



AZIENDA LOMBARDA PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE

BUSTO ARSIZIO

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

Nota integrativa al Bilancio Consuntivo al 31 dicembre 2008

Premessa

Il Bilancio Consuntivo per l'esercizio 2008, così come il precedente Consuntivo, è stato redatto conformemente allo schema di Bilancio approvato dalla Giunta Regionale della Lombardia con delibera n. 7/13046 del 16 maggio 2003 e successive modifiche ed integrazioni.

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

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

Criteri di formazione

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

Criteri di valutazione

I criteri utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31/12/08 non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio.

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

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

In ottemperanza al principio di competenza, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al

quale tali operazioni ed eventi si riferiscono, e non a quello in cui si concretizzano i relativi movimenti di numerario (incassi e pagamenti).

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

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

Immobilizzazioni

Immateriali

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

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

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

Materiali

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

Gli immobili di cui all'art. 2 della Legge 449/1997, trasferiti a titolo gratuito dal Demanio all'Azienda in base all'art. 46 della Legge 388/2000, sono iscritti al costo storico aumentato degli oneri accessori di diretta imputazione.

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

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

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

- impianto di allarme: 30%;
- impianto antincendio: 15%;
- impianto di condizionamento: 15%;
- mobili: 12%;
- macchine elettroniche: 20%;
- C.E.D.: 20%;
- arredi: 10%;
- attrezzature: 15%;
- altri beni materiali: 15%

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

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

Per quanto riguarda gli immobili strumentali posseduti dall'impresa e per i quali è in corso la procedura di ammortamento (magazzino di via N. Sauro), si è tenuto conto della disposizione prevista dall'art. 1 comma 81 legge 244/2007 – Finanziaria 2008 approvata il 24/12/2007 – che ha introdotto una norma di interpretazione autentica dell'art. 36, comma 8 del D.L. 223/2006, secondo la quale le quote di ammortamento, dedotte nei periodi d'imposta precedenti al periodo d'imposta in corso al 4 luglio 2006 calcolate sul costo complessivo del bene, sono da riferirsi proporzionalmente al costo dell'area ed al costo del fabbricato.

Immobilizzazioni in corso

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

Crediti

Sono esposti al presumibile valore di realizzo, rappresentato dalla differenza tra il valore nominale degli stessi e le rettifiche iscritte al Fondo Svalutazione Crediti. Detto fondo in bilancio è portato in diretta diminuzione delle voci attive cui si riferisce ed è commisurato all'entità dei rischi connessi agli specifici crediti "in sofferenza".

Debiti

Sono rilevati al loro valore nominale.

Ratei e Risconti

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

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

Rimanenze

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

Partecipazioni

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

Fondi per rischi e oneri

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

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

Fondo TFR

Rappresenta l'effettivo debito maturato verso il personale in forza a fine esercizio in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo.

Il fondo corrisponde al totale delle singole indennità maturate a favore dei dipendenti alla data di chiusura del bilancio, al netto degli acconti erogati, ed è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data.

Imposte sul reddito

Le imposte sono accantonate secondo il principio della competenza

economica e nel rispetto delle aliquote e delle norme vigenti.
L'iscrizione della fiscalità differita è stata oggetto di una valutazione prudentiale. Pertanto le imposte anticipate sono rilevate solo nel caso non esistano dubbi circa la disponibilità di utili futuri.

Riconoscimento ricavi

I ricavi per la vendita dei beni sono riconosciuti al momento del trasferimento della proprietà.

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

Operazioni di locazione finanziaria (leasing)

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

Attività

I. Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2008	Saldo al 31/12/2007	Variazioni
19.964	3.325	16.639

Totale movimentazione delle immobilizzazioni immateriali

Descrizione Costi	Valore 31/12/2007	Incrementi esercizio	Decrementi esercizio	Amm.to esercizio	Valore 31/12/2008
Impianto e ampliamento					
Ricerca, sviluppo e pubblicità					
Diritti brevetti industriali	2.785	20.259		-9.069	13.975
Concessioni, licenze, marchi					
Avviamento					
Immobilizzazioni in corso e acconti					
Altre	540	8.983		-3.534	5.989
	3.325	29.242	0	-12.603	19.964

Gli "Incrementi dell'esercizio" (€29.242.=) riguardano:

- per €20.259.= acquisti di *software in licenza d'uso*, tra cui un nuovo software che permette di programmare e monitorare la manutenzione degli alloggi, una nuova postazione per l'ufficio ragioneria e delle personalizzazioni del software di contabilità già esistente;
- per €8.983.= la realizzazione di un *software di produzione interna* che ha informatizzato la gestione del protocollo.

Il saldo al 31/12/08 (€19.964.=) evidenzia il valore netto contabile per:

- Software in licenza d'uso	€	13.975 . =
- Software di produzione interna	€	5.989 . =
	€	<u>19.964 . =</u>

Precedenti rivalutazioni, ammortamenti e svalutazioni

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

Descrizione Costi	Costo Storico	Fondo Ammortamento	Rivalutazioni	Svalutazioni	Valore Netto
Impianto e ampliamento					
Ricerca, sviluppo e pubblicità					
Diritti brevetti industriali	169.956	-167.171			2.785
Concessioni, licenze, marchi					
Avviamento					
Immobilizzazioni in corso e acconti					
Altre	120.529	-119.989			540
	290.485	-287.160	0	0	3.325

II. Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2008	Saldo al 31/12/2007	Variazioni
37.799.595	37.741.144	58.451

Terreni e fabbricati

Descrizione	Importo
Costo storico	40.032.479
Rivalutazione monetaria	103.688
Rivalutazione economica	
Ammortamenti esercizi precedenti	-2.460.062
Svalutazione esercizi precedenti	
Saldo al 31/12/2007	37.676.105
Acquisizione dell'esercizio	46.504
Rivalutazione monetaria	
Rivalutazione economica dell'esercizio	
Svalutazione dell'esercizio	
Cessioni dell'esercizio	
Fondo ammortamento alloggi ceduti	
Giroconti per riclassificazione	
Interessi capitalizzati nell'esercizio	
Ammortamenti dell'esercizio	-137.479
Saldo al 31/12/2008	37.585.130

La voce "Acquisizione dell'esercizio" (€46.504.=) è interamente riferita:

- alla capitalizzazione di costi per il rifacimento del manto di copertura in v.le Repubblica 43	€	46.504 . =
--	---	------------

Impianti

Descrizione	Importo
Costo storico	31.660
Rivalutazione monetaria	
Rivalutazione economica	
Ammortamenti esercizi precedenti	-17.791
Svalutazione esercizi precedenti	
Saldo al 31/12/2007	13.869
Acquisizione dell'esercizio	21.600
Rivalutazione monetaria	
Rivalutazione economica dell'esercizio	
Svalutazione dell'esercizio	
Cessioni dell'esercizio	-1.850
Fondo ammortamento beni ceduti	693
Giroconti negativi (riclassificazione)	
Interessi capitalizzati nell'esercizio	
Ammortamenti dell'esercizio	-6.045
Saldo al 31/12/2008	28.267

Nell'esercizio 2008 si è proceduto:

- alla sostituzione dell'impianto di condizionamento per gli uffici (€ 18.600,00.=);
- all'implementazione dell'impianto di video sorveglianza (€ 3.000.=);
- alla cessione di apparecchiature di video sorveglianza (€-1.850.=)

Attrezzature industriali e commerciali

Descrizione	Importo
Costo storico	9.848
Rivalutazione monetaria	
Rivalutazione economica	
Ammortamenti esercizi precedenti	-9.580
Svalutazione esercizi precedenti	
Saldo al 31/12/2007	268
Acquisizione dell'esercizio	
Rivalutazione monetaria	
Rivalutazione economica dell'esercizio	
Svalutazione dell'esercizio	
Cessioni dell'esercizio	
Fondo ammortamento beni ceduti	
Giroconti positivi (riclassificazione)	
Giroconti negativi (riclassificazione)	
Interessi capitalizzati nell'esercizio	
Ammortamenti dell'esercizio	-85
Saldo al 31/12/2008	183

Altri beni

Descrizione	Importo
Costo storico	139.073
Rivalutazione monetaria	
Rivalutazione economica	
Ammortamenti esercizi precedenti	-116.827
Svalutazione esercizi precedenti	
Saldo al 31/12/2007	22.246
Acquisizione dell'esercizio	25.633
Rivalutazione monetaria	
Rivalutazione economica dell'esercizio	
Svalutazione dell'esercizio	
Cessioni dell'esercizio	-164
Fondo ammortamento beni ceduti	164
Giroconti positivi (riclassificazione)	
Giroconti negativi (riclassificazione)	
Interessi capitalizzati nell'esercizio	
Ammortamenti dell'esercizio	-3.872
Saldo al 31/12/2008	44.007

La voce acquisizione evidenzia acquisti per:

- macchine ufficio elettroniche	€ 502 .:=
- mobili per l'ufficio	€ 3.000 .:=
- stampanti e personal computer	€ 2.383 .:=
- server aziendale	€ 19.040 .:=
- bicicletta elettrica	€ 708 .:=
	€ <u>25.633 .:=</u>

Le cessioni sono relative alla vendita di:

- nr. 1 bicicletta	€ 164 .:=
--------------------	-----------

Immobilizzazioni in corso e acconti

Descrizione	Importo
Saldo al 31/12/2007	28.656
Acquisizione dell'esercizio	113.352
Cessioni dell'esercizio	
Giroconti positivi (riclassificazione)	
Giroconti negativi (riclassificazione)	
Interessi capitalizzati nell'esercizio	
Saldo al 31/12/2008	142.008

L'acquisizione dell'esercizio si riferisce:

- al completamento della demolizione dei fabbricati fatiscenti siti in via Espinasse (€ 7.344.=). Sull'area, come ampiamente illustrato nella Relazione sulla Gestione cui si rimanda, è prevista l'edificazione di una palazzina da porre in vendita, oltre alla nuova sede dell'azienda;
- ai costi di realizzazione, capitalizzati in base agli Stati Avanzamento

Lavori, di 2 nuovi fabbricati gemelli siti in viale Boccaccio per complessivi 33 alloggi (€106.008.=).

