



A.L.E.R. Busto Arsizio

Azienda Lombarda Edilizia Residenziale

Via Luigi Einaudi 4 – 21052 BUSTO ARSIZIO (VA)

*C.FISCALE, P.IVA e n. iscrizione Registro Imprese di Varese 00216180125
Tel. 0331/652611 fax 0331/634478 mail: info@alerbusto.it – www.alerbusto.it*

BILANCIO D'ESERCIZIO

Consuntivo anno 2010

RELAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI AL BILANCIO CONSUNTIVO DELL'ESERCIZIO 2010

La presente Relazione, costituente parte integrante e sostanziale del Bilancio d'esercizio, è redatta in conformità alle disposizioni dell'art. 2428 del Codice Civile e recepisce le modifiche ad esso introdotte dal D.Lgs. 32/2007.

Con tale decreto il legislatore nazionale ha recepito il contenuto obbligatorio della direttiva 51/2003/CE nota come "direttiva di modernizzazione contabile".

Il nuovo art. 2428 C.C. prevede che l'informativa contenuta nella Relazione sulla Gestione debba essere "... coerente con l'entità e gli affari della società".

Pertanto nel redigere la presente si è tenuto conto delle indicazioni fornite dal CNDCEC (cfr. documento del 14/01/2009 "La relazione sulla gestione dei bilanci d'esercizio alla luce delle novità introdotte dal D.Lgs. 32/2007") che ha previsto un primo livello di richieste informative obbligatorie per tutte le imprese e un secondo livello di richieste obbligatorie solo per le imprese di grandi dimensioni. Avuto riguardo ai ricavi delle vendite (che non superano i 50 milioni di euro) e al numero dei dipendenti occupati in media durante l'esercizio (che è inferiore alle 250 unità), l'Aler si colloca tra le imprese tenute a fornire obbligatoriamente l'informativa di primo livello.

È necessario inoltre precisare che, visto lo scopo della relazione sulla gestione, vale a dire completare ed integrare l'informativa di bilancio con l'intento di fornire agli utilizzatori esterni un documento che permetta ed agevoli una corretta lettura della situazione aziendale, si ritiene di aver fornito tutte le informazioni utili alla comprensione della situazione dell'Aler, dell'andamento e del risultato di gestione coerentemente con il documento emanato dal CNDCEC.

Si precisa che l'Azienda non ha rapporti con imprese controllate, collegate o controllanti e imprese sottoposte al controllo di queste ultime e che non detiene né ha mai detenuto azioni o quote di società controllanti, anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona.

Il bilancio consuntivo dell'anno 2010 evidenzia un utile ante imposte di € 761.977.= ed un utile di esercizio di € 448.567.=.

E' doveroso precisare che l'utile netto non deriva dalla gestione caratteristica dell' Aler. Il MOL (Margine Operativo Lordo), che "misura" la differenza tra i ricavi ed i costi della gestione ordinaria di Aler (affitti alloggi, rimborsi spese a carico inquilini, spese generali e di amministrazione, manutenzioni, spese per interventi edilizi, spese reversibili) è infatti in linea con quello degli anni passati. L'elevato utile è dovuto alla rilevazione di una sopravvenienza attiva, che è un componente straordinario di reddito, dovuta allo stralcio dal bilancio consuntivo 2010 di un fondo rischi, ammontante ad € 705.000.=, ed accantonato in anni passati per fronteggiare il rischio di accoglimento di un ricorso presentato dal S.I.C.e.T. per l'annullamento di una delibera del Consiglio di Amministrazione di questo ente che deliberò un aumento dei canoni di locazione dall'anno 2004. In data 21 gennaio 2011 la V Sezione del Consiglio di Stato, con Sentenza n. 01804/2011, si è pronunciata definitivamente sul ricorso respingendo l'appello presentato dal sindacato inquilini e confermando la sentenza di primo grado.

