



# ALER

Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale  
di Varese - Como - Monza Brianza - Busto Arsizio



## Bilancio Consuntivo 2014

della ex Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale della Provincia di Como  
Via Italia Libera n. 17 – 22100 – Como C.F./P.IVA 00224840132

### Sede Legale

Via Monte Rosa 21 – 21100 - Varese  
Tel. 0332 806911 – Fax 0332 283879  
PEC: info@pec.alervarese.it

### U.O.G. di COMO

Via Italia Libera 17 – 22100 – Como  
Centralino: 031 3191 - Fax: 031 319268  
PEC: alercomo@pec.regione.lombardia.it

<b>STATO PATRIMONIALE</b>			
	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2014</b>	<b>%</b>
<b>ATTIVO</b>			
<b>A) CREDITI PER CAPITALE DI DOTAZIONE DELIBERATO DA VERSARE</b>			
<b>B) IMMOBILIZZAZIONI</b>			
<b>I IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI</b>			
1) costi di impianto e di ampliamento			
2) costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità			
3) diritto di brevetto industriale e utilizzazione di opere dell'ingegno	2.937	7.165	143,96
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili			
5) avviamento			
6) immobilizzazioni in corso e acconti			
7) altre			
	<b>2.937</b>	<b>7.165</b>	<b>143,96</b>
<b>II IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI</b>			
1) terreni e fabbricati	92.323.502	95.147.336	3,06
2) impianti e macchinari			
3) attrezzature industriali e commerciali	2.473	2.807	13,51
4) altri beni	35.312	43.669	23,67
5) immobilizzazioni in corso e acconti	12.291.180	11.105.303	-9,65
	<b>104.652.467</b>	<b>106.299.115</b>	<b>1,57</b>
<b>III IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE</b>			
1) partecipazioni			
a) imprese controllate			
b) imprese collegate			
c) altre imprese			
2) Crediti			
a) verso imprese controllate			

<b>STATO PATRIMONIALE</b>			
	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2014</b>	<b>%</b>
b) verso imprese collegate			
c) verso Stato (CER)			
d) verso altri Enti Territoriali			
e) diversi	126.222	98.185	-22,21
	<b>126.222</b>	<b>98.185</b>	<b>-22,21</b>
<b>3) Altri titoli</b>			
<b>Totale immobilizzazioni (B)</b>	<b>104.781.626</b>	<b>106.404.465</b>	<b>1,55</b>
<b>C) ATTIVO CIRCOLANTE</b>			
<b>I RIMANENZE</b>			
1) materie prime, sussidiarie e di consumo			
2) prodotti in corso di lavoraz. e semilavorati			
3) lavori in corso su ordinazione			
4) prodotti finiti	1.962.686	759.603	-61,30
5) acconti			
	<b>1.962.686</b>	<b>759.603</b>	<b>-61,30</b>
<b>II CREDITI</b>			
1) verso utenti e clienti	2.225.020	1.873.784	-15,79
- entro 12 mesi	2.185.352	1.847.173	
- oltre 12 mesi	39.668	26.611	
2) verso imprese controllate			
3) verso imprese collegate			
4 bis) crediti verso erario	318.683	196.352	-38,39
- entro 12 mesi	318.683	196.352	
- oltre 12 mesi	0	0	
4 ter) imposte anticipate	310.924	186.180	-40,12
- entro 12 mesi	310.924	186.180	
- oltre 12 mesi	0	0	
5) verso altri:			
a) Stato			

<b>STATO PATRIMONIALE</b>			
	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2014</b>	<b>%</b>
b) Regione	739.230	0	-100,00
- entro 12 mesi	739.230	0	
- oltre 12 mesi	0	0	
c) altri Enti territoriali			
d) altri Enti del settore pubblico allargato			
f) enti mutuanti per somme da erogare			
g) diversi	114.253	29.913	-73,82
- entro 12 mesi	107.111	20.587	
- oltre 12 mesi	7.142	9.326	
h) verso Stato (CER) per Gestione Speciale	22.651	0	-100,00
- entro 12 mesi	22.651	0	
- oltre 12 mesi	0	0	
	<b>3.730.761</b>	<b>2.286.229</b>	<b>-38,72</b>
<b>III ATTIVITA' FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZZAZIONI</b>			
1) partecipazioni in imprese controllate			
2) partecipazioni in imprese collegate			
3) altre partecipazioni			
5) altri titoli			
6) c/c vincolato L. 513 e L. 560	684	684	0,00
	<b>684</b>	<b>684</b>	<b>0,00</b>
<b>IV DISPONIBILITA' LIQUIDE</b>			
1) Depositi bancari e postali presso:			
a) tesoriere	8.988.698	10.715.654	19,21
b) banche			
c) poste	315.980	293.002	-7,27
2) Assegni			
3) Denaro e valori in cassa	2.155	1.912	-11,28
	<b>9.306.833</b>	<b>11.010.568</b>	<b>18,31</b>
<b>Totale attivo circolante (C)</b>	<b>15.000.964</b>	<b>14.057.084</b>	<b>-6,29</b>

<b>STATO PATRIMONIALE</b>			
	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2014</b>	<b>%</b>
<b>D) RATEI E RISCONTI</b>	172.059	42.684	-75,19
<b>Totale attivo</b>	<b>119.954.649</b>	<b>120.504.233</b>	<b>0,46</b>
<b>PASSIVO</b>			
<b>A) PATRIMONIO NETTO</b>			
I capitale di dotazione	302.407	286.716	-5,19
III riserve di rivalutazione	175.296	173.394	-1,09
IV fondo riserva			
VI riserve statutarie e regolamentari			
VIII altre riserve, distintamente indicate:			
a) riserva contributi accantonati	49.297.947	55.442.175	12,46
b) altre riserve	8.150.271	8.150.271	0,00
	<b>57.448.218</b>	<b>63.592.446</b>	<b>10,70</b>
VIII utili (perdite) portati a nuovo	498.049	577.756	16,00
IX utile (perdita) dell'esercizio	79.707	57.470	-27,90
<b>Totale patrimonio netto (A)</b>	<b>58.503.677</b>	<b>64.687.782</b>	<b>10,57</b>
<b>B) FONDI PER RISCHI ED ONERI</b>			
1) per trattamento di quiescenza			
2) per imposte	308.125	253.800	-17,63
3) altri	8.409.497	7.885.245	-6,23
<b>Totale fondi per rischi ed oneri (B)</b>	<b>8.717.622</b>	<b>8.139.045</b>	<b>-6,64</b>
<b>C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO</b>	1.213.936	1.289.421	6,22
<b>D) DEBITI</b>			
1) prestiti obbligazionari			