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

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

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

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

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

- magazzino di Via N. Sauro.

II. Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2008	Saldo al 31/12/2007	Variazioni
101.124	106.831	-5.707

Partecipazioni

Descrizione	31/12/2007	Incremento	Decremento	31/12/2008
Imprese controllate				
Imprese collegate				
Imprese controllanti				
Altri	103			103
	103	0	0	103

Le partecipazioni sono riferite alla Società Edilizia Popolare Roma.

Crediti

Descrizione	31/12/2007	Incremento	Decremento	31/12/2008
Imprese controllate				
Imprese collegate				
Imprese controllanti				
Altri	106.728	28.701	-34.408	101.021
	106.728	28.701	-34.408	101.021

Comprendono i crediti verso:

- acquirenti di alloggi per rate di prezzo a scadere	€ 46.760 .=-
- aziende erogatrici di acqua, luce, gas e telefono per depositi cauzionali	€ 41.132 .=-
- comune di Busto Arsizio per depositi cauzionali	€ 8.679 .=-
- ufficio postale per deposito cauzionale	€ 2.854 .=-
- Erario per acconto imposta sostitutiva su T.F.R.	€ 1.596 .=-
	<u>€ 101.021 .=-</u>

L'incremento verificatosi è imputabile principalmente all'integrazione dei depositi cauzionali giacenti presso l'Ufficio Postale e presso l'ente gestore dell'erogazione del gas (Agesp Srl), mentre il decremento è essenzialmente dovuto alle rate di prezzo scadute nell'esercizio, nonché all'utilizzo del deposito presso l'Ufficio Postale a copertura delle spese per la corrispondenza aziendale.

C) Attivo circolante**I. Rimanenze**

Saldo al 31/12/2008	Saldo al 31/12/2007	Variazioni
1.150.213	1.179.224	-29.011

Evidenziano il valore al 31/12/08 degli immobili destinati alla vendita ed alla cessione gratuita al Comune di Busto Arsizio e precisamente:

- alloggio ultimato in Viale Sicilia 36	€ 1.379 .=-
- alloggio ultimato in Via Spalato 8	€ 2.740 .=-
- residue unità immobiliari via Magenta II lotto -	€ 190.185 .=-
- Sala Polifunzionale Via Magenta - ultimata	€ 955.909 .=-
	<u>€ 1.150.213 .=-</u>

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

Rispetto ai valori di bilancio al 31/12/2007 le rimanenze hanno subito un decremento di € 29.011.= per effetto della cessione di nr. 1 box sito nell'immobile di via Magenta venduto nel corrente anno.

II. Crediti

Saldo al 31/12/2008	Saldo al 31/12/2007	Variazioni
4.041.091	3.170.528	870.563

Il saldo è così suddiviso secondo le scadenze.

Descrizione	Entro	Oltre	Oltre	Totale
	12 mesi	12 mesi	5 anni	
Verso utenti e clienti	718.863	825.043		1.543.906
Verso imprese controllate				
Verso imprese collegate				
Verso "Stato C.E.R."	468			468
Per Crediti Tributari	14.777			14.777
Per Imposte Anticipate		96.938		96.938
Verso altri	2.353.386	31.616		2.385.002
	3.087.494	953.597	0	4.041.091

Crediti verso utenti e clienti (€ 1.543.906.=)

Tale voce rileva i crediti vantati dall'Azienda al 31/12/08 nei confronti di

- inquilini ed assegnatari per canoni di locazione, rate a riscatto e rimborso spese per servizi addebitati dall'Azienda, scaduti e non pagati, per €1.490.044.==;
- clienti diversi per fatture emesse per €8.877.==;
- clienti diversi per fatture da emettere per €44.985.==,

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

Si evidenziano qui di seguito i crediti verso inquilini ed assegnatari (€ 1.490.044.==) per il loro valore nominale, distinguendo i crediti maturati nei confronti degli inquilini/proprietari residenti in stabili dell'Azienda da quelli di inquilini residenti in alloggi di proprietà di comuni diversi e della Regione Lombardia gestiti dall'Aler:

a) crediti verso inquilini/proprietari di stabili dell'Azienda		
<i>di cui crediti verso inquilini</i>	€ 900.118	
<i>di cui crediti verso proprietari</i>	€ 3.430	903.548 .==
b) crediti verso inquilini di stabili di Comuni diversi		€ 874.962 .==
c) crediti verso inquilini di stabili della Regione Lombardia		€ 9.688 .==
<i>totale</i>		<u>€ 1.788.198 .==</u>
d) Fondo Svalutazione crediti verso inquilini stabili Aler		€ -298.154 .==
<i>importo netto a bilancio</i>		<u><u>€ 1.490.044 .==</u></u>

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

anno 1996	€	600 . =
anno 1998	€	119 . =
anno 2000	€	727 . =
anno 2001	€	2.409 . =
anno 2002	€	3.436 . =
anno 2003	€	6.742 . =
anno 2004	€	19.298 . =
anno 2005	€	42.894 . =
anno 2006	€	75.253 . =
anno 2007	€	187.398 . =
anno 2008	€	564.672 . =
	€	<u>903.548 . =</u>

Il credito di € 564.672.= relativo all'anno 2008 nei confronti degli inquilini degli alloggi di proprietà dell'Azienda rappresenta circa il 13,55% di quanto addebitato agli stessi per affitto, servizi e rate a riscatto, contro il 12,08% evidenziato nella nota integrativa al Bilancio Consuntivo 2007.

Si ritiene opportuno continuare a segnalare, per omogeneità di raffronto con i dati indicati nelle Note Integrative ai precedenti bilanci, anche la percentuale di morosità ricalcolata tenendo conto dei versamenti effettuati dagli inquilini negli ultimi giorni del mese di dicembre 2008, ma accreditati dall'ufficio postale nel gennaio 2009, ammontanti a € 10.912.=. La percentuale di morosità così ricalcolata scende al 13,29%, contro il 11,47% evidenziata al 31/12/07.

Si riporta il dettaglio della situazione debitoria al 31/12/2008 degli inquilini degli stabili gestiti per conto terzi - vedasi punti b) e c) a pag. 11:

- inquilini Comune di Busto Arsizio	€	493.118 . =
- inquilini Comune di Rescaldina	€	83.093 . =
- inquilini Comune di Cerro Maggiore	€	53.270 . =
- inquilini Comune di Buscate	€	25.717 . =
- inquilini Comune di Magnago	€	26.648 . =
- inquilini Comune di Parabiago	€	56.615 . =
- inquilini Comune di Marnate	€	22.755 . =
- inquilini Regione Lombardia	€	9.688 . =
- inquilini Comune di Olgiate Olona	€	49.763 . =
- inquilini Comune di Turbigo	€	46.146 . =
- inquilini Comune di Somma Lombardo	€	12.406 . =
- inquilini Comune di Castano Primo	€	5.431 . =
	€	<u>884.650 . =</u>

Il Fondo Svalutazioni Crediti di €298.154.= verso inquilini di stabili Aler (vedasi punto d) ha registrato, nel corso dell'esercizio, le seguenti movimentazioni:

saldo al 31/12/07	€	233.580 . =
- utilizzo nell'esercizio 2008 a copertura	€	. =
crediti di inquilini morosi ormai inesigibili	€	-25.426 . =
- accantonamento dell'esercizio	€	90.000 . =
	€	<u>298.154 . =</u>

Nulla è stato accantonato sui crediti verso inquilini di stabili comunali e Regione Lombardia essendo tale morosità interamente imputabile agli enti proprietari degli alloggi.

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

Il suo utilizzo per lo storno dei crediti inesigibili avviene nel momento in cui tale inesigibilità è ritenuta definitiva in base a considerazioni legali, fiscali o pratiche.

Si ritiene che il Fondo Svalutazione Crediti complessivamente accantonato sia adeguato a fronteggiare gli effettivi rischi di perdite sui crediti in bilancio.

