmente le considerazioni svolte al fine di sostenere che il principio di continuità aziendale, essendosi conclusa ufficialmente l'emergenza da COVID 19 al 31.03.2022 e pur con le incertezze derivanti dal perdurare del conflitto Russia Ucraina, non può essere considerato una criticità per il futuro. Occorre infatti evidenziare che l'Azienda facendo parte del sistema di Regione Lombardia fornisce e fornirà, con il supporto anche di Regione, un aiuto importante alla crisi economico sociale manifestatasi con la pandemia da COVID 19 grazie anche agli interventi economici posti in essere dall'Unione Europea e dal Governo. Purtroppo, il conflitto Russia Ucraina ha causato un peggioramento della situazione economica che potrebbe ripercuotersi sugli utenti di Aler Varese con conseguenti incrementi di morosità incolpevole che si prevede di affrontare come più puntualmente indicato nella Relazione sulla gestione nel paragrafo dedicato alla continuità aziendale.

Monitoraggio interventi finanziati con risorse PNRR (Piano nazionale di Ripresa e Resilienza) - PNC (Piano nazionale per gli investimenti complementari al PNRR), PINQuA (Programma Innovativo Nazionale sulla Qualità dell’Abitare)

La Corte dei Conti nell’attività di controllo per il 2023, come previsto dalla deliberazione N.1/SEZAUT/2023/INPR, porrà particolare attenzione ai controlli sull’attuazione del PNRR. Nel contempo, sempre la Corte dei Conti, nelle linee guida sul questionario del consolidato 2021, ha sottolineato quanto segue: ‘tenuto anche conto della consistenza economica degli interventi e della percentuale di partecipazione della capogruppo, le Sezioni regionali possono verificare se sia stata indicata in nota integrativa l’esistenza di un rischio (art. 38, co. 1, lett. O-sexies, d.lgs. n. 127/1991) relativo al mancato raggiungimento degli obiettivi previsti dal PNRR e del conseguente potenziale obbligo di restituzione delle risorse ricevute, che, se non assolto per insufficienza delle risorse disponibili in capo all’organismo partecipato, potrebbe avere effetti negativi sugli equilibri dell’ente di riferimento’.”

- 1) *Programma “Sicuro, verde e sociale: riqualificazione dell’edilizia residenziale pubblica” (Fondo complementare al Piano nazionale di ripresa e resilienza, art. 1, comma 2, lett. c, punto 13 del D.L. 6 maggio 2021 n. 59, convertito con modificazioni dalla legge 1° luglio 2021 n. 101)*

Con D.D.U.O. 22 ottobre 2021 n. 14210 integrato con D.D.U.O. 10 novembre 2021 n. 15241 Regione Lombardia ha approvato, ai sensi della D.G.R. 11/10/2021, n. XI/5355, il bando per l’individuazione delle proposte di intervento da presentare entro il 02/12/2021, a valere sul Programma “Sicuro, verde e sociale: riqualificazione dell’edilizia residenziale pubblica” (Fondo complementare al Piano nazionale di ripresa e resilienza, art. 1, comma 2, lett. c, punto 13 del D.L. 6 maggio 2021 n. 59, convertito con modificazioni dalla legge 1° luglio 2021 n. 101), di cui all’Allegato A del provvedimento, e la modulistica connessa all’attuazione del bando.

Il finanziamento si configura come "Contributo a fondo perduto", fino al 100% delle spese ammissibili rendicontate;

I progetti approvati con Decreto Presidenziale n.76 del 16/11/2021 presentati dall’Azienda entro la scadenza del 02/12/2021, sono stati i seguenti:

Data	ID Domanda	UOG	Località	QE	Finanziamento richiesto	Descrizione
01/12/2021	3286543	VA	VARESE Montello - Via Montello 98, Via Romans Sur Isere 45 e Via Romans Sur Isere 35-37-39	€ 11.836.200,00	€ 11.536.200,00	MS Efficientamento energetico per complessivi n. 38 alloggi da trasformare in n. 66 alloggi di taglio medio piccolo e riqualificazione spazi pubblici
01/12/2021	3358930	VA	VARESE Sangallo - via borromini 8, borromini 10, borromini 27 e via sangallo 23	€ 12.746.800,00	€ 12.446.800,00	MS Efficientamento energetico per complessivi n. 32 alloggi da trasformare in n. 66 alloggi di taglio medio piccolo oltre a lavori di riqualificazione degli spazi pubblici
02/12/2021	3361825	MB	MONZA Via Baradello 6 e 12	€ 3.149.062,85	€ 3.149.062,85	MS Efficientamento energetico n.2 edifici per complessivi 95 alloggi
02/12/2021	3362068	BUSTO ARSIZIO	BUSTO ARSIZIO Via 8 Martiri 5-7	€ 3.490.230,00	€ 3.310.230,00	Ristrutturazione edilizia n.2 edifici per complessivi 40 alloggi
02/12/2021	3362176	CO	ALBAVILLA via A.Moro n.1/3 - n.5/7 - n. 9/11	€ 3.331.129,61	€ 3.120.972,24	MS Efficientamento energetico n.3 edifici per complessivi 50 alloggi
02/12/2021	3362298	CO	COMO via Di Vittorio n. 15/21	€ 2.219.161,32	€ 2.219.161,32	MS Efficientamento energetico per complessivi 65 alloggi e riqualificazione spazi pubblici
02/12/2021	3362387	CO	CANTU' via A. Grandi nn. 7/9/11	€ 2.721.060,88	€ 2.721.060,88	MS Efficientamento energetico per complessivi 100 alloggi e riqualificazione spazi pubblici
02/12/2021	3362573	CO	CUCCIAGO via Michelbecco n. 9/19	€ 1.137.190,32	€ 1.137.190,32	MS Efficientamento energetico per complessivi 30 alloggi e riqualificazione spazi pubblici
Sommano				€ 40.630.834,98	€ 39.640.677,61	

Con Dduo n.334 del 18/01/2022, e successiva integrazione con Dduo n. 3239 del 11/03/2022, Regione Lombardia ha approvato, con successiva trasmissione al Ministero delle infrastrutture e della mobilità sostenibili dei seguenti allegati:

- Allegato A-Piano degli interventi finanziabili in base alle risorse assegnate;
- Allegato B-Elenco degli interventi ulteriori ammissibili rispetto all'importo assentito, al fine di agevolare l'utilizzo delle eventuali economie di gara a conclusione degli interventi nonché quello di eventuali risorse che si rendono disponibili allo scopo.

Gli interventi di ALER Varese-Como-Monza Brianza e Busto Arsizio approvati, sono i seguenti:

ID Domanda	UOG	Località	QE esecutivo / aggiornato ai sensi art.26 DL 50/2022	Finanziamento concesso	Finanziamento ART. 26 comma 1) DECRETO LEGGE 50/2022 decreto MEF- RGS N. 160 18/11/2022 all. 2)
3361825	MB	MONZA Via Baradello 6 e 12	€ 3.149.062,85	€ 3.149.062,85	€ 879.571,62
			€ 3.919.275,09		
3362068	BUSTO ARSIZIO	BUSTO ARSIZIO Via 8 Martiri 5-7	€ 4.746.588,81	€ 3.187.500,00	€ 1.125.235,25
3286543	VA	VARESE Montello - Via Montello 98, Via Romans Sur Isere 45 e Via Romans Sur Isere 35-37-39	€ 13.485.140,00	€ 11.331.420,00	€ 1.853.720,00
3358930	VA	VARESE Sangallo - via borromini 8, borromini 10, borromini 27 e via sangallo 23	€ 14.621.060,00	€ 12.307.340,00	€ 2.013.720,00
3362573	CO	CUCCIAGO via Michelbecco n. 9/19	€ 1.365.491,08	€ 1.101.561,35	€ 225.646,15
			€ 1.570.675,39		
		Sommano	€ 31.042.366,47	€ 24.740.321,35	€ 4.093.086,15

A seguito dell'entrata in vigore del DL 50/2022 (art.26) e del conseguente aumento dei prezzi di gara, l'Azienda ha richiesto tramite procedura ordinaria (art.26 comma 7 D.L. 50/2022), un finanziamento aggiuntivo al MEF che con Decreto MEF-RDG n.160 del 18/11/2022 ha assegnato le risorse del Fondo per l'avvio delle opere indifferibili, per gli interventi di ALER Varese-Como-Monza Brianza-Busto Arsizio e come esposto nella precedente tabella.

Gli interventi di Monza e Cucciago sono stati avviati rispettivamente il 14/10/2022 e il 03/11/2022, mentre per gli interventi di Varese e Busto Arsizio i progetti esecutivi sono stati approvati nei tempi previsti (12/2022) e saranno avviati nel 2023.

2) PINQuA - Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare.

Si rimanda alla Relazione sulla Gestione per indicazioni generali in merito ai progetti PINQuA.

Per quanto riguarda le attività che coinvolgono l'Azienda si evidenzia che i progetti presentati direttamente da Regione Lombardia sono 3 e prevedono, tra l'altro, interventi di riqualificazione energetica, recupero

di edifici sottoutilizzati e nuova costruzione in aree urbane dismesse. Sono previsti anche spazi e funzioni di supporto alla residenza per i quartieri Mazzini e Gratosoglio a Milano oltre a miglorie per il quartiere Montello a Varese e l'area 'ex macello' a Pavia.

I progetti presentati da Comuni e Città metropolitana sono 19.

ALER Varese-Como-Monza Brianza-Busto Arsizio è coinvolta in due progetti PINQuA:

1. Comune di Varese, Quartiere Montello via Montello cv. n.100, via Romans Sur Isera cv. n. 3,4,6 – ID1000/ID 410 INTERVENTO VARESE - ALER VA CO MB BA + ALER PAVIA LODI /ID 410 - INTERVENTO VARESE ID 1000 – proposta presentata da Regione Lombardia
2. Comune di Monza, intervento di rigenerazione urbana in via Bramante da Urbino ID222/ID1900 – proposta presentata dal Comune di Monza (Aler funge da soggetto attuatore)

	FABBRICATI	NUMERO ALLOGGI COINVOLTI	NUMERO ALLOGGI DOPO INTERVENTO	STIMA IMPORTO COMPLESSIVO INTERVENTO LAVORI (QTE)	FINANZIAMENTO	ART. 26 comma 1) DECRETO LEGGE 50/2022 decreto MEF-RGS N. 160 18/11/2022 all. 1)	STIMA DURATA LAVORI
VARESE	Q.re Montello - via Montello 100 - via Romans sur Iser 4-6-8	32	68	8.960.977,60 €	7.500.000,00 €	513.366,00 €	900
MONZA	via Bramante da Urbino, 45		84	13.461.572,69 €	13.161.301,19 €	=====	487

Gli interventi ammessi a finanziamento dovranno essere realizzati e resi fruibili entro il 31 marzo 2026.

- 1) Intervento nel Comune di Varese, Quartiere Montello via Montello cv. n.100, via Romans Sur Isera cv. n. 3,4,6 – ID1000/ID 410 INTERVENTO VARESE - ALER VA CO MB BA + ALER PAVIA LODI /ID 410 - INTERVENTO VARESE ID 1000 – proposta presentata da Regione Lombardia

Gli obiettivi progettuali sono riassumibili nella ristrutturazione edilizia ed efficientamento energetico dei fabbricati realizzabili con:

- la trasformazione in alloggi di taglio prevalentemente medio piccolo per ciascun fabbricato con le seguenti modalità: o Tipo D (palazzine) da n. 8 alloggi in n.17 alloggi, che moltiplicati per le 4

- palazzine portano ad un totale di 68 unità
- l'efficientamento energetico attraverso:
 - rivestimento a cappotto esterno e interno vani scala;
 - sostituzione serramenti con vetri a basso emissivo;
 - installazione pannelli fotovoltaici in copertura;
 - pompe di calore e scambiatore con serbatoi di accumulo per ACS;
 - pannelli radianti a pavimento con collettore complanare e contabilizzatori di calore e cronotermostato ambiente;
 - i lavori di bonifica pavimenti in linoleum con smaltimento sottofondi con fibre di amianto;
 - la riqualificazione degli spazi esterni

Per quanto riguarda l'avvio del cantiere essendo il Progetto Pinqua in modalità BIM, appalto integrato, prossimamente verrà dato incarico ufficiale all'impresa per redigere il progetto Esecutivo in 60 gg.

Il progetto dovrà essere poi validato ed effettuato l'affidamento dei lavori.

2) Intervento di rigenerazione urbana area via Bramante da Urbino 45 – q.re San Donato Monza (MB) – PINQUA/PNRR –

In base al Cronoprogramma approvato con D.D. n 804 del 20 gennaio 2022, le scadenze relative al II, III, e IV trimestre del 2022 e quindi di conseguenza anche al I trimestre 2023, non sono state rispettate dal Comune di Monza.

In data 24/01/2023 è stata sottoscritta la Convenzione "Atto d'obbligo per la regolamentazione dei rapporti di attuazione, gestione e controllo relativi al progetto ID 222 Intervento di rigenerazione urbana area Via Bramante da Urbino - Quartiere San Donato PNRR-PINQuA" ed il relativo Addendum, per cui Aler è divenuta ufficialmente Soggetto Attuatore.

La posizione di soggetto attuatore è divenuta per Aler, particolarmente gravosa in relazione ai tempi di realizzazione e alle risorse che Aler deve investire nell'operazione.

Aler ha più volte richiesto varia documentazione che purtroppo non è stata fornita. Tra gli altri, si segnala la mancata consegna di:

1. Documento che attesti la data dell'avvenuto trasferimento al Comune del 10% (anticipazione), termine indispensabile per decorrenza 365 gg per invio al MIMS determina a contrarre ecc. (termine che ci vincola per l'indizione della gara di Appalto e che se non rispettato ci

- fa perdere il finanziamento);
2. Copia/estratto richiesta su Regis per extra costi;
 3. il "Progetto di fattibilità Tecnica ed Economica", affidato dal Comune di Monza a professionista dallo stesso incaricato durante il primo semestre 2022, a tutt'oggi non risulta ancora portato a termine. La mancata redazione del Progetto di Fattibilità tecnica ed Economica di cui sopra, essendo propedeutico alle fasi successive del Progetto, determina a cascata il mancato rispetto di tutte le altre scadenze per il 2022 e 2023 inserite nel Cronoprogramma approvato, ovvero:
 - a. la mancata indizione della procedura di gara per l'Appalto Integrato (prevista per il terzo trimestre 2022) e di conseguenza
 - b. la mancata conclusione della fase di affidamento relativa alla gara di Appalto Integrato (prevista per il quarto trimestre 2022).

Si fa presente altresì che, così come previsto all'art. 4 dell'Addendum alla Convenzione "Atto d'obbligo per la regolamentazione dei rapporti di attuazione, gestione e controllo relativi al progetto ID 222 Intervento di rigenerazione urbana area Via Bramante da Urbino - Quartiere San Donato PNRR-PINQuA", preliminarmente alla stipula della Convenzione per il trasferimento del diritto di superficie, l'Azienda ha proceduto agli affidamenti di incarico per la pratica catastale di frazionamento e per la redazione e formalizzazione dell'atto notarile di cessione.

Durante incontro del 2 febbraio 2023, il primo dopo la sottoscrizione della Convenzione, in presenza del Comune, di Aler, del Progettista e della Società di Verifica, era stato stabilito un cronoprogramma interno per la consegna del P.F.T.E. a Conteco entro il 14/04/2023, mentre Aler si sarebbe dovuta occupare della verifica del progetto di nuova costruzione del fabbricato X-LAM entro fine Febbraio ca.

Queste date non sono state rispettate in quanto tutta la documentazione più volte chiesta al Comune, compresi i Disciplinari d'incarico sottoscritti dalle parti, in particolare quello inerente la progettazione del P.F.T.E., è pervenuta ad Aler solo il 06/04/2023;

Il Disciplinare del Progettista (come gli altri disciplinari) è stato sottoscritto il 04/04/2023, mentre la Determina d'incarico risale al 10/03/2022;

La documentazione inerente il PFTE è stata trasmessa alla società di verifica il 17/05/2023;

Altro elemento che ha rallentato l'iter progettuale e di verifica, è stato il requisito "Consumo di suolo zero", elemento da verificare in capo al Comune come da intese durante riunione del 12/04/2023, a cui il Comune ha dato riscontro solo il 12/05/2023.

Si precisa inoltre che alla data di chiusura del presente Bilancio non è stato dato riscontro alle seguenti richieste di Aler:

1. Conferma di accesso al Fondo per opere indifferibili – preassegnazione 10% (Aler ha solo la domanda);
2. Non è stato ancora possibile procedere all'atto di trasferimento del diritto di superficie dell'area su cui edificare il nuovo fabbricato X-LAM;
3. Richiesta da parte del Comune al MIMS della Rimodulazione dell'attuale Cronoprogramma approvato con D.D. n 804 del 20 gennaio 2022, che ai sensi dell'art. 8 della Convenzione MIMS - Soggetto Beneficiario deve essere trasmessa da quest'ultimo (impostata da Aler ed inoltrata al Comune a mezzo mail il 23.12.2022).

Con riferimento al punto 3, si precisa che in base al Cronoprogramma approvato, la situazione ad oggi avrebbe dovuto essere la seguente:

- Capitolato e Bando di gara predisposto (01/10/2023 – 30/11/2022);
- Bando di Gara pubblicato (01/12/2022 – 10/01/2023);
- Essere in fase di aggiudicazione dell'appalto integrato e stipula del relativo contratto (11/01/2023 – 30/09/2023).

La situazione effettiva è invece la seguente:

- predisposizione del Capitolato e Bando di gara in corso; a causa dei ritardi accumulati, questa attività richiede maggiore impegno per Aler in quanto è necessario adeguare tutta la documentazione al nuovo codice degli Appalti di cui al D.Lgs. 36/2023;
- P.F.T.E. in fase di verifica che dovrebbe concludersi il 09/06/2023.