<b>STATO PATRIMONIALE</b>			
	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2014</b>	<b>%</b>
3) debiti verso:			
a) Tesoriere			
b) banche			
c) poste			
4) mutui	10.190	5.308	-47,91
- entro 12 mesi	4.882	5.308	
- oltre 12 mesi	5.308	0	
5) acconti	29.000	128.000	341,38
- entro 12 mesi	29.000	128.000	
- oltre 12 mesi	0	0	
7) debiti verso fornitori	835.488	753.185	-9,85
- entro 12 mesi	835.488	753.185	
- oltre 12 mesi	0	0	
8) debiti rappresentati da titoli di credito			
9) debiti verso imprese controllate			
10) debito verso imprese collegate			
11) debiti verso Stato (CER) per Gestione Speciale	4.708.245	81.203	-98,28
- entro 12 mesi	4.631.244	33.335	
- oltre 12 mesi	77.001	47.868	
12) debiti tributari	62.948	81.917	30,13
- entro 12 mesi	62.948	81.917	
- oltre 12 mesi	0	0	
13) debiti verso Istituti di previdenza e di sicurezza sociale	32.933	31.498	-4,36
- entro 12 mesi	32.933	31.498	
- oltre 12 mesi	0	0	
14) altri debiti	2.518.072	2.413.396	-4,16
- entro 12 mesi	1.619.859	1.570.179	
- oltre 12 mesi	898.213	813.217	
<b>Totale debiti (D)</b>	<b>8.196.876</b>	<b>3.494.507</b>	<b>-57,37</b>
<b>E) RATEI E RISCOINTI</b>	<b>43.322.538</b>	<b>42.893.478</b>	<b>-0,99</b>
<b>Totale passivo</b>	<b>119.954.649</b>	<b>120.504.233</b>	<b>0,46</b>

<b>STATO PATRIMONIALE</b>			
	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2014</b>	<b>%</b>
<b>CONTI D'ORDINE</b>			
Fidejussioni prestate da terzi	284.784	284.784	0,00
	<b>284.784</b>	<b>284.784</b>	<b>0,00</b>

<b>CONTO ECONOMICO</b>			
	31/12/2013	31/12/2014	%
<b>A) VALORE DELLA PRODUZIONE</b>			
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	11.769.466	11.755.956	-0,11
2) variazione dei prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	-388.242	-768.962	98,06
3) variazione dei lavori in corso su ordinazione			
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	372.090	0	-100,00
5) altri ricavi e proventi			
a) rimborsi e proventi diversi	1.394.686	183.739	-86,83
b) rimborsi Stato CER per Gestione Speciale			
c) contributi in c/esercizio	580.695	1.112.495	91,58
	<b>1.975.381</b>	<b>1.296.234</b>	<b>-34,38</b>
<b>Totale valore della produzione (A)</b>	<b>13.728.695</b>	<b>12.283.228</b>	<b>-10,53</b>
<b>B) COSTI DELLA PRODUZIONE</b>			
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci			
7) per servizi	6.501.562	6.209.566	-4,49
8) per godimento di beni di terzi			
9) per il personale:			
a) salari e stipendi	1.392.216	1.405.956	0,99
b) oneri sociali	425.627	448.334	5,33
c) trattamento di fine rapporto	101.872	103.147	1,25
d) trattamento di quiescenza e simili			
e) altri costi	60.439	8.508	-85,92
	<b>1.980.154</b>	<b>1.965.945</b>	<b>-0,72</b>
10) ammortamenti e svalutazioni			
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	3.071	5.319	73,20
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	874.758	912.652	4,33
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni			
d) svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	326.723	365.532	11,88
	<b>1.204.552</b>	<b>1.283.503</b>	<b>6,55</b>



<b>CONTO ECONOMICO</b>			
	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2014</b>	<b>%</b>
11) variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci			
12) accantonamento per rischi			
13) altri accantonamenti	1.863.325	834.728	-55,20
14) oneri diversi di gestione	1.605.946	1.632.799	1,67
<b>Totale costi della produzione (B)</b>	<b>13.155.539</b>	<b>11.926.541</b>	<b>-9,34</b>
<b>Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)</b>	<b>573.156</b>	<b>356.687</b>	<b>-37,77</b>
<b>C) PROVENTI FINANZIARI</b>			
15) proventi da partecipazione			
a) in imprese controllate			
b) in imprese collegate			
c) in altre imprese			
16) altri proventi finanziari			
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	1.996	933	-53,26
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni			
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni			
d) da proventi diversi dai precedenti	187.788	85.816	-54,30
	<b>189.784</b>	<b>86.749</b>	<b>-54,29</b>
17) interessi e altri oneri finanziari verso:			
a) imprese controllate			
b) imprese collegate			
c) altri	1.874	1.834	-2,13

**CONTO ECONOMICO**

	31/12/2013	31/12/2014	%
d) interessi su mutui	1.323	871	-34,16
	<b>3.197</b>	<b>2.705</b>	<b>-15,39</b>
<b>Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17)</b>	<b>186.587</b>	<b>84.044</b>	<b>-54,96</b>
<b>D) RETTIFICHE DI ATTIVITA' FINANZIARIE</b>			
<b>18) rivalutazioni</b>			
a) di partecipazione			
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni			
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni			
<b>19) svalutazioni</b>			
a) di partecipazione			
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni			
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni			
d) altre			
<b>totale rettifiche (18 - 19)</b>			
<b>E) PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI</b>			
<b>20) proventi straordinari:</b>			
a) plusvalenze patrimoniali da alienazione di beni patrimoniali	109.279	482.580	341,60
b) sopravvenienze attive/insussistenze attive	21.690	37.871	74,60
c) quota contributi c/capitale			
d) altri	0	0	
	<b>130.969</b>	<b>520.451</b>	<b>297,38</b>

<b>CONTO ECONOMICO</b>			
	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2014</b>	<b>%</b>
<b>21) oneri straordinari</b>			
a) minusvalenze patrimoniali da alienazione di beni patrimoniali			
b) sopravvenienze passive/insussistenze passive	60.857	205.874	238,29
c) imposte relative a esercizi precedenti			
d) altri	111.276	89.621	-19,46
	<b>172.133</b>	<b>295.495</b>	<b>71,67</b>
<b>Totale oneri e proventi straordinari (20 - 21)</b>	<b>-41.164</b>	<b>224.956</b>	<b>-646,49</b>
<b>Risultato prima delle imposte (A - B + C + D + E)</b>	<b>718.579</b>	<b>665.687</b>	<b>-7,36</b>
<b>22) Imposte sul reddito dell'esercizio</b>	<b>638.872</b>	<b>608.217</b>	<b>-4,80</b>
<b>23) Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>79.707</b>	<b>57.470</b>	<b>-27,90</b>

**ALER COMO**  
Sede in Via Italia Libera 17

**BILANCIO AL 31/12/2014**

**NOTA INTEGRATIVA**

**PREMESSA**

**Attività svolte**

L'Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale è un ente pubblico di natura economica dotato di personalità giuridica, di autonomia imprenditoriale, organizzativa, patrimoniale e contabile. L'Aler ha il compito di soddisfare il fabbisogno di edilizia residenziale pubblica, nel quadro della programmazione regionale, provinciale e comunale anche mediante realizzazione di attività imprenditoriali.

