

**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 31/12/2020**

**Premessa**

**Attività svolta**

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

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

**Criteri di formazione del bilancio**

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

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

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

**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 incorporare in bilancio il valore del terreno da quello del fabbricato che insiste sul medesimo.

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

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

### **Crediti e Debiti**

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

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

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

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

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

### **Ratei e risconti**

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

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

### **Rimanenze di magazzino**

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

### **Partecipazioni**

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

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

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

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

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

### **Fondo TFR**

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

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

### **Imposte sul reddito**

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

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

### **Riconoscimento ricavi**

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

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

### **Garanzie, impegni, beni di terzi e rischi**

Sono costituiti da beni di terzi presso l'Azienda, da fideiussioni 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 ed, in mancanza, calcolati sulla base delle rendite catastali rivalutate.

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

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

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

### 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 2021.

Al riguardo l'azienda ha predisposto e approvato il bilancio di previsione 2021 che non presenta criticità sul piano della continuità aziendale nonostante le difficoltà che potrebbero manifestarsi anche nel 2021 in tema di riduzione dei canoni per applicazione delle risultanze dell'anagrafe dell'utenza e aumento della morosità.

Nel paragrafo **Fatti di rilievo intervenuti nel corso dell'esercizio**, cui si rinvia, si evidenziano più puntualmente le considerazioni svolte al fine di evidenziare che il principio di continuità aziendale, pur perdurando la situazione emergenziale (che seppur sempre preoccupante alla data di approvazione del presente bilancio, presenta aspetti di miglioramento anche in virtù del piano vaccinale messo in atto), può non essere considerato una criticità per il futuro. Occorre infatti evidenziare che l'Azienda facendo parte del sistema di Regione Lombardia fornisce e fornirà, con appunto il supporto anche di Regione, un supporto importante alla crisi economico sociale manifestatasi con la pandemia da COVID 19.

### Dati sull'occupazione

L'organico aziendale, rilevato alla data del 31/12/2020, ripartito per categoria, ha subito, rispetto al precedente esercizio, le seguenti variazioni:

Categoria	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Direttore Generale	1	1	(0)
Dirigenti	4	5	(1)
Impiegati	128	132	(4)
Operai	0	0	(0)
<b>Totale</b>	<b>133</b>	<b>138</b>	<b>(4)</b>

Al 31/12/2020 l'Azienda conta 133 dipendenti in forza a tempo indeterminato, di cui 5 dirigenti, e 16 dipendenti part-time.

Nel corso dell'esercizio 2020 si sono registrate 6 cessazioni, di cui 1 per quiescenza di personale amministrativo, 2 per quiescenza di personale tecnico oltre a 1 posizione (dirigente responsabile della UOG di Como). Quest'ultimo figura ancora in organico al 31/12/2019 in quanto la messa in quiescenza decorre dal 01/01/2020.

In data 31/01/2020 si è concluso un contratto a tempo determinato per sostituzione maternità relativo al personale in forza presso la UOG di Busto Arsizio, mentre si registra in corso d'anno la cessazione di una posizione amministrativa per sopraggiunta inabilità lavorativa.

Il contratto nazionale di lavoro applicato è quello di Federcasa 2016-2018 per i dipendenti e quello di Federcasa del 24/07/2018 per i dirigenti.

### Sintesi del bilancio d'esercizio

La Situazione Patrimoniale presenta i seguenti risultati:

Attivo	455.921.735
Passivo	-255.036.516
Patrimonio netto	-200.885.219
Risultato d'esercizio	62.459

Il Conto Economico presenta i seguenti risultati:

Valore della produzione	55.914.971
Costi della Produzione	-54.281.537
Differenza	1.633.434
Proventi ed oneri finanziari	-319.171
Rettifiche di valore di attività finanziarie	0
Risultato prima delle imposte	1.314.262
Imposte d'esercizio	-1.251.803
Risultato d'esercizio	62.459

### ATTIVITA'

#### B) Immobilizzazioni

##### I. Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
4.671.098	4.760.610	(89.512)

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

Descrizione	Valore 31/12/2019	Incrementi	Decrementi	Amm.ti	Valore 31/12/2020
Costi di impianto e ampliamento	0	0	(0)	0	0
Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	88.000	167.212	(152.602)	(9.621)	92.988
Immobilizzazioni in corso e acconti	0				0
Altre	4.672.610			(94.501)	4.578.109
	<b>4.760.610</b>	<b>167.212</b>	<b>(152.602)</b>	<b>(104.122)</b>	<b>4.671.097</b>

In dettaglio, per le singole categorie, vengono evidenziati i movimenti intercorsi nel corso dell'esercizio 2020.

### 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
<b>Valore al 31/12/2019</b>	<b>0</b>
Acquisizioni dell'esercizio	0
Riclassifiche dell'esercizio	(0)
Alienazioni dell'esercizio:	0
- valore storico	(0)
- fondo ammortamento	0
Rivalutazioni dell'esercizio	0
Svalutazioni dell'esercizio	0
Ammortamenti dell'esercizio	0
<b>Valore al 31/12/2020</b>	<b>0</b>

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

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

Descrizione	
Costo storico	1.208.652
Rivalutazioni precedenti	0
Ammortamenti precedenti	(1.120.652)
Svalutazioni precedenti	0
<b>Valore al 31/12/2019</b>	<b>88.000</b>



Acquisizioni dell'esercizio	167.211
Riclassifiche dell'esercizio	0
Alienazioni dell'esercizio:	0
- valore storico	0
- fondo ammortamento	0
Rivalutazioni dell'esercizio	0
Svalutazioni dell'esercizio	152.602
Ammortamenti dell'esercizio	(9.621)
<b>Valore al 31/12/2020</b>	<b>92.988</b>

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:

<b>Descrizione</b>	
Costo storico	5.933.644
Rivalutazioni precedenti	0
Ammortamenti precedenti	(1.261.034)
Svalutazioni precedenti	0
<b>Valore al 31/12/2019</b>	<b>4.672.610</b>
Acquisizioni dell'esercizio	0
Riclassifiche dell'esercizio	0
Alienazioni dell'esercizio:	0
- valore storico	(0)
- fondo ammortamento	0
Rivalutazioni dell'esercizio	0
Svalutazioni dell'esercizio	0
Ammortamenti dell'esercizio	(94.501)
<b>Valore al 31/12/2020</b>	<b>4.578.109</b>

Al 31/12/2020 le altre immobilizzazioni immateriali ammontano ad € 4.578.109 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 31/12/2020.

**II. Immobilizzazioni materiali**

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
390.626.624	392.575.239	(1.948.615)

In dettaglio:

Descrizione	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Terreni e Fabbricati	378.453.329	381.375.745	(2.922.416)
Impianti e macchinari	13.845	20.235	(6.390)
Attrezzature industriali e commerciali	0	0	(0)
Altri beni	276.620	315.191	(38.571)
Immobilizzazioni in corso e acconti	11.832.718	10.864.068	968.650
<b>Totale</b>	<b>390.576.512</b>	<b>392.575.239</b>	<b>(1.948.615)</b>

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

**Terreni e fabbricati**

La movimentazione nel corso del 2020 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	27.198.126	169.609.837	258.585.698	9.554.093	1.361.013	860.760	467.169.527
Rivalutazioni precedenti		309.764		8.335			318.099
Ammortamenti precedenti	(206.193)	(14.261.786)	(69.074.618)	(1.773.344)	(478.056)	(317.884)	(86.111.881)
Svalutazioni precedenti							
<b>Valore al 31/12/2019</b>	<b>26.991.933</b>	<b>155.657.815</b>	<b>189.511.080</b>	<b>7.789.084</b>	<b>882.957</b>	<b>542.876</b>	<b>381.375.745</b>
Acquisizioni dell'esercizio		420.423	0	0	68.013		0
Riclassifiche da immob. in corso		275.422	1.128.594	0		100.874	1.925.313
Riclassifiche		47.343	0	0		0	115.356
Alienazioni dell'esercizio:	(33.355)	(81.409)	(67.357)	(0)			(182.121)
<i>Valore storico</i>	<i>(33.355)</i>	<i>(138.052)</i>	<i>(99.109)</i>	<i>(0)</i>			<i>(270.516)</i>
<i>Fondo ammortamento</i>		<i>56.643</i>	<i>31.752</i>	<i>0</i>			<i>88.395</i>
Rivalutazioni dell'esercizio							
Ammortamenti dell'esercizio		(1.117.165)	(3.322.332)	(286.734)	(25.884)	(28.849)	(4.780.964)
<b>Valore al 31/12/2020</b>	<b>26.958.579</b>	<b>155.202.429</b>	<b>187.249.985</b>	<b>7.502.350</b>	<b>958.086</b>	<b>614.901</b>	<b>378.453.329</b>

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.

### Stabili di proprietà in locazione

riqualificazione alloggi ed efficientamento energetico realizzati su stabili in proprietà in Varese Quartiere Montello Sangallo/Via Borromini (€ 420.422);

Le riclassificazioni da immobilizzazioni in corso sono riferite al giroconto dalla voce immobilizzazioni in corso a immobili di proprietà ultimati del valore dei lavori di manutenzione straordinaria eseguiti su un fabbricato sito in Busto Arsizio via Rovato 4 (€ 275.422)

La voce riclassificazioni si riferisce al cambio di destinazione di n. 03 box di Via Colverde Parè Corte Grande per l'importo di € 47.343,00 che dal conto rimanenze sono stati girati al conto immobilizzazioni.

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 superficiaria in locazione

Le riclassificazioni da immobilizzazioni in corso sono relative al giroconto da immobilizzazioni in corso a immobili ultimati dei seguenti lavori di manutenzione straordinaria (finanziamento L. 166 e L. 513):

- Cassano Magnago Via Confalonieri n. 32 (€ 161.553)
- Mozzate Via Castiglioni n. 23 (€ 114.852)
- Mozzate Via Dugnani n. 5/7 (€ 303.488)
- Erba Via Stanga n. 3/5/7 (€ 330.382)
- Monza Via Kullman 5 (€ 218.319);

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 Busto Arsizio Via L. Einaudi n. 4 (€ 68.013).

Attualmente siamo ancora proprietari 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. Si registra un incremento del valore dell'immobile dovuto al giroconto dalla voce immobilizzazioni in corso alla categoria Altri stabili del fabbricato in Como Via D. Pino 6 (Casa Albergo) per lavori di manutenzione straordinaria (€ 100.874).