Importi incassati e utilizzati al 31.12.2022

DESCRIZIONE INCASSO	Importo incasso	Importo speso*
MAND. N. 50897- 950843 CUP : G37H20002390001 PINQUA - PROPOSTA ID 410 - INTERVENTO ID 1000	345.000,00	103.854,41
MAND. N. 50898- 950843 CUP : G37H20002390001 PINQUA - PROPOSTA ID 410 - INTERVENTO 1000 10	405.000,00	
Sub totale	750.000,00	103.854,41
MAND. N. 40468- 950843 CUP : G19J21013060002 FC PNRR SICURO VERDE SOCIALE - ID 3362573 CUC	165.234,20	178.557,70
MAND. N. 40468- 950843 CUP : G19J21013060002 FC PNRR SICURO VERDE SOCIALE - ID 3362573 CUC	472.359,43	
MAND. N. 40467- 950843 CUP : D38I21000660009 FC PNRR SICURO VERDE SOCIALE - ID 3358930 VAR	1.846.101,00	6.400,01
MAND. N. 40469- 950843 CUP : G49J21016000002 FC PNRR SICURO VERDE SOCIALE - ID 3362068 BUS	478.125,00	19.128,42

MAND. N. 40471- 950843 CUP : D38I21000650009 FC PNRR SICURO VERDE SOCIALE - ID 3286543 VAR	1.699.713,00	6.689,13
Sub totale	4.661.532,63	210.775,26
Totale	5.411.532,63	314.629,67

Al 31.12.2012, sono stati spesi dei finanziamenti ricevuti, € 315.000 euro circa.

L'importo dell'utilizzo evidenziato non tiene conto delle ritenute operate sui compensi dei progettisti e dell'Iva liquidata sulle fatture ricevute che, al momento, sono stati sostenuti attingendo dal conto corrente ordinario dell'Azienda e non dal relativo conto dedicato. Le stesse verranno conteggiate e prelevate periodicamente dal conto dedicato in sede di rendicontazione.

Dati sull'occupazione

L'organico aziendale, rilevato alla data del 31/12/2022, ripartito per categoria, ha subito, rispetto al precedente esercizio, le seguenti variazioni:

Categoria	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Direttore Generale	1	1	(0)
Dirigenti	4	4	(0)
Impiegati	122	128	(-6)
Operai	0	0	(0)
Totale	127	133	(-6)

Al 31/12/2022 l'Azienda conta 127 dipendenti in forza a tempo indeterminato (di cui 5 dirigenti e 18 dipendenti part time).

Nel corso dell'esercizio 2022 si sono registrate 6 cessazioni, di cui 3 per quiescenza (n. 1 impiegato tecnico e n. 2 impiegati amministrativi), 1 cessazione per dimissioni volontarie e 2 cessazioni a tempo determinato per fine incarico.

Il contratto nazionale di lavoro applicato è quello di Federcasa 2016-2018 (che è stato oggetto di rinnovo il 4.10.2022 per la parte economica) per i dipendenti e quello di Confservizi/Federmanager/Federcasa del 24/07/2018 per i dirigenti.

Sintesi del bilancio d'esercizio

La Situazione Patrimoniale presenta i seguenti risultati:

Attivo	466.123.940
Passivo	-255.024.705
Patrimonio netto	-200.870.503
di cui	
Risultato d'esercizio	102.598

Il Conto Economico presenta i seguenti risultati:

Valore della produzione	55.751.055
Costi della Produzione	53.396.733
Differenza	2.354.322
Proventi ed oneri finanziari	-131.599
Rettifiche di valore di attività finanziarie	0
Risultato prima delle imposte	2.222.724
Imposte d'esercizio	2.120.126
Risultato d'esercizio	102.598

ATTIVITA'

B) Immobilizzazioni

I. Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
4.486.330	4.602.918	-116.588

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

Descrizione	Valore 31/12/2021	Incrementi	Decrementi	Amm.ti	Valore 31/12/2022
Costi di impianto e ampliamento	0	0	0	0	0
Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	119.309	0		-22.087	97.223

Immobilizzazioni in corso e acconti	0				0
Altre	4.483.608			-94.501	4.389.107
Totale	4.602.918	0		-116.588	4.486.330

In dettaglio, per le singole categorie, vengono evidenziati i movimenti intercorsi nel corso dell'esercizio 2022.

Costi di impianto e di ampliamento

Le movimentazioni dell'esercizio sono state le seguenti:

Descrizione	
Costo storico	0
Rivalutazioni precedenti	0
Ammortamenti precedenti	(0)
Svalutazioni precedenti	0
Valore al 31/12/2021	0
Acquisizioni dell'esercizio	0
Riclassificazioni dell'esercizio	(0)
Alienazioni dell'esercizio:	0
- valore storico	(0)
- fondo ammortamento	0
Rivalutazioni dell'esercizio	0
Svalutazioni dell'esercizio	0
Ammortamenti dell'esercizio	0
Valore al 31/12/2022	0

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

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

Descrizione	
Costo storico	1.115.720
Rivalutazioni precedenti	0
Ammortamenti precedenti	-996.411
Svalutazioni precedenti	0
Valore al 31/12/2021	119.309
Acquisizioni dell'esercizio	0
Riclassificazioni dell'esercizio	0
dismissioni dell'esercizio:	0
- valore storico	
- fondo ammortamento	
Rivalutazioni dell'esercizio	0
Svalutazioni dell'esercizio	

Ammortamenti dell'esercizio	-22.087
Valore al 31/12/2022	97.222

Le acquisizioni sono relative ad acquisti di software in licenza d'uso.

Altre Immobilizzazioni immateriali

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

Descrizione	
Costo storico	5.933.644
Rivalutazioni precedenti	0
Ammortamenti precedenti	-1.450.036
Svalutazioni precedenti	0
Valore al 31/12/2021	4.483.608
Acquisizioni dell'esercizio	0
Riclassificazioni dell'esercizio	0
Alienazioni dell'esercizio:	0
- valore storico	0
- fondo ammortamento	0
Rivalutazioni dell'esercizio	0
Svalutazioni dell'esercizio	0
Ammortamenti dell'esercizio	-94.501
Valore al 31/12/2022	4.389.107

Al 31/12/2022 le altre immobilizzazioni immateriali ammontano ad € 4.389.107 e sono riferite a lavori di migliorie su beni di terzi (un fabbricato sito in Cadrezzate, la Caserma dei Carabinieri di Gavirate, gli stabili in Varese di Via della Valle e di Viale Valganna, lo stabile di Luino via Goldoni e lo stabile di Jerago via Dante) ceduti all'Azienda in comodato dai rispettivi Comuni.

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

Si evidenzia che non sono state effettuate rivalutazioni monetarie né deroghe ai criteri di valutazione civilistica per le immobilizzazioni immateriali iscritte in bilancio al 31/12/2022.

II. Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
388.901.142	388.738.799	162.343

In dettaglio:

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Terreni e Fabbricati	378.434.073	373.823.355	4.610.718
Impianti e macchinari	5.160	12.018	-6.858
Attrezzature industriali e commerciali	0	0	0
Altri beni	193.293	229.695	-36.401
Immobilizzazioni in corso e acconti	10.268.616	14.673.731	-4.405.115
Totale	388.901.142	388.738.798	162.343

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

Terreni e fabbricati

La movimentazione nel corso del 2022 è stata la seguente:

Descrizione	Terreni	Stabili di proprietà in locazione	Stabili di proprietà superficaria in locazione	Stabili di proprietà in uso diretto	Stabili in propr. Superf. in uso diretto	Altri stabili	Totale
Costo storico	26.958.579	169.938.081	259.836.167	9.554.093	1.647.127	961.633	468.895.680
Rivalutazioni precedenti		309.764		8.335			318.099
Ammortamenti precedenti	-129.075	-16.363.722	-75.641.514	-2.346.812	-533.719	-375.582	-95.390.424
Svalutazioni precedenti							
Valore al 31/12/2021	26.829.504	153.884.123	184.194.653	7.215.616	1.113.408	586.051	373.823.355
Acquisizioni dell'esercizio	371.749	2.706.733	6.901.365	0	416.849		10.396.696
Riclassificazioni da immob. in corso				0			0
Riclassificazioni		-366.775	-857	0		0	-367.632
Alienazioni dell'esercizio:	-167.633	-160.595	-77.287	0			-405.515
<i>Valore storico</i>	-167.633	-273.029	-119.777	0			-560.439
<i>Fondo ammortamento</i>		112.434	42.490	0			154.924
Rivalutazioni dell'esercizio							
Ammortamenti dell'esercizio		-1.145.806	-3.514.085	-286.734	-37.358	-28.849	-5.012.832
Valore al 31/12/2022	27.033.620	154.917.680	187.503.789	6.928.882	1.492.899	557.202	378.434.072

Terreni

Tra le alienazioni dell'esercizio sono stati iscritti i decrementi del valore del sedime dei fabbricati attribuiti agli alloggi venduti nel corso dell'esercizio oltre a decrementi registrati a seguito demolizione di n. 04 unità immobiliari in Saronno Via Amendola n. 6.

L'incremento pari a € 371.749 si riferisce al valore del sedime relativo all'acquisizione a titolo di proprietà mediante cessione gratuita dei fabbricati siti in Sesto Calende da parte della Fondazione IRCCS Cà Granda Ospedale Maggiore Policlinico.

Stabili di proprietà in locazione

Gli incrementi si riferiscono al valore fabbricati siti in Sesto calende, acquisiti mediante cessione gratuita da parte della Fondazione IRCCS Cà Granda Ospedale Maggiore Policlinico (€ 1.833.875) già al netto del decremento registrato a fronte delle spese notarili relative all'atto di donazione a titolo gratuito (€ 366.775). Si rilevano ulteriori incrementi relativi ai lavori di efficientamento energetico e di riqualificazione alloggi su stabili di proprietà in Varese rispettivamente in Via Montello n. 94 (€ 256.407) e in Via Romans sur Isere (€ 249.676);

Le alienazioni sono relative alla vendita di alcuni alloggi in proprietà siti nel territorio delle Province di Varese, Monza Brianza e Busto Arsizio.

Stabili di proprietà superficaria in locazione

Gli incrementi si riferiscono alla costruzione di nuovi alloggi siti in Lissone Via dei Gelsi (€ 1.768.261) oltre a spese di manutenzione straordinaria capitalizzate nell'anno 2022.

Trattasi di capitalizzazione per opere di manutenzione Straordinaria sugli stabili di:

Origgio Via Ai Ronchi per € 340.921

Cassano Magnago Via Confalonieri per € 25.600

Tradate Via Felice Broggi per € 2.975.904 già al netto di spese non imputabili al cantiere pari a € 857

Busto Arsizio Via Rodari per € 97.461

Cantù Via Curie per € 11.542

Cantù Via Mendel per € 14.719

Cantù Via Sempione per € 14.008

Mariano Comense Via S. Ambrogio per € 25.156

Bulgarograsso Via dei Lali per € 49.656
Vimercate Via Galbussera per € 479.763
Monza Via della Birona per € 1.097.518

Le alienazioni sono relative alla vendita di alcuni alloggi in proprietà siti nel territorio delle Province di Varese, Como, Monza Brianza.

Stabili di proprietà o in proprietà superficiaria in uso diretto

Le acquisizioni dell'esercizio si riferiscono ai lavori di ristrutturazione degli uffici ove ha sede la UOG di Monza Brianza Via Baradello 6 (€ 416.849).

Attualmente l'azienda è ancora proprietaria degli uffici di via Como 13 in Varese, già sede dell'ex Aler di Varese, che sono stati posti in vendita.

Altri stabili

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

La struttura è gestita dalle ACLI di Como. Non si registrano incrementi di valore.

Leggi di finanziamento

Si evidenziano le leggi di finanziamento che hanno consentito l'erogazione di contributi per la costruzione/ristrutturazione dei fabbricati i cui costi sono stati oggetto di capitalizzazione.

Capitalizzazione UOG Varese (NON DANC)

Origgio Via Ai Ronchi per € 340.921 M.S. PRERP Linea B DGR 4142/2015 DDS 10891

Cassano Magnago Via Confalonieri per € 25.600 M.S. PRERP Linea B (dal 2016)

Tradate Via Felice Broggi per € 2.975.904 già al netto di spese non imputabili al cantiere pari a € 857 (dal 2012) CONTRATTO DI QUARTIERE

Capitalizzazione UOG Busto Arsizio (NON DANC)

Busto Arsizio Via Rodari per € 97.461 L. 457/78

Capitalizzazione UOG Como (DANC)

Bulgarograsso Via Dei Lali - MS Piani di manutenzione Programmata – Lotto 3 – AQ – per € 49.656

Mariano Comense Via S. Ambrogio – Piani di manutenzione Programmata – abbattimento barriere architettoniche – per € 25.156

Capitalizzazione UOG Como (NON DANC)

Cantù Via Curie per € 11.542 L. 457/78

Cantù Via Mendel per € 14.719 L. 457/78

Cantù Via Sempione per € 14.008 L. 457/78

Capitalizzazioni Uog Monza (NON DANC):

Lissone via Dei Gelsi 22 n. 20 alloggi fabbricato di nuova costruzione € 1.768.261

Vimercate via Galbussera 10/12 manutenzione straordinaria ed efficientamento energetico finanziamento Prerp 2014-2016 e Piano Lombardia L.R. 9/2020 € 479.763

Monza via Della Birona 47 manutenzione straordinaria ed efficientamento energetico finanziamento POR-FESR 2014-2020 ASSE IV, AZIONE IV.4.c.1.1 € 1.097.518

Impianti e macchinari

Nel corso del 2022 tale voce di bilancio ha subito la seguente movimentazione:

Descrizione	Importo
Costo storico	202.696
Rivalutazione monetaria	
Rivalutazione economica	
Ammortamenti esercizi precedenti	-190.678
Svalutazione esercizi precedenti	
31/12/2021	12.018
Acquisizioni dell'esercizio	0,00
Rivalutazione monetaria	
Rivalutazione economica dell'esercizio	
Svalutazione dell'esercizio	
Cessioni dell'esercizio	0
- costo storico	0
- fondo ammortamento	
Interessi capitalizzati nell'esercizio	
Ammortamenti dell'esercizio	-6.858
31/12/2022	5.160

Altri beni

In dettaglio, per ogni categoria, la movimentazione nel corso del 2022 è stata la seguente:

Descrizione	Mobili	Arredi	Macchine d'ufficio elettroniche (compreso CED)	Autovetture e Furgoni	Altri beni materiali	Totale
Costo storico	699.481	90.033	1.223.393	173.442	153.393	2.339.742
Rivalutazioni precedenti						
Ammortamenti precedenti	-587.663	-60.547	-1.154.771	-173.442	-133.625	-2.110.048
Svalutazioni precedenti	-				-	-
Valore al 31/12/2021	111.818	29.486	68.622	0	19.768	229.695
Acquisizioni dell'esercizio	55.950	0	13.193	0,00	3.358	72.501
Riclassificazioni dell'esercizio					0	0
Alienazioni dell'esercizio:	0		0	0		0
- <i>costo storico</i>			0	0		0
- <i>fondo ammortamento</i>				0		0
Rivalutazioni dell'esercizio	-					0
Svalutazioni dell'esercizio	-					0
Ammortamenti dell'esercizio	-69.533	-9.923	-26.614	0	-2.832	-108.902
Valore al 31/12/2022	98.235	19.564	55.200	0	20.294	193.293

L'incremento della categoria Beni Mobili si riferisce ad acquisti di nuovi mobili per la UOG di Monza Brianza

Gli incrementi relativi alle Macchine d'Ufficio elettroniche si riferiscono ad acquisti di PC (wokstation), stampanti, monitor, scanner e lettori QR code.

Tra gli altri beni rientrano gli acquisti di due cellulari, una macchina lavapavimenti, lampade da tavolo.

Immobilizzazioni in corso e acconti

Descrizione	Importo
Saldo al 31/12/2021	14.673.731
Acquisizioni dell'esercizio	3.301.323
Cessioni dell'esercizio	
Riclassificazione a Rimanenze	
Riclassificazione a Patrimonio	-7.706.438
Interessi capitalizzati nell'esercizio	
Saldo al 31/12/2022	10.268.616

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

Le riclassificazioni a patrimonio, pari complessivamente ad € 7.706.438 si riferiscono a lavori di manutenzione/ristrutturazione terminati nell'esercizio. In particolare, a seguito del completamento di nuove costruzioni, tale valore include i seguenti immobili che sono stati oggetto di passaggio da interventi in corso a immobilizzazioni materiali:

3. Tradate Via Broggi (€ 2.977.617)
4. Lissone F5 (€ 1.791.195)
5. Varese Montello 96 efficientamento energetico (€ 256.407)

Totale rivalutazioni delle immobilizzazioni materiali alla fine dell'esercizio

Ai sensi dell'articolo 10 legge n. 72/1983 si elencano le seguenti immobilizzazioni materiali iscritte nel bilancio dell'Azienda al 31/12/2022 sulle quali sono state effettuate rivalutazioni monetarie e deroghe ai criteri di valutazione civilistica.