**Criteri di formazione**

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

**Criteri di valutazione**

I criteri di valutazione utilizzati nella formazione di questo bilancio non si discostano, in linea generale, da quelli utilizzati per la formazione del bilancio precedente, in particolare per quanto riguarda la continuità nell'applicazione dei medesimi principi contabili.

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 dell'elemento dell'attivo o del passivo considerato.

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

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

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

### **Immobilizzazioni Materiali e Immateriali**

Sono iscritte al costo di acquisto e rettificate dai corrispondenti fondi di ammortamento.

Le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono state calcolate attesi l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione, criterio che abbiamo ritenuto ben rappresentato dalle seguenti aliquote, non modificate rispetto all'esercizio precedente:

- software in licenza d'uso: 33,33%
- macchinari vari e macchine elettroniche: 20%
- mobili e arredi: 12%
- attrezzatura varia: 20%
- autorimesse di proprietà: 3%

Gli interventi costruttivi di risanamento e di ristrutturazione in corso sono stati iscritti al costo.

Gli alloggi di proprietà concessi in locazione non vengono ammortizzati.

Gli immobili costruiti su terreni in diritto di superficie vengono ammortizzati sulla base della durata della concessione e iscritti tra le immobilizzazioni materiali nell'attivo dello Stato Patrimoniale al netto dei relativi fondi di ammortamento finanziario.

Il contributo ottenuto a fronte di tali investimenti è imputato nella voce A5 del Conto Economico a copertura dell'ammortamento finanziario.

I costi relativi ai lavori in corso di esecuzione sono contabilizzati sulla base dell'avanzamento degli stessi con riferimento ai corrispondenti "Certificati di pagamento" che comprendono SAL, spese tecniche, urbanizzazioni ecc.

### **Crediti**

Sono esposti al presumibile valore di realizzo. L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di realizzo è ottenuto mediante l'apposito fondo svalutazione crediti.

### **Debiti**

Sono rilevati al loro valore nominale, modificato in occasione di resi o di rettifiche di fatturazione.

### **Rimanenze magazzino**

I lavori in corso di esecuzione sono iscritti in base al criterio dello stato di avanzamento: i costi vengono riconosciuti e imputati in funzione dell'avanzamento effettivo dei lavori. I costi come sopra determinati sono inferiori al valore di mercato.

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

I fondi rischi ed oneri sono stati stanziati per fronteggiare oneri e perdite di natura determinata, di esistenza certa o probabile e non correlabili a specifiche voci dell'attivo, i cui valori o la data di effettiva manifestazione non sono determinabili in base agli elementi a disposizione.

E' qui appostato il Fondo di manutenzione.

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

### **Fondo TFR**

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

### **Riconoscimento ricavi**

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

I ricavi di natura finanziaria e quelli derivanti da prestazioni di servizi vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

I ricavi per cessione alloggi sono contabilizzati in contropartita del credito vs/acquirenti.

### **Imposte sul reddito**

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

- gli accantonamenti 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.

**VARIAZIONI DELLE CONSISTENZE****ATTIVO****IMMOBILIZZAZIONI****IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI**

I diritti utilizzazione delle opere dell'ingegno evidenziano un importo di € 7.166 relativi a licenza d'uso di software e software di proprietà.

Voce	31.12.2013	31.12.2014	Variazione
Software in licenza d'uso	152.601	152.601	0
F.do ammort. software licenza uso	-149.664	-151.801	-2.137
Software di proprietà	19.776	29.323	9.547
F.do ammort. software proprietà	-19.776	-22.958	-3.182
<b>TOTALE</b>	<b>2.937</b>	<b>7.165</b>	<b>4.228</b>

**IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI**

Il valore netto contabile dei terreni e dei fabbricati ammonta a fine esercizio a € 95.147.336 aumentato di € 2.823.833 rispetto all'esercizio precedente.

La variazione alla voce terreni e fabbricati è dovuta alle seguenti movimentazioni:

- cessione alloggi in base alla L.27/2009 a:
  - Como – Via della Bastiglia, 45 per € 4.667
  - Como – Via Bonomelli, 7 per € 14.479
  - Como – Via Giussani, 43 per € 11.187
- cessione in proprietà area a destinazione agricola a Bregnano per € 5.000
- consegna Centro sociale di Rebbio (Como) per Euro 195.034
- giro contabile da immobilizzazioni in corso per ultimazione cantieri:
  - Lurago Marinone – Via P. Giovanni XXIII per € 1.571.047
  - Alzate Brianza – Via Don Galbusera per € 1.886.888
- giro da rimanenze a immobilizzazioni area Oasi Bassone per cambio destinazione d'uso per € 392.121



- giro da rimanenze a immobilizzazioni per cambio destinazione d'uso Como Via T.Livio per € 42.000
- incremento del Fondo ammortamento finanziario per un importo pari a € 599.580 e del Fondo ammortamento tecnico su autorimesse di proprietà, sede Aler e Servizi Residenziali per € 238.274.

Il fondo ammortamento finanziario relativo ai fabbricati in diritto di superficie è ora pari a € 9.067.966.

Le immobilizzazioni in corso ed acconti ammontano complessivamente a € 11.105.303 e risultano aumentate per effetto dell'avanzamento lavori per € 2.515.445 e diminuite per € 3.701.322 in seguito all'ultimazione dei fabbricati a Lurago Marinone e Alzate Brianza e al recupero patrimonio e manutenzione straordinaria a Lipomo Via Don Bianchi, Como Via San Bernardino 34, Bregnano Edificio Arossa, Mariano Comense Via Mara, Bregnano Rossitt Via Volta, Como Via Castellini, Mariano Comense Via XX Settembre 1, Mariano Comense Via S. Rocco 1.