Pertanto, dato che un'eventuale impugnazione del dispositivo della sentenza da parte della controparte dinnanzi alla Suprema Corte di Cassazione, in base all'Art. 110 del Codice del Processo Amministrativo, può essere proposta solo per motivi inerenti la giurisdizione, il fondo in esame è stato azzerato. L'operazione appena descritta non ha avuto alcun impatto sulle disponibilità liquide dell'ente, ma solo rilevanza nel Conto Economico, influenzandone il risultato.

In conformità al disposto del D.Lgs. 196/03 - Codice in materia di protezione dei dati personali - si è proceduto alla redazione del Documento Programmatico sulla Sicurezza. Il documento, predisposto secondo le indicazioni riportate nell'art. 19 dell'allegato "B" - *"Disciplinare tecnico in materia di misure minime di sicurezza"* - del decreto, è stato messo agli atti in data 30 marzo 2011, quindi entro i termini di legge.

Analisi della situazione della società e dell'andamento del risultato della gestione nel suo complesso e nei vari settori in cui essa ha operato.

CONDIZIONI OPERATIVE E SVILUPPO DELL'ATTIVITA'

L'A.L.E.R. (Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale) è un ente pubblico di natura economica, dotato di personalità giuridica, di autonomia imprenditoriale ed organizzativa, patrimoniale e contabile. Essa fa parte degli altri enti pubblici costituenti il sistema regionale ed opera nel settore dell'Edilizia ed in particolare nell'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP). L'oggetto sociale dell'Aler di Busto Arsizio è quello di soddisfare il fabbisogno di edilizia residenziale pubblica nel quadro della programmazione regionale, provinciale e comunale. Il suo *core business* è quindi rappresentato:

- dall'attuazione di interventi di edilizia pubblica, di recupero e di nuova costruzione, anche mediante l'acquisizione di immobili da destinare all'edilizia residenziale pubblica;
- dalla gestione del patrimonio di ERP proprio e degli altri soggetti pubblici;
- dalla predisposizione di piani e programmi di edilizia agevolata e convenzionata;
- dalla locazione di fabbricati abitativi e relative pertinenze a canoni determinati da norme di legge.

L'ente può inoltre:

- redigere progetti ed eseguire opere relative ad urbanizzazioni, programmi complessi e piani urbanistici attuativi per conto degli enti pubblici competenti;
- svolgere attività di consulenza ed assistenza tecnica a favore di operatori pubblici e privati;
- realizzare piani per l'adeguamento alle disposizioni in materia di abbattimento delle barriere architettoniche e per il risparmio energetico, oltre allo svolgimento di altre attività statutariamente previste tra le quali si ricorda la possibilità di intervenire, mediante l'utilizzazione di risorse proprie non vincolate ad altri scopi istituzionali, con fini calmieratori sul mercato

edilizio realizzando abitazioni, anche a mezzo di piani di lottizzazione, allo scopo di locarle o venderle a prezzi economicamente competitivi.

ANDAMENTO DELLA GESTIONE

ANDAMENTO ECONOMICO GENERALE E CLIMA SOCIALE

Dai dati diffusi dall'ISTAT sulla crescita economica risulta che il nostro PIL è in crescita per la prima volta dal quarto trimestre 2008 con un trend di crescita passato da un +0,5% nel primo trimestre dell'anno 2010 rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente (che aveva fatto registrare un -3,5%) ad un +2,4% dell'ultimo trimestre dell'anno sullo stesso trimestre del 2009, dove si era stabilizzato a un -1,7%.

Nonostante la ripresa del PIL dal comunicato diffuso dall'Istituto di Statistica il 01/04/2011 e riferito ai dati di occupazione e disoccupazione del IV trimestre 2010, risulta che il tasso di occupazione ha registrato una debole variazione tendenziale positiva (+0,1%) dal quarto trimestre 2008 soltanto nell'ultimo trimestre 2010. L'occupazione italiana continua a flettersi (-166.000 unità) a differenza di quella straniera che è aumentata di 179.000 unità. Gli occupati a tempo pieno registrano un calo del 1,2%, pari a -245.000 unità nel IV trimestre 2010 rispetto al IV trimestre 2009 mentre quelli a tempo parziale aumentano su base annua del 7,9%, ma si tratta esclusivamente di part-time involontario. Calano i lavoratori a tempo indeterminato dello 0,7% ed aumentano del 5,1% quelli a termine.