Crediti verso Stato (EX - C.E.R.) per Gestione Speciale (€ 468.=)

Tali crediti, che si riferiscono ai corrispettivi per la gestione rientri per l'esercizio 2008 per € 468.=, sono da contrapporsi alla voce del passivo "Debiti verso Stato (ex C.E.R.)" evidenziata alla pag. 23.

Rispetto agli esercizi precedenti, in questa voce non trova più allocazione il credito iscritto a fronte delle rate di ammortamento dei mutui coperte mediante utilizzo dello 0,50% del Valore locativo di cui alla delibera CIPE 20/12/96, come concesso dalla Delibera della Regione Lombardia n. VI/36970 del 19/06/98. Tale variazione è conseguente all'entrata in vigore della Legge Regionale 27/07 che ha escluso, dalle spese che devono essere coperte dai canoni di locazione degli alloggi E.R.P., l'ammontare corrispondente allo 0,50% del Valore locativo. Non sussistendo più tale posta, che veniva contabilizzata nei costi, tra gli "Oneri diversi di gestione", e nel Passivo, tra i "Debiti verso Stato - Ex C.E.R.", sono cessati i presupposti per poter rilevare crediti nella voce in esame.

Crediti tributari (€ 14.777.=)

Sono riferiti a:

- crediti verso erario per IVA	€	4.780 . =
- credito verso erario per rimborso interessi	€	9.997 . =
	€	<u>14.777 . =</u>

Imposte anticipate (€ 96.938.=)

Le imposte anticipate sono relative a differenze temporanee deducibili in esercizi futuri e dettagliate nel paragrafo “Fiscalità differita/anticipata”, nell’ultima parte della presente nota integrativa.

Crediti verso altri (€ 2.385.002.=)

Sono compresi in questa voce i crediti maturati nei confronti:

Descrizione	entro i 12 mesi	oltre i 12 mesi
- dello Stato: per contributi in conto mutui	1.186	31.616
- di Comuni diversi per la gestione e manutenzione degli stabili	2.127.218	
- della Regione Lombardia per la gestione e manutenzione degli stabili	24.911	
- di inquilini diversi per conguaglio servizi	129.897	
- di Amministrazioni condominiali per anticipi in conto spese	60.671	
- di diversi	9.503	
	2.353.386	31.616

I “Crediti verso Comuni diversi e Regione Lombardia”, ammontanti ad € 2.152.129.=, rappresentano la voce più significativa .

Tali crediti, sommati ai crediti verso inquilini di stabili comunali e regionali, sono da conguagliare con l’importo dei debiti verso gli Enti medesimi rilevati nel Passivo tra gli “Altri Debiti”.

Registrano un sensibile incremento rispetto all’esercizio 2007, pari a € 617.972.=, da attribuire principalmente alla rilevazione di crediti verso il comune di Busto Arsizio a fronte di Stati Avanzamento Lavori maturati sul cantiere denominato “Contratti di Quartiere” che Aler sta seguendo per conto dell’amministrazione comunale in forza di convenzione stipulata con la medesima nel 2005.

Per maggiori informazioni sul Contratto di Quartiere si rimanda alla Relazione sulla Gestione allegata al presente bilancio.

III. Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Saldo al 31/12/2008	Saldo al 31/12/2007	Variazioni
1.473.715	1.487.780	-14.065

Descrizione	31/12/2008	31/12/2007
Partecipazioni in imprese controllate	0	0
Partecipazioni in imprese collegate	0	0
Altre partecipazioni	0	0
Altri titoli	1.473.715	1.487.780
	1.473.715	1.487.780

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

IV. Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2008	Saldo al 31/12/2007	Variazioni
1.719.673	1.289.273	430.400

Descrizione	31/12/2008	31/12/2007
Depositi bancari e postali	1.719.090	1.288.748
Assegni		
Denaro e altri valori in cassa	583	525
	1.719.673	1.289.273

Sono costituite dalle disponibilità temporanee presso:

- il Cassiere	€ 1.682.960
- c/c bancari diversi	€ 7.753
- c/c postale	€ 28.377
- l'Azienda come fondo cassa	€ 583
	<u>€ 1.719.673</u>

D) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2008	Saldo al 31/12/2007	Variazioni
6.554	6.724	-170

Accolgono:

- risconti attivi per costi gestionali diversi (€4.037.=) sostenuti nel 2008, ma di competenza dell'anno 2009;
- risconti attivi pluriennali (€ 2.517.=) relativi ad imposte di registro pagate per il rinnovo pluriennale di contratti di locazione e ad un premio per una polizza assicurativa, stipulata a copertura dei rischi di responsabilità civile dei dipendenti dell'azienda che sono impegnati come progettisti in un nuovo cantiere.

Passività

A) Patrimonio netto

Saldo al 31/12/2008	Saldo al 31/12/2007	Variazioni
27.446.988	26.899.185	547.803

Descrizione	31/12/2007	Incrementi	Decrementi	31/12/2008
Capitale	7.328.235			7.328.235
Riserve di rivalutazione	105.741			105.741
Riserva statutaria	44.452	409		44.861
Altre riserve distintamente indicate:				
a) Riserva contributi in conto capitale art. 55 T.U. (ante 1993)	3.346.962			3.346.962
a) Riserva contr.in conto capitale art. 55 T.U. (dal 1993 al 1997)	2.253.051			2.253.051
b) Riserva Contributi art. 55 T.U.I.R. c.3 lettera b	11.293.171	547.579		11.840.750
b) F.do contributi dello Stato				
b) F.do contributi di altri enti frazionati art. 55 T.U.I.R.				
b) Riserve tassate	1.599.411			1.599.411
b) Riserva facoltativa	840.120	7.771		847.891
b) Riserva L. 449/97-388/00	79.860			79.860
b) Riserva per arrotondamento	2		-5	-3
Utili portati a nuovo	0			0
Utile dell'esercizio	8.180	229	-8.180	229
	26.899.185	555.988	-8.185	27.446.988

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

DESCRIZIONE	CAPITALE di DOTAZIONE	RISERVA di RIVALUTAZIONE	RISERVA STATUTARIA	ALTRE RISERVE	RISULTATO D'ESERCIZIO	TOTALE
<i>Saldo al 31/12/05</i>	<i>7.328.235</i>	<i>105.741</i>	<i>29.340</i>	<i>18.865.501</i>	<i>295.407</i>	<i>26.624.224</i>
Riserva legge 449/97 – 388/00						
Destinazione utile 2005			14.770	280.637	-295.407	0
Contributi erogati da stato Regioni altri enti per realizzazione interventi di ERS				259.943		259.943
Riserva per conversione Euro				2		2
Utile 2006					6.834	6.834
<i>Saldo al 31/12/2006</i>	<i>7.328.235</i>	<i>105.741</i>	<i>44.110</i>	<i>19.406.083</i>	<i>6.834</i>	<i>26.891.003</i>
Riserva legge 449/97 – 388/00						
Destinazione utile 2006			342	6.492	-6.834	0
Contributi erogati da stato Regioni altri enti per realizzazione interventi di ERS						
Riserva per conversione Euro				2		2
Utile 2007					8.180	8.180
<i>Saldo al 31/12/2007</i>	<i>7.328.235</i>	<i>105.741</i>	<i>44.452</i>	<i>19.412.577</i>	<i>8.180</i>	<i>26.899.185</i>
Riserva legge 449/97 – 388/00						0
Destinazione utile 2007			409	7.771	-8.180	0
Contributi erogati da stato Regioni altri enti per realizzazione interventi di ERS				547.579		547.579
Riserva per conversione Euro				-5		-5
Utile 2008					229	229
<i>Saldo al 31/12/2008</i>	<i>7.328.235</i>	<i>105.741</i>	<i>44.861</i>	<i>19.967.922</i>	<i>229</i>	<i>27.446.988</i>

Le poste del Patrimonio Netto sono così distinte secondo l'origine, la possibilità di utilizzazione, la distribuibilità e l'avvenuta utilizzazione nei tre esercizi precedenti:

Natura/ descrizione	Importo	Possibilità di utilizzo (*)	Quota disponibile	Utilizzi nei 3 esercizi precedenti a copertura di perdite	Utilizzi nei 3 esercizi precedenti per altre ragioni
Capitale	7.328.235	B			
Riserva sovrapprezzo azioni		A/B			
Riserva di rivalutazione	105.741	B			
Riserva legale					
Riserva Statutaria	44.861	B			
Riserva azioni proprie in portafoglio					
Altre riserve	19.967.922	B			5.577
Utili/perdite portati a nuovo					
Totale	27.446.759		0	0	5.577
quota non distribuibile					
Residua quota distribuibile					

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

Capitale di dotazione (€ 7.328.235.=)

L'ammontare di € 7.328.235.= corrisponde al valore degli edifici a suo tempo devoluti al soppresso I.A.B.C.P. in attuazione della delibera della Giunta Regionale della Lombardia Nr. III/6562 del 29/04/81.

Riserve di rivalutazione (€ 105.741.=)

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

Riserva statutaria (€ 44.861.=)

Registra un incremento di €409.= corrispondente alla destinazione di 1/20 dell'utile dell'esercizio 2007, come previsto dall'art. 29 dello Statuto dell'Azienda.