Di seguito sono riportate, per ciascuna voce, i saldi al 31.12.2013 e al 31.12.2014 e le variazioni verificatesi nel 2014:

Voce	31.12.2013	31.12.2014	Variazione
Terreni patrimonializzati	94.281	89.281	-5.000
Aree di pertinenza fabbricati	4.202.217	4.206.238	4.021
Fabbricati di proprietà	45.689.359	47.465.139	1.775.780
Fabbricati in diritto di superficie	53.323.767	55.210.656	1.886.889
Fondo ammortamento fabbricati	-2.517.737	-2.756.011	-238.274
Fondo ammortamento finanziario	-8.468.386	-9.067.966	-599.580
Impianti e macchinari	59.421	59.421	0
F.do amm.impianti e macchinari	-59.421	-59.421	0
Attrezzature	28.683	30.153	1.470
Fondo amm.attrezzature	-26.210	-27.347	-1.137
Altri beni	186.929	207.166	20.237
Fondo amm.altri beni	-151.617	-163.498	-11.881
Immobilizzaz. in corso e acconti	12.291.180	11.105.303	-1.185.877
<b>TOTALE</b>	<b>104.652.467</b>	<b>106.299.114</b>	<b>1.646.647</b>

**Beni oggetto di rivalutazione:**

<b>Beni rivalutati</b>	<b>Valore storico</b>	<b>Legge di riferimento</b>	<b>Rivalutazione</b>	<b>Valore rivalutato</b>
<b>Alloggi di proprietà costruiti con contributo:</b> Como Via Anzani 32-34	172.145	L.74/52	38.424	227.661
		L.576/75	17.092	
<b>Alloggi di proprietà costruiti senza contributo:</b> Como Via Isonzo 17 a b c d	256.218	L.576/75	23.972	280.190
Como Via Bonomelli 5 7	218.441	L.576/75	31.676	250.117
Como Via Cuzzi 10 12	342.143	L.576/75	54.612	396.755
Como Muggiò	66.004	L.576/75	7.618	73.622
<b>Totale</b>	<b>1.054.951</b>		<b>173.394</b>	<b>1.228.345</b>

**IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE****CREDITI**

Tra i crediti immobilizzati, il cui saldo ammonta a € 98.185, rientrano, in particolare, quelli verso cessionari di alloggi e mutuatari per la parte residua del debito che, a fine esercizio, risulta complessivamente ammontante a € 77.970 con diminuzione, rispetto al precedente esercizio, di € 34.589.

**ATTIVO CIRCOLANTE****RIMANENZE**

Le rimanenze finali sono costituite da immobili destinati alla vendita e sono indicati nella voce "prodotti finiti". Le rimanenze ammontano a € 759.603 e, rispetto al precedente bilancio, hanno subito una variazione negativa di €. 1.203.083 dovuta alla vendita di n.6 alloggi di Parè Corte Grande e al cambio di destinazione d'uso (locazione) dei box in Como Via T.Livio e dell'area Oasi Bassone.

<b>Descrizione</b>	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2014</b>	<b>Variazione</b>
Rimanenze	1.962.686	759.603	-1.203.083

**CREDITI**

Nel complesso i crediti sono così costituiti:

Descrizione	31.12.2013	31.12.2014	Differenze
Crediti verso utenti e clienti	3.327.447	3.097.984	-229.463
Fondo svalutazione crediti	-1.102.429	-1.224.198	-121.769
Credito verso Stato CER per GS	22.651	0	-22.651
Crediti verso Regione	739.230	0	-739.230
Crediti v/Erario per II.DD.	282.772	59.573	-223.199
Imposte anticipate	310.924	186.180	-124.744
Crediti v/Erario per IVA	35.911	136.581	100.670
Crediti imposta sostit. TFR	0	198	198
Crediti diversi	114.253	29.913	-84.340
<b>Totale</b>	<b>3.730.759</b>	<b>2.286.231</b>	<b>-1.444.528</b>

La voce "Crediti verso utenti e clienti" comprende i crediti verso inquilini per canoni per € 2.814.676, per conguagli spese reversibili per € 281.985 e crediti verso clienti per € 1.323.

I Crediti verso Stato e verso Regione (CER per GS) sono stati riallocati a seguito della soppressione della Gestione Speciale.

Suddivisione dei crediti in base al periodo di esigibilità:

Descrizione	Crediti esigibili entro 12 mesi	Crediti esigibili oltre 12 mesi
Crediti verso utenti e clienti	3.053.984	44.000
Fondo svalutazione crediti	-1.206.811	-17.387
Credito verso Stato CER per GS	0	
Crediti verso Regione	0	
Crediti v/Erario per II.DD.	59.573	
Imposte anticipate	186.180	
Crediti v/Erario per IVA	136.581	
Crediti imposta sostit. TFR	198	
Crediti diversi	20.587	9.326
<b>Totale</b>	<b>2.250.292</b>	<b>35.939</b>

I crediti diversi esigibili oltre i 12 mesi riguardano i prestiti concessi ai dipendenti che scadono a partire dal 01/01/2016.

Non esistono crediti con scadenza oltre cinque anni.

L'accantonamento al fondo svalutazione crediti nell'esercizio è pari a € 365.532, mentre l'utilizzo a copertura dei crediti inesigibili ammonta a € 243.762.

Le imposte anticipate relative agli accantonamenti per fondo svalutazione crediti tassato, fondo manutenzione e fondo vincolato L.27/2009 ammontano a € 186.180 e hanno subito:

- un incremento di €. 149.429 di cui € 116.875 per l'accantonamento dell'esercizio per IRES e €. 32.554 per accantonamento dell'esercizio per IRAP;
- un decremento di € 274.173 per utilizzo di cui IRES € 220.489 e IRAP € 53.684.

Le voci relative ai crediti diversi pari a € 29.913 sono:

- crediti per prestiti ai dipendenti € 24.657.
- crediti verso Tesoriere per interessi sul c/240945 relativi al 4° trimestre 2014 € 684.
- crediti verso Poste Italiane per interessi per € 221.
- crediti verso INPS per € 4.351.

#### ATTIVITÀ FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZZAZIONI

Descrizione	31.12.2013	31.12.2014	Differenze
C/c vincolato LL.560-513	684	684	0

#### DISPONIBILITÀ LIQUIDE

Descrizione	31.12.2013	31.12.2014	Differenze
Disponibilità liquide	9.306.833	11.010.568	1.703.735

Il saldo è costituito dall'importo della liquidità depositata presso il tesoriere Intesa Sanpaolo S.p.a., pari a € 10.715.654 di cui € 3.500.000 sono giacenze vincolate presso la medesima Banca, dal saldo dei conti correnti postali di ammontare pari a € 293.002 e dal saldo della cassa pari a € 1912.

Più precisamente il deposito vincolato "Time Deposit" presso Banca Intesa Sanpaolo Spa (c/c 240945) alla data del 31/12/2014 presenta le seguenti condizioni:

DATA	IMPORTO	TASSO INTERESSE	SCADENZA
27.02.2014	3.500.000,00	1,35%	27.03.2015
	<b>3.500.000,00</b>		

## RATEI E RISCOINTI ATTIVI

Si tratta di risconti relativi a canoni di noleggio di fotocopiatrici, fax, affrancatrice, abbonamenti a riviste. I ratei attivi si riferiscono agli interessi maturati sul c/c vincolato "Time Deposit" acceso presso la Banca Intesa Sanpaolo per Euro 39.741.