ANDAMENTO DELLA GESTIONE NEI SETTORI IN CUI OPERA L' ALER

Da alcuni anni la crisi economica ed occupazionale ha creato notevoli difficoltà finanziarie nella gestione familiare ai nostri inquilini, difficoltà riscontrabili nelle numerose riduzioni di canoni che l'ente ha dovuto applicare nel corso dell'anno 2010 agli inquilini che hanno avuto un peggioramento della situazione economica rispetto a quella risultante dall'ultima anagrafe effettuata. Nello specifico nel 2010 sono state accordate 89 riduzioni che, sommate alle 101 del

2009, hanno comportato una riduzione dei canoni di locazione a 190 nuclei familiari.

La maggioranza degli inquilini, come risulta dal *prospetto n. 7 - entrate da canoni di locazione secondo le aree di appartenenza* - è collocata nelle prime due aree di accesso agli alloggi di ERP denominate PROTEZIONE e ACCESSO. Qui si trova il 75,78% delle famiglie a cui è stato assegnato un alloggio, mentre solo il 23,19% si colloca in una fascia intermedia e lo 1,03% nell'area della DECADENZA.

Relativamente ai canoni di locazione si segnala che continua la flessione dei canoni di box che era di -€ 1.940.= nel 2009 e si è assestata a - € 12.070.= nel 2010 con un incremento negativo di € 10.130.= su base annua, a cui deve aggiungersi una flessione dei canoni degli alloggi di oltre 3 punti percentuali. Le ragioni di queste flessioni sono da ricercarsi, per quanto riguarda i box, al fatto che sempre più inquilini stanno rinunciando all'assegnazione dell'autorimessa che, come da normativa regionale, viene locata con contratto separato rispetto all'alloggio e ad un canone locativo che non è determinato secondo la normativa di ERP; mentre per quanto concerne gli alloggi il decremento è dovuto alle numerose riduzioni che l'ente ha dovuto accordare agli inquilini che hanno documentato un peggioramento della loro situazione economica.

Per quanto riguarda l'andamento della morosità essa rappresenta circa il 12,30% di quanto richiesto agli inquilini per canoni e servizi nel 2010 contro il 14,41% dell'anno precedente con un decremento di 2,11 punti percentuali sull'anno precedente. Va sottolineato che sul decremento della morosità ha influito certamente la contrazione dei canoni che, come appena ricordato, per gli alloggi hanno segnato una flessione di oltre 75.000 euro rispetto al 2009, pari al 3% dei canoni. Si segnala che nei primi cinque mesi del 2011 la morosità su canoni e servizi dell'anno rappresenta il 16,60% di quanto richiesto agli inquilini per canoni e servizi, contro il 14,75% dello stesso periodo dell'anno 2010.

L'andamento della gestione nei vari settori in cui l'azienda ha operato è ben rappresentato nel prospetto 2 allegato al presente bilancio, a cui si rimanda, che mette esaurivamente in evidenza il risultato della gestione per le seguenti attività istituzionali: GESTIONE STABILI, INTERVENTI DI EDILIZIA E DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA, ATTIVITA' CONTO TERZI, GESTIONE PIANI DI VENDITA, SERVIZI GENERALI.