Altre riserve distintamente indicate (€ 19.967.922.=)

Tale voce accoglie la riserva facoltativa e le riserve derivanti da contributi in conto capitale erogati dallo Stato e dalla Regione per la realizzazione di interventi di Edilizia Residenziale Pubblica, nonché la riserva L. 449/97 e L. 388/00.

La riserva facoltativa, pari ad € 847.891.=, presenta un incremento di € 7.771.= da attribuire alla destinazione dei 19/20 dell'utile dell'esercizio

2007 ai sensi dell'art. 29 dello statuto Aziendale, come già indicato nel commento alla voce "Riserva Statutaria".

Le Riserve da Contributo in conto capitale evidenziano i contributi erogati dallo Stato e dalla Regione per la realizzazione di interventi di Edilizia Sovvenzionata, pari ad €19.040.174.=.

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

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

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

- riserva contributi in conto capitale art. 55 T.U.I.R. (ante 1993)	€	3.346.962 .:=
- riserva contributi in conto capitale art. 55 T.U.I.R. (dal 1993 al 1997) in sospensione d'imposta	€	2.253.051 .:=
- riserva contributi in conto capitale art. 55 T.U.I.R. - comma 3, lettera b	€	11.840.750 .:=
- fondo contributi dello Stato frazionati art. 55 T.U.I.R.	€	0 .:=
- fondo contributi di altri Enti frazionati art. 55 T.U.I.R.	€	0 .:=
- riserve tassate	€	1.599.411 .:=
- riserva L. 449/97 e 388/00 art. 55 T.U.I.R. – comma 3, lettera b	€	79.860 .:=
	€	<u>19.120.034 .:=</u>

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

- fino al 1992: il 100% a "Riserva contributi in conto capitale";
- per l'esercizio 1993: il 50% a "Riserva contributi in conto capitale in sospensione d'imposta", il restante 50% al "Fondo contributi frazionati"; da questo fondo, per gli anni 1993 e successivi, è stato prelevato e girato al conto economico l'importo tassato;
- dal 1994 e sino al 1997: il 50% a "Riserva contributi in conto capitale" e il restante 50% a "Fondo contributi frazionati"; da questo fondo si è prelevato l'importo tassato, contabilizzandolo a "Riserve tassate";
- dal 1998 al 2008: il 100% a "Riserva contributi in conto capitale" ai sensi art. 55 c. 3, lettera b (art. 88 nuovo T.U.I.R. che stabilisce che "non sono più considerati contributi o liberalità i finanziamenti erogati dallo Stato, dalle Regioni e dalle Province autonome per costruzione, ristrutturazione, manutenzione straordinaria e ordinaria immobili Edilizia Residenziale Pubblica agli I.A.C.P. o comunque denominati").

B) Fondi per rischi e oneri

Saldo al 31/12/2008	Saldo al 31/12/2007	Variazioni
1.374.439	1.248.548	125.891

Descrizione	31/12/2007	Incrementi	Decrementi	31/12/2008
Per trattamento di quiescenza				
Per imposte				
Altri	1.248.548	295.100	-169.209	1.374.439
	1.248.548	295.100	-169.209	1.374.439

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

- il fondo accantonamento per lavori di manutenzione straordinaria di € 649.434.=. Tale fondo, che al 31/12/07 ammontava ad €523.543.=, nel corso dell’esercizio 2008 ha registrato un decremento di €169.209.=, dovuto al suo utilizzo a copertura di lavori di manutenzione straordinaria, ed un incremento di € 295.100.=, effettuato per € 285.268.= ai sensi dell’art. 5, comma 1, della Legge Regione Lombardia n. 27/07 e per € 9.832.= in applicazione della DGR VIII/007973 del 6 agosto 2008, la quale stabilisce che le risorse economiche non utilizzate dalle Aler per il pagamento dell’ICI, a seguito dell’entrata in vigore del D.L. 93/08, vengano destinate per il 50% del loro ammontare a contributo di solidarietà e per il rimanente 50% ad interventi di manutenzione.
- il fondo accantonamento per rischi futuri (€705.000.=) stanziato per coprire il possibile debito dell’Azienda sino al 31/12/07 nei confronti di inquilini diversi di alloggi E.R.P. ai quali è stato applicato un aumento di canoni a partire dal 1/4/04, in applicazione di una delibera consigliare avverso la quale il S.I.C.e.T (Sindacato Inquilini Casa e Territorio) ha presentato ricorso al T.A.R. Lombardia chiedendone l’annullamento. Con sentenza di 1° grado emessa dal tribunale Regionale nel luglio 2005 è stato respinto il suddetto ricorso. Il S.I.C.e.T. ha ricorso in appello al Consiglio di Stato contro l’ALER e la Regione Lombardia chiedendo l’annullamento e/o la riforma della medesima sentenza. L’appello è stato depositato in data 29/09/2006 ed assegnato alla V Sezione del Consiglio di Stato con n.r.g. 7950/06. Il legale dell’Azienda ha depositato il controricorso in data 28/05/2007. Alla data di redazione della presente Nota Integrativa non risulta ancora fissata la data dell’udienza.
Il fondo in esame è stato pertanto costituito prudenzialmente, per fronteggiare i rischi derivanti da un possibile accoglimento dell’istanza presentata in appello che potrebbe condannare l’Azienda alla restituzione dei maggiori canoni richiesti a partire dal 1/04/04 e sino al 31/12/2007. Dopo tale data non sono stati appostati ulteriori fondi, in quanto la determinazione dei canoni di locazione è avvenuta in applicazione della nuova Legge Regionale n. 27/07.
- il fondo accantonamento a favore dell’A.I.R.E. per attività di ricerche e di monitoraggio nel settore edilizio (saldo come al 31/12/07 per € 20.005.=).

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Saldo al 31/12/2008	Saldo al 31/12/2007	Variazioni
557.162	513.481	43.681

La variazione è così costituita:

Variazioni	Importo
Incremento per accantonamento dell'esercizio	47.905
Decrementi	-4.224
	43.681

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito dell'Azienda al 31/12/2008 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

Tale passività è soggetta a rivalutazione a mezzo di indici.

Il decremento è riferito per € 1.707.= alla rilevazione dell'imposta sostitutiva 11% sulla rivalutazione del T.F.R., istituita con Decreto Legislativo 47/2000 e per € 2.517.= alla corresponsione del T.F.R., maturato a favore di due dipendenti assunti con contratto a tempo determinato scaduto nel corso dell'esercizio.

D) Debiti

Saldo al 31/12/2008	Saldo al 31/12/2007	Variazioni
8.906.921	8.210.999	695.922

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

Descrizione	Entro	Oltre	Oltre	Totale
	12 mesi	12 mesi	5 anni	
Obbligazioni				
Obbligazioni convertibili				
Debiti verso banche				
Debiti verso altri finanziatori (mutui)	162.546	385.112	119.917	667.575
Acconti		1.524		1.524
Debiti verso fornitori	869.522			869.522
Debiti costituiti da titoli di credito				
Debiti verso imprese controllate				
Debiti verso imprese collegate				
Debiti verso Stato ex CER	927.529	624.169		1.551.698
Debiti tributari	52.976			52.976
Debiti verso istituti di previdenza	25.503			25.503
Altri debiti	4.728.173	339.725	670.225	5.738.123
	6.766.249	1.350.530	790.142	8.906.921

Debiti verso altri finanziatori (€ 667.575.=)

Si riferiscono a debiti per mutui passivi accesi per finanziare interventi di costruzione o ristrutturazione di stabili diversi.

Nel corso dell'esercizio 2008, a seguito del rimborso agli enti creditizi delle quote capitali comprese nelle rate di ammortamento corrisposte e della rilevazione del contributo dello Stato in conto capitale, si è verificato un decremento complessivo di €147.091.= del debito residuo per mutui, e precisamente di €15.576.= per i mutui accesi con la Cassa DD.PP., di €131.515.= per mutui accesi con il gruppo Intesa SanpaoloS.p.A., di cui €10.613.= relative al mutuo fondiario concesso dall'Istituto San Paolo per finanziare i costi di costruzione del complesso immobiliare di Via Magenta destinato alla vendita.

Al 31/12/2008 il debito distinto per Enti Mutuanti è così suddiviso:

- Cassa Depositi e Prestiti	€	296.230 .:=
- Intesa S.p.A.	€	185.968 .:=
- SANPAOLO IMI	€	107.024 .:=
- SANPAOLO IMI (mutuo fondiario)	€	78.353 .:=
	€	<u>667.575 .:=</u>

Acconti (€ 1.524.=)

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

Debiti verso Fornitori (€ 869.522.=)

Rappresentano debiti verso:

- fornitori di beni e servizi	€	742.824 .:=
- fornitori per fatture da ricevere per costi d'esercizio	€	121.946 .:=
- fornitori per fatture da ricevere per costi da capitalizzare	€	4.752 .:=
	€	<u>869.522 .:=</u>

Rispetto all'esercizio 2007 evidenziano un incremento di €523.602.=, imputabile principalmente a fatture diverse per consumi di gas, nonché ad un S.A.L. relativo all'intervento immobiliare di Via T. Speri, eseguito per conto del Comune di Busto Arsizio.