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

Descrizione	Rivalutazione di legge	Rivalutazione Economica	Totale Rivalutazioni
Terreni e fabbricati	318.099		318.099
Impianti e macchinari			
Attrezzature industriali e commerciali			
Altri beni			
Totale	318.099		318.099

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

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

Descrizione immobile	UOG di riferimento
Varese uffici di via Como 13	Varese
Somma Lombardo finanz. 165 milioni 4 alloggi	Varese
Saronno VIA ROSSELLI 1/2/3/4/5/6/7/8/9/10/11/12/ 13/14/15/16	Varese
Varese via Misurina 6	Varese
Como via Anzani 32-34	Como
Busto Arsizio via Costa 8-10-12-14-16-24-26	Busto Arsizio
Busto Arsizio via Cellini 11-13-15-17-17bis 19	Busto Arsizio
Busto Arsizio viale Lombardia 23-53	Busto Arsizio
Busto Arsizio via D'Azeglio 22-24-26-28-30-32-34-36-38-40	Busto Arsizio
Busto Arsizio via Ponchielli 20 e 22	Busto Arsizio
Busto Arsizio via Manin 1 e 3	Busto Arsizio
Busto Arsizio via Pontida 2	Busto Arsizio

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

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

III. Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2022	Saldo al /12/2021	Variazioni
673.377	242.933	430.449

Partecipazioni

L'Azienda non detiene partecipazioni in altre imprese

Crediti Immobilizzati

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

Descrizione	31/12/2021	Incrementi	Decrementi	31/12/2022
Cessionari di alloggi per debito residuo	23.848	893	-13.182	11.560
Crediti verso altri con scadenza oltre l'esercizio successivo	219.085	469.454	-26.720	661.818
Totale	242.933	470.347	-39.902	673.377

Gli incrementi di periodo si riferiscono a:

- a) Cessionari di alloggi per debito residuo:
 - a. Crediti per rate relative ad alloggi ceduti ratealmente (€ 893)
- b) Crediti verso altri con scadenza oltre successivo
 - a. depositi cauzionali richiesti dai gestori dei servizi di energia elettrica, acqua e gas (€ 460.635); l'importo maggiore deriva dalla costituzione di depositi cauzionali a seguito di stipula convenzioni Consip per la fornitura di gas;

I decrementi di periodo, pari complessivamente ad € 39.902, si riferiscono a:

- c) rimborso delle quote capitali di competenza dell'esercizio relative alle vendite rateali (€ 13.182);
- d) rimborso dei prestiti concessi ai dipendenti (€ 8.251);
- e) depositi cauzionali rimborsati nell'esercizio dai gestori dei servizi di energia elettrica, acqua gas e diversi (€ 9.651);

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

In relazione ai crediti immobilizzati si precisa che per i crediti esistenti alla data del 01/01/2016 e che non hanno ancora esaurito i loro effetti in bilancio l'azienda si è avvalsa della facoltà concessa, in sede di prima applicazione,

dall'art. 12 del D. Lgs. 139/2015 che consente di non applicare il criterio del costo ammortizzato alla valutazione dei suddetti crediti e debiti.

Per quanto concerne i crediti immobilizzati sorti dal 01/01/2016 si precisa che:

6. nel 2016 è stato concesso un prestito ad un dipendente. Il rimborso dei suddetti prestiti è garantito all'azienda dal Trattamento di Fine Rapporto.
7. nel 2017 non sono sorti ulteriori crediti immobilizzati
8. nel 2018 è stato concesso 1 prestito ad un dipendente anch'esso garantito all'azienda dal Trattamento di Fine Rapporto.
9. nel 2019 e 2020 non sono sorti ulteriori crediti immobilizzati.
10. nel 2021 è sorto un credito di € 8.833
11. nel 2022 sono sorti crediti per € 461.528 (in maggior parte per depositi cauzionali)

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

C) Attivo circolante

I. Rimanenze

saldo al 31.12.2022	saldo al 31.12.2021	Variazioni
537.153	523.182	13.971

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

Descrizione	Importo
Saldo al 31/12/2021 costruzioni ultimate	523.182
prodotti finiti	448.490
Acconti a fornitori	306.365
Acquisizioni dell'esercizio costruzioni in corso	-
Riduzioni	-448.490
Riclassificazioni	
Acconti a fornitori	-292.394
Saldo al 31/12/2022	537.153

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

II. Crediti

Il totale dei crediti rilevati nel bilancio dell'esercizio 2021 ha subito la seguente movimentazione rispetto ai valori del 2020:

saldo al 31.12.2022	saldo al 31.12.2021	Variazioni
32.879.127	33.391.479	-512.353

In dettaglio, i crediti, tutti entro i 12 mesi, ad eccezione dei crediti per imposte anticipate, sono così costituiti:

Descrizione	2022	2021	Variazioni
Crediti verso utenti:			
- Crediti verso utenti in locazione	14.417.477	15.449.936	-1.032.459
- Crediti e rimborsi gestione stabili c/to terzi	5.465.012	5.164.445	300.567
- Corrispettivi e rimborsi gestione stabili in condominio	-32.374	-24.441	-7.934
Totale lordo	19.850.115	20.589.941	-739.825
			0
Crediti per conguaglio servizi a rimborso	2.310.991	1.365.681	945.310
			0
Crediti per fatture da emettere	1.630.828	2.091.058	-460.229
Credit verso altri clienti	970.967	473.922	497.045
			0
Totale lordo crediti vs utenti	24.762.902	24.520.601	242.301
Fondo svalutazione crediti	-18.000.000	-17.730.827	-269.173
Totale netto crediti Vs utenti	6.762.902	6.789.774	-26.872
Crediti Tributari	321.391	86.279	235.111
			0
Crediti per imposte anticipate	2.115.759	2.279.621	-163.862
Crediti verso Altri			
- Crediti Verso Stato	14.827	16.085	-1.259
- Crediti verso Regione	4.322.727	6.181.839	-1.859.112
- Verso Enti territoriali	17.003.552	16.815.936	187.616
- verso Enti mutuanti per somme da erogare	33.804	33.804	0,41

- Crediti diversi, di cui	2.304.165	1.188.140	1.116.025
- Altri crediti	2.301.950	1.172.008	1.129.942
- Crediti verso erario	2.215	16.132	-13.917
Totale crediti verso altri	23.679.075	24.235.805	-556.729
			0
Totale Crediti	32.879.127	33.391.479	-512.353

Non vi sono crediti aventi durata superiore ai cinque anni.

A) Crediti Verso utenti

Sono rilevati in questa voce i crediti verso gli inquilini per canone sociale, canone moderato, canoni di immobili commerciali e altre tipologie di canoni e i relativi servizi a rimborso relativi a immobili di proprietà dell'Azienda e di proprietà dei comuni che vengono gestiti come se fossero di proprietà di Aler (con mandato senza rappresentanza).

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

Descrizione	F.do svalutazione Art. 106 TUIR	F.do svalutazione Tassato	Totale
Saldo al 31/12/2021	206.445	17.308.866	17.515.311
Utilizzi dell'esercizio	-206.448	-705.063	-911.511
Rettifiche		8.260	8.260
Accantonamento dell'esercizio	210.193	962.231	1.172.424
Saldo al 31/12/2021	210.190	17.574.295	17.784.485

Si evidenzia che all'importo di € 17.784.485 è da aggiungere l'importo dell'accantonamento per rischi su altri crediti (nello specifico CCR) per € 215.515 che non si è movimentato nell'anno. Complessivamente, pertanto, il fondo svalutazione crediti al 31.12.2022 ammonta a € 18.000.000

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

Allo scopo di adeguare i crediti verso il CCR al loro presumibile valore di

realizzo, già nel bilancio 2008, è stato stanziato un apposito fondo svalutazione crediti per un importo di € 215.516, la cui movimentazione nel corso dell'esercizio è stata la seguente:

Descrizione	F.do svalutazione Crediti diversi
Saldo al 31/12/2021	215.516
Utilizzi dell'esercizio	
Accantonamento dell'esercizio	
Saldo al 31/12/2022	215.516

Gli utilizzi dell'esercizio (€ 911.511) si riferiscono a crediti dichiarati inesigibili nel corso dell'anno a causa dell'esito infruttuoso delle procedure di recupero credito. Si è provveduto pertanto alla cancellazione di tali crediti mediante utilizzo del relativo fondo svalutazione.

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

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

La svalutazione dei crediti riguarda i soli crediti vantati nei confronti di utenti sloggiati (che non hanno più rapporti di locazione con l'Azienda) e che dalle analisi effettuate, sono risultati irreperibili o privi di *asset* aggredibili per poter recuperare almeno in parte il credito maturato. Le valutazioni vengono effettuate anche con il supporto di legali esterni che rilasciano apposite dichiarazioni di insussistenza patrimoniale.

Nell'ambito delle svalutazioni vengono comprese anche le posizioni relative a crediti di modesto importo (inferiore a € 2.500) che il legislatore consente di stralciare senza particolari approfondimenti. L'azienda, comunque, anche per tali posizioni effettua un'analisi preliminare prima di deliberare l'irrecuperabilità.

B) Crediti tributari

I crediti tributari al 31/12/2022 sono così costituiti:

Descrizione	saldo al 31.12.2022	saldo al 31.12.2021
-------------	---------------------	---------------------

Erario acconto IRES	83.610	0
Erario acconto IRAP	0	0
Erario per IRAP da dichiarazione	0	0
Erario per IRES da dichiarazione	0	0
Crediti verso Erario per rimborso istanza IRAP anni 2007-2011	47.993	47.993
Erario per saldo IVA da dichiarazione	163.236	31.286
Altri crediti	26.551	7.000
Totale	321.391	86.279

Tra essi trova rappresentazione il Credito verso l'Erario vantato dall'azienda per gli anni 2007-2011 per il rimborso dell'IRES rideterminata per mancata deduzione, ai fini IRES, dell'IRAP relativa alle spese per il personale dipendente ed assimilato, generatosi per effetto della presentazione dell'istanza di rimborso ai sensi del D.L. 201/2011 art. 2 comma 1 quater, il credito per Iva derivante dalla variazione in aumento dal 12 al 15% della percentuale di Iva detraibile da "pro rata".

Inoltre, tra gli altri crediti, è stato rilevato l'importo di € 19.551 per crediti derivanti dall'applicazione del DL. 34/2020 (superbonus 110%) alla quota di Iva indetraibile rimasta a carico dell'Azienda in relazione all'effettuazione di lavori cosiddetti "trainati" su due condomini ove Aler ha proprietà minoritarie e pertanto risultano essere amministrati esternamente (condominio di turate Via Piatti 4 e Cantù Via Mazzini 18/18 a).

B) Crediti per imposte anticipate

Trovano rappresentazione in questa voce i crediti per imposte anticipate iscritte dall'azienda in applicazione di norme tributarie.

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

Importo iniziale al 1/1/2022	€ 2.279.621
Imposte anticipate sorte nell'esercizio	
Imposte anticipate "annullate" nell'esercizio	- € 163.862
Importo finale al 31/12/2022	€ 2.115.759

Rispetto alle annualità precedenti, non si è proceduto alla rilevazione delle imposte anticipate sorte nell'anno.

Le imposte anticipate "annullate" nell'esercizio si riferiscono invece a quelle smobilizzate per utilizzo del fondo rischi per cause legali, dll fondo pe

incentivi tecnici (ex incentivo "Merloni") e del fondo svalutazione crediti utilizzati nell'esercizio.

La motivazione del cambiamento del "modus operandi" rispetto agli esercizi precedenti risiede nel fatto che l'Azienda non ha la ragionevole certezza di poter negli esercizi successivi recuperare il credito fiscale tenuto anche conto dell'impatto in termini di minori imposte che potrebbe avere il bonus fiscale 110% sulla fiscalità aziendale.

D) Crediti verso altri

Il totale dei crediti verso altri soggetti (non utenti in locazione), sono pari a € 23.679.075 rispetto a € 24.235.805 del 2021 e sono composti come segue:

Crediti verso Altri	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
- Crediti Verso Stato	14.827	16.085	-1.259
- Crediti verso Regione	4.322.727	6.181.839	-1.859.112
- Verso Enti territoriali	17.003.552	16.815.936	187.616
- verso Enti mutuanti per somme da erogare	33.804	33.804	0
- Crediti diversi, di cui	2.304.165	1.188.140	1.116.025
- Altri crediti	2.301.950	1.172.008	1.129.942
- Crediti verso erario	2.215	16.132	-13.917
Totale crediti verso altri	23.679.075	24.235.805	-556.729

Tra le voci più rilevanti si evidenziano:

1) Crediti Verso Regione

I crediti verso la Regione Lombardia ammontano a € 4.322.727 e sono relativi sostanzialmente a contributi su interventi vari di manutenzione non ancora ricevuti al 31/12/2022. La diminuzione di € 1.859.112 è relativa alle erogazioni avvenute nel 2022 di somme iscritte in precedenti esercizi a credito per spese sostenute dall'Azienda per interventi finanziati in tutto o in parte da Regione.

Si segnala che nell'ambito della predetta riduzione dei crediti verso Regione è compresa anche l'erogazione di € 67.382 relativa a spese anticipate dall'Azienda per la gestione delle manutenzioni degli immobili delocalizzati di "Malpensa 2000".

2) Crediti Verso altri Enti territoriali

L'importo totale di € 17.003.552 è relativo ai crediti vantati dall'Azienda verso i comuni che hanno affidato ad Aler la gestione del loro patrimonio e devono essere letti unitamente alla voce Debiti Vs Enti Diversi ove trovano allocazione le somme relative alle fatturazioni effettuate nei confronti degli utenti degli stabili Comunali in gestione che sono di competenza dei Comuni stessi (ad esempio il canone di locazione degli immobili).

3) Crediti diversi

I crediti diversi pari a € 2.304.165 sono in aumento rispetto al dato 2021 di € 1.188.140. Quelli di importo più rilevante sono gli altri crediti (anticipazioni a fornitori su contratti di appalto) di € 2.048.033 (nel 2021 pari a € 1.073.885). L'importo di € 2.215 riferisce in massima parte a Crediti verso Erario per trattamento integrativo L. 21/2020 (€ 1.752).

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

III. Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
838.451,17	947.602,34	-109.151,17

Il saldo è costituito dai Fondi delle leggi 560 e 457 depositati presso la Banca d'Italia. La diminuzione avvenuta nel 2022 deriva dall'utilizzo delle somme depositate per interventi di manutenzione per € 276.562. Specificatamente sono stati utilizzati € 235.738 per lavori di adeguamento centrali termiche nell'ambito della UOG di Busto Arsizio ed € 40.824 per opere di riordino alloggi nell'abito della UOG di Como.

Le somme depositate sono state inoltre incrementate dell'importo di € 167.411 a seguito del recupero dal Comune di Busto di un credito per economie rilevate in anni precedenti.

IV. Disponibilità liquide

Le disponibilità dell'Azienda al 31.12.2022 sono le seguenti:

saldo al 31.12.2022	saldo al 31.12.2021	Variazioni
37.063.542	22.456.989	14.606.553

In dettaglio:

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Depositi presso il Cassiere Banca Popolare di Sondrio	8.770.942	4.062.028	4.708.913
Depositi presso Banca Popolare di Sondrio per incasso MAV	1.309.669	1.185.439	124.231
Depositi presso Banca Popolare di Sondrio per incasso Cambiali	0	0	0
Depositi presso Banca Popolare di Sondrio per incasso Rid-SDD	24.838	19.017	5.821
Depositi presso Banca Popolare di Sondrio per incasso POS	2.899	4.643	-1.743
Banca Pop. Sondrio per incasso Contrib. Regionale solidarietà	3.583.187	3.937.507	-354.320
Banca Pop. Sondrio per misura premiale Reg. Assegnatari over 70	916.580	345.588	570.992
Fondi L.27 conto vincolato	1.520.712,32	45,52	1.520.667
Fondi L.560/513 c/to transito c/o il cassiere	6.002.601	4.220.694	1.781.907
Banca Popolare di Sondrio Somme vincolate	3.560.494	4.048.707	-488.213
Banca pop. Sondrio somme vinc. Ristr. Recupero patrimonio	5.826.241	4.465.049	1.361.192
Banca Popolare di Sondrio PINQUA D.I.395/20 DGR XI/4394/21	668.248		668.248
Banca Popolare di Sondrio PROGRAMMA SICURO VERDE E SOCIALE DGR XI/5355/21	4.647.917		4.647.917
Carte prepagate	532,62	1.026,77	-494
Depositi presso c/c postali	225.978	163.902	62.076
Denaro ed altri valori in cassa	2.702	3.344	-642
TOTALE	37.063.542	22.456.989	14.606.553

Il saldo di € 37.063.542, in aumento di € 14.606.553 rispetto al saldo al 31/12/2021 di € 22.465.989, rappresenta le disponibilità liquide dell'Azienda alla data di chiusura dell'esercizio.

Le disponibilità liquide dell'Azienda sono rappresentate (ad eccezione del conto relativo ai depositi presso il cassiere e dei conti di accredito di MAV/SDD, dei depositi postali (anch'essi utilizzati dagli utenti per il pagamento dei canoni e delle spese fatturate), dell'importo relativo alle carte di credito prepagate e al denaro e valori in cassa, da conti correnti "dedicati" che l'azienda deve utilizzare per il pagamento dei costi degli

interventi finanziati e ove Regione accredita le relative somme necessarie.

Per quanto riguarda il conto corrente denominato "Banca Pop. di Sondrio per incasso contrib. Regionale solidarietà" si segnala che è un conto corrente dedicato ad accogliere le somme che Regione Lombardia riconosce a favore di inquilini in difficoltà con il pagamento delle spese per servizi reversibili o, in via residuale, dei canoni di locazione. E' un contributo in conto debito per spese reversibili e, in via residuale, in conto debito per canoni, riconosciuto dalla Regione Lombardia a favore degli inquilini che viene incassato dall'azienda a copertura in via prioritaria delle spese per servizi reversibili ed in via residuale per canoni degli inquilini a cui è destinato. Nel corso dell'esercizio il suddetto conto ha avuto la seguente movimentazione:

Descrizione	Importo
Saldo al 31/12/2021	3.937.507
Incrementi dell'esercizio (somme riconosciute da Regione Lombardia a favore di inquilini in difficoltà con il pagamento dei costi della locazione sociale)	3.271.206
Decrementi dell'esercizio (per incasso sulla scheda contabile degli inquilini delle somme riconosciute da Regione Lombardia a favore di inquilini in difficoltà con il pagamento dei costi della locazione sociale)	3.625.526
Saldo al 31/12/2022	3.583.187

Il conto corrente Banca Popolare di Sondrio per Misura Premiale Reg. Assegnatari over 70, la cui disponibilità al 31.12.2022 è di € 916.580, è un conto corrente dedicato ad accogliere le somme che Regione Lombardia riconosce a favore di inquilini con più di 70 anni che non abbiano maturato morosità. Il contributo va a ridurre il canone che l'inquilino deve pagare (non è un contributo anche in conto spese).

Ha avuto la seguente movimentazione:

Descrizione	Importo
Saldo al 31/12/2021	345.588
Incrementi dell'esercizio (somme riconosciute da Regione Lombardia a favore di inquilini con più di 70 anni in regola con i pagamenti)	874.488
Decrementi dell'esercizio (per incasso sulla scheda contabile degli inquilini delle somme riconosciute da Regione Lombardia)	303.496
Saldo al 31/12/2022	916.580

Il conto *Fondi L.27 conto vincolato* è relativo ai proventi delle vendite (già al netto degli oneri a carico dell'Azienda) da reinvestire

Il Conto *Fondi L.560/513 c/to transito c/o il cassiere* è relativo a fondi Regionali accreditati per interventi manutentivi/costruttivi vari.