INDICATORI DI RISULTATO FINANZIARI**a) Analisi della situazione reddituale**

Per quanto riguarda la situazione reddituale dell'Aler appare utile fornire le seguenti informazioni:

	Esercizio 2010	Esercizio 2009
Fatturato	4.596.846	4.604.716
Valore della Produzione	4.774.717	4.867.276
Costi della Produzione	4.737.960	4.684.971
Risultato ante imposte	761.977	257.613

Dati in unità di euro

Relativamente all'esercizio 2010, al fine di fornire dei risultati parziali che illustrino meglio l'andamento della situazione reddituale ai diversi livelli di aree gestionali, si ritiene utile fornire un conto economico riclassificato secondo il criterio della pertinenza gestionale che metta in evidenza i risultati ottenuti:

- nell'AREA OPERATIVA , inerente l'attività tipica e caratteristica;
- nell'AREA ACCESSORIA, relativamente ai costi ed ai ricavi riferiti alle attività collaterali a quelle tipiche;
- nell'AREA FINANZIARIA, inerente la gestione degli investimenti finanziari e dei debiti di finanziamento;
- nell'AREA STRAORDINARIA comprendente i proventi e gli oneri non collegati alla gestione ordinaria dell'impresa;
- nell'AREA TRIBUTARIA comprendente le imposte d'esercizio.

CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO	
	<i>Importo in unità di €</i>
Ricavi delle vendite	€ 4.596.846
Produzione interna	€ 16.991
VALORE DELLA PRODUZIONE OPERATIVA	€ 4.613.837
Costi esterni operativi	€ 2.445.035
Valore aggiunto	€ 2.168.802
Costi del personale	€ 1.218.373
MARGINE OPERATIVO LORDO	€ 950.429
Ammortamenti e accantonamenti	€ 622.939
RISULTATO OPERATIVO	€ 327.490
Risultato dell'area accessoria	- € 290.733
Risultato dell'area finanziaria (al netto degli oneri finanziari)	€ 32.073
EBIT NORMALIZZATO	€ 68.830
Risultato dell'area straordinaria	€ 729.972
EBIT INTEGRALE	€ 798.802
Oneri finanziari	€ 36.825
RISULTATO LORDO	€ 761.977
Imposte sul reddito	€ 313.410
RISULTATO NETTO	€ 448.567

b) Analisi della situazione finanziaria

L'ente risulta adeguatamente capitalizzato.

PRINCIPALI RISCHI ED INCERTEZZE A CUI L' ENTE E' ESPOSTO

Il rischio è definibile come un evento che può produrre effetti negativi. Esso deve essere valutato tenendo in considerazione l'eventualità di subire un danno derivante da processi in corso o da eventi futuri.

Le principali incertezze ed i rischi a cui l'Aler è soggetta, suddivisi tra rischi ed incertezze generici e finanziari, possono essere così descritti:

a) Incertezze e rischi generici

Non vi sono rischi tali da far ragionevolmente prevedere l'ipotesi di subire dei danni futuri.

b) Incertezze e rischi finanziari

Come richiesto dall'articolo 2428 comma 6 bis del Codice Civile, pur non facendo ricorso all'uso di strumenti finanziari e non ritenendo rilevanti ai fini

della valutazione patrimoniale, finanziaria e del risultato d'esercizio dell'ente i rischi finanziari a cui potremmo essere esposti, si ritiene utile comunque fornire alcune informazioni in merito ai seguenti rischi:

c) Rischi di prezzo o di mercato

L'azienda non è soggetta ad alcun rischio di prezzo o di mercato in quanto opera in un mercato stabile e caratterizzato da stabilità di prezzi.

d) Rischio di credito

Il rischio di credito con la clientela è costantemente monitorato. Per quanto riguarda i crediti verso gli inquilini, che rappresentano la voce più significativa, l'eventuale rischio è distribuito su di un ampissimo numero di creditori. Da ciò ne deriva che non esiste una singola posizione creditrice che rappresenti più del 0,88% dei crediti "Verso utenti e clienti" e più del 1,84% dei crediti verso inquilini di stabili di proprietà. Inoltre i crediti di dubbia esigibilità sono già stati prudentemente svalutati appostando in bilancio accantonamenti ritenuti adeguati a fronteggiare il potenziale rischio.

e) Rischio di liquidità e di tasso

Le linee di credito risultano adeguate alle necessità dell'azienda. Essa ha in corso nr. 17 contratti di mutuo fondiario di cui 14 a tasso fisso stipulati con la Cassa Depositi e Prestiti e 3 con il gruppo bancario Intesa Sanpaolo. Di questi ultimi 1 è a tasso fisso mentre i rimanenti 2 sono a tasso variabile. Di seguito si riepilogano le condizioni di tasso applicate sui mutui a tasso variabile e le relative scadenze.