**Impianti e macchinari**

Nel corso del 2020 tale voce di bilancio ha subito la seguente movimentazione:

Descrizione	Importo
Costo storico	198.017
Rivalutazione monetaria	
Rivalutazione economica	
Ammortamenti esercizi precedenti	(177.781)
Svalutazione esercizi precedenti	
<b>Saldo al 31/12/2019</b>	<b>20.236</b>
Acquisizioni dell'esercizio	
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	(6.390)
<b>Saldo al 31/12/2020</b>	<b>13.846</b>

I decrementi si riferiscono alla dismissione con contestuale conferimento alle pubbliche discariche degli impianti fronte della ristrutturazione degli uffici della presso la UOG di Busto Arsizio.

**Altri beni**

In dettaglio, per ogni categoria, la movimentazione nel corso del 2020 è stata la seguente:

Descrizione	Mobili	Arredi	Macchine d'ufficio elettroniche (compreso CED)	Autovetture e Furgoni	Altri beni materiali	Totale
Costo storico	657.958	88.042	1.151.240	173.442	151.721	2.222.403
Rivalutazioni precedenti						
Ammortamenti precedenti	(484.358)	(40.821)	(1.085.959)	(169.308)	(126.766)	(1.907.212)
Svalutazioni precedenti	-				-	-
<b>Valore al 31/12/2019</b>	<b>173.600</b>	<b>47.221</b>	<b>65.281</b>	<b>4.134</b>	<b>24.955</b>	<b>315.191</b>
Acquisizioni dell'esercizio	11.098	1.991	44.737	0	1.173	58.999
Riclassifiche dell'esercizio					0	0
Alienazioni dell'esercizio:	(0)		(0)	0		(0)
- costo storico	(190)		(0)	(0)		(190)
- fondo ammortamento	190			0		190
Rivalutazioni dell'esercizio	-					-
Svalutazioni dell'esercizio	-					-
Ammortamenti dell'esercizio	(44.227)	(9.803)	(36.371)	(2.756)	(4.413)	(-97.570)
<b>Valore al 31/12/2020</b>	<b>140.471</b>	<b>39.409</b>	<b>73.647</b>	<b>1.378</b>	<b>21.715</b>	<b>276.620</b>

Gli incrementi dell'esercizio si riferiscono a:

- acquisizione di nuovi mobili per la UOG di Busto Arsizio (€ 2.572), per la

- UOG di Monza Brianza (€ 2.936) e UOG di Como (€ 5.590);
- acquisto di tende per la sede di Varese (€ 1.991);
  - acquisto n. 01 terminale di rilevazione timbrature per la UOG di Como (€ 500) e n. 27 PC portatili (€ 22.702) per l'attivazione di postazioni operative in smart working a seguito dei provvedimenti ministeriali emanati per far fronte alla situazione emergenziale in atto sia nel periodo di lockdown nazionale sia nei mesi successivi.
  - acquisto n. 21 PC desk (€ 13.143) per la UOG Monza Brianza;
  - acquisto n. 02 PC desk (€ 1.392) per la sede di Varese;
  - n. 04 termoscaner (€ 7.000) per le quattro sedi operative con dispositivi di collegamento alle timbrature giornaliere ai fini della misurazione della temperatura per la regolamentazione degli accessi aziendali in ottemperanza al protocollo anticontagio Covid-19.

Tra gli altri beni materiali le acquisizioni si riferiscono a nr. 6 nuovi cellulari (€ 958) e di due lampade per ufficio (€ 215).

I decrementi si riferiscono alla dismissione di vecchi mobili presenti presso la UOG di Busto Arsizio.

### Immobilizzazioni in corso e acconti

Descrizione	Importo
Saldo al 31/12/2019	10.864.068
Acquisizioni dell'esercizio	3.124.803
Cessioni dell'esercizio	
Riclassifiche a rimanenze	
Riclassifiche a Patrimonio	(2.156.153)
Interessi capitalizzati nell'esercizio	
<b>Saldo al 31/12/2020</b>	<b>11.832.718</b>

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 riclassifiche a patrimonio, pari complessivamente ad € 2.156.153, si riferiscono all'entrata a reddito di fabbricati i cui lavori di ristrutturazione o di manutenzione straordinaria sono terminati nell'esercizio e precisamente:

- Monza Brianza Contratto di Quartiere in Lissone per lavori di nuova costruzioni fabbricato denominato F5 all'interno del CDQ Lissone;
- Monza e Brianza ultimazione intervento di nuova costruzione in Cantalupo;
- Varese Via Montello 94 per lavori di efficientamento energetico
- Varese Q.re Montello Sangallo per recupero e riqualificazione energetica di n. 28 alloggi con parziale frazionamento Via Borromini e Via Sangallo
- Como per interventi di recupero in Mozzate Via Dugnani 5/7, Como Via D. Pino 6, Erba Via Stanga 3/5/7, Mozzate Via Castiglioni 23.

### 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 31/12/2020 sulle quali sono state effettuate rivalutazioni monetarie e deroghe ai criteri di valutazione civilistica.

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

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

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

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

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

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

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

**III. Immobilizzazioni finanziarie**

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
237.610	287.609	(49.999)

**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	31/12/2019	Incrementi	Decrementi	31/12/2020
Cessionari di alloggi per debito residuo	52.744	0	(17.192)	35.552
Altri	234.865	22.329	(55.136)	202.058
<b>Totale</b>	<b>287.609</b>	<b>22.329</b>	<b>(72.328)</b>	<b>237.610</b>

Gli incrementi di periodo si riferiscono a:

- a) depositi cauzionali richiesti dai gestori dei servizi di energia elettrica, acqua e gas (€ 6.329);
- b) ai depositi accreditati su due conti correnti postali dedicati alle due affrancatrici postali in uso presso le UOG di Como e di Busto Arsizio (€ 16.000);

I decrementi di periodo, pari complessivamente ad € 72.328, si riferiscono a:

- c) rimborso delle quote capitali di competenza dell'esercizio relative alle vendite rateali (€ 17.192);
- d) rimborso della quota capitale del 2020, dei prestiti concessi ai dipendenti (€ 7.946);
- e) all'utilizzo per affrancatura postale delle somme depositate sui conti correnti dedicati alle affrancatrici (€ 24.516);
- f) a depositi cauzionali rimborsati nell'esercizio dai gestori dei servizi di energia elettrica, acqua gas e diversi (€ 12.160);
- g) al rimborso di un deposito cauzionale versato al comune di Lipomo (€ 400) ed alla sistemazione di depositi cauzionali su comuni diversi (€ 10.114).

I crediti di durata superiore ai 12 mesi, ma esigibili entro i 5 anni, pari complessivamente ad € 217.810, si riferiscono per € 162.103 a depositi cauzionali pluriennali, per € 23.848 a crediti verso cessionari per debito residuo, per € 25.830 a crediti verso dipendenti per prestiti concessi.

I crediti di durata superiore ai cinque anni sono pari ad € 6.029 e si riferiscono ai crediti verso dipendenti di durata ultraquinquennale per il rimborso dei prestiti concessi.

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:

- nel 2016 è stato concesso un prestito ad un dipendente. Il rimborso dei suddetti prestiti è garantito all'azienda dal Trattamento di Fine Rapporto.
- nel 2017 non sono sorti ulteriori crediti immobilizzati
- nel 2018 è stato concesso 1 prestito ad un dipendente anch'esso garantito all'azienda dal Trattamento di Fine Rapporto.
- nel 2019 e 2020 non sono sorti ulteriori crediti immobilizzati.

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

## C) Attivo circolante

### I. Rimanenze

saldo al 31.12.2020	saldo al 31.12.2019	Variazioni
522.866	600.952	- 159.700

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

Descrizione	Importo
Saldo al 31/12/2019 costruzioni ultimate	600.952
Saldo al 31/12/2019 costruzioni in corso	-
Acconti a fornitori	- 42.289
Saldo al 31/12/2019	558.663
Acquisizioni dell'esercizio costruzioni in corso	-
Cessioni	-
Riclassificazioni	- 47.343
Acconti a fornitori	11.545
Saldo al 31/12/2020	522.866



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

La riclassificazione è dovuta al cambio di destinazione di 3 box in Colverde Parè Corte Grande di cui si è evidenziato l'incremento nelle immobilizzazioni materiali

## II. Crediti

saldo al 31.12.2020	saldo al 31.12.2019	Variazioni
39.253.382	34.820.260	4.433.122

In dettaglio i crediti iscritti in bilancio al 31/12/2020 (tutti entro i 12 mesi ad eccezione dei crediti per imposte anticipate) sono così costituiti:

Descrizione	2020	2019	Variazioni
<b>Crediti verso utenti:</b>			
- Crediti verso utenti in locazione	16.197.454	15.132.746	1.064.708
- Crediti e rimborsi gestione stabili c/to terzi	4.569.653,44	4.013.737	555.916
- Corrispettivi e rimborsi gestione stabili in condominio	-27.717	49.936	-77.653
<b>Totale lordo crediti verso utenti</b>	<b>20.739.391</b>	<b>19.196.419</b>	<b>1.542.972</b>
Crediti per conguaglio servizi a rimborso	1.225.710	897.412	328.298
Crediti per fatture da emettere	1.712.693	1.680.337	32.356
Credit verso altri clienti	269.771	507.601	-237.830
<b>Totale lordo crediti</b>	<b>23.947.566</b>	<b>22.281.769</b>	<b>1.665.797</b>
Fondo svalutazione crediti	-14.450.000	-9.900.000	-4.550.000
<b>Totale netto crediti</b>	<b>9.497.566</b>	<b>12.381.769</b>	<b>-2.884.203</b>

### Crediti verso Altri

- Crediti Verso Stato	17.344	18.602	-1.258
- Crediti verso Regione	8.506.522	4.932.738	3.573.784
- Verso Enti territoriali	14.883.473	12.640.414	2.243.059
- Crediti verso erario	14.656	12.735	1.921
- verso Enti mutuanti per somme da erogare	33.804	33.804	0,41
- Crediti diversi	4.404.843	3.497.571	907.272
<b>Totale crediti verso altri</b>	<b>27.860.642</b>	<b>21.135.864</b>	<b>6.724.778</b>

<b>Crediti Tributari</b>	<b>67.245</b>	<b>50.569</b>	<b>16.676</b>
			0

<b>Crediti per imposte anticipate</b>	<b>1.827.928</b>	<b>1.252.058</b>	<b>575.870</b>
<b>Totale Crediti</b>	<b>39.253.382</b>	<b>34.820.260</b>	<b>4.433.122</b>

Non vi sono crediti aventi durata superiore ai cinque anni.