Descrizione	31.12.2013	31.12.2014	Differenze
Ratei e risconti attivi	172.059	42.684	-129.375

## PATRIMONIO NETTO

Registra le seguenti variazioni:

Voce	Valori al 31.12.13	Incrementi	Decrementi	Valori al 31.12.14
Capitale di dotazione	302.407		15.691	286.716
Riserve di rivalutazione L.74/52	38.424			38.424
Riserve di rivalutazione L.576/75	136.872		1.902	134.970
Riserve legali				
Riserve statutarie				
Riserve contributi in c/cap.	49.297.947	6.277.646	133.418	55.442.175
Altre Riserve	8.150.271			8.150.271
Utili (perdite) portati a nuovo	498.049	79.707		577.756
Utile d'esercizio	79.707	57.470	79.707	57.470
<b>Totale</b>	<b>58.503.677</b>	<b>6.414.823</b>	<b>230.718</b>	<b>64.687.782</b>

La riduzione di Capitale di dotazione per €. 15.691 è dovuta alla cessione di alloggi Ex Gescal siti a Como - Via della Bastiglia, 45.

L'incremento delle Riserve Contributi in c/capitale di € 6.277.646 è relativo per € 2.222.810 ai contributi in c/capitale incassati nel 2014 per la costruzione di fabbricati di proprietà dell'Aler, mentre l'incremento di € 4.048.403 è relativo alla costituzione di una Riserva a seguito della riallocazione delle poste di Bilancio relative alla Gestione Speciale di cui all'art.25 della Legge 513/77; tali poste sono state iscritte in anni precedenti la soppressione del CER avvenuta con Decreto Legislativo n.112 del 31 marzo 1998 o impropriamente accantonate negli anni successivi a tale provvedimento di soppressione. Infine € 6.433 si riferiscono ai contributi ricevuti dallo Stato per il pagamento delle rate dei mutui erogati dalla Cassa Depositi e Prestiti.

Il decremento di € 133.418 è relativo alla consegna del Centro sociale di Rebbio al Comune di Como.

La voce "Altre Riserve" è di € 8.150.271 ed è rimasta invariata rispetto all'esercizio precedente.

Vengono riportate di seguito le informazioni previste dall'art. 2427 comma 7 bis del Codice Civile:

**Tabella 1**

Descrizione	Capitale sociale	Riserve di rivalutaz. L.74/52	Riserve di rivalutaz. L.576/75	Riserve	Utile portato a nuovo	Risultato d'esercizio	Totale
<b>All'inizio dell'esercizio precedente 01/01/2013</b>	<b>342.052</b>	<b>38.424</b>	<b>136.872</b>	<b>53.342.320</b>	<b>478.342</b>	<b>19.707</b>	<b>54.357.717</b>
Destinazione del risultato d'es.					19.707	-19.707	0
Contributi in c/capitale di competenza	-39.645						-39.645
Riserva contributi in c/capitale				4.105.898			4.105.898
Fondo contributi tassati							0
Altre riserve							0
Risultato d'esercizio						79.707	79.707
<b>Alla chiusura dell'esercizio precedente 31/12/2013</b>	<b>302.407</b>	<b>38.424</b>	<b>136.872</b>	<b>57.448.218</b>	<b>498.049</b>	<b>79.707</b>	<b>58.503.677</b>
Destinazione del risultato d'es.					79.707	-79.707	0
Contributi in c/capitale di competenza	-15.691		-1.902				-17.593
Riserva contributi in c/capitale				6.144.228			6.144.228
Fondo contributi tassati							0
Altre riserve							0
Risultato d'esercizio						57.470	57.470
<b>Alla chiusura dell'esercizio corrente 31/12/2014</b>	<b>286.716</b>	<b>38.424</b>	<b>134.970</b>	<b>63.592.446</b>	<b>577.756</b>	<b>57.470</b>	<b>64.687.782</b>

Tabella 2

Natura /Descrizione	Importo	Possibilità utilizzo (*)	Quota disponibile	Utilizzo effettuato nei 3 esercizi precedenti
Capitale di dotazione	286.716			
Riserve di rivalutaz. L.74/52	38.424	B	100%	0
Riserve di rivalutaz. L.576/75	134.970	B	100%	0
Riserve contributi in c/capitale	55.442.175	B	100%	0
Altre riserve	8.150.271	B	100%	0
Utili (perdite) portati a nuovo	577.756	B	100%	0
<b>Totale</b>	<b>64.630.312</b>			
Quota non distribuibile	64.630.312			
<b>Residua quota distribuibile</b>	<b>0</b>			

(\*) B: per copertura perdite

## **PASSIVO**

### **FONDI PER RISCHI ED ONERI**

I fondi per rischi ed oneri, esposti in bilancio per complessivi € 8.139.045 sono così costituiti:

Voce	Al 31.12.13	Incrementi	Utilizzi	Al 31.12.14
Fondo per imposte differite	308.125	43.328	97.653	253.800
Fondi per manutenzione	5.325.852	542.337	1.246.672	4.621.517
Fondo vinc.cessione alloggi L.6-27	3.060.365	334.728	131.365	3.263.728
Altri fondi	23.280		23.280	0
<b>Totale</b>	<b>8.717.622</b>	<b>920.393</b>	<b>1.498.970</b>	<b>8.139.045</b>

Si precisa in particolare che:

- Il fondo per imposte differite si è incrementato per € 43.328 per il differimento dell'IRES su plusvalenza derivante dalle cessioni L.27/2009; in concomitanza si è verificato un decremento di € 97.653 per il pagamento dell'IRES differita sulle cessioni L.6/2007 - L.27/2009.
- È stato effettuato un accantonamento di € 500.000, a fronte di manutenzione programmata, come da relazione predisposta dal servizio manutenzione; per contro, il fondo è stato utilizzato per l'importo di € 1.246.671 (compresa una piccola quota di € 1.522 riguardante il Fondo manutenzione stabili Comune di Lenno).
- Sono stati effettuati degli ulteriori accantonamenti ai fondi manutenzione per complessivi € 42.337 per alloggi nei comuni di Erba, Cantù, Guanzate e Lurate Caccivio.
- È stato effettuato un accantonamento per €. 334.728 al Fondo vincolato L.27/2009 derivante dai proventi ottenuti dalla cessione nel 2014 di n.4 alloggi; i Fondi vincolati L.6/2007 accantonati negli esercizi 2009 - 2010 sono stati utilizzati per € 131.365 per il pagamento di costi di manutenzione straordinaria in Como Via Tettamanti, 15/25.
- È stato distribuito tra tutti i dipendenti il Fondo incentivante residuo di €. 23.280 accantonato nel corso degli anni.