Debiti verso Stato - Ex C.E.R. (€ 1.551.698.=)

Tale conto evidenzia:

- le somme contabilizzate nell'anno 2008 che dovranno essere versate, al netto dei "Crediti verso lo Stato ex Cer per Gestione Speciale", su apposito c/c presso la Banca d'Italia vincolato alle destinazioni previste dalla Legge 560/93 e riferite: alle rate di riscatto per l'es. 2008 relative ad alloggi ceduti con pagamento rateale	€ 12.838 . =	
all'estinzione del diritto di prelazione debiti scadenti entro 12 mesi	€ 18.384 . =	€ 31.222 . =
- i fondi destinati al reinvestimento del ricavato delle vendite ai sensi della Legge 560/93		
scadenti entro 12 mesi	€ 896.307 . =	
scadenti oltre 12 mesi	€ 577.408 . =	
totale fondi Legge 560/93		€ 1.473.715 . =
- il debito residuo a carico degli acquirenti di alloggi che hanno optato per il pagamento rateale		
scadenti entro 12 mesi	€ 0 . =	
scadenti oltre 12 mesi	€ 46.761 . =	
totale debito residuo		€ 46.761 . =
TOTALE DEBITI V/STATO ex CER		€ 1.551.698

La diversa suddivisione dell'ammontare di questa posta tra debiti scadenti a breve ed a medio o lungo termine rispetto ai dati evidenziati nel bilancio al 31/12/2007 è dovuta alla mancata rilevazione, tra i debiti a breve termine, dello 0,50% del valore locativo degli alloggi, non più previsto dalla Legge 27/07, come segnalato a pag. 13, nonché alla riparametrazione temporale dell'utilizzo dei fondi giacenti presso la Banca d'Italia, coerentemente al piano di reinvestimento degli stessi.

Debiti tributari (€ 52.976.=)

Si riferiscono a debiti per:

- saldo IRES	€ 1.992
- saldo IRAP	€ 11.050
- IVA ad esigibilità differita	€ 4.600
- ritenute sui redditi di lavoro dipendente	€ 25.493
- ritenute sui redditi assimilati a redditi di lavoro dipendente	€ 1.210
- ritenute sui redditi di lavoro autonomo	€ 6.924
- imposta sostitutiva 11% su T.F.R.	€ 1.707
	€ 52.976

Debiti verso Istituti di previdenza e sicurezza sociale (€ 25.503.=)

Comprendono i debiti verso:

- I.N.P.D.A.P.	€	22.755 .:=
- I.N.P.S.	€	2.035 .:=
- I.N.A.I.L.	€	713 .:=
	€	<u>25.503 .:=</u>

Rappresentano i contributi a carico dell'Azienda e dei dipendenti relativi alle competenze del mese di dicembre e 13' mensilità da versare agli enti suddetti nel mese di gennaio 2009 ed i contributi a carico dell'Azienda contabilizzati in riferimento a competenze maturate al 31/12/08 nei confronti dei dipendenti, ma non ancora corrisposte.

Altri debiti (€ 5.738.123.=)

Risultano così dettagliati:

Descrizione	entro i 12 mesi	oltre i 12 mesi
- debiti verso Comuni diversi per canoni di locazione e servizi degli alloggi di loro proprietà	3.242.682	
- debito verso il Comune di Busto Arsizio per l'area di Via Magenta	955.909	
- debito verso il Comune di Busto Arsizio per opere di urbanizzazione	20.000	
- debito verso il Comune di Busto Arsizio per contributo costruzione stabile Via Magenta 7 ancora da utilizzare	412	
- debito verso il Comune di Busto Arsizio per unità immobiliari da cedere	6.649	
- debito verso il Comune di Busto Arsizio per contributo intervento Contratti di Quartiere - Azioni sociali	28.000	
- debito verso il Comune di Busto Arsizio per contributo intervento Contratti di Quartiere - Lotto I	242.804	
- debiti verso Regione Lombardia per canoni di locazione e servizi alloggi di sua proprietà	41.556	
- debiti verso inquilini diversi	75.714	
- debiti verso inquilini diversi per conguaglio servizi a rimborso	850	
- debiti verso sindacato inquilini (SICET)	4.439	
- debiti v/sindacati per ritenute sindacali dipendenti	48	
- debiti verso condomini diversi	9.756	
- debiti verso Cassa Depositi e Prestiti	1.500	
- debiti verso banche	241	
- debiti verso Ufficio Registro per saldo imposta bollo	1.582	
- debiti verso fondi di Previdenza Complementare	2.856	
- debiti verso Agesp	196	
- debiti verso Telecom Italia	412	
- debiti diversi	17.542	
- debiti v/personale dipendente per compenso incentivante e compenso progettazione L. 109/94	40.288	
- debiti v/personale dipendente per ferie non godute	34.737	
- debiti verso Regione Lombardia per anticipazione a fronte ristrutturazione Via Cellini 17 bis		670.225
- debiti verso inquilini di alloggi e box per depositi cauzionali		228.193
- debiti verso inquilini per interessi su depositi cauzionali		101.807
- debiti verso inquilini negozi per depositi cauzionali		5.962
- debiti verso imprese per depositi cauzionali		3.763
	4.728.173	1.009.950

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

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

Il “Debito verso il comune di Busto Arsizio per il contributo intervento Contratti di Quartiere lotto I” (€242.804.=) accoglie le somme accreditate dal Comune di Busto Arsizio e destinate al pagamento alle imprese degli Stati Avanzamento Lavori dell’intervento denominato “Contratto di Quartiere Lotto I” che l’Aler sta curando per conto del Comune di Busto Arsizio, in forza di convenzione stipulata il 25/10/2005. La voce “Debito verso il Comune di Busto Arsizio per il contributo intervento Contratti di Quartiere Azioni Sociali” (€28.000.=) è relativo ad un contributo spese trasloco erogato dal suddetto comune e che dovrà essere corrisposto agli inquilini di via Tito Speri costretti a trasferirsi in altro fabbricato per permettere l’esecuzione dei lavori di ristrutturazione. Per maggiori informazioni sull’intervento denominato Contratto di Quartiere si rimanda alla Relazione sulla Gestione.

La voce “Debiti verso inquilini diversi” ammontante ad €75.714.= rileva, oltre a somme versate in eccedenza rispetto ai propri debiti da parte di inquilini diversi, i contributi da erogare ad alcuni inquilini che dovranno traslocare dagli alloggi di viale Boccaccio che saranno demoliti e ricostruiti (€5.425.=) ed i contributi di solidarietà destinati ad inquilini in difficoltà economica che non sono in grado di far fronte al pagamento del canone di locazione e dei servizi (€60.034.=). Questi contributi sono stati istituiti dalla nuova legge per la determinazione dei canoni degli alloggi di ERP (L.R. n. 27 del 8 novembre 2007).

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

E) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2008	Saldo al 31/12/2007	Variazioni
8.026.419	8.112.616	-86.197

Rilevano:

- Ratei passivi	€	42 . =
- Risconti passivi		. =
- entro 12 mesi	€	1.703 . =
- oltre	€	8.024.674 . =
	€	<u>8.026.419 . =</u>

L'ammontare dei risconti oltre 12 mesi evidenziato al 31/12/08 è riferito a contributi in conto capitale art. 55, c. 3 T.U.I.R. ricevuti a fronte di costruzioni e ristrutturazioni di immobili situati su aree in diritto di superficie, che sono imputati annualmente a conto economico a copertura dell'ammortamento finanziario dei suddetti immobili, così come previsto dall'art. 3 del regolamento di contabilità della Regione Lombardia approvato con delibera N. 7/13046 del 16/05/2003.

A tal fine nell'esercizio sono state imputate a conto economico € 118.279.=, mentre sono stati riscontati contributi incassati nell'esercizio 2008 per €46.504.=.

Conti d'ordine

Descrizione	31/12/2008	31/12/2007	Variazioni
Conti d'ordine	30.123.727	23.253.363	6.870.364
	30.123.727	23.253.363	6.870.364

Tra i conti d'ordine figurano:

- i fondi della "Gestione Speciale per finanziamento interventi" giacenti presso la Banca d'Italia sul conto corrente vincolato infruttifero "Fondi C.E.R.", accreditati dal C.E.R. - ai sensi della L.457/78 per il finanziamento dei lavori di costruzione e ristrutturazione di alloggi sia di proprietà dell'Azienda che del Comune di Busto Arsizio per € 982.950.=, nonché dalla Regione Lombardia per gli interventi del Contratto di Quartiere in Via Tito Speri in corso di esecuzione per conto del Comune di Busto Arsizio per €260.187.=;
- le partite relative agli alloggi di terzi per la gestione degli stabili (€ 840.523.=);
- i lavori di terzi – costruzione per conto comune Emergenza Abitativa Via Magenta 7 – (€1.497.595.=) e Contratti di Quartiere Via T.Speri (€ 759.424.=);
- la partita relativa alla morosità di inquilini di Via Rovato 4 (€ 437.257.=) a carico del comune di Busto Arsizio;
- i depositi cauzionali di terzi (€24.435.566.=) costituiti da fidejussioni bancarie (€80.124.=) e da fidejussioni assicurative (€24.355.442.=).
- le garanzie reali – ipoteca volontaria iscritta sulle unità immobiliari site in Via Magenta 12 non ancora vendute e finanziate con Mutuo Fondiario SANPAOLO IMI (€ 240.000.=) - ipoteca volontaria a favore della Regione Lombardia a garanzia della restituzione del contributo ricevuto per la ristrutturazione di alloggi in Via Cellini 17/bis. (€670.225.=).