Il conto *Banca Popolare di Sondrio Somme vincolate* contiene le risorse necessarie per l'intervento di completamento dell'immobile di Como Via di Vittorio

Il conto *"Banca pop. Sondrio somme vinc. Ristr. Recupero patrimonio"* contiene l'accantonamento del 5% a fondo per il patrimonio destinate all'intervento di ristrutturazione edilizia del CdQ Torricelli di Saronno (Q.re "Farfalle") completamento dell'immobile di Saronno.

Il conto *Banca Popolare di Sondrio PINQUA D.I.395/20 DGR XI/4394/21* contiene le risorse erogate per l'effettuazione dell'intervento di:

- Comune di Varese, Quartiere Montello via Montello cv. n.100, via Romans Sur Isere cv. n. 3,4,6 – ID1000/ID 410 INTERVENTO VARESE - ALER VA CO MB BA + ALER PAVIA LODI /ID 410 - INTERVENTO VARESE ID 1000 – proposta presentata da Regione Lombardia
- Comune di Monza, intervento di rigenerazione urbana in via Bramante da Urbino ID222/ID1900

Il conto *Banca Popolare di Sondrio PROGRAMMA SICURO VERDE E SOCIALE DGR XI/5355/21* contiene le risorse accreditate per gli interventi di

- MONZA Via Baradello 6 e 12, di BUSTO ARSIZIO Via 8 Martiri 5-7,
- VARESE Montello - Via Montello 98, Via Romans Sur Isere 45 e Via Romans Sur Isere 35-37-39,
- VARESE Sangallo - via Borromini 8, Borromini 10, Borromini 27 e via sangallo 23
- CUCCIAGO via Michelbecco n. 9/19

D) Ratei e risconti

Ammontano a:

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
744.817	579.787	165.030

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

Trattasi di importi riferiti all'imposta sulla registrazione dei contratti e alle rate di spese condominiali.

PASSIVITA'

A) Patrimonio netto

Il patrimonio netto dell'Azienda (comprensivo dell'utile di Bilancio 2022) ammonta a:

Saldo al 31.12.2022	Saldo al 31.12.2021	Variazioni
200.870.503	200.833.924	-66.018

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

Descrizione	31/12/2020	Incr.	Decr.	31/12/2021	Incr.	Decr.	31/12/2022
Capitale:							
- dotazioni	35.470			35.470			35.470,00
- devoluzioni	7.623.951		50.914	7.573.037		11.410	7.561.627,41
Totale	7.659.421	0	50.914	7.608.507	0	11.410	7.597.097,41
Riserve di rivalutazione	565.821			565.821			565.821
RISERVA LEGALE							
Fondo di riserva							
- VA riserva legale	247.260	3.123		250.383	3.980		254.363
- BA riserva legale	67.473			67.473			67.473
Totale	314.733	3.123	0	317.856	3.980	0	321.836
Riserve statutarie e regolamentari:							
- Riserve statutarie	-			-			
- Fondi plusvalenze	914.849			914.849			914.849
Totale	914.849			914.849	0	0	914.849
Altre riserve distintamente indicate:							

a) Riserva contributi in conto capitale art. 88 TUIR							
- in sospensione d'imposta	2.253.043			2.253.043			2.253.043
- tassati	5.015.441			5.015.441			5.015.441
- non tassati	152.638.865			152.638.865	6.063	60.671	152.584.257
Totale	159.907.349			159.907.349	6.063	60.671	159.852.741
b) Altre riserve							
- Fondo nuove costruzioni categorie speciali	6.233.885			6.233.885			6.233.885
- Concorso statale 50%	32.707			32.707			32.707
- Fondo per nuove costruzioni	359.253			359.253			359.253
-Fondo riserva vincolata ex lege 27/09	3.707.444	59.336		3.766.780	75.594		3.842.374
- BA riserve facoltative	1.277.528			1.277.528			1.277.528
'-CO riserve facoltative	8.150.271			8.150.271			8.150.271
- Apporto per devoluzioni Demanio	5.901.073		142.413	5.758.660			5.758.660
Totale	25.662.161	59.336	142.413	25.579.084	75.594	0	25.654.678
c) Riserva per conversione euro							
- Utili portati a nuovo	5.860.883			5.860.883			5.860.883
Utili (perdite) portati a nuovo:	5.860.883			5.860.883	0	0	5.860.883
Utile (perdita) dell'esercizio	62.459	79.573	62.459	79.573	102.598	79.573	102.598
TOTALE	200.947.676	142.032	255.786	200.833.922	188.235	151.653	200.870.503

Gli incrementi dell'esercizio corrente per € 188.235 si riferiscono:

- * all'incremento delle riserve a seguito della destinazione a questa posta dell'utile dell'esercizio 2021 (€ 3.980 riserva legale ed € 75.594 a Fondo riserva vincolata L. 27/09);
- * all'incremento delle riserve per contributi ricevuti per manutenzioni per € 6.063;
- * all'utile dell'esercizio pari ad (€ 102.598)

I decrementi dell'esercizio per € 151.653 si riferiscono:

- per € 79.753 alla destinazione dell'utile dell'esercizio 2021;
- per € 72.081 alla riduzione di poste di patrimonio netto a seguito della cessione di alloggi avvenuta nel 2022.

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

esercizi precedenti:

Natura / Descrizione	Importo	Possibilità utilizzo (*)	Quota disponibile	Utilizzazioni eff. Nei 3 es. prec. Per copert. Perdite	Per altre ragioni
Capitale	7.597.097,41	B	0	0	0
Riserve di rivalutazione	565.821,00	A; B	0	0	0
Riserva legale	321.836	B		0	0
Riserve statutarie	914.849	A, B	0	0	0
Riserva contributi in c/capitale art.88 TUIR	159.852.741	B		0	0
Fondo nuove categorie speciali	6.233.885			0	0
Concorso statale 50%	32.707			0	0
Fondo per nuove costruzioni	359.253			0	0
Fondo riserva vincolata ex lege 27/09	3.842.374	A, B		0	0
Apporto per devoluzioni demanio	5.758.660	A, B		0	0
BA riserve facoltative	1.277.528	A, B		0	0
CO riserve facoltative	8.150.271	A, B		0	0
Riserva per conversione euro	0				
Utili (perdite) portati a nuovo	5.860.883	A,B		0	0
Utile dell'esercizio	102.598	A,B		0	0
Totale	200.870.503				
Quota non distribuibile	200.870.503				
Residua quota distribuibile	0				

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

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

a) Composizione della voce Riserve di rivalutazione

Riserve	Rivalutazione monetarie	Rivalutazione non monetarie
L. 11/02/1952 n° 74	432.344	
L. 19/03/1983 n° 72	4.214	
L. 576/1975	129.263	

b) Composizione della voce Riserve statutarie

Riserve	Importo
Fondo plusvalenze su cessione immobili	914.849

B) Fondi per rischi e oneri

L'ammontare e la movimentazione del Fondo rischi e oneri (Altri fondi) è il seguente:

Saldo al 31.12.2022	Saldo al 31.12.2021	Variazioni
11.083.557	9.144.545	1.939.013

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

Descrizione	saldo 31.12.2021	Decrementi	Incrementi	saldo 31.12.2022
Per trattamento di quiescenza	0	0	0	0
Per imposte, anche differite	0		0	0
Altri	9.144.545	644.635	2.583.648	11.083.557
	9.144.545	644.635	2.583.648	11.083.557

Gli altri fondi al 31.12.2022, pari ad € 11.083.557, sono così dettagliati:

Descrizione	31/12/20121	Decrementi	Incrementi	31/12/2022
Fondo incentivo 1% L. 109/94	430.267	120.403	587.130	896.994
Fondo rischi cause legali	700.953	408.198	96.473	389.227
Fondo imposta IMU	227.658	4.602	650.000	873.056
Fondo spese lavori di manutenzione immobili delocalizzati AQST Malpensa	247.884	47.965	0	199.920
Fondo ripristino ambientale	1.627.181	26.285	45	1.600.942
Fondi manutenzione	5.910.601	37.182	1.250.000	7.123.419
Totale	9.144.545	644.635	2.583.648	11.083.557

Gli incrementi dell'esercizio, pari complessivamente ad € 2.583.648 si riferiscono ad accantonamenti a fondo rischi per cause legali, a fondi manutenzione e per rischi relativi ad accertamenti Imu 20tificati nel 2023 prima della chiusura del presente bilancio. Il fondo spese per lavori di manutenzione immobili delocalizzati AQST Malpensa ha natura di fondo spese ed è stato erogato da Regione Lombardia ad Aler affinché con detto fondo Aler provveda a pagare, per conto dei comuni che hanno sottoscritto l'Accordo Quadro di Sviluppo Territoriale di Malpensa 2000, i lavori eseguiti dalle imprese sugli stabili delocalizzati dell'area di Malpensa e di proprietà dei comuni stessi. È stato aumentato per destinare il debito che Aler aveva rilevato per le attività di demolizione degli immobili delocalizzati di Malpensa 2000 in accordo con Regione Lombardia.

Il fondo manutenzione è stato decrementato per l'utilizzo di fondi manutenzione erogati dai Comuni di Lenno, Cantù e Rovellasca per un totale di € 31.388. è stato inoltre incrementato di € 1.250.000 come fondo oneri futuri. L'azienda ha valutato di accantonare la somma di € 1.250.000 in quanto, nell'ambito delle attività che sta svolgendo per l'efficientamento energetico dei suoi fabbricati, tramite utilizzo dell'agevolazione di cui al DL 34/2000, dovrà sostenere dei costi non coperti dal credito d'imposta (supebonus) in quanto non rientranti tra i lavori cosiddetti "trainanti" e neppure nei lavori cosiddetti "trainati" e/o per affrontare rischi di eventuali disapplicazioni del bonus.

Si evidenzia che l'accantonamento si aggiunge a quanto preventivato nel bilancio 2021 prima della chiusura del presente bilancio per tener conto anche degli oneri derivanti dagli appalti esperiti alla data di chiusura del Bilancio). Si sono stimati pertanto costi per circa 2,45 milioni di euro teoricamente non finanziati dal credito d'imposta.

I decrementi dell'esercizio pari complessivamente ad € 644.635 si riferiscono:

- per € 31.388, all'utilizzo di parte dei fondi manutenzione accantonati per eseguire lavori di manutenzione su immobili di proprietà dell'Azienda e dei comuni gestiti dalla UOG di Como;
- per € 26.285 allo "scarico" della quota parte del fondo ripristino ambientale attribuita a fabbricati che sono stati venduti nel corso dell'esercizio;
- per € 120.403 all'utilizzo del fondo accantonato nei precedenti esercizi per effettuare il pagamento del premio per incentivi tecnici;
- per € 4.602 all'utilizzo del fondo costituito da alcune delle ex Aler ante accorpamento al fine di potere eventualmente utilizzarlo in caso di accertamenti da parte dei comuni per IMU. L'importo è stato pertanto

ridotto a seguito di pagamento di accertamenti notificati nel 2022;
 - per € 408.098 per utilizzo in parte per il pagamento di spese per assistenza legale per le cause considerate ai fini dell'accantonamento in parte per riduzione per esubero a seguito della chiusura di alcuni contenziosi, in particolare a seguito della sentenza di primo grado per la causa con l'Impresa Melillo per la definizione del cantiere di Busto Arsizio Tito Speri di proprietà comunale.

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
1.891.616	1.873.211	18.405

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

Descrizione	31/12/2021	Incrementi	Ricl.	Decrementi	31/12/2022
Fondo Trattamento di fine rapporto a carico Azienda	1.873.211	182.241		163.836	1.891.616
TOTALE TFR	1.873.211	182.241	0	163.836	1.891.616

A quanto iscritto come debito verso dipendenti per TFR a carico del Fondo Tesoreria, corrisponde per pari importo un credito verso l'INPS. Viene esposto l'ammontare del Fondo al netto dei relativi crediti verso INPS.

Gli incrementi del periodo si riferiscono:

- alla rivalutazione delle somme accantonate al 31/12/2022;
- alle quote versate nel 2022 al Fondo di tesoreria.

I decrementi si riferiscono ad erogazioni di TFR a seguito di cessazione del rapporto di lavoro o all'erogazione di anticipazioni a dipendenti che ne avevano fatto richiesta nel corso dell'anno oltre alla rilevazione dell'imposta sostitutiva sulla rivalutazione del TFR.

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito dell'Azienda e del Fondo Tesoreria al 31/12/2022 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

D) Debiti

L'ammontare dei debiti di Aler Varese Como Monza Brianza Busto Arsizio è pari a:

Saldo al 31.12.2022	Saldo al 31.12.2021	Variazioni
58.121.053	54.562.278	3.558.775

Di seguito dettaglio e scadenza dei debiti iscritti in bilancio:

Descrizione	Entro	Oltre	Oltre	Totale
	12 mesi	12 mesi	5 anni	
Debiti verso altri finanziatori per mutui	618.201,46	3.091.007,30	8.290.566,19	11.999.775
Acconti	116.981			116.981
Debiti verso Fornitori	9.099.757			9.099.757
Contributi per investimenti ex L. 457/513(Fondi in B.d'Italia)	838.451			838.451
Debiti tributari	348.422			348.422
Debiti verso Istituti di previdenza	592.532			592.532
Altri debiti:				
- Depositi cauzionali		4.344.291		4.344.291
- Comuni per gestione alloggi	24.160.891			24.160.891
- Debiti verso il personale	949.499			949.499
- Debiti diversi	513.884	2.569.421	2.587.150	5.670.455
Totale Altri debiti	25.624.274	6.913.711	2.587.150	35.125.135
Totale Debiti	37.238.618	10.004.718	10.877.717	58.121.053

Il saldo del debito verso enti mutuanti al 31/12/2022, pari ad Euro 11.999.775, è costituito da mutui passivi ed esprime l'effettivo debito per capitale ed oneri accessori maturati ed esigibili.

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

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

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

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

Descrizione	saldo al 31.12.2022	saldo al 31.12.2021
Debiti verso Erario per IVA	66.340	0
Debiti verso Erario per IRES	1	174.152
Debiti verso Erario per imposta bollo	24.826	35.978
Debiti verso Erario per ritenute	257.184	169.159
Altri	72	-17,82
Totale	348.422	379.271

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

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

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

E) Ratei e risconti

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

Sono quantificati in:

Saldo al 31.12.2022	Saldo al 31.12.2021	Variazioni
194.157.211	185.069.732	9.087.479

La composizione della voce è la seguente:

Descrizione	31/12/2021	Incrementi	Decrementi	31/12/2022
Ratei passivi	86.959	76.123	86.959	76.123
Risconti passivi diversi	6.624	6.877	6.624	6.877
Risconti passivi stipulazione contratti	8			8
Risconti passivi contribuiti in c.to esercizio su int. in corso	948.216	1.629.499	2.365.940	211.775
Risconti passivi contribuiti in c.to impianti	7.425.541	1.363.575	39.243	8.749.873
Risconti passivi contribuiti in conto esercizio PIANI DI MANUTENZIONE PROGRAMMATA	786.800	246.795	1.033.595	0
Risconti passivi contribuiti in c/to impianti RECUPERO EDILIZIO PINQUA		750.000		750.000
Risconti passivi contribuiti in c/to impianti RECUPERO EDILIZIO PNRR		5.299.126		5.299.126
Risconti passivi contribuiti PIANI DI MANUTENZIONE PROGRAMMATA		3.633.060	245.942	3.387.118
Risconti passivi pluriennali-contribuiti in c/capitale	175.815.584	5.023.215	5.162.488	175.676.310
	185.069.732	18.028.270	8.940.791	194.157.211

Ratei passivi diversi: rilevano pagamenti posticipati ma di competenza dell'esercizio di rate condominiali pagate dalla UOG di Monza e Brianza ed interessi passivi di competenza dell'esercizio relativi ad una rata di mutuo in scadenza il 31/01/2023.

Risconti passivi diversi: sono relativi a canoni di locazione di siti in cui sono state installate antenne per la ricezione del segnale da parte di società telefoniche; tutti di competenza di futuri esercizi,

Contributi in c/capitale: gli incrementi si riferiscono ai contributi ricevuti nel 2022 per finanziare lavori di ristrutturazione, recupero o manutenzione straordinaria su stabili in proprietà superficaria; i decrementi si riferiscono all'utilizzo dei contributi a copertura delle rate di ammortamento finanziario di competenza dell'esercizio calcolate sugli stabili in diritto di superficie o per eventuali cessioni di alloggi.

Rimborso spese per stipulazione contratti: i decrementi si riferiscono alla quota di competenza del 2022 dei ricavi per rimborsi registrazione contratti avvenute in anni precedenti.

Contributi in c/esercizio su interventi in corso: gli incrementi si riferiscono ai contributi in conto esercizio ricevuti nel corso del 2022 su interventi in corso per i quali non è stata ancora sostenuta la spesa. I relativi contributi, pertanto, sono stati sospesi nei risconti passivi. I decrementi sono relativi al giroconto dai risconti passivi al relativo conto di ricavo della quota di contributi ricevuti che sono stati utilizzati nell'esercizio a copertura delle spese sostenute nell'esercizio stesso.

Contributi in c/impianti su interventi in corso: gli incrementi si riferiscono ai contributi ricevuti nel corso del 2022.

Contributi per Piani di Manutenzione Programmata. Nel corso del 2022 sono stati erogati da Regione anche nuovi contributi, riferiti a programmi di manutenzione programmata. Tali somme sono state sospese momentaneamente tra i risconti analogamente a quanto avviene per i Contributi in c/esercizio su interventi in corso. Nel 2022 sono state parzialmente sostenute le spese di Manutenzione Programmata, pertanto, si è provveduto a imputare il risconto a Conto Economico se le spese saranno relative a manutenzioni non capitalizzabili.

Anche per quanto attiene agli interventi PINQUA e PNRR sono stati erogati € 6.049.126 che verranno utilizzati nel momento in cui saranno ultimati gli interventi.