#### **TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO**

La posta registra le seguenti variazioni:

valore all'inizio dell'esercizio	€	1.213.937
+ accantonamento dell'esercizio	€	103.147
- anticipazione TFR a dipendente	€	-26.700
- utilizzo 2014 per imposta sostit. su rivalutazione		
valore al 31.12.2014	€	-1.989
+ rettifica contributi INPS	€	<u>+1.026</u>
	€	<u>1.289.421</u>

Detto importo è congruo in relazione ai diritti maturati dai n. 31 dipendenti in forza alla data di chiusura dell'esercizio.



**DEBITI**

Descrizione	31.12.2013	31.12.2014	Differenze
Debiti	8.196.876	3.494.507	-4.702.369

Viene di seguito fornito il dettaglio delle principali voci che compongono l'importo di cui sopra:

- I mutui ammontano a € 5.308 e registrano una diminuzione di € 4.882 rispetto al 31/12/2013 per effetto del pagamento delle rate di ammortamento di competenza dell'esercizio.
- Gli acconti ammontano a € 128.000 e riguardano le vendite L.R.27/2009 e le vendite di Parè (ora Colverde) Corte Grande.
- I debiti verso i fornitori ammontano a € 753.185 e, rispetto al bilancio precedente, presentano una variazione in diminuzione di € 82.303.
- I debiti verso lo Stato (CER) per gestione Speciale sono pari a € 81.203 e sono rappresentati dai saldi relativi ai rientri a scadere sulla cessione di alloggi destinati alle finalità delle Leggi n° 513/77 e n° 560/93.

L'importo è equivalente al credito dell'Azienda verso i cessionari di alloggi e i mutuatari per debito residuo, evidenziato tra le immobilizzazioni finanziarie.

I Debiti verso CER si sono notevolmente ridotti in quanto sono stati riallocati a seguito della soppressione della Gestione Speciale, come già illustrato in precedenza.

- I debiti tributari sono iscritti per € 81.917 e risultano variati in diminuzione per € 18.969.

Tra gli stessi abbiamo:

- ritenute d'acconto dipendenti € 40.878
- ritenute d'acconto terzi € 12.649
- debito verso erario per saldo IRES € 26.963
- debiti v/Erario per bollo virtuale € 1.455

- I debiti verso gli Enti previdenziali pari a € 31.498 sono maturati nel corso del 2014 e sono esigibili per il loro intero ammontare nel successivo esercizio.
- Gli altri debiti, che ammontano a € 2.413.396, registrano una variazione in diminuzione di € 104.676 rispetto all'esercizio precedente, dovuta principalmente a:
  - decremento di € 24.364 per erogazione fondi ex art.25 L.R. 13/96 Decreto DGCO 49-50/2013 a favore del Comune di Villaguardia;

- decremento di € 124.828 per intervento n.104 di manutenzione straordinaria in Cantù Via Spluga, 51.

La voce “Altri debiti” comprende:

- € 936.914 per debiti verso Comuni.
- € 236.139 per debiti verso Comuni per percentuale riconosciuta agli stessi su alloggi di loro proprietà gestiti dall’Aler.
- € 1.674 per quote sindacali da versare.
- € 843.217 per depositi cauzionali di cui € 840.002 versati dagli inquilini.
- € 306.647 relativi a debiti verso assegnatari per conguaglio servizi a rimborso.
- € 84.025 relativi a debiti verso i dipendenti per ferie non ancora godute
- € 3.890 per debiti verso assicurazioni.
- € 890 altri di scarsa rilevanza.

La dinamica dei saldi che compongono i debiti può essere così rappresentata:

Voce	Al 31.12.13	Al 31.12.14	Differenza
Mutui	10.190	5.308	-4.882
Acconti	29.000	128.000	99.000
Fornitori	835.488	753.185	-82.303
<b>Stato CER per G.S:</b>	<b>4.708.245</b>	<b>81.203</b>	<b>-4.627.042</b>
- dest.finalità L.513	113.120	0	-113.120
- dest.finalità L.560	1.051.596	0	-1.051.596
- non vinc.finalità L.513	553.219	0	-553.219
- dest.finalità L.513 a scadere	0	0	0
- dest.finalità L.560 a scadere	113.122	78.141	-34.981
- non vinc.finalità L.513 a scader	2.795	3.062	267
- debito valore locativo	2.874.393	0	-2.874.393
Tributari	62.948	81.917	18.969
Previdenziali	32.933	31.498	-1.435
Altri debiti	2.518.072	2.413.396	-104.676
<b>Totale</b>	<b>8.196.876</b>	<b>3.494.507</b>	<b>-4.702.369</b>

Suddivisione dei debiti in base alla scadenza:

<b>Voce</b>	<b>Debiti con scadenza entro 12 mesi</b>	<b>Debiti con scadenza oltre 12 mesi</b>
Mutui	5.308	
Acconti	128.000	
Fornitori	753.185	
Stato CER per G.S.	33.335	47.868
Tributari	81.917	
Previdenziali	31.498	
Altri debiti	1.570.179	843.217
<b>Totale</b>	<b>2.603.422</b>	<b>891.085</b>

Non esistono debiti a lungo termine con scadenza oltre i 5 anni.

#### RATEI E RISCONTI PASSIVI

<b>Descrizione</b>	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2014</b>	<b>Differenza</b>
Ratei e risconti passivi	43.322.538	42.893.478	-429.060

La voce ratei e risconti passivi include risconti passivi pluriennali per € 42.879.299, corrispondenti alla quota di contributi in c/capitale relativi a fabbricati costruiti su aree in diritto di superficie.

La differenza di € 429.060 è imputabile ai contributi in c/capitale relativi ai fabbricati costruiti su aree in diritto di superficie per €. 169.247 e allo storno della quota corrispondente all'ammortamento finanziario che viene registrato tra gli altri ricavi per € 598.307.

#### CONTI D'ORDINE

I conti d'ordine ammontano a €. 284.784 e sono relativi alla fidejussioni accese presso la Banca Intesa Sanpaolo per i seguenti interventi:

- Como Pru Via Cecilio e Via Di Vittorio per € 59.926
- Mariano Comense Via Mara per € 158.573
- Como Via Castellini per € 66.285

## CONTO ECONOMICO

### A – VALORE DELLA PRODUZIONE

Il valore della produzione realizzato nel 2014 ammonta a € 12.283.228 e registra una diminuzione di € 1.445.467 rispetto al precedente bilancio; tale variazione si spiega analizzando le poste che lo compongono.

### RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI

I ricavi delle vendite e *delle prestazioni* di servizi, rese nell'esercizio, sono caratterizzati da una diminuzione dello 0,11 % e risultano al 31 dicembre 2014 pari a € 11.755.956.