Conto economico

A) Valore della produzione

Saldo al 31/12/2008	Saldo al 31/12/2007	Variazioni
4.872.214	4.305.147	567.067

Descrizione	31/12/2008	31/12/2007	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	4.606.742	3.962.226	644.516
Variazioni rimanenze prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	-29.011	0	-29.011
Variazioni lavori in corso su ordinazione			
Incrementi immobilizzazioni per lavori interni	95.048	20.251	74.797
Altri ricavi e proventi	199.435	322.670	-123.235
	4.872.214	4.305.147	567.067

Il “Valore della Produzione” al 31/12/2008 evidenzia nel suo complesso un incremento di €567.067.= rispetto all’ammontare rilevato nell’esercizio precedente. Il suddetto incremento è da attribuire principalmente all’aumento dei canoni di locazione ed al rimborso delle spese sostenute per la fornitura di servizi diversi posti a carico degli inquilini.

La voce “*Ricavi delle vendite e prestazioni*” (€ 4.606.742.=) rappresenta la voce di ricavo tipico e più significativo dell’Azienda. Comprende:

- i ricavi delle vendite delle unità immobiliari di Via Magenta 2° lotto	€	26.000
- i canoni di locazione	€	2.637.254
- le prestazioni di servizi diversi (rimborsi, corrispettivi e proventi per manutenzione e amministrazione alloggi)	€	1.943.488
	€	<u>4.606.742</u>

I “Ricavi delle vendite delle unità immobiliari di Via Magenta 2° lotto” (€ 26.000.=) si riferiscono al ricavato della vendita di un box. Nel suddetto lotto di intervento ad oggi risultano ancora invenduti n. 1 negozio, n. 2 box doppi e n. 1 magazzino.

I canoni di locazione (€2.637.254.=) sono suddivisi tra canoni:

- per alloggi	€	2.254.073 .:=
- per autorimesse	€	347.216 .:=
- per negozi	€	35.965 .:=
	€	<u>2.637.254 .:=</u>

Presentano un incremento complessivo, rispetto ai dati rilevati al 31/12/2007, di € 255.125.=, di cui € 251.658.= registrato nella voce “Canoni per alloggi”.

Tale incremento è imputabile all'applicazione della legge regionale 27/2007 che ha modificato i criteri di determinazione dei canoni degli alloggi di ERP., come ampiamente descritto nella Relazione sulla Gestione.

I "Prospetti n. 6/7/8/10" allegati al presente bilancio illustrano dettagliatamente le entrate per canoni di locazione in base alle fasce di reddito, alle tipologie delle unità immobiliari, al titolo giuridico, evidenziando i canoni di affitto medio annuale e mensile per alloggio ed i canoni di affitto medio per mq. e fornendo dati statistici relativamente al numero delle famiglie e loro componenti occupanti gli alloggi dell'Azienda.

Le prestazioni di servizi (€1.943.488.=) evidenziano:

- i rimborsi da inquilini per servizi (€1.437.056.=), per spese legali (€55.514.=), per stipula e registrazione dei contratti di locazione (€52.805.=), per spese di amministrazione e bollettazione (€77.076.=), per imposta di bollo (€33.986.=);
- i corrispettivi per amministrazione di condomini (€17.000.=) e per amministrazione stabili di terzi (€157.395.=);
- i rimborsi per lavori di miglioria e danni (€75.631.=), i compensi tecnici per manutenzione stabili di terzi (€20.298.=), il rimborso manutenzione alloggi di proprietà della Regione Lombardia (€1.187.=), rimborsi diversi (€542.=);
- il compenso a fronte spese tecniche e generali per l'intervento immobiliare di Via T. Speri - Contratti di Quartiere lotto I - eseguito per conto del Comune di Busto Arsizio (€6.997.=);
- i compensi tenuta contabilità speciale (€468.=);
- i compensi diversi (€7.533.=).

La voce "*Variazioni rimanenze prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti*" (€-29.011.=) presenta un saldo negativo, che riduce pertanto il Valore della Produzione. La variazione è dovuta alla cessione di un box sito nel complesso immobiliare di Via Magenta II lotto.

La voce "*Incrementi immobilizzazioni per lavori interni*" (€95.048.=) si riferisce:

- alla capitalizzazione del saldo delle spese tecniche e generali risultanti dal quadro economico dell'intervento di rifacimento del manto di copertura in viale Repubblica 43 (€5.250.=);
- alla capitalizzazione delle spese tecniche maturate a tutto il 31/12/2008 relativamente all'intervento di demolizione e nuova costruzione di nr. 2 fabbricati in viale Boccaccio 86/88 (€80.815.=);
- alla capitalizzazione del costo del personale interno che ha realizzato il software di gestione del protocollo informatico (€8.983.=).

La voce "*Altri ricavi e proventi*" (€199.435.=) presenta un decremento di €123.235.= rispetto all'es. 2007, motivato dalla mancata rilevazione del rimborso dallo Stato C.E.R. delle rate ammortamento mutui (vedasi commento alla voce "Crediti verso Stato - Ex C.E.R." a pag. 13).

Nella voce “Altri ricavi e proventi” figurano:

- i contributi utilizzati a copertura dell’ammortamento finanziario (€ 118.279.=), così come previsto dall’art. 3 del regolamento di contabilità della Regione Lombardia;
- i contributi dello Stato in conto interessi (€27.110.=) e in conto quota capitale (€2.978.=) di mutui diversi;
- i rimborsi da compagnie di Assicurazione per danni ai fabbricati (€ 16.295.=) e per danni ai dipendenti (€1.038.=);
- i rimborsi da imprese per imposte di registro, bollo, diritti di stipula contratti (€18.951.=);
- i compensi per l’istruttoria delle domande di assegnazione alloggi (€ 6.725.=);
- i compensi da Comuni per la determinazione dei canoni di locazione (€3.800.=);
- altri proventi e ricavi diversi (€4.259.=).

B) Costi della produzione

Saldo al 31/12/2008	Saldo al 31/12/2007	Variazioni
4.600.864	4.068.671	532.193

Descrizione	31/12/2008	31/12/2007	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	0	0	0
Servizi	2.531.666	1.942.272	589.394
Godimento di beni di terzi			
Salari e stipendi	782.852	745.958	36.894
Oneri sociali	216.618	205.995	10.623
Trattamento di fine rapporto	67.811	65.915	1.896
Trattamento quiescenza e simili	3.397	1.704	1.693
Altri costi del personale	0	5	-5
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	12.603	10.498	
Ammortamento immobilizzazioni materiali	147.481	142.450	5.031
Altre svalutazioni delle immobilizzazioni			
Svalutazione dei crediti compresi nell’attivo circolante e delle disponibilità liquide			
Variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci			
Accantonamento per rischi	90.000	245.000	-155.000
Altri accantonamenti	295.100	140.667	154.433
Oneri diversi di gestione	453.336	568.207	-114.871
	4.600.864	4.068.671	530.088

I “Costi della produzione” sostenuti nell’esercizio in esame registrano un incremento rispetto a quelli rilevati nel corso dell’esercizio precedente, in particolare nelle seguenti voci:

- “Servizi” per maggiori costi sostenuti in tutte le sottovoci specificate nelle pagine seguenti ed in particolare alla voce “Spese per servizi a rimborso” che ha fatto registrare un incremento di oltre € 355.000.= dovuto ai maggiori costi dell’energia e del gas. Questa posta, come

ricordato oltre, rileva spese reversibili addebitate agli inquilini che trovano contropartita tra i ricavi alla voce "Prestazioni di servizi"

- "Salari e stipendi, oneri sociali, trattamento di fine rapporto di quiescenza e simili" a seguito di aumenti salariali dovuti a rinnovi contrattuali che hanno interessato la parte economica, oltre ad una nuova assunzione avvenuta nel corso del 2008 e a due passaggi di fascia riconosciuti ad altrettanti dipendenti.