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

CONTO ECONOMICO**A) Valore della produzione**

Il valore della produzione 2022 rispetto a quello del 2021 ha subito la seguente dinamica:

saldo al 31.12.2022	saldo al 31.12.2021	Variazione
55.751.055	54.338.954	1.412.101

In dettaglio si evidenziano le variazioni intervenute sulle componenti del valore della produzione. Le aree di attività che compongono il valore della produzione (Ricavi delle vendite e delle prestazioni e Altri ricavi e proventi) sono le seguenti con le relative variazioni rispetto all'esercizio 2021:

Categoria	2022	2021	variazioni
Vendite fabbricati di ed. agevol.			-
Vendite opere urbanizzazione			-
Canoni di locazione	24.311.363	24.996.828	-685.465
Canoni diversi	74.168	79.050	-4.882
Proventi per amministrazione stabili	2.186.009	1.935.823	250.186
Rimborsi per amministrazione stabili	17.351.415	15.268.348	2.083.067
Rimborsi per manutenzione stabili	36.972	36.935	37
Corrispettivi diversi	120.627	75.350	45.277
Variazione fabbricati ultimati per la vendita	0,00	0	-
Incrementi di immobilizz. per lavori interni	0,00	0	-
Altri ricavi e Proventi			-
Rimborsi e proventi diversi	391.767	577.509	-185.742
Proventi delle vendite	2.073.285	2.486.254	-412.969
Contributi dello Stato e di altri Enti in c/eserc.	8.911.140	7.171.012	1.740.128
Sopravvenienze/insussistenze non derivanti da errore	294.309	1.711.845	-1.417.536
	55.751.055	54.338.954	1.412.101

Si evidenzia che i canoni di locazione 2022 rispetto al 2021 sono risultati in diminuzione di € 685.465 "in continuità" con il dato del precedente bilancio 2021 (meno € 264.379) confermando il trend di riduzione che si manifesta da anni.

I proventi di amministrazione stabili hanno, viceversa, subito un incremento derivante dall'aumento dei compensi per gestione di alloggi di proprietà di terzi dovuto anche alle nuove convenzioni stipulate.

Tra i rimborsi per amministrazione stabili € 17.351.415 (in netto aumento rispetto al 2021 che aveva fatto registrato un ammontare di € 15.268.348) le voci più significative sono relative a:

- * i rimborsi da inquilini per stipulazione contratti € 403.882 (sostanzialmente stabile rispetto all'importo 2021 di € 410.288);
- * i rimborsi da inquilini per utenze e servizi di € 15.650.508 in netto aumento rispetto al dato del 2021 di € 13.784.668) che comprendono le somme per spese condominiali (acqua, luce, gas, ecc.) addebitate o da addebitare agli inquilini. L'incremento di tale voce risente, come indicato nella relazione sulla gestione, dell'incremento dei prezzi di gas e energia elettrica avvenuto nel corso del 2022 a seguito degli shock provocati a livello mondiale dal conflitto Russia - Ucraina.

Tra gli Altri ricavi e Proventi si annoverano come voci principali le seguenti:

Proventi delle vendite

Si riferiscono alle plusvalenze realizzate dalla cessione di alloggi e box ai sensi della legge regionale n.27/2009 e ai ricavi per l'estinzione del diritto di prelazione al riacquisto da parte di Aler di alloggi ceduti.

Ammontano in totale a € 2.073.285 (rispetto a € 2.486.254 del 2021).

Le plusvalenze da vendite ammontano a € 1.671.304 contro € 2.124.062 del 2021.

I ricavi per l'estinzione del diritto di prelazione al riacquisto da parte di Aler di alloggi ceduti ammontano a € 401.982 contro i € 362.182 dell'esercizio precedente.

Le alienazioni di tale categoria di beni avvengono solo per gli alloggi in abiti condominiali ove Aler detiene quote di minoranza dei millesimi di proprietà

Si evidenzia una importante variazione in diminuzione delle plusvalenze sulle vendite rispetto al periodo precedente, dovuto al fatto che nel 2021 si è aperto un nuovo piano di alienazione che prevedeva anche la cessione agli assegnatari di unità immobiliari locati agli stessi. Nel 2022 le vendite hanno

rallentato il loro andamento anche in relazione alle incertezze economiche generali.

I rimborsi e proventi diversi hanno subito un decremento passando da € 577.509 del 2021 a € 391.767. In tale voce vengono incluse le insussistenze passive ovvero diminuzioni di passività o annullamenti di costi dovuti a fatti impreveduti. Per loro natura quindi le spese non sono preventivabili con precisione e possono variare in maniera rilevante tra i vari esercizi.

Contributi in conto esercizio

Ammontano a € 8.911.140 rispetto a € 7.171.012 del 2021. si riferiscono a:

- * contributi dello Stato in conto interessi passivi su rate di ammortamento mutui per € 9.955;
- * Contributi a copertura ammortamenti finanziari per € 3.052.074 contro € 2.888.130 del 2021;
- * Altri contributi, che a loro volta sono così composti:
 - * Contributi a copertura della quota capitale mutui per € 7.589;
 - * Contributi per interventi di manutenzione su alloggi di proprietà per 2.757.018 contro € 3.224.106 dell'esercizio precedente;
 - * Contributi a copertura ammortamento Residenza Universitaria Pomini € 310.712;
 - * Contributi per il risparmio energetico € 53.587 contro i € 234.806 del 2021.
 - * Contributo BIM4EEB edificio in via della Birona 47 a Monza per € 36.634 rispetto a € 59.342 dell'esercizio precedente.
 - * Contributi per interventi di Manutenzione programmata per € 686.599 relativi a interventi finanziati con risorse NON DANC. Poiché essendo risorse non obbligatoriamente destinate all'incremento del valore del patrimonio, i costi delle manutenzioni sono imputati a costo a Conto Economico e l'importo finanziato è stato imputato a ricavi per pareggiare i predetti costi.
- * E' stato contabilizzato tra i contributi anche il valore dell'immobili donano gratuitamente dalla Fondazione Ospedale Cà Granda all'Azienda del fabbricato di Sesto Calende di proprietà della Fondazione e già gestito dell'Azienda in quanto destinato ad alloggi SAP. Il valore del contributo in natura è pari a € 1.977.419.
- * Sono stati rilevati anche contributi derivanti dal DL. 34/2000 (superbonus 110%) per € 19.551.
- *

Ricavi per area geografica

I ricavi dell'Azienda sono tutti realizzati nel territorio italiano ed in particolare nell'ambito delle provincie di Varese Como Monza Brianza.

B) Costi della produzione

I costi della produzione hanno subito una riduzione rispetto a quelli registrati lo scorso esercizio

saldo al 31.12.2022	saldo al 31.12.2021	Variazioni
53.396.733	52.415.938	980.795

In dettaglio si evidenziano le variazioni intervenute sulle componenti dei costi della produzione:

Descrizione	2022	2021	Variazioni
Per materie prime sussidiarie, di consumo e di merci:			
Per servizi:			
- Spese generali	1.921.098	1.373.009	548.089
- Spese di amministrazione stabili	3.309.536	3.220.040	89.496
- Spese di manutenzione stabili	9.994.398	10.714.708	-720.310
- Spese per servizi a rimborso	16.251.147	13.490.756	2.760.391
- Spese per interventi edilizi	159.610	328.035	-168.425
Totale	31.635.788	29.126.548	2.509.240
Per godimento beni di terzi			
- Locazione macchinari postali	0	932	-932
- Locazioni hardware	29.354	30.949	-1.595
- Locazione oper. auto elettriche	24.000	2.000	22.000
Totale	53.354	33.881	19.473
Per il personale:			
- Salari e stipendi	5.576.828	5.417.358	159.470
- Oneri sociali	1.639.242	1.586.538	52.704
- Trattamento di fine rapporto	530.816	427.605	103.211
- Trattamento quiescenza e simili	31.679	30.910	769
- Altri costi del personale	-127	58.554	-58.681
Totale	7.778.439	7.520.965	257.474

Ammortamenti e svalutazioni:			
- Ammortamento immobilizzazioni Immateriali	116.588	119.833	-3.245
- Ammortamento immobilizzazioni Materiali	5.099.742	4.901.447	198.295
- Svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante	1.172.424	3.900.000	-2.727.576
Totale	6.388.754	8.921.280	-2.532.526
Variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci			
	0	0	0
Totale	0	0	0
Accantonamenti per rischi			
- Accantonamento rischi per cause Legali	0	6.139	-6.139
Accantonamento rischi diversi (IMU)	650.000		650.000
Totale	650.000	6.139	643.861
Altri accantonamenti:			
- Accantonamento al fondo manutenzione recupero e sviluppo patrimonio	1.250.000	1.200.000	50.000
Altri accantonamenti (incentivo ex Merloni)	585.604		585.604
Totale	1.835.604	1.200.000	635.604
Oneri diversi di gestione			
Imposte e tasse dell'esercizio (non sul reddito)	4.808.474	5.235.405	-426.931
Perdite su crediti	0	0	0
Altri oneri diversi di gestione	246.321	371.720	-125.399
Minusvalenze da alienazione	0	0	0
Totale	5.054.795	5.607.125	-552.330
Totale	53.396.733	52.415.938	980.795

Costi per servizi

Spese generali:

Comprendono le spese per indennità di amministratori (€ 62.226), e sindaci (€ 41.846) i rimborsi spesa per trasferte Amministratori (€ 3.672) e sindaci (€ 961) e le spese di rappresentanza (€ 3.530).

In tale categoria confluiscono anche le spese per servizi e manutenzione ordinaria delle sedi delle 4 UOG per € 259.828 rispetto a quelle del 2021 di € 291.096, le spese postali e telefoniche per € 276.154 (€ 266.418 l'importo 2021), di cancelleria stampati e pubblicazioni € 39.630 (€ 24.768 il costo 2021) e la gestione automezzi (automobili e furgoni) strumentali € 32.890 rispetto a € 36.598 dell'esercizio precedente). Gli automezzi sono considerati tutti strumentali in quanto utilizzati per scopi di servizio; non vi sono automobili assegnate in benefit a dipendenti/dirigenti.

Sono compresi in tale categoria anche le spese per consulenze e prestazioni professionali di € 290.425

Nei costi per servizi sono inclusi anche quelli relativi alle consulenze tecniche e amministrative (non registrate solamente nel conto consulenze in quanto trattasi anche di consulenze specifiche – es. tecniche registrate nell'ambito delle spese di manutenzione -).

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

Descrizione	Importo
Consulenze legali e di diritto amm.vo	14.352
Consulenze di natura amministrativa/fiscale/lavoristica	16.576
Consulenze tecniche e legali	141.640
Totale	172.568

Le altre prestazioni professionali sono così dettagliate:

Descrizione	Importo
Certificazione qualità e bilancio	52.280
Consulenze L. 81/08 (medico competente)	4.785
Spese legali pratiche morosità	520.216
Certificazione energetica	46.722
Compenso O.D.V. D. Lgs. 231/10	31.200
Spese per cause legali	106.613
Prestazioni notarili, immobiliari e peritali	0
Altre spese per pratiche morosità	1.0400
Totale	762.856

Costi di amministrazione stabili

Ammontano a € 3.309536.

Le spese più rilevanti riguardano quelle per assicurazioni stabili € 150.610 le spese di bollettazione e riscossione canoni € 44.624 (la parte che non viene rindebitata agli inquilini) le spese di amministrazione di alloggi in condominio (spese di proprietà) per € 1.279.527 rispetto a € 1.049.897 sostenute nel 2021 e le spese riferite agli alloggi sfitti di proprietà dell'Azienda (non assegnati o non assegnabili non per volontà dell'Azienda) per € 1.534.794 rispetto a € 1.639.136 del 2021.

Costi per Manutenzione

Sono contabilizzati in questo conto i costi di manutenzione ordinaria sugli stabili di proprietà e quelli che l'Azienda gestisce come se fossero propri anche se di proprietà dei comuni. L'importo della Manutenzione ordinaria è stato pari a € 5.945.575 rispetto a € 5.646.315 del 2021. Vengono inoltre contabilizzati in questo conto anche i costi di Manutenzione Straordinaria non capitalizzati. Per il 2022 l'importo di MS è stato di € 3.653.791 contro € 4.852.624 del 2021.

Spese per servizi a rimborso

Ammontano a € 16.251.147.

Tra le voci più rilevanti si evidenziano le "Spese per servizi a rimborso" che sono relative alle spese per servizi anticipati dall'Azienda per conto degli inquilini (acqua, luce, gas, ecc.) addebitate o da addebitare per l'esercizio 2022. Le stesse sono risultate in notevole incremento rispetto alle spese di competenza del 2021. L'incremento più rilevante si evidenzia nelle spese per riscaldamento che, come già detto, risente degli aumenti di prezzo derivanti dagli shock provocati dalla guerra Russia Ucraina.

La tabella seguente risorta il dettaglio e la composizione delle spese per i servizi a carico degli utenti:

Descrizione	2022	2021	Variazioni
Acqua	2.948.651	2.986.148	-37.497
Energia elettrica	1.228.633	1.344.312	-115.679
Pulizia parti comuni	466.361	458.363	7.998
Pulizia spazi a verde	682.519	798.318	-115.799
Riscaldamento	7.902.116	5.525.487	2.376.629
Ascensori	477.870	382.724	95.146
Servizi a rimborso alloggi in condominio e in autogestione	675.198	438.966	236.232
Imposta di bollo e di registro (quota a carico inquilini)	432.795	403.328	29.467

Spese legali a carico inquilini	467.507	252.395	215.112
Spese di riscossione e bollettazione	208.567	201.453	7.114
Imposta di bollo su fattura	144.872	137.642	7.230
Spurghi	194.818	254.274	-59.456
Altre spese di manutenzione a carico inquilini	177.352	226.087	-48.735
Altre spese	243.889	81.259	162.630
Totale	16.251.147	13.490.756	2.760.391

Costi per godimento beni di terzi

Ammontano complessivamente ad € 53.354 rispetto a quanto rilevato nel 2021 (€ 33.881) e sono così dettagliati:

- per € 29.354 (€ 34.981 nel 2021) relativi ai canoni di leasing operativo per il noleggio delle apparecchiature hardware;
- per € 24.000 (€ 2.932 nel 2021) relativi al canone di locazione operativa di macchinari per l'affrancatura postale e la locazione di auto elettriche.

Costi per il personale

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

I costi del personale 2022 risentono anche dell'applicazione delle nuove tabelle stipendiali derivanti dal rinnovo contrattuale avvenuto nel 2022.

In data 04/10/2022, infatti, è stato rinnovato nella parte economica il contratto di lavoro dei dipendenti (CCNL Federcasa) che ha comportato l'erogazione di arretrati 2022 e una tantum relativa agli anni di vacanza contrattuale.

Il rinnovo ha comportato la contabilizzazione nei costi del personale di oneri derivanti dal rinnovo, comprensivi dei relativi contributi previdenziali e assistenziali (da ottobre 2022 a dicembre 2022), per € 48.880 oltre a € 103.583 per arretrati una tantum 2022 (da gennaio a settembre 2022) ed a € 125.349 per arretrati anni precedenti per un totale di Euro 277.812.

In dettaglio:

Descrizione	2022	2021	Variazioni
Retribuzione personale	4.529.459	4.415.477	113.982
Straordinari	66.728	48.912	17.816

Ferie non godute	274.445	261.382	13.063
Diarie e trasferte	9.236	8.427	809
Premio di produttività	655.863	652.489	3.374
Premio Merloni			0
Lavoro interinale			0
Personale in stage	41.097	30.672	10.425
Totale salari e stipendi	5.576.828	5.417.359	159.469
Contributi INPS	238.516	223.374	15.142
Contributi INPDAP/ENPDEP	1.352.873	1.315.688	37.185
INAIL	32.121	31.744	377
FASI	15.732	15.732	0
Contributi personale interinale			0
Totale Oneri sociali	1.639.242	1.586.538	52.704
Trattamento di quiescenza e simili	31.679	30.910	769
TFR Azienda	182.241	79.773	102.468
TFR c/o Tesoreria	242.927	244.378	-1.451
TFR	105.648	103.454	2.194
Previdai/Previambiente/altri fondi previdenziali			
Totale TFR	530.816	427.605	103.211
Altri costi del personale	-127	54.054	-54.181
Liberalità a favore dei dipendenti	0	4.500	-4500
Totale Altri costi del personale e altri oneri	-127	58.554	-58.681
Totale costo del personale	7.778.439	7.520.966	257.473

Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali

Ammontano a € 116.588 rispetto a € 119.833 del 2021 e riguardano il software e altre immobilizzazioni immateriali.

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

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

Si rinvia a quanto detto nella parte relativa ai criteri di valutazione della presente nota integrativa, per ulteriori informazioni.

Ammortamento delle immobilizzazioni materiali

Ammontano a € 5.099.742 rispetto a € 4.901.447 del 2021 e sono relativi alle quote di ammortamento finanziario degli immobili in diritto di superficie (€ 3.514.084) e alle quote di ammortamento "tecnico" per le unità immobiliari strumentali in piena proprietà (€ 1.145.806).

Per quanto concerne gli ammortamenti si specifica che gli stessi sono stati calcolati sulla base della durata utile del cespite e del suo sfruttamento nella fase produttiva.

Si rinvia a quanto detto nella parte relativa ai criteri di valutazione della presente nota integrativa, per ulteriori informazioni.

Svalutazione crediti

Per l'anno 2022 è stato effettuato un accantonamento a fondo svalutazione crediti per l'importo di € 1.172.424 che ha portato così il fondo svalutazione crediti ad un importo di € 18.000.000 al netto dei passaggi a perdita contabilizzati nel 2022 per € 911.511.

Accantonamenti per rischi e altri accantonamenti

Nel corso dell'esercizio l'azienda ha effettuato i seguenti accantonamenti:

- un accantonamento di € 650.000 per fronteggiare il rischio derivante da alcuni accertamenti IMU notificati prima della chiusura del presente bilancio. Gli accertamenti vertono, sostanzialmente nel mancato riconoscimento da parte di alcuni Comuni, dello status di alloggio sociale degli immobili di proprietà dell'azienda;
- un accantonamento di € 1.250.000 per oneri futuri al fondo manutenzione, recupero e sviluppo patrimonio. Le ragioni dell'accantonamento sono già state evidenziate nel commento del relativo Fondo;
- un accantonamento di € 585.304 per incentivo ex Merloni per il personale tecnico.