### 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 31/12/2019	170.799	9.513.685	9.684.484
Utilizzi dell'esercizio	(170.799)	(639.445)	(810.244)
Accantonamento dell'esercizio	193.786	5.166.459	5.360.245
<b>Saldo al 31/12/2020</b>	<b>193.786</b>	<b>14.040.699</b>	<b>14.234.485</b>

Si evidenzia che all'importo di € 14.234.485 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 31.12.2020 ammonta a € 14.450.000.

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 sfitanze.

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 31/12/2019	215.516
Utilizzi dell'esercizio	
Accantonamento dell'esercizio	
<b>Saldo al 31/12/2020</b>	<b>215.516</b>

Gli utilizzi dell'esercizio si riferiscono a crediti dichiarati inesigibili nel corso dell'esercizio a causa dell'esito infruttuoso delle procedure di recupero credito. Si

è provveduto pertanto alla cancellazione di tali crediti mediante utilizzo del relativo fondo svalutazione.

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

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.

### **Crediti verso altri**

Gli importi più rilevanti di tale categoria di crediti sono:

#### **Crediti Verso Regione**

I crediti verso la Regione Lombardia ammontano a € 8.506.522. Sono compresi in tale voce i crediti per la manutenzione degli immobili Malpensa per € 45.934 e crediti verso Regione Lombardia per contributi su interventi vari di manutenzione non ancora ricevuti al 31/12/2020 per € 8.479.458.

È stato appostato tra i crediti verso regione un importo di € 18.879 relativo all'importo residuo dei finanziamenti regionali erogati per l'attività di demolizione degli immobili nel territorio dei comuni dell'aeroporto della Malpensa. Tale importo è iscritto tra i crediti con segno negativo (è di fatto un debito Vs Regione per maggiori versamenti effettuati dalla stessa rispetto ai costi sostenuti) ma si è ritenuto di non effettuare il giro conto a debiti in quanto lo stesso importo verrà essere utilizzato in compensazione del residuo credito esistente per la gestione degli immobili delocalizzati.

L'importo di € 8.479.458 si riferisce a:

- a) Crediti per contributi ancora da ricevere a fronte di costi già sostenuti dall'azienda nel corso dell'esercizio. Tali crediti trovano contropartita in bilancio tra i contributi in conto esercizio allocati tra gli altri ricavi e proventi;
- b) contributi impegnati da Regione Lombardia nel 2020 ma la cui erogazione è avvenuta ad Aler nel 2021;

#### **Crediti Verso altri Enti territoriali**

L'importo totale di € 14.883.473 è relativo ai crediti vantati verso i comuni che hanno affidato ad Aler la gestione del loro patrimonio e trovano contropartita nella voce altri debiti verso enti diversi.

#### **Crediti diversi**

Tra i crediti diversi di importo più rilevante sono iscritti:

- il credito verso l'INPS per il Fondo TFR a carico del Fondo Tesoreria, per un importo di € 2.169.215. Si rinvia alla sezione relativa al TFR per ulteriori approfondimenti;
- le anticipazioni a fornitori su contratti di appalto che da € 1.276.576 sono passati a € 2.163.215.

**Crediti tributari**

I crediti tributari al 31/12/2020 sono così costituiti:

<b>Descrizione</b>	<b>saldo al 31.12.2020</b>	<b>saldo al 31.12.2019</b>
Erario acconto IRES	0	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	2.576	0
<b>Totale</b>	<b>50.569</b>	<b>47.993</b>

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

**Crediti verso erario**

La composizione della voce al 31/12/2020 è la seguente:

<b>Descrizione</b>	<b>saldo al 31.12.2020</b>	<b>saldo al 31.12.2019</b>
Erario per registrazione contratti di locaz.	0	-
Erario per imposta sostitutiva su TFR	729	1.739
Crediti verso Erario per credito D.L.66/2014 (c.d. bonus 80 euro)	4.761	10.996
Credito per Erario c/ritenute lavoro auton.		
Erario per imposta di bollo virtuale	0	-
Crediti verso Erario per TRATTAMENTO INTEGRATIVO L.21/2020	9.167	-
<b>Totale</b>	<b>14.656</b>	<b>12.735</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	€ 1.252.058
Imposte anticipate sorte nell'esercizio	€ 701.681
Imposte anticipate annullate nell'esercizio	(€ 125.812)
<b>Importo finale</b>	<b>€ 1.827.928</b>

Le imposte anticipate sorte nell'esercizio sono relative all'imposizione fiscale gravante sui seguenti accantonamenti effettuati nell'esercizio:

Accantonamento a fondo rischi per cause legali, al fondo incentivante ex Merloni ed al fondo svalutazione crediti (per la parte non ammessa fiscalmente).

Le imposte anticipate annullate nell'esercizio si riferiscono invece a quelle smobilizzate per utilizzo del fondo manutenzione, del fondo incentivante e del fondo rischi per cause legali del fondo svalutazione crediti utilizzati nell'esercizio.

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 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
947.602	947.602	0

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

### IV. Disponibilità liquide

Le disponibilità dell'Azienda al 31.12.2020 sono le seguenti:

saldo al 31.12.2020	saldo al 31.12.2019	Variazioni
19.090.190	18.232.208	857.982

In dettaglio:

Descrizione	31/12/2019	31/12/2019	Variazione
Depositi presso il Cassiere Banca Popolare di Sondrio	3.626.422	6.555.443	-2.929.021
Depositi presso Banca Popolare di Sondrio per incasso MAV	1.391.949	1.159.481	232.468
Depositi presso Banca Popolare di Sondrio per incasso Cambiali	0	0	0
Depositi presso Banca Popolare di Sondrio per incasso Rid-SDD	4.003	7.886	-3.883
Depositi presso Banca Popolare di Sondrio per incasso POS	2.646	9.478	-6.832
Banca Pop. Sondrio per incasso Contrib. Regionale solidarietà	2.248.003	1.887.765	360.238

Banca Pop. Sondrio per misura premiale Reg. Assegnatari over 70	1.243.879	870739	373.140
Fondi L.27 conto vincolato	45,52	45,52	0
Fondi L.560/513 c/to transito c/o il cassiere	2.872.865	30.174	2.842.691
Banca Popolare di Sondrio Somme vincolate	4.216.226	4.509.898	-293.672
Banca pop. Sondrio somme vinc. Ristr. Recupero patrimonio	3.293.714	2.944.260	349.454
Carte prepagate	0	0	
Depositi presso c/c postali	187.862	253.687	-65.825
Denaro ed altri valori in cassa	2.575	3.352	-777
<b>TOTALE</b>	<b>19.090.190</b>	<b>18.232.209</b>	<b>857.981</b>

Il saldo di € 19.090.190 rappresenta le disponibilità liquide dell'Azienda alla data di chiusura dell'esercizio.

Nel corso dell'esercizio l'Azienda ha acceso come richiesto da Regione Lombardia un nuovo conto corrente destinato ad accogliere le risorse stanziare dalla stessa regione a titolo di misura premiale riconosciuta a favore degli inquilini con oltre 70 anni di età che a determinate condizioni possono beneficiare di un contributo a copertura del canone di locazione.

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 31/12/2019	1.887.765
Incrementi dell'esercizio (somme riconosciute da Regione Lombardia a favore di inquilini in difficoltà con il pagamento dei costi della locazione sociale)	2.647.741
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)	(2.287.503)
<b>Saldo al 31/12/2020</b>	<b>2.248.003</b>

Il conto corrente Banca Popolare di Sondrio per Misura Premiale Reg. Assegnatari over 70, la cui disponibilità al 31.12.2020 è di € 1.243.879.

E' 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 31/12/2019	870.739
Incrementi dell'esercizio (somme riconosciute da Regione Lombardia a favore di inquilini con più di 70 anni in regola con i pagamenti)	1.193.532
Decrementi dell'esercizio (per incasso sulla scheda contabile degli inquilini delle somme riconosciute da Regione Lombardia)	(820.392)
<b>Saldo al 31/12/2020</b>	<b>1.243.879</b>

## D) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
622.476	723.290	(100.814)

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

Saldo al 31.12.2020	Saldo al 31.12.2019	Variazioni
200.947.677	200.908.551	39.126

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

Descrizione	31/12/2018	Incr.	Decr.	31/12/2019	Incr.	Decr.	31/12/2020
<b>Capitale:</b>							
- dotazioni	35.470			35.470			35.470
- devoluzioni	7.664.619		(18.503)	7.646.116		(22.165)	7.623.951
<b>Totale</b>	<b>7.700.089</b>		<b>(18.503)</b>	<b>7.681.586</b>		<b>(22.165)</b>	<b>7.659.421</b>
<b>Riserve di rivalutazione</b>	<b>565.821</b>		-	<b>565.821</b>			<b>565.821</b>