Servizi (€ 2.531.666.=)

Sono suddivisi in:

- spese generali	€	513.334 .:=
- spese di amministrazione	€	246.365 .:=
- manutenzioni	€	398.191 .:=
- servizi a rimborso	€	1.295.705 .:=
- spese interventi edilizi	€	78.071 .:=
	€	<u>2.531.666 .:=</u>

Le "Spese generali" (€513.334.=) rilevano i costi sostenuti per:

- compensi e rimborsi spese corrisposti agli amministratori	€	168.431 .:=
- compensi e rimborsi spese corrisposti ai componenti il Collegio Sindacale	€	42.659 .:=
- funzionamento della sede	€	54.264 .:=
- buoni pasto personale dipendente	€	48.146 .:=
- gestione sistema informativo	€	20.703 .:=
- noleggi macchine ufficio elettroniche	€	39.531 .:=
- spese su depositi bancari e postali	€	19.809 .:=
- postali	€	22.453 .:=
- consulenze e prestazioni professionali	€	5.420 .:=
- cancelleria stampati e pubblicazioni	€	14.868 .:=
- contributi associativi diversi	€	14.423 .:=
- telefoniche	€	10.403 .:=
- revisione contabile bilanci	€	7.800 .:=
- assicurazione dipendenti	€	13.829 .:=
- partecipazione a concorsi, seminari e convegni	€	2.176 .:=
- spese viaggi	€	4.701 .:=
- spese di rappresentanza	€	2.939 .:=
- spese di pubblicità e propaganda	€	10.410 .:=
- gestione autofurgone	€	920 .:=
- gestione autovetture	€	920 .:=
- manutenzione macchine ufficio	€	471 .:=
- rimborso spese ai dipendenti	€	457 .:=
- spese di pubblicità a mezzo stampa	€	3.936 .:=
- altre spese generali	€	<u>3.665 .:=</u>
	€	<u>513.334 .:=</u>

Le “Spese di amministrazione stabili” (€246.365.=) evidenziano i costi per:

- contributo di solidarietà L. 27/07	€	60.034 .=-
- alloggi in condominio	€	39.844 .=-
- procedimenti legali	€	53.199 .=-
- assicurazione degli stabili	€	44.165 .=-
- alloggi sfitti	€	24.505 .=-
- spese per mobilità inquilini	€	10.000 .=-
- costi per la sicurezza	€	7.413 .=-
- indagini e ricerche	€	3.677 .=-
- spese diverse	€	<u>3.528 .=-</u>
	€	246.365 .=-

Le “Spese per manutenzione” (€ 398.191.=) risultano disaggregate in costi per:

- appalti	€	374.897 .=-
- alloggi in condominio	€	13.775 .=-
- manutenzioni straordinarie	€	8.252 .=-
- manutenzione case Regione Lombardia	€	1.096 .=-
- funzionamento magazzino	€	<u>171 .=-</u>
	€	398.191 .=-

I “Servizi a rimborso” (€1.295.705.=) rilevano spese a carico inquilini e a loro addebitate. Trovano infatti la loro contropartita nei ricavi tra le “Prestazioni di servizi”.

Tra le “Spese per interventi edilizi” (€78.071.=) figurano i costi per:

- progettazioni	€	47.648 .=-
- coordinamento sicurezza L. 494/96	€	14.027 .=-
- direzione e assistenza lavori	€	2.244 .=-
- procedimenti legali	€	2.261 .=-
- consulenze tecniche	€	2.866 .=-
- altre spese tecniche	€	<u>9.025 .=-</u>
	€	78.071 .=-

Salari e stipendi (€ 782.852.=) – Oneri sociali (€ 216.618.=) – Trattamento di fine rapporto (€ 67.811.=) – Trattamento di quiescenza e simili (€ 3.397.=)

Tali voci rappresentano l'intera spesa per il personale dipendente ivi compresi il costo delle ferie non godute e gli accantonamenti di legge e da contratto.

Accolgono i seguenti costi:

- retribuzioni e indennità	€	718.650 .=-
- lavoro straordinario	€	6.793 .=-
- premio incentivante	€	56.873 .=-
- compenso incentivante L.109/94	€	536 .=-
- contributi previdenziali	€	216.618 .=-
- T.F.R.	€	67.811 .=-
- trattamento di quiescenza e simili	€	3.397 .=-
		<u>1.070.678</u>

La spesa per il personale evidenzia un incremento di €51.101.= rispetto a quella sostenuta nell'anno precedente, dovuto in particolare:

- a due passaggi di fascia verificatisi nel corso del corrente anno;
- all'assunzione dal 1/08/08 di un dipendente a tempo indeterminato proveniente da un'altra Aler;
- all'applicazione degli aumenti contrattuali.

Nel mese di gennaio 2008 era cessato il rapporto di lavoro con due dipendenti assunti a tempo determinato, di cui uno con contratto part-time all'ufficio ragioneria e l'altro con contratto a tempo pieno all'ufficio tecnico. Nel corso del mese successivo i suddetti dipendenti sono stati riassunti con contratto a tempo determinato full time, unitamente ad un geometra che aveva già lavorato in azienda nel 2007. Nel luglio 2008 è stato trasformato il rapporto di lavoro con quest'ultimo da tempo determinato a tempo indeterminato. Dal primo agosto, a seguito di domanda dello stesso dipendente, è stato accordato il suo trasferimento all'A.L.E.R. di Varese e nel contempo è stato assunto un architetto, proveniente dalla medesima A.L.E.R., che aveva chiesto il trasferimento a Busto. Inoltre, a partire dal primo agosto, il contratto a tempo determinato in corso con il geometra assunto nel febbraio 2008 è stato trasformato in rapporto a tempo indeterminato.

L'organico aziendale in forza al 31/12/08, ripartito per categoria, è così riassunto:

Organico	31/12/2008	31/12/2007	Variazioni
Dirigenti	1	1	0
Impiegati	22	21	1
Operai			
Altri			
	23	22	1

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

- il numero dei dipendenti che hanno prestato servizio nel corso dell'anno 2008;
- il numero dei dipendenti in forza al 31/12/2008;
- la media dei dipendenti.

Personale	n°	Periodo lavorato in mesi	Periodo lavorato in giorni	% part time	n° dipendenti a part time rapportato alla % part-time	MEDIA
Dipendenti a tempo pieno (contratto a tempo indeterminato)	16	12	365			16
Dipendenti a tempo pieno (contratto a tempo indeterminato)	1	0	15			0,04
Dipendenti a tempo pieno (contratto a tempo indeterminato)	2	5	153			0,84
Dipendenti a tempo pieno (contratto a tempo determinato)	1	0	6			0,02
Dipendenti a tempo pieno (contratto a tempo determinato)	1	6	156			0,43
Dipendenti a tempo pieno (contratto a tempo determinato)	1	11	324			0,89
Dipendenti a tempo pieno (contratto a tempo determinato)	1	6	171			0,47
<i>Totale dipendenti tempo pieno nel corso del 2008</i>	23					18,68
Dipendenti a part-time (contratto a tempo indeterminato)	3	12	365	70%	2,1	2,1
Dipendenti a part-time (contratto a tempo indeterminato)	1	12	365	80%	0,8	0,8
Dipendenti a part-time (contratto a tempo determinato)	1	0	6	70%	0,7	0,01
<i>Totale dipendenti part-time nel corso del 2008</i>	5				3,6	2,91
<i>Totale dipendenti che hanno prestato servizio nel corso del 2008</i>	28					21,59
TOTALE DIPENDENTI IN FORZA AL 31/12/2008	23					

Maggiori dettagli sulla ripartizione dei costi del personale in base alle fasce di appartenenza ed al settore di attività in cui opera sono riscontrabili nel “Prospetto 9” allegato al presente bilancio.

Per quanto riguarda gli “*Ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali e materiali*” (rispettivamente € 12.603.= e € 147.481.=) si rimanda al paragrafo “*Criteri di valutazione*” ed alle tabelle riepilogative delle movimentazioni delle rispettive immobilizzazioni, tra le voci di Stato Patrimoniale.

Nella voce “*Accantonamenti per rischi*” (€ 90.000.=) risulta iscritto l'accantonamento dell'esercizio al “Fondo rischi su crediti verso assegnatari”, già commentato a pagina 13 della presente nota.

La voce “*Altri accantonamenti*” (€ 295.100.=) si riferisce all'accantonamento d'esercizio al fondo interventi di manutenzione da eseguire, effettuato per € 285.268.= ai sensi dell'art. 5, comma 1, della Legge Regione Lombardia n. 27/07 e per € 9.832.= in applicazione della DGR VIII/007973 del 6 agosto 2008, come illustrato a pag. 20.

Gli “*Oneri diversi di gestione*” (€ 453.336=) comprendono i costi sostenuti per:

- IVA indetraibile per pro-rata	€	297.567 .=-
- ICI	€	11.240 .=-
- Imposta di registro	€	82.638 .=-
- Imposta di bollo	€	53.877 .=-
- Altre imposte e tasse	€	7.537 .=-
- Imposte e spese indeducibili	€	477 .=-
	€	<u>453.336 .=-</u>

Rispetto all'esercizio 2007 non trova più allocazione tra gli “Oneri di Gestione” la voce di costo “0,50% Valore locativo degli immobili di competenza del C.E.R.” per le motivazioni già esposte alla pag. 13 della presente Nota.

C) Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2008	Saldo al 31/12/2007	Variazioni
-11.890	-15.198	3.308

Descrizione	31/12/2008	31/12/2007	Variazioni
Da partecipazione			
Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni			
Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni			
Da titoli iscritti nell'attivo circolante			
Proventi diversi dai precedenti	54.415	60.662	-6.247
(Interessi e altri oneri finanziari)	-66.305	-75.860	9.555
	-11.890	-15.198	3.308

Il risultato dell'area finanziaria presenta una variazione positiva di €

3.308.= rispetto a quello dello scorso esercizio.

I "Proventi diversi" (€ 54.415.=) comprendono:

- interessi su depositi bancari e postali	€	46.155 .=-
- interessi di mora per ritardati pagamenti da parte di inquilini diversi		6.159 .=-
- interessi compresi nelle rate di ammortamento alloggi	€	<u>2.101 .=-</u>
	€	54.415 .=-

Gli "Interessi ed altri oneri finanziari" (€ 66.305.=) sono riferiti a:

- gli interessi sui mutui	€	57.168 .=-
- interessi su depositi cauzionali degli inquilini	€	8.962 .=-
- interessi su debiti verso fornitori	€	9 .=-
- interessi su depositi di conto corrente	€	42 .=-
- interessi passivi diversi	€	<u>124 .=-</u>
	€	66.305 .=-

E) Proventi e oneri straordinari

Saldo al 31/12/2008	Saldo al 31/12/2007	Variazioni
-7.930	14.464	-22.394

Descrizione	31/12/2008	Anno precedente	31/12/2007
a)Plusvalenze da alienazioni	83	a)Plusvalenze da alienazioni	17
b)Sopravvenienze attive diverse	1.944	b)Sopravvenienze attive diverse	21.232
c)Quota contributi in conto capitale		c)Quota contributo conto capitale	
d)Estinzione diritto di prelazione	18.384	d)Estinzione diritto di prelazione	20.405
Totale proventi	20.411		41.654
a)Minusvalenze	-306	a)Minusvalenze	0
b)Sopravvenienze passive/insuss.att.	-7.550	b)Sopr. Passive /nssus.att.	-4.757
c)Altri oneri straordinari	-20.485	c)Altri oneri straordinari	-22.433
Totale oneri	-28.341		-27.190
	-7.930		14.464

Il differente risultato dell'area straordinaria tra i due esercizi in esame è imputabile principalmente a minori sopravvenienze attive rilevate nell'es. 2008.

Proventi straordinari (€ 20.411.=)

Le "Plusvalenze da alienazione" (€ 83.=) rilevate derivano dalla cessione di una bicicletta. Non risultano operate cessioni di beni immobili ai sensi della Legge 560/93.

Le "Sopravvenienze attive diverse" (€ 1.944.=) evidenziano:

- rimborsi assicurativi per danni su immobili verificatisi nell'esercizio

- 2007 per €450.=;
- la quota di Iva deducibile pro-rata sulle immobilizzazioni materiali coperte da finanziamento per €1.287.=;
 - la rettifica Iva ai sensi art. 19 comma 1 DPR 633/72 per €170.=;
 - altre sopravvenienze per €37.=.

L' "Estinzione diritto di prelazione" (€ 18.384.=) rileva quanto versato all'azienda da alcuni proprietari di alloggi quale compenso per la rinuncia al diritto di prelazione sugli alloggi da loro acquistati.

Oneri straordinari (€ 28.341.=)

La voce "Sopravvenienze passive/insussistenze attive" rileva oneri diversi ammontanti a € 7.550.=.

La voce "Altri Oneri Straordinari" (€ 20.485.=) accoglie le somme di spettanza dell'Ex Stato C.E.R., corrispondenti alle quote di interessi per pagamenti rateali degli alloggi ceduti ai sensi Legge 560/93 e Legge 513/77 (€ 2.101.=) ed al ricavato per estinzione diritto di prelazione (€ 18.384.=).

Le "Minusvalenze" (€ 306.=) si riferiscono alla cessione di parte di impianto TV.CC.

Imposte sul reddito d'esercizio

Saldo al 31/12/2008	Saldo al 31/12/2007	Variazioni
251.301	227.562	23.739

Imposte	Saldo al 31/12/2008	Saldo al 31/12/2007	Variazioni
Imposte correnti:	251.301	240.350	10.951
IRES	165.846	165.945	-99
IRAP	85.455	74.405	11.050
Imposte differite e anticipate	0	-12.788	12.788
Utilizzo Imposte differite per IRES			
Imposte anticipate per IRES	0	-12.788	12.788
Utilizzo Imposte anticipate per IRES	0	0	0
Utilizzo imposte differite per IRAP			
	251.301	227.562	23.739

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

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

Descrizione	aliquota	Valore	Imposte
Risultato prima delle imposte		436.798	
<i>Onere fiscale teorico</i>	<i>13,75%</i>		<i>60.060</i>
Variazioni in aumento:			
Quote costanti di contributi		0	
Reddito di immobili non strumentali		1.952.408	
Spese e componenti negativi relativi agli immobili		2.448.450	
Imposte indeducibili		13.535	
Spese per mezzi di trasporto indeducibili		552	
Sopravvenienze passive		7.350	
Ammortamenti non deducibili		424	
Spese non deducibili		2.080	
Svalutazioni e accantonamenti non deducibili		195.298	
Altre variazioni in aumento		5.526	
Totale Variazioni in aumento		4.625.623	
Variazioni in diminuzione			
Proventi degli immobili		-3.822.274	
Spese ed altre componenti negativi non dedotti in precedenti esercizi		-21.799	
Altre variazioni in diminuzione		-12.195	
Totale variazioni in diminuzione		-3.856.268	
Imponibili Fiscale		1.206.153	
<i>Imposte correnti sul reddito d'esercizio</i>	<i>13,75%</i>		<i>165.846</i>

Determinazione dell'imponibile IRAP

Descrizione	aliquota	Valore	Imposte
Differenza tra Valore e Costo della Produzione		271.350	
Costi non rilevanti ai fini IRAP		1.455.778	
<i>Onere fiscale teorico</i>	<i>3,90%</i>	<i>1.727.128</i>	<i>67.358</i>
Variazioni in aumento			
Costi, compensi e utili art. 11 D.lgs 446/97		158.810	
ICI		11.240	
Altre variazioni in aumento		645.985	
Variazioni in diminuzione :			
Altri variazioni in diminuzione		-30.986	
Valore della produzione lorda		2.512.177	
Deduzioni art.11, comma 1, lett. a) D.Lgs 446/97		-321.027	
Imponibile IRAP		2.191.150	
<i>Imposte correnti sul reddito d'esercizio</i>	<i>3,90%</i>		<i>85.455</i>

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

Fiscalità differita/anticipata

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

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

Per effetto di tali variazioni le imposte calcolate in Dichiarazione dei Redditi sono quelle da versare nell'esercizio in relazione ai componenti negativi e positivi per i quali si realizza il presupposto fiscale (imposte correnti) e non quelle dovute per l'esercizio in relazione a componenti civilisticamente di competenza (imposte sul reddito).

Nell'es. 2008 non risultano nuovi accantonamenti d'esercizio per imposte differite passive non sussistendo poste contabili che daranno luogo a differenze temporanee.

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

Non si è proceduto a rilevare imposte anticipate/differite ai fini IRAP non sussistendo differenze temporanee soggette a tale imposta.

Le differenze temporanee che hanno comportato la rilevazione di imposte differite e anticipate sono indicate nelle tabelle seguenti, unitamente ai relativi effetti.

Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

IMPOSTE ANTICIPATE ai fini IRES	esercizio al 31/12/2008			esercizio al 31/12/2007		
	Ammontare delle differenze temporanee	aliquota	effetto fiscale	Ammontare delle differenze temporanee	aliquota	effetto fiscale
VARIAZIONI TEMPORANEE IN AUMENTO						
Accantonamento fondo rischi verso assegnatari diversi per controversia aumento canoni	0	13,75%	0	195.000	13,75%	26.813
variazione delle imposte anticipate rilevate al 31/12/06 a seguito modifica aliquota IRES dal 1/1/2008 (2,75% di € 510.000)		0,00%	0		2,75%	-14.025
TOTALI	0		0	195.000		12.788

UTILIZZO IMPOSTE ANTICIPATE ai fini IRES	esercizio al 31/12/2008			esercizio al 31/12/2007		
	Ammontare delle differenze temporanee	aliquota	effetto fiscale	Ammontare delle differenze temporanee	aliquota	effetto fiscale
VARIAZIONI TEMPORANEE IN DIMINUZIONE						
				0	16,50%	0
TOTALI	0		0	0		0

Altre informazioni

Ai sensi di legge si evidenziano i compensi complessivi spettanti agli amministratori e ai membri del Collegio sindacale:

Qualifica	Compenso
Amministratori	145.291
Collegio sindacale	41.195

Il presente bilancio, composto da Stato patrimoniale, Conto Economico e Nota Integrativa, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Busto Arsizio, 29 Maggio 2009

IL PRESIDENTE
Avv. Luca Capodiferro