Oneri diversi di gestione

Ammontano complessivamente ad € 5.054.795 rispetto a € 5.607.125 del 2021 e sono costituiti in maggioranza da imposte e tasse non sul reddito che ammontano a € 4.808.474; l'ulteriore importo residuo di € 246.320 è relativo a insussistenze passive (da attivo) e conguagli spese riferiti ad anni precedenti su spese reversibili.

Imposte e tasse dell'esercizio (non sul reddito)

Sono così dettagliate:

Descrizione	2022	2021	variazioni
Imposta di bollo	3.260	3.907	-647
Imposta di registro	9.669	47.783	-38.114
Iva indetraibile pro rata	2.409.154	3.013.932	-604.778
IMU	1.861.784	1.796.153	65.631
TASI	444		444
Altre imposte e tasse	43.399	35.296	8.103
Sanzioni amministrative	11.079	9.497	1.582
Imposta di registro locazioni-quota a carico Aler	469.686	328.838	140.848
Totale	4.808.474	5.235.406	-426.932

Si evidenzia l'impatto dell'IMU anche sul 2022 in aumento di € 66.631 rispetto al dato 2021. Dall'1.1.2020 infatti, è subentrata con la legge di stabilità 2020 una modifica normativa che ha previsto l'assoggettamenti a IMU degli alloggi sociali sfitti.

L'impatto della maggiore imposta IMU ha avuto effetto sulle minori spese di manutenzione che l'Azienda è stata costretta a ridurre per poter far fronte all'onere in questione.

Si evidenzia inoltre la diminuzione del costo per Iva pro rata indetraibile, derivante essenzialmente dalla riduzione dell'aliquota Iva applicata sulle forniture di gas (iva 5%).

C) Proventi e oneri finanziari

La somma algebrica dei proventi e degli oneri finanziari è pari a € 131.599 rispetto a € 299.326, in diminuzione rispetto al dato 2021.

saldo al 31.12.2022	saldo al 31.12.2021	Variazioni
-131.599	-299.326	167.727

In dettaglio

Descrizione	2022	2021	Variazioni
Proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni (interessi attivi)	169.585	1.478	168.107
Proventi diversi dai precedenti	1.445	4047	-2.602
(Interessi e altri oneri finanziari)	-302.628	-304.851	2.223
totale	-131.599	-299.326	167.727

Proventi finanziari diversi

I proventi finanziari diversi sono costituiti da interessi su c/c bancari, interessi su vendite ex L. 560 ed interessi su crediti per dilazioni.

Interessi e altri oneri finanziari

Sono costituiti da interessi su rate di ammortamenti mutui (€ 264.837) e su altri debiti per € 37.792 (essenzialmente su depositi cauzionali).

D) Rettifiche di valore di attività finanziarie

Non vi sono rettifiche di valore di attività finanziarie.

Imposte sul reddito d'esercizio

Ammontano a € 2.120.126

saldo al 31.12.2022	saldo al 31.12.2021	Variazioni
2.120.126	1.544.117	576.009

In dettaglio:

Imposte	2022	2021	Variazioni
IRES	1.956.264	1.995.809	-39.545
Imposte anticipate su IRES	163.862	-451.693	615.555
Imposte differite su IRES	0	0	0
Totale	2.120.126	1.544.116	576.010

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

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

Descrizione	Valore	Imposte
Risultato prima delle imposte	2.222.724	
Onere fiscale teorico (%)	12%	266.727
Descrizione	Valore	Imposte
Differenze temporanee imponibili in esercizi successivi:		
Totale	0	
Onere fiscale teorico (%)	12%	0
Descrizione	Valore	Imposte
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:		
Accantonamento rischi diversi	650.000	
Accantonamento a fondo rischi	0	
Accantonamento al fondo svalutazione crediti	962.231	
fondo manutenzione	1.250.000	
Altri accantonamenti		
Totale	2.862.231	
Descrizione	Valore	Imposte
Differenze che non si riverteranno negli esercizi successivi		
Imposte indeducibili (non sul reddito)	1.862.228	
Minusvalenze/sopravvenienze passive	173.810	
Spese di rappresentanza	3.531	
Altre spese indeducibili		
Redditi dei terreni e dei fabbricati	18.952.375	
Svalutazioni e accantonamenti non deducibili		
Spese relative agli immobili	16.454.001	
Telefoni e telefonini	40.923	
Ammortamenti non deducibili	3.514.084	
Spese di trasporto indeducibili	31.237	
Altre variazioni in aumento	11.079	
Proventi degli immobili	-21.546.311	
Contributi	-6.790.000	
Utilizzo fondo svalutazione crediti	-911.511	

Utilizzo fondo manutenzione		
Utilizzo altri fondi	-432.129	
4% TFR a fondi complementari	-4.138	
Deduzione 100% IMU su fabbricati strumentali	-27.496	
Altre variazioni in diminuzione		
Totale	11.331.682	
Imponibile fiscale	16.416.637	
ACE	-114.440	
Reddito imponibile finale	16.302.197	
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio		1.956.264
Recupero imposte differite		-
Recupero Imposte anticipate		
Imposte anticipate		163.862
Imposte sul reddito d'esercizio		2.120.126
utile di bilancio		102.598

IRAP

Si segnala che la Regione Lombardia con L.R. 14/07/03 n.10 art. 77 co. 6-sexies e 6-septies ha disposto l'azzeramento dell'IRAP per le ALER a decorrere dal 01/01/2015.

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

Fiscalità differita / anticipata

Nel presente bilancio trovano evidenza gli utilizzi di imposte differite e anticipate derivanti dai bilanci delle ex Aler di Como e Busto Arsizio. A partire dal 2016 sono state iscritte in bilancio nuove attività per imposte anticipate per gli accantonamenti operati ai fondi rischi e svalutazione crediti in quanto esisteva la ragionevole certezza del recupero tramite l'esistenza di adeguati redditi imponibili futuri. Dal presente bilancio non si è proceduto all'iscrizione di crediti per imposte anticipate in quanto sono mutate le condizioni per l'esistenza della ragionevole certezza del loro recupero. La fruizione dei bonus fiscali (110%) che potrebbero ridurre di molto il carico fiscale, potrebbe non consentire il recupero dei crediti per imposte anticipate.

Abrogazione dell'interferenza fiscale

Come noto, nel rispetto del principio enunciato nell'art. 6, lettera a), della legge 366/2001, con il decreto legislativo n. 6/2003 recante la riforma del diritto societario, è stato abrogato il secondo comma dell'articolo 2426 che

consentiva di effettuare rettifiche di valore e accantonamenti esclusivamente in applicazione di norme tributarie.

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

Conti d'ordine

Il dettaglio dei conti d'ordine al 31/12/2022 è il seguente:

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
Garanzie	2.904.043	2.904.043	0
Fabbricati in comodato	3.390.695	3.390.695	0
Beni di terzi	140.000	140.000	0
Garanzie ipotecarie su immobili	59.400.225	59.400.225	0
Altri impegni	0	0	0
Totale conti d'ordine	65.834.963	65.834.963	0

Le garanzie, per complessivi € 2.904.043 si riferiscono a fidejussioni rilasciate per nostro conto da Istituti di Credito o assicurativi a favore del Comune di Saronno a garanzia dello svolgimento dei lavori per i cantieri di Saronno Quartiere Matteotti, a favore di Regione Lombardia per i lavori di costruzione in Besana, a favore del comune di Lissone per il relativo contratto di quartiere, a favore della Provincia di Monza Brianza per i lavori di Muggiò; a favore della società Wex Europe Service Srl per il rilascio delle carte carburanti delle auto aziendali e per conto della Società Gestione Residenza Pomini srl, quale cauzione e a garanzia del pagamento dei canoni di locazione della residenza universitaria in Castellanza. Il rilascio delle fidejussioni a garanzia dello svolgimento dei lavori di cui sopra è conseguenza del fatto che la Regione Lombardia ha concesso dei cofinanziamenti ai Comuni della Provincia di Varese e Monza sopra citati, per la costruzione di alloggi e autorimesse in attuazione dei Programmi Regionali per l'emergenza abitativa e per le case a canone moderato; ALER Varese-Como-Monza Brianza e Busto Arsizio figura come soggetto attuatore dell'intervento ed è stata incaricata di realizzare tali opere. A fronte di tale cofinanziamento è stato richiesto il rilascio di fidejussioni a garanzia della realizzazione delle opere finanziate nei tempi previsti.

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

calcolati sulla base delle rendite catastali rivalutate.

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

Le garanzie ipotecarie su immobili si riferiscono:

- per € 44.890.000 alle garanzie rilasciate alla Banca Popolare di Bergamo a seguito dell'accensione di un finanziamento di € 12.000.000 effettuato mediante apertura di un conto corrente ipotecario e di alcuni mutui stipulati negli anni 2012, 2013 e 2014.
- per € 13.600.000 alle garanzie rilasciate alla Banca Popolare di Sondrio a seguito dell'accensione di un mutuo di € 8.000.000 nell'esercizio 2012;
- per € 240.000 alle garanzie rilasciate al San Paolo IMI a seguito dell'accensione di un mutuo per la realizzazione di alcuni alloggi destinati alla vendita e non ancora venduti.
- Per € 670.225 alle garanzie rilasciate a favore di Regione Lombardia a garanzia della restituzione del contributo ricevuto per la ristrutturazione degli alloggi di Via Cellini 17/bis a Busto Arsizio.

Altre informazioni

Obblighi informativi erogazioni pubbliche ricevute nell' anno 2022

Come previsto dal comma 125 bis dall'art. 1 della legge 4 agosto 2017 n. 124 nella tabella sottostante si riportano gli importi e le informazioni relative a sovvenzioni, sussidi, vantaggi, contributi o aiuti, in denaro o in natura, non aventi carattere generale e privi di natura corrispettiva, retributiva o risarcitoria effettivamente erogati dalle pubbliche amministrazioni di cui all'art. 1 comma 2 del D. Lgs. 30/03/2001 n. 165 e dai soggetti di cui all'art. 2 bis del D. Lgs. 14/03/2013 n. 33.

Si segnala che tra i contributi sono stati indicati prudenzialmente anche i contributi ricevuti nell'esercizio dal GSE, pur ritenendoli contributi che avrebbero potuto essere esclusi dall'obbligo informativo in quanto erogabili a tutti i soggetti che soddisfano determinate condizioni e relativi al conto energia degli impianti fotovoltaici, allo scambio sul posto e al portale termico.

conto corrente ORDINARIO 9212X51					
provvisori di entrata 2022 - Regione Lombardia					
NUMERO PROVVISORIO	DATA CARICO	IMPORTO PROV.	CAUSALE	ANAGRAFICA	DATA VALUTA
917	08/04/2022	87.815,41	MAND. N. 14324- 950843 MANUTENZIONEAREE A VERDE DELOCALIZZATE NEI COM UNI DI LONATE POZZOL	REGIONE LOMBARDIA	08/04/2022
1005	20/04/2022	187.396,00	MAND. N. 15398- 950843 CUP : G42H20000010005 INTERVENTI DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DI F	REGIONE LOMBARDIA	20/04/2022
1008	20/04/2022	109.553,86	MAND. N. 15399- 950843 CUP : G32H20000030005 INTERVENTI DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DI F	REGIONE LOMBARDIA	20/04/2022
1009	20/04/2022	97.492,34	MAND. N. 15400- 950843 CUP : G32H20000020005 INTERVENTI DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DI F	REGIONE LOMBARDIA	20/04/2022
1190	09/05/2022	479.996,00	MAND. N. 17940- 950843 CUP : G57H21000710002 RECUPERO DI UNITA ABITATIVE ADIBITE A SERVIZI	REGIONE LOMBARDIA	09/05/2022
1494	03/06/2022	137.899,24	MAND. N. 22108- 950843 CUP : G38E19000040002 INTERVENTI ID 8-9-10-11- 12-13-14-15-16 E 20 -	REGIONE LOMBARDIA	03/06/2022
1632	17/06/2022	129.784,19	MAND. N. 24088- 950843 CUP : G95B19001880002 (RO2020)- ADP CDQ LISSONE- COFINANZIAMENTO IN	REGIONE LOMBARDIA	17/06/2022
1633	17/06/2022	591.895,00	MAND. N. 24089- 950843 CUP : G95B19001880002 (RO2021)- ADP CDQ LISSONE- COFINANZIAMENTO IN	REGIONE LOMBARDIA	17/06/2022
2096	03/08/2022	12.768,00	MAND. N. 31395- 950843 ESTERNALIZZAZIONI ATTIVIT TECNICA E PRESTAZIONIPROFESSIONALI ACCONT	REGIONE LOMBARDIA	03/08/2022
2128	09/08/2022	17.530,49	MAND. N. 32723- 950843 (RO2020)- PIANI TRIENNALI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA ALER IN REL	REGIONE LOMBARDIA	09/08/2022
2129	09/08/2022	76.463,25	MAND. N. 32715- 950843 PIANI TRIENNALI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA ALER IN RELAZIONE AL	REGIONE LOMBARDIA	09/08/2022
2130	09/08/2022	126.959,34	MAND. N. 32721- 950843 (RO2020)- PIANI TRIENNALI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA ALER IN REL	REGIONE LOMBARDIA	09/08/2022
2131	09/08/2022	44.363,01	MAND. N. 32722- 950843 (RO2020)- PIANI TRIENNALI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA ALER IN REL	REGIONE LOMBARDIA	09/08/2022
2132	09/08/2022	37.503,10	MAND. N. 32719- 950843 PIANI TRIENNALI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA ALER IN RELAZIONE AL	REGIONE LOMBARDIA	09/08/2022
2133	09/08/2022	20.255,86	MAND. N. 32713- 950843 PIANI TRIENNALI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA ALER IN RELAZIONE AL	REGIONE LOMBARDIA	09/08/2022
2134	09/08/2022	111.655,76	MAND. N. 32716- 950843 PIANI TRIENNALI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA ALER IN RELAZIONE AL	REGIONE LOMBARDIA	09/08/2022
2135	09/08/2022	498.136,81	MAND. N. 32718- 950843 PIANI TRIENNALI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA ALER IN RELAZIONE AL	REGIONE LOMBARDIA	09/08/2022
2136	09/08/2022	72.605,08	MAND. N. 32720- 950843 (RO2020)- PIANI TRIENNALI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA ALER IN REL	REGIONE LOMBARDIA	09/08/2022
2137	09/08/2022	15.396,21	MAND. N. 32714- 950843 PIANI TRIENNALI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA ALER IN RELAZIONE AL	REGIONE LOMBARDIA	09/08/2022

2138	09/08/2022	56.878,60	MAND. N. 32717- 950843 PIANI TRIENNALI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA ALER IN RELAZIONE AL	REGIONE LOMBARDIA	09/08/2022
2389	13/09/2022	20.877,72	MAND. N. 36454- 950843 SOSTEGNO AGLI ASSEGNATARI DI SPAZI COMMERCIALI IN DIFFICOLTA. ECONO	REGIONE LOMBARDIA	13/09/2022
2490	28/09/2022	226.600,00	MAND. N. 37826- 950843 CUP : G57H21000710002 RECUPERO DI UNITA ABITATIVE ADIBITE A SERVIZI	REGIONE LOMBARDIA	28/09/2022
2727	24/10/2022	176.000,00	MAND. N. 42392- 950843 CUP : G33J20000130005 RECUPERO E RAZIONALIZZAZIONE IMMOBILI LINEA B	REGIONE LOMBARDIA	24/10/2022
2927	11/11/2022	240.969,58	MAND. N. 45628- 950843 CUP : G52H19000080002 POR FESR 2014-2020: ASSE IV, AZIONE IV.4.C.1.	REGIONE LOMBARDIA	11/11/2022
2928	11/11/2022	72.290,87	MAND. N. 45630- 950843 CUP : G52H19000080002 POR FESR 2014-2020: ASSE IV, AZIONE IV.4.C.1.	REGIONE LOMBARDIA	11/11/2022
2929	11/11/2022	168.678,70	MAND. N. 45629- 950843 CUP : G52H19000080002 POR FESR 2014-2020: ASSE IV, AZIONE IV.4.C.1.	REGIONE LOMBARDIA	11/11/2022
3053	24/11/2022	121.865,42	MAND. N. 48668- 950843 CUP : G32H20000020005 INTERVENTI DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DI F	REGIONE LOMBARDIA	24/11/2022
3056	24/11/2022	136.942,33	MAND. N. 48669- 950843 CUP : G32H20000030005 INTERVENTI DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DI F	REGIONE LOMBARDIA	24/11/2022
3061	24/11/2022	50.211,99	MAND. N. 48730- 950843 CUP : G93I19000050002 (RO2020)- INTERVENTI, PROGRAMMI E ATTIVITA. A	REGIONE LOMBARDIA	24/11/2022
3062	24/11/2022	200.211,99	MAND. N. 48732- 950843 CUP : G93I19000050002 (RO2019) - INTERVENTI, PROGRAMMI E ATTIVITA.	REGIONE LOMBARDIA	24/11/2022
3063	24/11/2022	60.000,46	MAND. N. 48733- 950843 CUP : G93I19000050002 (RO2020)- ADP CDQ LISSONE- COFINANZIAMENTO IN	REGIONE LOMBARDIA	24/11/2022
3065	24/11/2022	4.256,00	MAND. N. 48888- 950843 ESTERNALIZZAZIONI ATTIVIT TECNICA E PRESTAZIONIPROFESSIONALI 2 ACCO	REGIONE LOMBARDIA	24/11/2022
3066	24/11/2022	252.455,25	MAND. N. 48729- 950843 CUP : G93I19000050002 INTERVENTI, PROGRAMMI E ATTIVITA. ATTINENTI L	REGIONE LOMBARDIA	24/11/2022
3067	24/11/2022	139.788,01	MAND. N. 48731- 950843 CUP : G93I19000050002 (RO2020)- INTERVENTI, PROGRAMMI E ATTIVITA. A	REGIONE LOMBARDIA	24/11/2022
3088	25/11/2022	144.397,01	MAND. N. 49260- 950843 CUP : G38E17000060002 INTERVENTO RIMOZIONE AMIANTO - INTERVENTI ID	REGIONE LOMBARDIA	25/11/2022
3089	25/11/2022	406.619,78	MAND. N. 49259- 950843 CUP : G38E17000060002 INTERVENTI ID 1-2-3 - PROGRAMMA DI RIMOZIONE	REGIONE LOMBARDIA	25/11/2022
3167	01/12/2022	3.270,34	MAND. N. 50437- 950843 CUP : G17H21038300002 PIANO MANUTENZIONE STRAORDINARIA - PROGETTO I	REGIONE LOMBARDIA	01/12/2022
3199	02/12/2022	58.639,00	MAND. N. 50893- 950843 CUP : G94I17000020005 PROGETTI PER LA SICUREZZADEI QUARTIERI DI SER	REGIONE LOMBARDIA	02/12/2022
3233	06/12/2022	76.434,10	MAND. N. 51606- 950843 CUP : I58G21000010002 PIANO TRIENNALE RIMOZIONEAMIANTO - ALER VARES	REGIONE LOMBARDIA	06/12/2022
3299	13/12/2022	234.245,00	MAND. N. 52974- 950843 CUP : G42H20000010005 INTERVENTI DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DI F	REGIONE LOMBARDIA	13/12/2022