Mutuo	Importo originario	Debito residuo Al 31.12.10	Tasso interesse applicato	scadenza
Mutuo Cariplo pos. 2198307	€ 206.582,76	€ 13.405,02	½ media aritmetica del Ribor (ora Euribor) +1%; ½ media aritmetica Rendistato Lordo il tutto + 0,925%	2011
Mutuo Sanpaolo IMI pos. 50313606	€ 120.000,00	€ 52.124,07	Euribor 3 mesi + 1%	2015

L'azienda, in considerazione degli anni mancanti alla scadenza dei prestiti a tasso variabile e del fatto che il mutuo fondiario scadente nel 2015 è accollato su di un negozio che l'azienda prevede di vendere, non ha ritenuto opportuno stipulare polizze a copertura dei rischi di tasso.

f) Rischio di cambio

L'azienda non è soggetta a tale tipo di rischio.

INFORMAZIONI ATTINENTI ALL'AMBIENTE E AL PERSONALE

L'ente, vista l'attività svolta, non è esposta a RISCHI AMBIENTALI a cui debba far fronte.

Per quanto riguarda il personale non vi sono stati casi di morte o infortuni sul lavoro che abbiano comportato lesioni gravi o gravissime al proprio personale iscritto ai libri paga e matricola.

Ad oggi non risultano aperte né da dipendenti né da ex dipendenti cause per malattie professionali o mobbing.

Relativamente al personale dipendente, oltre a quanto già ampiamente descritto nella nota integrativa sulle variazioni intervenute in organico nel corso dell'anno, è qui necessario segnalare che l'ente ha provveduto ad aggiornare in data 9/05/2011 il documento sulla valutazione dei rischi degli ambienti di lavoro ai sensi dell' art. 17 del D.Lgs. 81/08.

Come prescritto dal D. Lgs. 81/08 sono stati organizzati dei corsi specifici per il personale preposto.

Nel corso dell'esercizio non sono state fatte spese per la sicurezza del personale in quanto l'ente già disponeva di tutti i Dispositivi di Protezione Individuale prescritti dal D. Lgs. 81/08 avuto riguardo alla tipologia di rischi a cui è esposto.

ALTRE INFORMAZIONI RELATIVE A FATTI DI RILIEVO AVVENUTI NELL'ESERCIZIO

In data 15 giugno 2010, alcuni Funzionari dell'Agenzia delle Entrate di Varese si sono presentati presso la sede dell'Azienda per effettuare una verifica fiscale

per il periodo d'imposta 2006 ai fini delle II.DD., IVA e IRAP, finalizzata al controllo della corretta applicazione degli articoli 90 e 185 del Testo Unico delle Imposte sui Redditi approvato con D.P.R. n. 917 del 22 dicembre 1986.

La verifica è stata disposta in quanto l'ALER di Busto Arsizio è stata inserita nel programma annuale dei controlli per l'anno 2010 a seguito di segnalazione della Direzione Regionale Lombarda - Settore Controlli, Contenzioso e Riscossione - con nota Prot. n. 41932 del 19 maggio 2010.

La verifica si è conclusa con l'emissione, in data 14/07/2010, di un "Processo Verbale di Costatazione" in cui sono stati esposti i rilievi mossi dall'Agenzia delle Entrate all'ente.

In data 29/10/2010 è stata condotta dalla stessa Agenzia delle Entrate anche una verifica del periodo d'imposta 2005 conclusasi con l'emissione, nel novembre del 2010, di un Avviso di Accertamento.