<b>RISERVA LEGALE</b>							
<b>Fondo di riserva</b>							
- VA riserva legale	241.638	2.693		244.331	2.929		247.260
- BA riserva legale	67.473			67.473			67.474
<b>Totale</b>	<b>309.111</b>	<b>2.693</b>		<b>311.804</b>	<b>2.929</b>		<b>314.734</b>
<b>Riserve statutarie e regolamentari:</b>							
- Riserve statutarie	-			-			-
- Fondi plusvalenze	914.849			914.849			914.849
<b>Totale</b>	<b>914.849</b>			<b>914.849</b>			<b>914.849</b>
<b>Altre riserve distintamente indicate:</b>							
a) Riserva contributi in conto capitale art. 88 TUIR							
- in sospensione d'imposta	2.253.043			2.253.043			2.253.043
- tassati	5.015.441			5.015.441			5.015.441
- non tassati	152.098.485	540.380	-	152.638.865			152.638.865
<b>Totale</b>	<b>159.366.969</b>	<b>540.380</b>		<b>159.907.349</b>			<b>159.907.349</b>
b) Altre riserve							
- Fondo nuove costruzioni categorie speciali	6.233.885			6.233.885			6.233.885
- Concorso statale 50%	32.707			32.707			32.707
- Fondo per nuove costruzioni	359.253			359.253			359.253
-Fondo riserva vincolata ex lege 27/09	3.600.634	51.158		3.651.791	55.653		3.707.444
- 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	5.904.635		(2.394)	5.902.241		(1.168)	5.901.073
<b>Totale</b>	<b>25.558.913</b>	<b>51.158</b>	<b>(2.394)</b>	<b>25.607.677</b>	<b>55.653</b>	<b>(1.168)</b>	<b>25.662.161</b>
c) Riserva per conversione euro	-			-			-
<b>Utili (perdite) portati a nuovo:</b>	<b>5.860.883</b>			<b>5.860.883</b>			<b>5.860.883</b>
- Utili portati a nuovo	5.860.883			5.860.883			5.860.883
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>53.851</b>	<b>58.582</b>	<b>(53.851)</b>	<b>58.582</b>	<b>62.459</b>	<b>(58.582)</b>	<b>62.459</b>
	<b>200.330.486</b>	<b>652.813</b>	<b>(74.748)</b>	<b>200.908.551</b>	<b>121.041</b>	<b>(81.915)</b>	<b>200.947.677</b>



Gli incrementi dell'esercizio corrente si riferiscono:

- \* all'incremento delle riserve a seguito della destinazione a questa posta dell'utile dell'esercizio 2019 (€ 58.582);
- \* all'utile dell'esercizio pari ad € 62.459

I decrementi dell'esercizio si riferiscono:

- per € 58.582 alla destinazione dell'utile dell'esercizio 2019;
- per € 23.333 alla riduzione di poste di patrimonio netto a seguito della cessione di alloggi avvenuta nel 2020.

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				0	0
Riserve di rivalutazione				0	0
Riserva legale	311.804	B		0	0
Riserve statutarie				0	0
Riserva contributi in c/capitale art.88 TUIR	159.907.349	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	3.707.444	A, B		0	0
Apporto per devoluzioni demanio	5.902.241	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	62.459	A,B		0	0
<b>Totale</b>	<b>200.945.916</b>				
Quota non distribuibile	<b>200.945.916</b>				
<b>Residua quota distribuibile</b>	<b>0</b>				

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

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

a) Composizione della voce Riserve di rivalutazione

Riserve	Rivalutazione monetarie	Rivalutazione non monetarie
L. 11/02/1952 n° 74	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 è il seguente

Saldo al 31.12.2020	Saldo al 31.12.2019	Variazioni
9.891.987	9.584.504	307.483

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

Descrizione	saldo 31.12.2109	Decrementi	Incrementi	saldo 31.12.2020
Per trattamento di quiescenza	0	0	0	0
Per imposte, anche differite	0		0	0
Altri	9.584.504	408.057	715.539	9.891.986
	<b>9.584.504</b>	<b>408.057</b>	<b>715.539</b>	<b>9.891.986</b>

Gli altri fondi, pari ad € 9.584.504 al 31/12/2019 sono così dettagliati:

Descrizione	31/12/2019	Decrementi	Incrementi	31/12/2019
Fondo incentivo 1% L. 109/94	700.000	182.626	100.000	617.374
Fondo rischi cause legali	685.000	38.371	554.447	1.201.076
Fondo imposta IMU	272.089	41.127	-	230.962
Fondo spese lavori di manutenzione immobili	236.364	40.860	30.309	225.812

delocalizzati AQST Malpensa				
Fondo ripristino ambientale	1.645.539	8.220		1.637.319
Fondi manutenzione	6.045.512	96.853	30.784	5.979.443
<b>Totale</b>	<b>9.584.504</b>	<b>408.057</b>	<b>715.539</b>	<b>9.891.986</b>

Gli incrementi dell'esercizio, pari complessivamente ad € 3.455.602, si riferiscono ad accantonamenti a fondo rischi per cause legali, a fondi manutenzione ed al fondo incentivante per l'incentivo ex Merloni da corrispondere al personale tecnico. 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.

I decrementi dell'esercizio pari complessivamente ad € 408.057 si riferiscono:

- per € 96.853 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 € 8.220 allo scarico della quota parte del fondo ripristino ambientale attribuita a fabbricati che sono stati venduti nel corso dell'esercizio;
- per € 182.626 all'utilizzo del fondo accantonato nei precedenti esercizi 2017, 2018 e 2019 per effettuare il pagamento della prima tranche di premio per incentivi tecnici;
- per € 41.127 all'utilizzo del fondo costituito da alcune delle ex Aler 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 2020;
- per € 38.371 per utilizzo per il pagamento di spese per assistenza legale per le cause considerate ai fini dell'accantonamento.

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

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
4.035.892	4.305.308	(269.416)

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

Descrizione	31/12/2019	Incrementi	Ricl.	Decrementi	31/12/2020
Fondo Trattamento di fine rapporto a carico Azienda	2.243.484	28.406		(405.522)	1.866.368
Fondo Trattamento di fine rapporto a carico Fondo Tesoreria	2.061.824	286.544	0	(178.844)	2.169.524
<b>TOTALE TFR</b>	<b>4.305.308</b>	<b>314.835</b>	<b>0</b>	<b>(584.261)</b>	<b>4.035.892</b>

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

Gli incrementi del periodo si riferiscono:

- alla rivalutazione delle somme accantonate al 31/12/2019;
- alle quote versate nel 2020 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 31/12/2020 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

## D) Debiti

Saldo al 31.12.2020	Saldo al 31.12.2019	Variazioni
52.885.240	51.950.604	934.636

Di seguito dettaglio e scadenza dei debiti iscritti in bilancio:

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Debiti verso altri finanziatori per mutui	598.520,16	2.296.159,93	10.305.201	13.199.881
Acconti	163.524			163.524
Debiti verso Fornitori	5.659.343			5.659.343

Contributi per investimenti ex L. 457/513(Fondi in B.d'Italia)	947.602			947.602
Debiti tributari	502.051			502.051
Debiti verso Istituti di previdenza	587.411			587.411
Altri debiti:				
- Depositi cauzionali		4.117.147		4.117.147
- Comuni per gestione alloggi	20.987.188			20.987.188
- Debiti verso il personale	754.556			846.625
- Debiti diversi	678.264	2.037.572	3.250.700	5.966.536
Totale Altri debiti	22.420.009	6.154.719	3.250.700	31.917.496
<b>Totale Debiti</b>	<b>30.878.460</b>	<b>8.450.879</b>	<b>13.555.901</b>	<b>52.885.240</b>

Il saldo del debito verso enti mutuanti al 31/12/2020, pari ad Euro 13.199.881, 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		
Debiti verso Erario per IVA	115.210	131.648
Debiti verso Erario per IRES	136.948	80.213
Debiti verso Erario per imposta bollo	18.040	6.522
Debiti verso Erario per ritenute	231.853	208.026

Debiti tributari per IMU	0	174.657
<b>Totale</b>	<b>502.051</b>	<b>601.066</b>

Rispetto all'esercizio precedente si rileva l'azzeramento dei debiti tributari per IMU. Tale debito derivava dall'iscrizione cautelativa a bilancio dell'importo dovuto dall'ex Aler di Monza Brianza per la cosiddetta "mini IMU" relativa ad alcuni comuni. Essendosi prescritto l'eventuale diritto dei comuni alla richiesta dell'imposta in questione, è stato stralciato il debito con contropartita insussistenze passive.

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 espresse in bilancio in quanto i costi di transazione, le commissioni ed ogni altra differenza tra il valore iniziale e quello a scadenza sono di scarso rilievo e i tassi applicati sono in linea con quelli di mercato.

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

## E) Ratei e risconti

Saldo al 31.12.2020	Saldo al 31.12.2019	Variazioni
188.160.939	186.198.804	-1.962.135

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

La composizione della voce è la seguente:

Descrizione	31/12/2019	Incrementi	Decrementi	31/12/20
Ratei passivi	183.560	134.177	183.560	134.177
Risconti passivi diversi	27.988	6.320	19.666	14.642
Risconti passivi stipulazione contratti	8	0	0	8
Risconti passivi contributi in c.to esercizio su int. in corso	505.400	3.772.383	3.528.921	748.862

Risconti passivi contribuiti in c.to impianti	6.079.607	1.367.137	619.180,33	6.827.564
Risconti passivi contribuiti PIANI DI MANUTENZIONE PROGRAMMATA		802.284		802.284
Risconti passivi pluriennali-contribuiti in c/capitale	179.402.241	3.765.010	3.533.849	179.633.402
	<b>186.198.804</b>	<b>9.847.312</b>	<b>7.885.177</b>	<b>188.160.939</b>

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 31/01/2021.

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 2020 per finanziare lavori di ristrutturazione, recupero o manutenzione straordinaria su stabili in proprietà superficiaria; i decrementi si riferiscono all'utilizzo dei contributi a copertura delle rate di ammortamento finanziario di competenza dell'esercizio calcolate sugli stabili in diritto di superficie o per eventuali cessioni di alloggi.

Rimborso spese per stipulazione contratti: i decrementi si riferiscono alla quota di competenza del 2020 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 2020 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 2020.

Contributi per Piani di Manutenzione Programmata. Nel corso del 2020 sono stati erogati da Regione anche nuovi contributi, riferiti a programmi di manutenzione programmata per € 802.284. Tali somme sono state sospese momentaneamente tra i risconti analogamente a quanto avviene per i Contributi in c/esercizio su interventi in corso. Non appena verranno sostenute le spese per tali manutenzioni si provvederà a imputare il risconto a Conto Economico se le spese saranno relative a manutenzioni non capitalizzabili (M.O).

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 contribuiti per interventi in corso.