ALER VARESE-COMO-MONZA BRIANZA E BUSTO ARSIZIO

3401	21/12/2022	189.999,54	MAND. N. 55408- 950843 CUP : G93119000050002 (RO2020)- ADP CDQ LISSONE- COFINANZIAMENTO IN	REGIONE LOMBARDIA	21/12/2022
3402	21/12/2022	210.000,00	MAND. N. 55410- 950843 CUP : G93119000050002 (RO2020)- ADP CDQ LISSONE- COFINANZIAMENTO IN	REGIONE LOMBARDIA	21/12/2022
3404	21/12/2022	132.473,87	MAND. N. 55409- 950843 CUP : G95B19001880002 (RO2020)- ADP CDQ LISSONE- COFINANZIAMENTO IN	REGIONE LOMBARDIA	21/12/2022
		6.239.574,51			

conto corrente CER					
provvisori di entrata 2022 - Regione Lombardia					
NUMERO PROVVISORIO	DATA CARICO	IMPORTO PROV.	CAUSALE	ANAGRAFICA	DATA VALUTA
2	22/02/2022	220.000,00	MAND. N. 8382- 950843 CUP : G33J20000130005 L.80/2014-LINEA B.IMPEGNO FINANZIAMENTO ID 26	REGIONE LOMBARDIA	22/02/2022
3	22/02/2022	220.000,00	MAND. N. 8380- 950843 CUP : G33J20000130005 L.80/2014-LINEA B.IMPEGNO FINANZIAMENTO ID 25	REGIONE LOMBARDIA	22/02/2022
4	22/02/2022	184.000,00	MAND. N. 8381- 950843 CUP : G33J20000130005 L.80/2014-LINEA B.IMPEGNO FINANZIAMENTO ID 23	REGIONE LOMBARDIA	22/02/2022
6	20/04/2022	152.797,90	MAND. N. 15299- 950843 CUP : G38E19000570005 PIANI DI MANUTENZIONE PROGRAMMATA 2021-2023 A	REGIONE LOMBARDIA	20/04/2022
7	20/04/2022	19.127,78	MAND. N. 15298- 950843 CUP : G94I17000020005 PIANI DI MANUTENZIONE PROGRAMMATA BARCH - SAL	REGIONE LOMBARDIA	20/04/2022
9	05/05/2022	764.500,65	MAND. N. 17470- 950843 CUP : G39J20002360005 (RO2021)- INSTALLAZIONE DI IMPIANTI FOTOVOLTA	REGIONE LOMBARDIA	05/05/2022
11	17/06/2022	350.602,93	MAND. N. 24132- 950843 CUP : G34B16000120007 (RO2019) - LEGGE 80/2014 - LINEA B - RISORSE	REGIONE LOMBARDIA	17/06/2022
12	17/06/2022	260.736,09	MAND. N. 24131- 950843 CUP : G34B16000130007 (RO2019) - LEGGE 80/2014 - LINEA B - RISORSE	REGIONE LOMBARDIA	17/06/2022
13	08/07/2022	88.044,00	MAND. N. 27543- 950843 CUP : G37I20001260002 (RO2021)- PIANI DI MANUTENZIONE PROGRAMMATA A	REGIONE LOMBARDIA	08/07/2022
14	08/07/2022	93.996,63	MAND. N. 27545- 950843 CUP : G38E19000570005 (RO2021)- PIANI DI MANUTENZIONE PROGRAMMATA A	REGIONE LOMBARDIA	08/07/2022
15	08/07/2022	524.863,46	MAND. N. 27544- 950843 CUP : G36G21002830002 (RO2021)- PIANI DI MANUTENZIONE PROGRAMMATA A	REGIONE LOMBARDIA	08/07/2022
19	04/11/2022	360.000,00	MAND. N. 44554- 950843 CUP : G34F22000280002 INSTALLAZIONE DI IMPIANTIFOTOVOLTAICI SULLE C	REGIONE LOMBARDIA	04/11/2022
20	16/11/2022	240.563,26	MAND. N. 46603- 950843 CUP : G36G21002830002 PIANI DI MANUTENZIONE PROGRAMMATA 2021-2023 A	REGIONE LOMBARDIA	16/11/2022
21	16/11/2022	110.169,53	MAND. N. 46604- 950843 CUP : G38E19000570005 (RO2021)- PIANI DI MANUTENZIONE PROGRAMMATA A	REGIONE LOMBARDIA	16/11/2022

22	16/11/2022	356.920,67	MAND. N. 46602- 950843 CUP : G36G21002830002 (RO2021)- PIANI DI MANUTENZIONE PROGRAMMATA A	REGIONE LOMBARDIA	16/11/2022
23	19/12/2022	604.188,83	MAND. N. 54527- 950843 (RO2021)- PIANI DI MANUTENZIONE PROGRAMMATA QUOTA AVANZAMENTO LAVOR	REGIONE LOMBARDIA	19/12/2022
24	19/12/2022	978.512,60	MAND. N. 54525- 950843 CUP : G36G21002830002 PIANI DI MANUTENZIONE PROGRAMMATA 2021-2023 D	REGIONE LOMBARDIA	19/12/2022
25	19/12/2022	159.618,16	MAND. N. 54499- 950843 (RO2021)- PIANI DI MANUTENZIONE PROGRAMMATA QUOTA AVANZAMENTO LAVOR	REGIONE LOMBARDIA	19/12/2022
26	19/12/2022	61.921,36	MAND. N. 54535- 950843 CUP : G38E19000570005 PIANI DI MANUTENZIONE PROGRAMMATA 2021-2023 D	REGIONE LOMBARDIA	19/12/2022
27	19/12/2022	51.158,29	MAND. N. 54541- 950843 (RO2021)- PIANI DI MANUTENZIONE PROGRAMMATA QUOTA AVANZAMENTO LAVOR	REGIONE LOMBARDIA	19/12/2022
		5.801.722,14			

REGIONE CONTRIBUTO SOLIDARIETA' VERSATI SU C/ 9028x67			
	1.863.673	CONTRIBUTO DI SOLIDARITA'	
	1.086795	SALDO 50% CONTRIBUTO DI SOLIDARIETA' STRAORDINARIO	
	2.950.468		

conto corrente PINQUA					
provvisori di entrata 2022 - Regione Lombardia					
NUMERO PROVVISORIO	DATA CARICO	IMPORTO PROV.	CAUSALE	ANAGRAFICA	DATA VALUTA
2	02/12/2022	345.000,00	MAND. N. 50897- 950843 CUP : G37H20002390001 PINQUA - PROPOSTA ID 410 - INTERVENTO ID 1000	REGIONE LOMBARDIA	02/12/2022
3	02/12/2022	405.000,00	MAND. N. 50898- 950843 CUP : G37H20002390001 PINQUA - PROPOSTA ID 410 - INTERVENTO 1000 10	REGIONE LOMBARDIA	02/12/2022
		750.000,00			

conto corrente PROGRAMMA SICURO, VERDE E SOCIALE					
provvisori di entrata 2022 - Regione Lombardia					
NUMERO PROVVISORIO	DATA CARICO	IMPORTO PROV.	CAUSALE	ANAGRAFICA	DATA VALUTA
3	10/10/2022	165.234,20	MAND. N. 40468- 950843 CUP : G19J21013060002 FC PNRR SICURO VERDE SOCIALE - ID 3362573 CUC	REGIONE LOMBARDIA	10/10/2022
4	10/10/2022	472.359,43	MAND. N. 40470- 950843 CUP : G59J21012640002 FC PNRR SICURO VERDE SOCIALE - ID 3361825 MON	REGIONE LOMBARDIA	10/10/2022

5	10/10/2022	1.846.101,00	MAND. N. 40467- 950843 CUP : D38I21000660009 FC PNRR SICURO VERDE SOCIALE - ID 3358930 VAR	REGIONE LOMBARDIA	10/10/2022
6	10/10/2022	478.125,00	MAND. N. 40469- 950843 CUP : G49J21016000002 FC PNRR SICURO VERDE SOCIALE - ID 3362068 BUS	REGIONE LOMBARDIA	10/10/2022
7	10/10/2022	1.699.713,00	MAND. N. 40471- 950843 CUP : D38I21000650009 FC PNRR SICURO VERDE SOCIALE - ID 3286543 VAR	REGIONE LOMBARDIA	10/10/2022
		4.661.532,63			

COMUNI PER CONTRIBUTO DI SOLIDARIETA'

	291.989	TOT. VERSAMENTI FATTI DAI COMUNI PER CONTRIBUTI DI SOLIDARIETA'	
--	----------------	--	--

conto corrente ORDINARIO

provvisori di entrata 2022 - Gestore servizi energetici

NUMERO PROVVISORIO	DATA CARICO	IMPORTO PROV.	CAUSALE	ANAGRAFICA	DATA VALUTA
260	01/02/2022	1.039,50	UOG COMO FT: 202100566323T GRCV- 2200105309	GESTORE DEI SERVIZI ENERGETICI	01/02/2022
261	01/02/2022	22.475,04	UOG COMO FT: 202100575369T 202100575370T GRCV-2200105354	GESTORE DEI SERVIZI ENERGETICI	01/02/2022
262	01/02/2022	21.794,03	UOG COMO FT: 202100575371T GRCV- 2200105355	GESTORE DEI SERVIZI ENERGETICI	01/02/2022
263	01/02/2022	976,73	UOG COMO FT: 202100574355T GRCV- 2200105356	GESTORE DEI SERVIZI ENERGETICI	01/02/2022
264	01/02/2022	1.089,59	UOG COMO FT: 202100574357T GRCV- 2200105357	GESTORE DEI SERVIZI ENERGETICI	01/02/2022
433	21/02/2022	136,50	FT: VA3/2/2022/22	Gestore dei Servizi Energetici	21/02/2022
506	28/02/2022	806,93	FT: 202239074956 202239182945C	GESTORE DEI SERVIZI ENERGETICI	28/02/2022
507	28/02/2022	628,03	FT: 202239074957 202239182946C	GESTORE DEI SERVIZI ENERGETICI	28/02/2022
508	28/02/2022	684,00	FT: 202239074958	GESTORE DEI SERVIZI ENERGETICI	28/02/2022
826	31/03/2022	29.838,56	UOG COMO FT: 202200583636T 202200583637T	GESTIONE DEI SERVIZI ENERGETIC	31/03/2022
849	01/04/2022	1.117,81	FT: 202200584792T	GESTORE DEI SERVIZI ENERGETICI	01/04/2022

854	01/04/2022	386,93	FT: 202239623722 202239862948C	GESTORE DEI SERVIZI ENERGETICI	01/04/2022
855	01/04/2022	847,74	FT: 202239435164 202240023447C	GESTORE DEI SERVIZI ENERGETICI	01/04/2022
1111	02/05/2022	717,30	FT: 202240289455	GESTORE DEI SERVIZI ENERGETICI	02/05/2022
1112	02/05/2022	371,32	FT: 202240289456	GESTORE DEI SERVIZI ENERGETICI	02/05/2022
1113	02/05/2022	648,80	FT: 202240289457	GESTORE DEI SERVIZI ENERGETICI	02/05/2022
1450	01/06/2022	761,11	UOG COMO FT 202200599123T	GESTORE DEI SERVIZI ENERGETICI	01/06/2022
1451	01/06/2022	1.001,15	UOG COMO FT: 202200598096T	GESTORE DEI SERVIZI ENERGETIC	01/06/2022
1452	01/06/2022	867,83	UOG COMO FT: 202200608138T	GESTORE DEI SERVIZI ENERGETIC	01/06/2022
1453	01/06/2022	1.111,37	UOG COMO FT: 202200608136T	GESTORE DEI SERVIZI ENERGETIC	01/06/2022
1454	01/06/2022	1.056,92	UOG COMO FT: 202200608137T	GESTORE DEI SERVIZI ENERGETIC	01/06/2022
1455	01/06/2022	848,01	UOG COMO FT: 202200607982T	GESTORE DEI SERVIZI ENERGETIC	01/06/2022
1456	01/06/2022	874,99	UOG COMO FT: 202200607983T	GESTORE DEI SERVIZI ENERGETIC	01/06/2022
1457	01/06/2022	1.107,69	UOG COMO FT: 202200612148T	GESTORE DEI SERVIZI ENERGETIC	01/06/2022
1458	01/06/2022	1.552,32	UOG COMO FT: 202200610313T	GESTORE DEI SERVIZI ENERGETIC	01/06/2022
1459	01/06/2022	1.552,32	UOG COMO FT: 202200610312T	GESTORE DEI SERVIZI ENERGETIC	01/06/2022
1460	01/06/2022	931,00	UOG COMO FT: 202200614663T	GESTORE DEI SERVIZI ENERGETIC	01/06/2022
1664	22/06/2022	979,43	FT: VA9/126/2022/22 VA9/125/2022/22	GESTORE DEI SERVIZI ENERGETICI	22/06/2022
1665	22/06/2022	4.365,79	FT: VA3/89/2022/22 VA3/90/2022/22	GESTORE DEI SERVIZI ENERGETICI	22/06/2022
1666	22/06/2022	1.086,98	FT: VA9/128/2022/22 VA9/127/2022/22	GESTORE DEI SERVIZI ENERGETICI	22/06/2022
1667	22/06/2022	1.059,03	FT: VA9/131/2022/22 VA9/132/2022/22	GESTORE DEI SERVIZI ENERGETICI	22/06/2022
1668	22/06/2022	1.281,92	FT: VA9/118/2022/22 VA9/119/2022/22	GESTORE DEI SERVIZI ENERGETICI	22/06/2022

1669	22/06/2022	38,25	FT: CO1/30/2022/22	GESTORE DEI SERVIZI ENERGETICI	22/06/2022
1670	22/06/2022	33,68	FT: VA9/121/2022/22	GESTORE DEI SERVIZI ENERGETICI	22/06/2022
1671	22/06/2022	501,69	FT: VA3/86/2022/22	GESTORE DEI SERVIZI ENERGETICI	22/06/2022
1672	22/06/2022	413,80	FT: VA9/145/2022/22 VA9/146/2022/22	GESTORE DEI SERVIZI ENERGETICI	22/06/2022
1673	22/06/2022	115,36	FT: VA9/136/2022/22 VA9/135/2022/22	GESTORE DEI SERVIZI ENERGETICI	22/06/2022
1675	22/06/2022	1.072,73	FT: VA9/137/2022/22 VA9/138/2022/22	GESTORE DEI SERVIZI ENERGETICI	22/06/2022
1676	22/06/2022	304,99	FT: VA9/123/2022/22 VA9/124/2022/22	GESTORE DEI SERVIZI ENERGETICI	22/06/2022
1677	22/06/2022	106,72	FT: VA3/81/2022/22 VA3/82/2022/22	GESTORE DEI SERVIZI ENERGETICI	22/06/2022
1678	22/06/2022	1.659,83	FT: VA9/139/2022/22 VA9/140/2022/22	GESTORE DEI SERVIZI ENERGETICI	22/06/2022
1679	22/06/2022	146,03	FT: VA9/142/2022/22 VA9/141/2022/22	GESTORE DEI SERVIZI ENERGETICI	22/06/2022
1680	22/06/2022	1.802,16	FT: VA9/117/2022/22 VA9/116/2022/22	GESTORE DEI SERVIZI ENERGETICI	22/06/2022
1681	22/06/2022	1.260,91	FT: VA3/88/2022/22 VA3/87/2022/22	GESTORE DEI SERVIZI ENERGETICI	22/06/2022
1682	22/06/2022	1.023,57	FT: VA9/134/2022/22 VA9/133/2022/22	GESTORE DEI SERVIZI ENERGETICI	22/06/2022
1683	22/06/2022	876,73	FT: VA9/130/2022/22 VA9/129/2022/22	GESTORE DEI SERVIZI ENERGETICI	22/06/2022
1684	22/06/2022	252,74	FT: VA3/84/2022/22 VA3/83/2022/22	GESTORE DEI SERVIZI ENERGETICI	22/06/2022
1685	22/06/2022	2.403,78	FT: VA9/144/2022/22 VA9/143/2022/22	GESTORE DEI SERVIZI ENERGETICI	22/06/2022
1774	30/06/2022	291,11	FT: 202240773582	GESTORE DEI SERVIZI ENERGETICI	30/06/2022
1775	30/06/2022	757,77	FT: 202240732367	GESTORE DEI SERVIZI ENERGETICI	30/06/2022
1776	30/06/2022	398,60	FT: 202240732368	GESTORE DEI SERVIZI ENERGETICI	30/06/2022
1777	30/06/2022	682,50	FT: 202240732369	GESTORE DEI SERVIZI ENERGETICI	30/06/2022
1975	21/07/2022	652,72	FT: CO1/32/2022/22	GESTORE DEI SERVIZI ENERGETICI	21/07/2022