Ai sensi dell'art. 2427 n° 10 c.c. si fornisce la ripartizione dei suddetti ricavi per categorie o settori di attività:

Voce	Al 31.12.13	Al 31.12.2014	Variazioni
Ricavi delle vendite	493.000	877.000	384.000
Canoni di locazione	7.976.729	7.889.860	-86.869
Canoni diversi	36.566	30.079	-6.487
Rimborsi e proventi per amministrazione stabili	11.666	41.054	29.388
Rimborsi e proventi per manutenzione stabili	34.036	44.158	10.122
Corrispettivi diversi	3.217.469	2.873.805	-343.664
<b>Totale</b>	<b>11.769.466</b>	<b>11.755.956</b>	<b>-13.510</b>

I ricavi delle vendite ammontano ad € 877.000 quale corrispettivo della cessione di n.6 alloggi a Parè (ora Colverde) "Corte grande".

Si è verificato un decremento dei canoni per €. 86.869 a causa della congiuntura economica sfavorevole che ha comportato pesanti ricadute su numerosi assegnatari; l'Azienda, per questo

motivo, ha operato variazioni di canone a seguito di cambiamenti reddituali intervenuti nei nuclei familiari.

I "Corrispettivi diversi" il cui importo risulta essere di € 2.873.805, sono diminuiti di € 343.664; tale voce è così suddivisa:

- corrispettivi per servizi a rimborso (spese condominiali) € 2.537.857;
- corrispettivi per addebiti personali (lavori vari di manutenzione singoli alloggi) € 335.948.

### INCREMENTI DI IMMOBILIZZAZIONI PER LAVORI INTERNI

La quota di capitalizzazione dell'IVA indetraibile, fino all'anno 2013, è stata posta tra gli incrementi di immobilizzazioni per lavori interni. Quest'anno si è fatta la scelta contabile più corretta di porre tale quota a storno dell'IVA indetraibile stessa negli Oneri diversi di gestione.

### ALTRI RICAVI E PROVENTI

Gli altri ricavi e proventi sono così suddivisi:

Voce	AI 31.12.13	AI 31.12.14	Variazioni
Rimborsi e proventi diversi	200.141	183.739	-16.402
Contributi dello Stato c/esercizio	1.333	860	-473
Recupero Regione rate amm.mutui	115	0	-115
Contrib.Decr. DG Casa 7138/2013	0	513.328	513.328
Plusval. alienaz. L.6 e L.27	1.194.544	0	-1.194.544
Contributo a copertura amm.finanz.	579.248	598.307	19.059
<b>Totale</b>	<b>1.975.381</b>	<b>1.296.234</b>	<b>-679.147</b>

In particolare l'importo di € 598.307 corrisponde alla quota di risconto passivo pluriennale imputata a conto economico a fronte dell'ammortamento finanziario sui beni costruiti su aree in diritto di superficie con contributo; mentre l'importo di € 183.739 è relativo a rimborsi e proventi diversi così rappresentati:

- recupero spese per istruttoria pratiche diverse € 10.358
- rimborsi da assicurazione per danni ai fabbricati € 32.971

- proventi e ricavi diversi (rimborso bolli su cauzione ecc.) € 21.137
- rimborso quota a carico assegnatari per registrazione contratti di locazione € 88.369
- rimborso imposta di bollo € 19.388
- diritti di segreteria € 11.515.

In questo bilancio si è ritenuto allocare le plusvalenze derivanti dalle cessioni ex L.27/2009 nell'area straordinaria.

## **B – COSTI DELLA PRODUZIONE**

I costi della produzione pari a € 11.926.541 sono complessivamente diminuiti di € 1.228.998 rispetto al 2013.

La variazione in termini percentuali è pari a 9,34%.

### **COSTI PER SERVIZI**

Ammontano a € 6.209.566 e, in sintesi, sono così rappresentabili:

<b>Voce</b>	<b>Al 31.12.13</b>	<b>Al 31.12.14</b>	<b>Variazioni</b>
Spese generali	423.330	442.374	19.044
Spese di amministrazione stabili	603.452	572.293	-31.159
Spese di manutenzione stabili	2.558.303	2.639.731	81.428
Spese per servizi a rimborso	2.772.551	2.478.739	-293.812
Spese per interventi edilizi	143.926	76.429	-67.497
<b>Totale</b>	<b>6.501.562</b>	<b>6.209.566</b>	<b>-291.996</b>

Tra le spese generali figurano in particolare:

- i compensi dei componenti del Collegio Sindacale che ammontano a € 46.817
- compenso ODV e certificazione qualità per € 10.426
- spese per servizi e manutenzione uffici sede per € 64.247
- le consulenze e prestazioni professionali per € 55.887
- le spese postali e telefoniche per € 43.798
- gestione sistemi informativi per € 40.382
- contributi associativi diversi per € 26.544
- cancelleria, stampe, pubblicazioni per € 17.920
- spese su depositi bancari e postali per € 17.711
- rimborsi di missione e chilometrici per € 36.381
- buoni pasto per € 59.913
- altri costi per € 22.348.

**COSTI PER IL PERSONALE**

Descrizione	31.12.2013	31.12.2014	Differenze
Costi per il personale	1.980.154	1.965.946	-14.208

Il numero medio di dipendenti dell'anno è stato di 31 unità mentre l'organico aziendale al 31/12/2014 era il seguente:

<b>Direttore</b>	n°	1	
<b>Dirigenti</b>	n°	1	
<b>Quadro Q1</b>	n°	1	
<b>Quadro Q2</b>	n°	4	
<b>Area A Livello A1</b>	n°	4	
<b>Livello A2</b>	n°	8	
<b>Livello A3</b>	n°	4	
<b>Area B Livello B1</b>	n°	6	
<b>Livello B2</b>	n°	2	
<b>Livello B3</b>	n°	0	
<b>Totale</b>	<b>n°</b>	<b>31</b>	<b>Di cui 1 posizione part-time.</b>

**AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI**

Descrizione	31.12.2013	31.12.2014	Differenze
Ammortamenti e svalutazioni	1.204.552	1.283.503	78.951

Nell'esercizio gli ammortamenti delle **immobilizzazioni immateriali** ammontano a € 5.319 e quelli delle **immobilizzazioni materiali** ammontano a € 912.652 (di cui € 599.580 relativi all'ammortamento finanziario calcolato sul valore dei fabbricati costruiti su aree in diritto di superficie).

La voce in esame include l'accantonamento al fondo rischi su crediti pari a € 365.532.

**ALTRI ACCANTONAMENTI**

Descrizione	31.12.2013	31.12.2014	Differenze
Altri accantonamenti	1.863.325	834.728	-1.028.597

La voce è costituita dall'accantonamento di € 500.000 al fondo manutenzione straordinaria programmata e dall'accantonamento al fondo vincolato L.27/2009 di €. 334.728.

### ONERI DIVERSI DI GESTIONE

Descrizione	31.12.2013	31.12.2014	Differenze
Oneri diversi di gestione	1.605.946	1.632.799	26.853

L'importo iscritto nel bilancio al 31.12.2014 è costituito dalle seguenti imposte e tasse:

- Registro e bollo €256.755
- IVA indetraibile pro-rata € 841.849 (al netto della capitalizzazione dell'IVA indetraibile di € 81.741)
- IMU € 67.653
- Altre imposte e tasse € 25.193
- TASI € 441.348.