## CONTO ECONOMICO

### A) Valore della produzione

dinamica: Il valore della produzione 2020 rispetto a quello del 2019 ha subito la seguente

saldo al 31.12.2020	saldo al 31.12.2019	Variazione
55.914.971	57.441.912	-1.526.941

In dettaglio si evidenziano le variazioni intervenute sulle componenti del valore della produzione:

Categoria	2020	2019	variazioni
<b>Ricavi delle vendite e delle prestazioni</b>			
Vendite fabbricati di ed. agev.	-	140	- 140
Vendite opere urbanizzazione	-	0	-
Canoni di locazione	25.261.207	26.473.913	- 1.212.706
Canoni diversi	79.111	81.126	- 2.015
Proventi per amministrazione stabili	1.722.153	1.539.562	182.591
Rimborsi per amministrazione stabili	14.620.306	14.695.681	- 75.375
Rimborsi per manutenzione stabili	102.133	76.921	25.212
Corrispettivi diversi	69.863	111.735	- 41.872
Variazione fabbricati ultimati per la vendita		0	-
Incrementi di immobilizz. per lavori interni		0	-
<b>Altri ricavi e Proventi</b>			
Rimborsi e proventi diversi	1.612.254	3.552.763	- 1.940.509
Proventi delle vendite	1.246.220	1.851.562	- 605.342
Contributi dello Stato e di altri Enti in c/eserc.	11.181.725	9.058.509	2.123.216
<b>Totale</b>	<b>55.894.971</b>	<b>57.441.912</b>	<b>- 1.546.941</b>

### Ricavi per categoria di attività

Le area 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 2019:

Categoria	2020	2019	variazioni
<b>Ricavi delle vendite e delle prestazioni</b>			
Vendite fabbricati di ed. agev.	-	140	- 140



Vendite opere urbanizzazione	-	0	-	-
Canoni di locazione	25.261.207	26.473.913	-	1.212.706
Canoni diversi	79.111	81.126	-	2.015
Proventi per amministrazione stabili	1.722.153	1.539.562		182.591
Rimborsi per amministrazione stabili	14.620.306	14.695.681	-	75.375
Rimborsi per manutenzione stabili	102.133	76.921		25.212
Corrispettivi diversi	69.863	111.735	-	41.872
Variazione fabbricati ultimati per la vendita		0		-
Incrementi di immobilizz. per lavori interni		0		-
<b>Altri ricavi e Proventi</b>				-
Rimborsi e proventi diversi	1.612.254	3.552.763	-	1.940.509
Proventi delle vendite	1.246.220	1.851.562	-	605.342
Contributi dello Stato e di altri Enti in c/eserc.	11.181.725	9.058.509		2.123.216
<b>Totale</b>	<b>55.894.971</b>	<b>57.441.912</b>	<b>-</b>	<b>1.546.941</b>

Tra i rimborsi per amministrazione stabili (€ 14.620.306) le voci più significative sono relative a:

- \* i rimborsi da inquilini per stipulazione contratti per € 324.476;
- \* i rimborsi da inquilini per utenze e servizi (€ 13.091.704) che comprendono le somme per spese condominiali (acqua, luce, gas, ecc.) addebitate o da addebitare agli inquilini.

I contributi in conto esercizio si riferiscono a:

- \* contributi dello Stato in conto interessi passivi su rate di ammortamento mutui per € 10.569;
- \* Contributi a copertura della quota capitale mutui per € 6.670;
- \* Contributi a copertura ammortamenti finanziari per € 2.882.518;
- \* Contributi per interventi di manutenzione su alloggi di proprietà per € 7.577.235;
- \* Contributi a copertura ammortamento Residenza Universitaria Pomini € 310.712;
- \* Altri contributi erogati da alcuni comuni della provincia di Como a copertura delle spese per lavori eseguiti sui fabbricati di loro proprietà per € 198.210;
- \* Contributi per il risparmio energetico € 138.969.
- \* Contributo BIM4EEB edificio in via della Birona 47 a Monza € 37.589

I proventi delle vendite si riferiscono alle plusvalenze realizzate dalla cessione di alloggi e box ai sensi della legge regionale n.27/2009 per € 970.024; ai ricavi per l'estinzione del diritto di prelazione al riacquisto da parte di Aler di alloggi ceduti per € 299.566.

Si evidenzia una importante variazione in diminuzione delle vendite rispetto al periodo precedente, dovuto al fatto che il 2020 è il terzo e ultimo anno di vigenza

del piano vendite 2017/20 e che gli immobili più appetibili sono stati alienati nei primi due anni. Come evidenziato in relazione, alcuni immobili del piano vendite 2017/20 saranno rogitati nel 2021.

I rimborsi e proventi diversi hanno subito un decremento di quasi due milioni di euro. 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. Gli importi più rilevati delle insussistenze riguardano le economie pregresse di cui all'art. 5 Bis L. 457 per 212.063, € 103.871 e € 173.615, storno costi per fatture da ricevere mai ricevute per € 221.579 e per € 103.048, storno debito per IMU 2013 prescritto per € 172.667.

## 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

saldo al 31.12.2020	saldo al 31.12.2019	Variazioni
54.281.537	56.011.080	-1.729.543

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

Descrizione	2020	2019	Variazioni
<b>Per materie prime sussidiarie, di consumo e di merci:</b>			
<b>Per servizi:</b>			
- Spese generali	1.557.386	1.509.596	47.790
- Spese di amministrazione stabili	2.520.804	2.688.231	-167.427
- Spese di manutenzione stabili	12.903.408	14.014.840	-1.111.432
- Spese per servizi a rimborso	12.925.247	13.004.653	-79.406
- Spese per interventi edilizi	160.357	184.899	-24.542
<b>Totale</b>	<b>30.067.203</b>	<b>31.402.219</b>	<b>-1.335.016</b>
<b>Per godimento beni di terzi</b>			
- Locazione macchinari postali	1.672	2.642	-970
- Locazioni hardware	34.103	32.459	<u>1.644</u>
<b>Totale</b>	<b>35.775</b>	<b>35.101</b>	<b>674</b>
<b>Per il personale:</b>			
- Salari e stipendi	5.436.794	5.747.701	-310.907
- Oneri sociali	1.600.348	1.673.576	-73.228
- Trattamento di fine rapporto	389.138	417.382	-28.244
- Trattamento quiescenza e simili	26.022	23.944	2.078
- Altri costi del personale	87.321	32.181	55.140
<b>Totale</b>	<b>7.539.622</b>	<b>7.894.784</b>	<b>-355.162</b>

<b>Ammortamenti e svalutazioni:</b>				
- Ammortamento immobilizzazioni	Immateriali	104.122	101.290	2.832
- Ammortamento immobilizzazioni	Materiali	4.884.924	4.938.335	-53.411
- Svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante		5.355.899	3.439.053	1.916.846
		<b>10.344.946</b>	<b>8.478.678</b>	<b>1.866.268</b>
<b>Totale</b>				
<b>Variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci</b>				
			0	0
<b>Totale</b>				
		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Accantonamenti per rischi</b>				
- Accantonamento rischi per cause Legali		554.447	502.533	51.914
<b>Totale</b>				
		<b>554.447</b>	<b>502.533</b>	<b>51.914</b>
<b>Altri accantonamenti:</b>				
- Accantonamento al fondo manutenzione recupero e sviluppo patrimonio			2.800.000	-2.800.000
- Altri accantonamenti		100.000	400.000	-300.000
<b>Totale</b>				
		<b>100.000</b>	<b>3.200.000</b>	<b>-3.100.000</b>
<b>Oneri diversi di gestione</b>				
Imposte e tasse dell'esercizio (non sul reddito)		5.228.325	4.110.087	1.118.238
Perdite su crediti		0	179	-179
Altri oneri diversi di gestione		411.219	242.207	169.012
Minusvalenze da alienazione		0	145.291	-145.291
<b>Totale</b>				
		<b>5.639.544</b>	<b>4.497.764</b>	<b>1.141.780</b>
<b>Totale</b>		<b>54.281.537</b>	<b>56.011.079</b>	<b>-1.729.542</b>

## Costi per servizi

### Spese generali:

Comprendono le spese per indennità di amministratori e sindaci, i relativi rimborsi spesa per trasferte (€ 112.558) e le spese di rappresentanza (€ 1.096).

In tale categoria confluiscono anche le spese per servizi e manutenzione ordinaria delle sedi delle 4 UOG per € 316.658, le spese postali e telefoniche (€ 268.865), di cancelleria stampati e pubblicazioni (€ 21.117) e la gestione automezzi (automobili, van e furgoni) strumentali (€ 34.163). Gli automezzi sono considerati tutti strumentali in quanto utilizzati per scopi di servizio; non vi sono automobili assegnate in benefit a dipendenti/dirigenti.

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	7.202
Consulenze di natura amministrativa/fiscale/lavoristica	14.863
Consulenze tecniche e legali	34.864
<b>Totale</b>	<b>56.929</b>

Le altre prestazioni professionali sono così dettagliate:

Descrizione	Importo
Certificazione qualità e bilancio	33.481
Consulenze L. 81/08 (medico competente)	2.115
Spese legali pratiche morosità	369.872
Certificazione energetica	8168
Compenso O.D.V. D. Lgs. 231/10	31.200
Spese per cause legali	59.470
Prestazioni notarili, immobiliari e peritali	8655
Altre spese	624
<b>Totale</b>	<b>513.585</b>

### **Costi di amministrazione stabili**

Le spese più rilevanti riguardano quelle per assicurazioni stabili € 281.424 le spese di bollettazione e riscossione canoni (la parte che non viene rindebitata agli inquilini) le spese di amministrazione di alloggi in condominio (spese di proprietà) per € 883.830 e le spese riferite agli alloggi sfitti di proprietà dell'Azienda (non assegnati o non assegnabili non per volontà dell'Azienda) per € 1.207.003.

### **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 ma di dei comuni. L'importo della Manutenzione ordinaria è stato pari a € 5.867.714. vengono inoltre contabilizzati in questo conto anche i costi di Manutenzione Straordinaria non capitalizzati. Per il 2020 l'importo di MS è stato di € 5.802.923.

### **Spese per servizi a rimborso**

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 2020. Le stesse sono risultate in linea con le spese sostenute nel 2019.