ALER VARESE-COMO-MONZA BRIANZA E BUSTO ARSIZIO

2048	01/08/2022	828,06	UOG COMO - GRCV-2202817729 - FT: 202200637599T	GSE SPA	01/08/2022
2049	01/08/2022	989,82	UOG COMO - GRCV-2202814358 - FT: 202200624910T	GSE SPA	01/08/2022
2050	01/08/2022	846,05	UOG COMO - GRCV-2202814360 - FT: 202200625236T	GSE SPA	01/08/2022
2051	01/08/2022	1.066,90	UOG COMO - GRCV-2202815811 - FT: 202200634849T	GSE SPA	01/08/2022
2052	01/08/2022	996,49	UOG COMO - GRCV-2202814334 - FT: 202200624044T	GSE SPA	01/08/2022
2053	01/08/2022	1.087,81	UOG COMO - GRCV-2202815808 - FT: 202200634710T	GSE SPA	01/08/2022
2054	01/08/2022	1.154,93	UOG COMO - GRCV-2202814359 - FT: 202200625041T	GSE SPA	01/08/2022
2055	01/08/2022	874,76	UOG COMO - GRCV-2202814357 - FT: 202200624045T	GSE SPA	01/08/2022
2056	01/08/2022	721,42	UOG COMO GRCV-2202815810 - FT: 202200634717T	GSE SPA	01/08/2022
2057	01/08/2022	778,80	UOG COMO GRCV-2202815809 - FT: 202200634712T	GSE SPA	01/08/2022
2058	01/08/2022	990,69	UOG COMO GRCV-2202815807 - FT: 202200634703T	GSE SPA	01/08/2022
2066	01/08/2022	301,67	FT: 202241071306	GESTORE DEI SERVIZI ENERGETICI	01/08/2022
2278	31/08/2022	398,60	FT: 202241255255	GESTORE DEI SERVIZI ENERGETICI	31/08/2022
2281	31/08/2022	757,77	FT: 202241255254	GESTORE DEI SERVIZI ENERGETICI	31/08/2022
2283	31/08/2022	818,86	FT: 202241255256 202241299424C	GESTORE DEI SERVIZI ENERGETICI	31/08/2022
2504	30/09/2022	971,98	UOG COMO - GRCV 2203127074 FT. 202200645148T	GSE SPA	30/09/2022
2505	30/09/2022	1.191,17	UOG COMO - GRCV 2203126141 FT 202200643599T	GSE SPA	30/09/2022
2506	30/09/2022	913,57	UOG COMO - GRCV 2203127069 FT 202200645142T	GSE SPA	30/09/2022
2507	30/09/2022	966,75	UOG COMO - GRCV 2203127056 FT 202200645139T	GSE SPA	30/09/2022
2508	30/09/2022	1.122,26	UOG COMO - GRCV 2203127068 FT 202200645141T	GSE SPA	30/09/2022
2509	30/09/2022	933,17	UOG COMO GRCV 2203127071 FT 202200645145T	GSE SPA	30/09/2022
2510	30/09/2022	856,94	UOG COMO - GRCV 2203127055 FT 202200645136T	GSE SPA	30/09/2022
2511	30/09/2022	1.191,17	UOG COMO GRCV 2203126142 FT 202200643601T	GSE SPA	30/09/2022
2512	30/09/2022	948,02	UOG COMO - GRCV 2203127070 FT 202200645143TR	GSE SPA	30/09/2022
2513	30/09/2022	1.191,17	UOG COMO - GRCV 2203126140 FT 202200643552T	GSE SPA	30/09/2022
2521	30/09/2022	295,78	FT: 202241491874	GESTORE DEI SERVIZI ENERGETICI	30/09/2022
2530	03/10/2022	889,61	UOG COMO GRCV 2203127072 FT 202200645146T	GSE SPA	03/10/2022
2531	03/10/2022	1.061,28	UOG COMO GRCV 2203127073 FT 202200645147T	GSE SPA	03/10/2022

2799	31/10/2022	400,32	FT: 202241732913	GESTORE DEI SERVIZI ENERGETICI	31/10/2022
2802	31/10/2022	587,00	FT: 202241732912	GESTORE DEI SERVIZI ENERGETICI	31/10/2022
2803	31/10/2022	489,00	FT: 202241732914	GESTORE DEI SERVIZI ENERGETICI	31/10/2022
3128	30/11/2022	1.159,49	UOG COMO - GRCV 2204944273 FT. 202200659980T	GSE	30/11/2022
3142	30/11/2022	302,82	FT: 202241986574	GESTORE DEI SERVIZI ENERGETICI	30/11/2022
		146.876,47			

Fatti di rilievo intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Pur non essendo di stretta rilevanza rispetto all'esercizio 2022 non è possibile omettere di commentare alcuni fatti di rilievo verificatisi dopo la chiusura di bilancio.

1) Attività propedeutiche all'avvio degli interventi di efficientamento energetico (superbonus)

Si riepiloga la situazione relativa agli interventi Superbonus 110%.

Al fine di supportare e rilanciare l'economia dopo il periodo di pandemia da COVID 19, sono stati introdotti una serie di provvedimenti e contributi fiscali inseriti nel D.L. 34/2020 del 19/05/2020 convertito in L. n. 77/2020 in data 17/07/2020;

In particolare, all'art. 119 della citata norma viene ampliata la gamma degli incentivi fiscali di cui al D.L. n. 63/2013 finalizzati all'efficientamento energetico e alla messa in sicurezza dei fabbricati mediante il "superbonus del 110%" prevedendo:

gli interventi che possono accedere ai "superbonus", e cioè le opere di efficientamento energetico da ottenere mediante l'incremento dell'isolamento termico delle superfici opache verticali nonché sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati;

i soggetti che possono fruire di tale agevolazione fiscale, tra cui gli Istituti autonomi case popolari (IACP) comunque denominati nonché gli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti Istituti, istituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di «in house providing» per interventi realizzati su immobili, di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica;

l'orizzonte temporale di validità delle misure ovvero, il riconoscimento delle "spese documentate e rimaste a carico del contribuente, sostenute dall'1 luglio 2020 fino al 31 dicembre 2022" termine prorogato per gli I.A.C.P. ed enti

similari al 31/06/2023;

le condizioni di accesso ossia il rispetto del decreto requisiti minimi (Decreto MISE 26 maggio 2015) ed il miglioramento di due classi energetiche dell'edificio oggetto dei lavori;

i meccanismi fiscali che costituiscono l'incentivo, quali la cessione del credito di imposta nonché lo sconto sull'importo dovuto per le opere di efficientamento fino ad un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi, il quale potrà, successivamente, recuperarlo come credito di imposta, a sua volta cedibile a terzi.

Il tema dell'efficienza energetica è da sempre posta al centro della progettazione di Aler Varese Como Monza Brianza Busto Arsizio che le riconosce un grande potenziale, consentendo oltre al beneficio ambientale la riduzione delle spese per riscaldamento e di energia elettrica a carico delle fasce sociali più deboli e di conseguenza anche una eventuale riduzione della morosità.

Inoltre, poiché la norma prevede che le opere di efficientamento energetico possono essere effettuate anche su immobili di proprietà dei comuni che vengono gestiti dall'Azienda, il progetto potrebbe essere di stimolo ai Comuni che finora non hanno conferito la gestione del proprio patrimonio all'Azienda per poterlo fare.

L'azienda al riguardo ha suggerito la strategia della cessione dei crediti che deriverebbero dalla esecuzione dei lavori di efficientamento energetico, in quanto sembrerebbe la modalità più flessibile per l'esecuzione dei lavori e per la fruizione dell'agevolazione fiscale.

Non verrà comunque tralasciata anche la possibilità di compensare i crediti d'imposta anche con la fiscalità interna. Tale ipotesi è considerata comunque residuale in quanto comporta l'utilizzo di risorse Aziendali per il pagamento delle imprese che, potrebbe causare qualche tensione finanziaria all'Azienda che è impegnata anche sul fronte del sostenimento degli oneri dell'Iva che l'azienda deve liquidare in proprio e dover sostenere oneri per anticipazione di IVA all'erario che potrà recuperare, nella parte indetraibile, solo a partire dall'anno successivo, al momento della definitività del pro rata.

Per poter cedere i crediti d'imposta l'Azienda deve appaltare i lavori ed effettuare il pagamento degli stessi alle ditte esecutrici. Al momento del raggiungimento dello stato avanzamento lavori che fa scattare la possibilità di cessione del credito (30%, 60% e 100%) l'azienda cederebbe il relativo credito ad un istituto bancario.

Al riguardo l'Azienda ha richiesto alla Banca Popolare di Sondrio, nell'ambito del servizio di gestione di Cassa, un finanziamento di Euro 25.000.000,00 con applicazione di un tasso di interesse pari all'Euribor tre mesi più spread di

2,30% (senza applicazione di eventuali "floor" in caso di Euribor negativo) e una commissione di fido accordato (da corrispondere solo al momento di effettiva messa a disposizione delle somme necessari all'azienda cantiere per cantiere) dello 0,35%.

Tali condizioni non si discostano significativamente da quelle previste in convenzione (tasso euribor a tre mesi più spread 2,25% e nessuna commissione di fido accordato ma a fronte di un tetto massimo disponibile di Euro 14.000.000);

Inoltre, Banca Popolare di Sondrio, che si era resa disponibile all'acquisto dei crediti d'imposta per Euro 45.000.000 che via via sarebbe venuti a maturare in relazione all'avanzamento dei cantieri, valutandoli 100,10%, rispetto al nominale di 110,00%, utilizzando tali somme per ridurre l'esposizione debitoria dell'Azienda, nel corso del 2022 ha rivisto il proprio budget di acquisto di crediti nei confronti di Aler Varese in quanto sono variate le condizioni di mercato in cui operano le banche. Ciò a fronte anche di una politica restrittiva del Governo in relazione alle cessioni dei crediti. L'importo massimo del credito che Aler Varese potrà cedere a BPS sarà al massimo di Euro 25.000.000.

Come detto, essendo variate notevolmente le previsioni normative sul "superbonus" con interventi interpretativi anche da parte dell'Agenzia delle Entrate, l'Azienda si troverà a dover sostenere oneri per anticipazione di IVA all'erario che potrà recuperare, nella parte indetraibile, solo a partire dall'anno successivo, al momento della definitività del pro rata.

Nel febbraio 2023 si è assistito ad un ulteriore ridimensionamento da parte del governo della normativa sul 110%. Con il DL. 11 del 16 febbraio 2023 è stata soppressa la possibilità di effettuare cessioni di credito o sconti in fattura a meno che non vi fossero specifiche condizioni maturate alla data di entrata in vigore del decreto. Ciò avrebbe causato all'Azienda l'impossibilità di avviare nuovi cantieri fruendo del finanziamento bancario per il pagamento delle imprese con retrocessione del credito.

In sede di conversione del decreto è stata ripristinata la possibilità per alcuni soggetti, tra cui gli ex IACP, di proseguire con la cessione dei crediti.

Per quanto attiene gli interventi su immobili di proprietà Aler, sono stati aggiudicati verso la fine del 2022 e ad inizio 2023 le gare di appalto per i seguenti immobili:

NR PRATIC A	IMPORTO caricato in Piattaforma Bps (100%) o già autorizzate da Area Comm.le	Credito Fiscale 110%-60%	Tot. Credito Fiscale generato (110%)	Cantiere : COMUNE E VIA
	(Cantieri avviati)			

55608	2.019.808,11	2.221.788,92	2.221.788,92	Brugherio (MB) Via Chiesa 4
55855	733.524,40	806.876,84	3.028.665,76	Varese (VA) Via Borromini 35
56152	1.544.870,57	1.699.357,63	4.728.023,39	Busto Arsizio v. repubblica fg 909 particella 994
	(Cantieri avviati)			
55372	891.591,69	980.750,86	5.708.774,25	Seregno (MB) fg 43 particella 459 V pacini
55394	539.060,10	592.966,11	6.301.740,36	Seregno (MB) fg 43 particella 460 V. pacini
59000	271.612,78	298.774,05	6.600.514,41	Albate Via Giotto 2 - Cod.Fabbr. VA6 Fg. 9 Mapp 450
59001	271.612,78	298.774,05	6.899.288,46	Albate Via Giotto 4 - Cov.Fabbr. VA5 Fg. 9 Mapp 449
59061	320.699,55	352.769,51	10.592.063,7 6	Besana in Brianza (MB) Via Acquistapace 2 fg 59 mapp 151
59062	319.508,21	351.459,03	10.943.522,7 9	Besana in Brianza (MB) Via Acquistapace 3 fg 59 mapp 150
59064	318.508,21	350.359,03	11.293.881,8 2	Besana in Brianza (MB) Via Acquistapace 4 fg 59 mapp 149
59066	352.854,03	388.139,43	11.682.021,2 5	Giussano (MB) Via Massimo D'azeglio 3 fg 14 mapp 315
59069	349.014,21	383.915,63	12.065.936,8 9	Giussano (MB) Via Massimo D'azeglio 5 fg 14 mapp 316

Per quanto attiene i Comuni, si è portato a termine solo un appalto relativo all'immobile di proprietà Comunale sito in Muggiò Via Marx

NR PRATIC A	IMPORTO caricato in Piattaforma Bps (100%) o già autorizzate da Area Comm.le	Credito Fiscale 110%-60%	Tot. Credito Fiscale generato (110%)	Cantiere : COMUNE E VIA
59003	3.036.368,90	3.340.005,79	10.239.294,2 5	Muggiò Via Marx1 Cod.Fabbr. VA401 Fg. 22 Mapp 373

L'istituto cassiere dovrebbe procedere all'acquisto di ulteriori crediti rispetto a quelli degli interventi evidenziati, si sta attendendo conferma per poter finanziare ulteriori cantieri.

Poiché infine gli interventi superbondus forniscono l'occasione per effettuare anche lavori connessi all'intervento, ma non agevolabili in termini di credito d'imposta, e per fronteggiare eventuali rischi di non riconoscimento del bonus per imprevisti, l'Azienda ha accantonato per fronteggiare tali eventi, un importo di Euro 1,25 milioni relativo al secondo lotto di fabbricati per i quali è stata aggiudicata la gara d'appalto. Tale importo si aggiunge a quello già stanziato con il bilancio 2021 per fronteggiare i medesimi rischi.

2) IMU

Per quanto riguarda l'ambito fiscale e, in particolare, per l'Imposta Municipale Propria, si è assistito all'emissione di alcuni avvisi di accertamento notificati entro il 31.12.2022 relativamente all'anno 2016. In funzione dell'ampliamento dei termini di notifica di 85 giorni degli accertamenti riferiti al 2016 (ampliamento riferito al 2016 comunque dubbio in quanto alcuni commentatori lo ritengono applicabile solo agli accertamenti in scadenza nel 2020) sono stati notificati nel 2023 due avvisi di accertamento IMU e un avviso di accertamento TASI per il 2016. Sono inoltre pervenuti due accertamenti IMU per le annualità 2020 e 2021.

I due accertamenti IMU 2016 sono di particolare rilevanza dal punto di vista economico anche in relazione dell'applicazione delle sanzioni asl 100% per omessa denuncia IMU e non, come di solito avviene, del 30% per insufficiente versamento. Gli stessi derivano dal mancato riconoscimento da parte dei comuni accertatori dello status di alloggio sociale e della conseguente esenzione da IMU e da TASI. Sono stati presentati ricorsi contro tutti gli accertamenti in modo da poter contestare le richieste dei Comuni.

Corre l'obbligo segnalare che le pronunce giurisprudenziali sull'argomento non sono uniformi e che esiste, di fatto, incertezza sulla interpretazione che i giudici tributari possono dare alla vicenda anche se con la circolare 1DF del 18 marzo 2020 il Ministero delle Finanze ha chiarito il concetto di applicabilità della normativa sull'alloggio sociale alle unità immobiliari di proprietà degli ex IACP evidenziando in sostanza che per gli alloggi che hanno le caratteristiche di alloggio sociale si applica l'esenzione da IMU mentre per quelli che non la posseggono, si applica l'imposizione IMU con riconoscimento della detrazione di 200 euro.

L'Azienda pertanto non ha ritenuto opportuno effettuare un accantonamento per tenere conto dell'eventuale rischio (remoto) di accertamento su tutto il patrimonio, considerando anche che storicamente sono stati pochi i comuni che hanno effettuato contestazioni, ma ha provveduto a incrementare il fondo rischi già presente dell'importo di 0,65 milioni di euro per tenere in considerazione del rischio potenzialmente derivante dagli accertamenti pervenuti. Non si è ritenuto di accantonare le sanzioni in quanto si presume che le stesse siano dichiarate inapplicabili (nel denegato caso di soccombenza in contenzioso dell'Azienda o in caso di accordo con i Comuni) a causa dell'incertezza normativa e giurisprudenziale sul punto. L'importo complessivo del fondo per rischi di accertamento IMU/tasi è pari a Euro 873.056 ed è considerato capiente rispetto agli accertamenti conosciuti.

3) Si è chiusa con l'archiviazione nel 2023 la vicenda che aveva coinvolto un Dirigente di Aler e il Presidente del collegio sindacale. Di tale auspicata conclusione si era venuti a conoscenza già nel 2022 in quanto vi era stata la richiesta da parte del Giudice.

Compensi per organi Statutari

Ai sensi di legge si evidenziano i compensi complessivi spettanti all'amministratore e ai membri del Collegio sindacale.

Qualifica	N.	Compenso	Rimborso spese	INPS /INAIL c/Azienda e indennità di missione
Amministratore	1	63.226	3.673	
Collegio sindacale	3	41.485	961	
Società di Revisione	1	23.030		

Utile di Bilancio

Il presente bilancio, che chiude con un utile di € 102.598 composto da Stato patrimoniale, Conto economico e Nota integrativa, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

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

Utile d'esercizio al 31/12/2022	Euro	102.597,79
5% a riserva legale/statutaria	Euro	5.129,89
A riserva vincolata ex lege 27/09	Euro	97.467,90

Varese, 31 maggio 2023

II PRESIDENTE E AMM.RE UNICO
F.to Arch. Giorgio Bonassoli