### C - PROVENTI ED ONERI FINANZIARI

I proventi finanziari in dettaglio sono così distinti:

Voce	Al 31.12.2013	Al 31.12.2014	Variazioni
Interessi attivi bancari	187.173	85.249	-101.924
Interessi attivi postali	473	484	11
Interessi verso assegnatari e cession.	1.997	933	-1.064
Interessi attivi diversi	141	83	-58
<b>Totale</b>	<b>189.784</b>	<b>86.749</b>	<b>-103.035</b>

Gli interessi e gli altri oneri finanziari imputati a Conto economico dell'esercizio sono così costituiti:

### E - PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI

Descrizione	31.12.2013	31.12.2014	Differenze
Proventi straordinari	130.969	520.451	389.482



I proventi straordinari rilevati nell'esercizio 2014 sono così costituiti da € 88.688 per plusvalenze derivanti dall'incasso dei diritti di prelazione L.513/77 e L.560/93; da € 37.871 per sopravvenienze attive diverse; da € 393.892 per plusvalenze delle vendite L.27/2009 che, come già detto, da questo bilancio sono state inserite nell'area straordinaria.

Descrizione	31.12.2013	31.12.2014	Differenze
Oneri straordinari	172.133	295.495	123.362

Gli oneri straordinari che l'Azienda ha contabilizzato nell'esercizio 2014 per complessivi € 295.495 sono dovuti principalmente a:

- sopravvenienze passive/Insussist.di attivo per € 205.874:
  - € 27.105 per sistemazione conguagli spese anni precedenti.
  - € 86.035 per chiusura dei crediti verso amministratori sulla base delle indicazioni degli uffici regionali come da comunicazione in data 12.01.2015.
  - € 37.990 per contabilizzazione di ferie non godute anni precedenti.
  - € 51.457 IMU e ICI esercizi precedenti
  - € 3.287 altri costi straordinari.
  
- Altri oneri straordinari per € 89.621 dovuti alla contabilizzazione a favore dello Stato (CER) di:
  - somme ricavate dall'alienazione di alloggi di erp ceduti ai sensi della L.560/93 € 518
  - somme ricavate dall'alienazione di alloggi di erp di proprietà dello Stato L.560/93 € 415
  - somme ricavate dal diritto di prelazione €. 88.688; il Debito verso la Gestione Speciale generato da tali poste rientra nella riallocazione effettuata a seguito della soppressione del CER.

**IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO**

Le imposte sul reddito dell'esercizio (correnti, differite e anticipate) ammontano a complessivi € 608.217 e sono così suddivise:

IRES € 517.412 IRAP € 90.805.

**PROSPETTO CALCOLO IRES**

	<b>Importi</b>
Utile di esercizio	57.470
Variazioni in aumento	13.081.737
Variazioni in diminuzione	9.660.761
<b>Imponibile fiscale (da dichiarazione)</b>	<b>3.478.446</b>

Calcolo imposta:

(€ 3.478.446 x 13,75%)	€ 478.286
- Detrazione 55% risparmio energetico Sede Aler	€ 10.163
IRES come da dichiarazione	€ 468.123
+ Utilizzo imposte anticip. su f.do rischi su crediti - f.do manutenz.- f.do vinc. L.27	€ 220.489
- Utilizzo fondo imposte differite su cessione L.27/2009	€ 97.653
- Accant. imposte anticipate su fondo rischi su crediti e f.do manutenzione	€ 116.875
+ Accant. fondo imposte differite su plusval. cessione alloggi L.27/2009	€ 43.328
Imposta come da bilancio	€ 517.412

**PROSPETTO CALCOLO IRAP**

	<b>Importi</b>
Componenti positivi	12.283.228
Componenti negativi	-8.760.335
Variazione in aumento	421.699
Variazione in diminuzione	-1.383.993
Deduzioni per lavoro dipendente	-774.055
<b>Imponibile fiscale (da dichiarazione)</b>	<b>1.786.544</b>

## Calcolo imposta:

(€ 1.786.544 x 3,90%) IRAP come da dichiarazione	€	69.675
+ Utilizzo imposte anticipate su fondo manutenzione e f.do vinc. L.27	€	53.684
- Accantonamento imposte anticipate su f.do manut. e f.do vinc. L.27	€	<u>32.554</u>
Imposta come da bilancio	€	<b>90.805</b>

Ai sensi dell'art.2427 punto 14 del Codice Civile si trascrive qui di seguito il prospetto contenente la descrizione delle differenze temporanee:

Utilizzo anno 2014 Fondo imposte differite su Plusvalenza Cessioni L.6/2007 (2010/2014) 221.411/5= 44.282 x 13,75%	6.089	
Utilizzo anno 2014 Fondo imposte differite su Plusvalenza Cessioni L.27/2009 (2011/2015) 200.073/5= 40.015 x 13,75%	5.502	
Utilizzo anno 2014 Fondo imposte differite su Plusvalenza Cessioni L.27/2009 (2012/2016) 1.934.968/5= 386.994 x 13,75%	53.212	
Utilizzo anno 2014 Fondo imposte differite su Plusvalenza Cessioni L.27/2009 (2013/2017) 1.194.544/5= 238.909 x 13,75%	32.850	<b>97.653</b>
Imposta differita su Plusvalenza Cessioni L.27/2009 (2014/2018) 393.892/5=78.778x4=315.114 x 13,75%		<b>43.328</b>
Utilizzo anno 2014 accanton. fondo rischi su crediti – fondo manutenz.- Fondo vincolato L.27/2009 1.603.553 X 13,75%		<b>220.489</b>
Utilizzo anno 2014 accanton. fondo manutenzione - fondo vinc. L.27/2009 1.376.513 X 3,90%		<b>53.684</b>
Imposta anticipata IRES anno 2014 su fondo svalut. crediti tassato e fondo manutenzione 850.000 X 13,75%		<b>116.875</b>
Imposta anticipata IRAP anno 2014 su fondo manutenz. e fondo vinc. L.27/2009 834.728 X 3,90%		<b>32.554</b>

## **RISULTATO D'ESERCIZIO**

Il **Conto Economico** chiude con un utile di € 57.470.

Ai sensi del Art. 2427 del Codice Civile punto 22 bis si precisa che non sono state effettuate operazioni con parti correlate per importi rilevanti e non concluse a normali condizioni di mercato. Ai sensi del punto 22 ter si precisa, inoltre, che non vi sono accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale che comportino significativi effetti patrimoniali, finanziari o economici.

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

quale soggetto incorporante di  
ALER COMO

Geom. Mario Angelo Sala