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

Descrizione	2020	2019	Variazioni
Acqua	2.771.534	2.483.694	287.840
Energia elettrica	1.464.084	1.627.369	-163.285
Pulizia parti comuni	425.969	415.343	10.626
Pulizia spazi a verde	505.915	466.952	38.963
Riscaldamento	5.052.707	5.095.048	-42.341
Ascensori	502.795	463.760	39.035
Servizi a rimborso alloggi in condominio e in autogestione	565.310	451.122	114.188
Imposta di bollo e di registro (quota a carico inquilini)	325.654	709.077	-383.423
Spese legali a carico inquilini	233.564	417.829	-184.265
Spese di riscossione e bollettazione	204.796	202.445	2.351
Imposta di bollo su fattura	141.182	120.990	20.192
Spurghi	275.945	134.250	141.695
Altre spese di manutenzione a carico inquilini	267.765	270.291	-2.526
Altre spese	188.027	146.483	41.544
<b>Totale</b>	<b>12.925.247</b>	<b>13.004.653</b>	<b>-79.406</b>

### Costi per godimento beni di terzi

Ammontano complessivamente ad € 35.775 e sono così dettagliati:

- per € 34.103 relativi ai canoni di leasing operativo per il noleggio delle apparecchiature hardware;
- per € 1.672 relativi al canone di locazione operativa di macchinari per l'affrancatura postale.

### Costi per il personale

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

In dettaglio:

Descrizione	2020	2019	Variazioni
Retribuzione personale	4.487.211	4.683.266	-196.055
Straordinari	43.869	83.130	-39.261
Ferie non godute	220.300	288.310	-68.010
Diarie e trasferte	6.768	16.651	-9.883
Premio di produttività	652.530	661.127	-8.597
Premio Merloni		0	0
Lavoro interinale		2.971	-2.971

Personale in stage	26.115	12.246	13.869
<b>Totale salari e stipendi</b>	<b>5.436.794</b>	<b>5.747.701</b>	<b>-310.907</b>
Contributi INPS	222.558	234.872	-12.314
Contributi INPDAP/ENPDEP	1.329.932	1.386.572	-56.640
INAIL	32.126	29.750	2.376
FASI	15.732	21.314	-5.582
Contributi personale interinale		1.068	-1.068
<b>Totale Oneri sociali</b>	<b>1.600.348</b>	<b>1.673.576</b>	<b>-73.228</b>
<b>Trattamento di quiescenza e simili</b>	<b>26.022</b>	<b>23.944</b>	<b>23.944</b>
			0
TFR Azienda	28.406	46.146	-17.740
TFR c/o Tesoreria	22.222	267.031	-244.809
TFR Previdai/Previambiente/altri fondi previdenziali	338.509	104.205	234.304
<b>Totale TFR</b>	<b>389.138</b>	<b>417.382</b>	<b>-28.244</b>
Altri costi del personale	83.571	28.681	54.890
Liberalità a favore dei dipendenti	3.750	3.500	250
<b>Totale Altri costi del personale e altri oneri</b>	<b>87.321</b>	<b>32.181</b>	<b>55.140</b>
<b>Totale costo del personale</b>	<b>7.539.622</b>	<b>7.894.784</b>	<b>-333.295</b>

### Ammortamento delle 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.

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

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

Ammontano a € 104.122 e riguardano il software e altre immobilizzazioni immateriali.

## Ammortamento delle immobilizzazioni materiali

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

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

Ammontano a € 4.884.924 e sono relativi alle quote di ammortamento finanziaio degli immobili in diritto di superficie all'ammortamento "tecnico" per le unità immobiliari strumentali.

## Svalutazione crediti

Per l'anno 2020 è stato effettuato un accantonamento a fondo svalutazione crediti per l'importo di € 5.355.899 che si aggiunge all'importo di € 3.439.053 effettuato nel 2019 portando così il fondo svalutazione crediti ad un importo di € 14.450.000 al netto dei passaggi a perdita contabilizzati nel 2020.

## Accantonamenti per rischi e altri accantonamenti

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

- un accantonamento di € 554.447 per fronteggiare il rischio derivante da alcune cause legali in corso;
- un accantonamento di € 100.000 quale incentivo ex Merloni destinato alla remunerazione delle funzioni tecniche svolte dai dipendenti dell'azienda per la quota stimata di competenza dell'esercizio. Tale somma è stata accantonata in apposito fondo anziché tra i costi del personale in quanto non è ancora stata determinata la ripartizione fra i dipendenti pur essendo stato approvato il regolamento che ne regola l'erogazione.

## Oneri diversi di gestione

Ammontano complessivamente ad € 5.639.544 rispetto all'importo del 2019 pari a € 4.497.764 e sono costituiti da:

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

La voce comprende:

Descrizione	2020	2019	variazioni
Imposta di bollo	4.382	2.305	2.077
Imposta di registro	24.184	38.486	-14.302
Iva indetraibile pro rata	3.146.063	3.388.816	-242.753
IMU	1.674.782	268.558	1.406.224

TASI	25.490	29.827	-4.337
Altre imposte e tasse	29.415	54.882	-25.467
Sanzioni amministrative	17.358	13.741	3.617
Imposta di registro locazioni-quota a carico Aler	306.650	313.472	-6.822
<b>Totale</b>	<b>5.228.325</b>	<b>4.110.087</b>	<b>1.118.238</b>

La voce che ha subito la variazione più rilevante riguarda l'IMU. 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 ha avuto effetto sulle minori spese di manutenzione che l'Azienda è stata costretta a ridurre per poter far fronte all'onere in questione.

### C) Proventi e oneri finanziari

saldo al 31.12.2020	Saldo al 31.12.2019	Variazioni
-319.171	-341.274	22.103

In dettaglio:

Descrizione	2020	2019	Variazioni
Proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	2.036	2.596	-560
Proventi diversi dai precedenti	3.718	5875	-2.157
(Interessi e altri oneri finanziari)	-324.925	-349.745	24.820
<b>totale</b>	<b>-319.171</b>	<b>-341.274</b>	<b>22.103</b>

#### 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 (€ 313.867) e su altri debiti per € 11.058

### D) Rettifiche di valore di attività finanziarie

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
0	0	0



**Imposte sul reddito d'esercizio**

saldo al 31.12.2020	Saldo al 31.12.2019	Variazioni
1.251.803	1.030.976	220.827

In dettaglio:

Imposte	2020	2019	Variazioni
IRES	1.827.673	1.692.036	135.637
Imposte anticipate su IRES	-575.870	-661.060	85.190
Imposte differite su IRES	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>1.251.803</b>	<b>1.030.976</b>	<b>220.827</b>

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

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

Descrizione	Valore	Imposte
Risultato prima delle imposte	1.314.262	
Onere fiscale teorico (%)	12%	157.711

Descrizione	Valore	Imposte
-------------	--------	---------

**Differenze temporanee imponibili in esercizi successivi:**

<b>Totale</b>	<b>0</b>	
Onere fiscale teorico (%)	<b>12%</b>	<b>0</b>

Descrizione	Valore	Imposte
-------------	--------	---------

**Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:**

Accantonamento fondo manutenzione	0	
Accantonamento a fondo rischi	554.447	
Accantonamento al fondo svalutazione crediti	5.166.459	
fondo manutenzione	30.784	
Altri accantonamenti	100.000	

Totale	<b>5.851.690</b>	
Descrizione	Valore	Imposte
<b>Differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi</b>		
Imposte indeducibili (non sul reddito)	1.700.272	
Minusvalenze/sopravvenienze passive	284.362	
Spese di rappresentanza	1.096	
Altre spese indeducibili	17.535	
Redditi dei terreni e dei fabbricati	19.564.939	
Svalutazioni e accantonamenti non deducibili		
Spese relative agli immobili	16.796.446	
Telefoni e telefonini	39.260	
Ammortamenti non deducibili	3.322.332	
Spese di trasporto indeducibili	39.842	
Altre variazioni in aumento	-	
Proventi degli immobili	-	22.235.001
Contributi	-	10.459.753
Utilizzo fondo svalutazione crediti	-	810.244
Utilizzo fondo manutenzione		
Utilizzo altri fondi	-	64.312
4% TFR a fondi complementari	-	4.141
Deduzione 50% IMU su fabbricati strumentali	-	14.174
Altre variazioni in diminuzione	-	977
<b>Totale</b>	<b>8.177.482</b>	
Imponibile fiscale	15.343.434	
ACE	-	112.823
<b>Reddito imponibile finale</b>	<b>15.230.611</b>	
<b>Imposte correnti sul reddito dell'esercizio</b>		<b>1.827.673</b>
Recupero imposte differite		-
Recupero Imposte anticipate		125.811
Imposte anticipate	-	701.681
<b>Imposte sul reddito d'esercizio</b>		<b>1.251.803</b>

## IRAP

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

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

## Fiscalità differita / anticipata

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

## Abrogazione dell'interferenza fiscale

Come noto, nel rispetto del principio enunciato nell'art. 6, lettera a), della legge 366/2001, con il decreto legislativo n. 6/2003 recante la riforma del diritto societario, è stato abrogato il secondo comma dell'articolo 2426 che consentiva di effettuare rettifiche di valore e accantonamenti esclusivamente in applicazione di norme tributarie.

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

## Conti d'ordine

Il dettaglio dei conti d'ordine al 31/12/2020 è il seguente:

Descrizione	31/12/2020	31/12/2019	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
<b>Totale conti d'ordine</b>	<b>65.834.963</b>	<b>65.834.963</b>	<b>0</b>

Le garanzie, per complessivi € 2.904.043 si riferiscono a fideiussioni rilasciate per nostro conto da Istituti di Credito o assicurativi a favore del Comune di Saronno a garanzia dello svolgimento dei lavori per i cantieri di Saronno Quartiere Matteotti, 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 fideiussioni a garanzia dello svolgimento dei lavori di cui sopra è conseguenza del fatto che la Regione Lombardia ha concesso dei co-finanziamenti ai Comuni della Provincia di Varese e Monza sopra citati, per la costruzione di alloggi e autorimesse in attuazione dei Programmi Regionali per l'emergenza abitativa e per le case a canone moderato; ALER Varese-Como-Monza Brianza e Busto Arsizio figura come soggetto attuatore dell'intervento ed è stata incaricata di realizzare tali opere. A fronte di tale cofinanziamento è stato richiesto il

rilascio di fidejussioni a garanzia della realizzazione delle opere finanziate nei tempi previsti.

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

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

Le garanzie ipotecarie su immobili si riferiscono:

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

## Altre informazioni

### Obblighi informativi erogazioni pubbliche ricevute nell' anno 2020

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 portaltermico.

SOGGETTO EROGATORE	DESCRIZIONE	IMPORTO
EROGAZIONE S.DO FINANZIAMENTO M.S. PRERP LINEA B FAGNANO OLONA ID2- MS71 E MINOR FINANZIAMENTO GALLARATE VIA CURTATONE, PRADISERA, BETULLE ID4-MS81 - PROV. 8	REGIONE LOMBARDIA	119.191,25

INCASSO 60% E 30% FINANZIAMENTO REGIONALE ALLOGGI SFITTI 17/18 VARESE LOTTI 1/2/3/ - PROV. 12	REGIONE LOMBARDIA	1.146.750,00
INCASSO 30% FINANZIAMENTO REGIONALE ALLOGGI SFITTI 17/18 VARESE LOTTO 3 - PROV. 15 PARZ. 1 DI 2	REGIONE LOMBARDIA	229.350,00
INCASSO FONDO SPESE LAVORI DI MANUTENZIONE IMMOBILI DELOCALIZZATI AQST MALPENSA IN SOMMA L.DO/LONATE P.LO/FERNO - PROV. 1720/1723	REGIONE LOMBARDIA	30.308,62
INCASSO EROGAZIONE AVANZAMENTO LAVORI 20% PIANI TRIENNALI MANUTENZIONE STRAORDINARIA PRERP 2014-2016 - CASSANO MAGNAGO VIA CONFALONIERI ID1-MS73 - PROV. 20/22	REGIONE LOMBARDIA	249.287,10
INCASSO FINANZIAMENTO REGIONALE M.S. PREERP DEBUSSY 2 MONZA (FINANZ. TOTALE 117.613,58 DI CUI 270,34 EROGATO SU DEBUSSY 4) - PROV. 21 PARZIALE (€ 3.000,00) E PROV. 19 DI € 114.343,24	REGIONE LOMBARDIA	117.343,24
INCASSO 60% FINANZIAMENTO REGIONALE ALLOGGI SFITTI L. 80/2014 LINEA A) VARESE LOTTO 3 - PROV. 24 PARZ. 1 DI 3	REGIONE LOMBARDIA	51.000,00
INCASSO 20% FINANZIAMENTO REGIONALE M.S. PRERP 2014-2016 LINEA B CENTRALI TERMICHE VARESE VIE VARIE ID 13-VA6 - PROV. 27	REGIONE LOMBARDIA	207.692,40
INCASSO SALDO FINANZIAMENTO PER INTERVENTI VIE VARIE VARESE ID 183 ALLOGGI SFITTI L.80 LINEA B - PROV. 31 2 DI 2	REGIONE LOMBARDIA	20.415,55
INCASSO S.DO FINANZIAMENTO REGIONALE LOTTO 1 E LOTTO 2 SFITTI 17/18 VARESE VIE VARIE - PROV. 36	REGIONE LOMBARDIA	115.441,40
GIRO REGISTRAZIONE 2690 EROGAZIONE ACCONTO SU 10% FINANZIAMENTO PIANO MANUTENZIONE PROGRAMMATA - PROV. 41/42 PER IMPUTAZIONE A CLIENTE ERRATO	REGIONE LOMBARDIA	802.283,75
EROGAZIONE CONTRIBUTO M.S. PRERP 2014-2018 LINEA B COMO VIA TETTAMANTI 15-25 ID 4 - PROV. 6	REGIONE LOMBARDIA	148.218,08
EROGAZIONE CONTRIBUTO M.S. PRERP 2014-2018 LINEA B MARIANO COMENSE VIA S. AMBROGIO 25-27 48-50 ID 17 - PROV. 7	REGIONE LOMBARDIA	165.599,21
EROGAZIONE CONTRIBUTO ALLOGGI SFITTI 2017-2018 COMO LOTTO 5-6 - PROV. 11	REGIONE LOMBARDIA	60.447,08
EROGAZIONE CONTRIBUTO ALLOGGI SFITTI 2017-2018 COMO LOTTO 5-6 PROV. 13	REGIONE LOMBARDIA	388.352,92
EROGAZIONE CONTRIBUTO ALLOGGI SFITTI 2017-2018 COMO LOTTO 5 PROV. 17	REGIONE LOMBARDIA	102.589,36
EROGAZIONE CONTRIBUTO ALLOGGI SFITTI 2017-2018 COMO LOTTO 5 PROV. 18	REGIONE LOMBARDIA	121.810,64
EROGAZIONE 20% CONTRIBUTO COMO VIA TETTAMANTI 15-25 M.S. PRERP LINEA B 2014-2016 - PROV. 21 PARZ-	REGIONE LOMBARDIA	145.218,08
INCASSO 60% FINANZIAMENTO REGIONALE ALLOGGI SFITTI L. 80/2014 LINEA A) COMO LOTTO 7 - PROV. 24 PARZ. 2 DI 3	REGIONE LOMBARDIA	62.700,00
EROGAZIONE CONTRIBUTO COMO VIA TETTAMANTI 15-25 M.S. PRERP LINEA B - PROV. 30 -35	REGIONE LOMBARDIA	343.324,03
EROGAZIONE CONTRIBUTO ALLOGGI SFITTI COMO LOTTI 5 - 6 PROV. 37	REGIONE LOMBARDIA	110.824,75
EROGAZIONE CONTRIBUTO ALLOGGI SFITTI COMO LOTTI 5 - 6 PROV. 38	REGIONE LOMBARDIA	35.633,79
EROGAZIONE CONTRIBUTO RESIDUI SFITTI 2017-2018 LOTTO 5 EURO 32.834,80 LOTTO 6 EURO 12.147,74 PROV. 39 PARZ.	REGIONE LOMBARDIA	44.982,54
CONTRIBUTI ALLOGGI SFITTI 2017/2018 FINANZIAMENTO REGIONE LOMBARDIA	REGIONE LOMBARDIA	577.230,86
PROVVISORIO 14 DEL 25/03/2020 CONTO CER		
FINANZIAMENTI REGIONALI ALLOGGI SFITTI 2017/2018 UOG MONZA	REGIONE LOMBARDIA	304.404,37
PROVVISORIO N. 10 DEL 25/03/2020		
FINANZIAMENTO REGIONALE M.S. MONZA VIA DEBUSSY 2 PREERP	REGIONE LOMBARDIA	117.613,58
PROVVISORIO 9 DEL 10/03/2020		
FINANZIAMENTO REGIONALE PREERP MONFALCONE 9 - FIUME 23 MONZA M.S.	REGIONE LOMBARDIA	242.702,91
PROVVISORIO 4 DEL 10/03/2020		

FINANZIAMENTO REGIONALE MONFALCONE 9 FIUME 23 M.S. PROVVISORIO 3 DEL 10/03/2020	REGIONE LOMBARDIA	56.658,33
PRU CARATE LAVORI 2020/2021 VIA KING / VIA KENNEDY FINANZIAMENTO REGIONALE	REGIONE LOMBARDIA	52.622,27
FINAZIAMENTO REGIONE LOMBARDIA SALDO SFITTI 17/18 UOG MONZA + LOTTO 6 UOG COMO	REGIONE LOMBARDIA	209.432,05
SALDO FINANZIAMENTO REGIONALE PNEA MUGGIO'	REGIONE LOMBARDIA	149.172,58
INCASSO 60% FINANZIAMENTO REGIONALE ALLOGGI SFITTI L. 80/2014 LINEA A) MONZA LOTTO 10 - PROVV. 24 PARZ. 3 DI 3	REGIONE LOMBARDIA	36.300,00
FINANZIAMENTO REGIONE LOMBARDIA ALLOGGI SFITTI CDQ SEREGNO ANNO 2018 PROVV. 2394 DEL 16/10/2020	REGIONE LOMBARDIA	79.342,26
FINAZIAMENTO PRU CARATE ACCONTO 5% AVVIO LAVORI DI MS E SALDO RETI IDRICHE	REGIONE LOMBARDIA	40.553,72
REGIONE LOMBARDIA INCASSO COFINANZIAMENTO CDQ LISSONE NUOVO FABBRICATO F5	REGIONE LOMBARDIA	998.018,81
PRERP MONZA VIA MAZZUCOTELLI SALDO FINANZIAMENTO INTERVENTO CHIUSO NEL 2019	REGIONE LOMBARDIA	61.155,76
PRERP ACCONTO FINANZIAMENTO SULBIATE VIA MATTAVELLI 5	REGIONE LOMBARDIA	52.676,95
PRERP ACCONTO 20%+20% FINANZAMENTO SU:  MONZA VIA FIUME 11/14  MONZA VIA FIUME 18 / VIA ZARA 14	REGIONE LOMBARDIA	478.465,68
FINANZIAMENTO ALLOGGI SFITTI 17.18 ID 9 CIPIEMME E ID 10 ANCONA BENEDETTO	REGIONE LOMBARDIA	68.293,38
TRANCHE 20%+20% FINANZIAMENTO PRERP PER MANUTENZIONE STRAORDINARIA INTERVENTI IN VIA ROVATO 4, VIA BOCCACCIO 61, VIA D'AZEGLIO 42 - PROVV.5	REGIONE LOMBARDIA	145.877,52
INCASSO 30% FINANZIAMENTO REGIONALE ALLOGGI SFITTI 17/18 VARESE LOTTO 4 - PROVV. 15 PARZ. 2 DI 2	REGIONE LOMBARDIA	229.350,00
INCASSO FINANZIAMENTI REGIONE LOMBARDIA PRERP 2014/2016 QUOTA 20%+20% CANTIERE VIA ROSSINI/AZZIMONTI - PROVV. 23	REGIONE LOMBARDIA	52.993,70
INCASSO SALDO FINANZIAMENTO PER INTERVENTI INDIRIZZI VARI COMUNE DI BUSTO ARSIZIO ALLOGGI SFITTI L.80 LINEA B - PROVV. 31 1 DI 2	REGIONE LOMBARDIA	94.779,27
INCASSO SALDO FINANZIAMENTO PER INTERVENTI MS PRERP CUP G45J170000100002 VIA ROSSINI E AZZIMONTI	REGIONE LOMBARDIA	65.854,59
INCASSO SALDO FINANZIAMENTO INTERVENTO M.S. PRERP VIA ROVATO 4 E VIA D'AZEGLIO 42 - PROVV.33	REGIONE LOMBARDIA	230.554,84
CONTRIBUTI PER IL RISPARMIO ENERGETICO (Conto Energia, SSP, Portatermico)	GESTORE SERVIZI ENERGETICI - GSE SPA	580.034,94
CONTRIBUTO PROGETTO BIM4 EEP QUOTA PARTNER 1 E 2 RATA PROGETTO	POLITECNICO DI MILANO	45.937,50
<b>Totale</b>		<b>9.788.789,66</b>

## Fatti di rilievo intervenuti nel corso dell'esercizio

### Emergenza epidemiologica COVID 19

Per quanto attiene ai fatti di rilievo intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio in questa Nota Integrativa non possiamo esimerci di commentare quanto accaduto a seguito dell'emergenza epidemiologica da COVID 19.

L'insorgere dell'emergenza sanitaria è un fatto manifestatosi successivamente al 31 dicembre 2019 che non ha pertanto comportato effetti economici o finanziari sui

valori del bilancio chiuso al 31 dicembre. Per questa ragione si ritiene di poter escludere interventi sui valori di bilancio per tenere conto degli effetti economici, finanziari e patrimoniali per ragioni derivanti dall'emergenza sanitaria manifestatasi nei primi mesi del 2020, considerata la loro non pertinenza sotto il profilo della competenza economica.

Per quanto attiene il Bilancio di esercizio 2020, nonostante che l'esercizio abbia visto un periodo prolungato di lockdown e il perdurare dell'emergenza sanitaria che ha comportato la chiusura "a singhiozzo" o in via continuativa di molte attività imprenditoriali (ristoranti, negozi non essenziali) e la limitazione degli spostamenti delle persone, lo stesso si chiude con un utile in leggero aumento e una situazione finanziaria in linea con l'esercizio precedente.

L'art. 7 del decreto Liquidità (D.L. n. 23/2020) ha introdotto la possibilità di valutare le voci di bilancio nella prospettiva della continuazione dell'attività qualora la stessa risultasse sussistente nell'ultimo bilancio di esercizio chiuso in data anteriore al 23 febbraio 2020.

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 2021.

Al riguardo l'azienda ha predisposto e approvato il bilancio di previsione 2021 che non presenta criticità sul piano della continuità aziendale nonostante le difficoltà che potrebbero manifestarsi anche nel 2021 in tema di riduzione dei canoni per applicazione delle risultanze dell'anagrafe dell'utenza e aumento della morosità.

L'Azienda infatti può contare sulla contribuzione di Regione Lombardia nei confronti degli utenti per la copertura dell'eventuale morosità incolpevole: nel 2020 sono state attribuite somme agli utenti per un totale di euro 1.582.153,21, volte a sostenere gli assegnatari dei servizi abitativi pubblici di proprietà ALER, in condizioni di comprovate difficoltà economiche.

A tali risorse devono aggiungersi quelle stanziare da 90 comuni delle province di competenza che, in forza di convenzione in essere per la gestione dei propri alloggi, hanno conferito espressa delega ad ALER per l'attuazione del procedimento: si tratta di ulteriori euro 710.407,94 più economie di euro 244.714,61, derivanti dalle precedenti gestioni.

Inoltre l'Azienda ha predisposto un nuovo piano vendite, di cui si dirà in seguito, in corso di approvazione da parte di Regione, riguardante l'alienazione di alloggi in condominio sia sfitti che assegnati le cui risorse verranno utilizzate come di consueto per le manutenzioni.

Nel bilancio preventivo sono state previsti inoltre i consueti contributi per la ristrutturazione degli alloggi di proprietà.

Con l'approvazione del Programma Triennale dei lavori sono infine stati preventivati 64 interventi di riqualificazione energetica da realizzare tramite l'utilizzo del cosiddetto "superbonus 110%. Al riguardo, l'Azienda ha avuto l'assenso di massima da parte di Banca Popolare di Sondrio per l'erogazione di una anticipazione di € 25.000.000 che dovrà essere utilizzata come finanziamento ponte per gli interventi in oggetto.

L'approvazione del piano triennale delle assunzioni infine, evidenzia il fatto che la capacità di continuare ad operare come entità in funzionamento non presenta

incertezze significative tanto che l'Azienda non ha fatto ricorso agli istituti previsti dalle norme COVID 19 quali ad esempio la sospensione dell'ammortamento in quanto reputa di poter affrontare con efficacia ed economicità, tramite la propria solidità finanziaria e patrimoniale e all'apporto di risorse da parte dell'ente di riferimento, gli esercizi successivi al 2020.

Si evidenzia infine che le campagne vaccinali anti COVID 19 e i programmi di erogazione fondi straordinari a livello Europeo, straordinari stanno ponendo le basi per una ripresa economica che consentirebbe agli inquilini che avevano eventualmente avuto cadute di reddito derivanti da cassa integrazione e/o perdita del lavoro, di poter tornare alla normalità.

Si ritiene necessario fornire le seguenti informazioni aggregate per aree di attività:

a) Attività Operativa

L'azienda si è attenuta al rispetto di dei vari decreti e delle varie ordinanze prescritte dalle autorità nazionali e regionali. In particolare l'azienda ha provveduto a sospendere, a seguito delle ordinanze emesse dal Presidente della Regione Lombardia e dal Ministero della Salute, a fini precauzionali le attività di apertura al pubblico dello sportello dal 24/02/2020 al 28/02/2020 e di tutte le trasferte del personale fra le varie UOG preferendo l'utilizzo di videoconferenze o teleconferenze. Nel medesimo periodo sono stati sospesi i sopralluoghi presso gli alloggi fatti salvi quelli urgenti ed improrogabili e volti ad evitare situazioni di pericolo per gli inquilini. Inoltre a seguito dell'emanazione dei vari DPCM tra cui quelli dell'8 del 9 e dell'11 marzo 2020 l'azienda ha provveduto a collocare tutti i dipendenti in attività di smart working, fatta salva la fruizione di ferie da parte del personale, e decretato la chiusura degli uffici per il periodo dal 13/03/2020 al 25/03/2020, poi prorogata a seguito dell'entrata in vigore del DPCM 22 marzo 2020 che ha disposto la chiusura di tutte le attività economiche non essenziali, fino al 3 maggio 2020.

Durante questo periodo era comunque consentito ad alcune figure professionali di venire comunque in azienda al fine di presidiare alcune attività essenziali tra cui l'ICT e l'ufficio protocollo per assicurare il controllo, ritiro e smistamento della corrispondenza e delle mail. Anche il resto del personale poteva rientrare in azienda ma solo per esigenze legate al ritiro dei documenti necessari per proseguire l'attività di smart working o per altre esigenze contingenti.

L'attività di smart working è stata possibile in quanto l'azienda ha permesso ai dipendenti che avevano già un proprio pc personale di utilizzare il proprio pc, opportunamente configurato, per l'attività lavorativa a distanza mentre ha provveduto a fornire dei PC ai dipendenti che ne erano privi. Il ricorso a forme di lavoro agile ha permesso all'azienda di continuare la propria attività anche durante la cosiddetta Fase 1. Per quanto riguarda l'attività ordinaria è proseguita l'attività di fatturazione che ha permesso all'azienda di poter regolarmente emettere la bollettazione del 2 trimestre dell'anno nonché la consueta attività di incasso dei canoni. Gli uffici sono sempre stati raggiungibili dagli inquilini tramite i canali telefonici, mail e pec. E' stato privilegiato come canale di comunicazione il telefono o la mail. Si è cercato di garantire la più ampia comunicazione possibile agli inquilini incentivando forme di pagamento



alternative a quelle che richiedessero anche da parte loro la necessità di recarsi presso poste e/o banche. E' stato promosso l'utilizzo dell'SDD ed è stata data ampia diffusione della possibilità di pagare i bollettini MAV in possesso degli inquilini anche attraverso l'utilizzo di portali di home banking.

L'azienda ha regolarmente versato quanto dovuto a titolo di imposte (tra cui ritenute d'acconto, contributi ed IVA) alle prescritte scadenze.

La riapertura delle attività aziendali in presenza e dello sportello al pubblico, che viene però ancora ricevuto solo ed esclusivamente previo appuntamento al fine di evitare assembramenti, è ripresa gradualmente a far data dal 03/05/2020 e nel rispetto delle norme di sicurezza e dei protocolli anti contagio adottati dall'azienda. Dalla fine del mese di maggio è stato richiesto il rientro di tutto il personale in azienda che dovrà essere presente, attualmente al 31/07/2020, alternando periodi di presenza a periodi di lavoro agile per almeno il 50% delle proprie ore ed in modo da assicurare il necessario distanziamento sociale.

L'attività legata alle vendite di alloggi così come l'attività manutentiva ha subito nei primi mesi del 2020 una battuta d'arresto legata alla situazione emergenziale. Per quest'ultima è stato possibile garantire durante il periodo di lock down soltanto gli interventi urgenti e indifferibili.

L'azienda nel determinare l'accantonamento al fondo svalutazione crediti, già in sede di chiusura di Bilancio Consuntivo 2019, ha tenuto conto del possibile impatto determinato dalla crisi in atto provvedendo a stanziare un accantonamento a fondo svalutazione crediti di € 3.439.053. Analogamente ed in via prudenziale, tenendo anche conto delle relazioni dei legali che si occupano del recupero crediti, l'Azienda ha optato per stanziare ulteriori € 5.355.899 che ha consentito di portare il fondo svalutazione crediti al 31/12/2020 ad € 14.450.000

b) Attività di investimento

L'emergenza sanitaria ha causato un rallentamento sia delle attività manutentive ordinarie sia delle attività di prosecuzione dei cantieri per opere di ristrutturazione e recupero edilizio o nuova costruzione dovute al blocco temporaneo dei cantieri edili. Le attività edili sono state riattivate dalla data del 4 maggio 2020 come previsto dal DPCM del 26 Aprile 2020; i lavori sono ripresi non appena constatato il rispetto dei protocolli di sicurezza.

c) Attività di finanziamento

Per quanto riguarda l'attività di finanziamento l'azienda non aveva in previsione di contrarre nuovi finanziamenti e pertanto nessuna ripercussione si è riscontrata a seguito dell'emergenza Covid.

### **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	61.783*	4.283	5870
Collegio sindacale	3	38.561*	2.237	

\*compresa cassa di previdenza.

### Utile di Bilancio

Il presente bilancio, che chiude con un utile di € 62.459 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 31/12/2020	Euro	62459,35
5% a riserva legale/statutaria	Euro	3.122,97
A riserva vincolata ex lege 27/09	Euro	59.336,38

Varese, 31 maggio 2021

Il DIRETTORE GENERALE  
F.to Dott. Marco Praderio

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