L'Aler ha definito la propria posizione con il fisco:

- 1) per l'anno 2006 presentando istanza di accertamento con adesione ai sensi dell'art. 6 comma 1 del D. Lgs. 218/97 in data 25/11/2010 ed aderendo all'atto di adesione emesso dall'Agenzia delle Entrate;
- 2) per il periodo d'imposta 2005 avvalendosi della definizione dell'accertamento ai sensi dell'art. 15 del D. Lgs. 218/97 con il beneficio della riduzione delle sanzioni a 1/8.

L'ente ha deciso di chiudere nei sopradescritti modi le proprie posizioni con il fisco in base a motivazione di convenienza economica che ha comportato il pagamento di imposte e sanzioni per un ammontare inferiore rispetto alla pretesa originaria dell'Agenzia delle Entrate.

PRINCIPALI INVESTIMENTI E ATTIVITA' REALIZZATI NEL CORSO DELL'ESERCIZIO

Si procede ad illustrare i principali investimenti e le attività realizzati nel corso dell'esercizio dall'Aler.

Attività**PIANI DI VENDITA AI SENSI DELLE LEGGI REGIONALI**

Sul fronte della valorizzazione del patrimonio, nel corso dell'anno sono stati indetti due bandi d'asta continuando così, come già avvenuto nel 2009, ad attuare il "piano di vendita e reimpiego" ai sensi dell'art. 11 bis della L.R. 20 aprile 1985, n. 31, previsto dalla L.R. 6/2007 ed approvato dalla Regione nel 2008, che dà la possibilità alle Aler di vendere, per esigenze di razionalizzazione ed economicità della gestione, alloggi e relative pertinenze libere da inquilini e collocati in edifici in condominio.

Le aste del 2010 si sono svolte nei mesi di Aprile e di Dicembre. All'asta di Aprile è stato venduto 1 alloggio (rogito in data 5/05/2010). Anche nell'asta di Dicembre è stato venduto 1 alloggio il cui atto di trasferimento è stato stipulato il 21/02/2011.

CONVENZIONI CON ENTI PUBBLICI PER LA GESTIONE DEL LORO PATRIMONIO

Nel corso del corrente anno tutti i comuni a cui scadevano le convenzioni per la gestione del loro patrimonio hanno rinnovato la loro fiducia all'azienda sottoscrivendo le nuove convenzioni di gestione.

Anche le Giunte dei comuni le cui convenzioni erano in scadenza per il 31/12/2010 nei mesi di novembre e dicembre hanno approvato le nuove convenzioni di gestione che verranno sottoscritte nel corso del 2011.

L'ente, per una migliore e più efficiente gestione del patrimonio, sta proponendo a tutti i comuni una convenzione standard con l'intento di uniformare, come del resto prevede il nuovo Testo Unico delle leggi in materia di Edilizia Residenziale Pubblica (L.R. 27/2009 del 4/12/2009), la gestione dell'ERP prevedendo regole e modalità omogenee sul territorio.

Inoltre dal 01/04/2010 un nuovo comune (Marcallo con Casone) ha affidato all'Azienda la gestione del proprio patrimonio fino al 31/12/2013.

Al 31/12/2010 i comuni che hanno affidato ad Aler di Busto Arsizio la gestione del proprio patrimonio di ERP sono i seguenti:

COMUNE DI BUSTO ARSIZIO

COMUNE DI BUSCATE

COMUNE DI CASTANO PRIMO

COMUNE DI CERRO MAGGIORE

COMUNE DI MAGNAGO

COMUNE DI MARCALLO CON CASONE

COMUNE DI MARNATE

COMUNE DI OLGiate OLONA

COMUNE DI PARABIAGO

COMUNE DI RESCALDINA

COMUNE DI SOMMA LOMBARDO

COMUNE DI TURBIGO

* * * * *

In data 15 febbraio 2010 la Regione Lombardia ha devoluto all'ALER gli alloggi di Edilizia Residenziale pubblica di sua proprietà presenti nel Comune di Busto Arsizio. A seguito di questa devoluzione il patrimonio aziendale si è incrementato di 17 alloggi, 3 negozi e relative pertinenze.

SVILUPPO DI INIZIATIVE PER MIGLIORARE QUALITA' ED EFFICIENZA DELLE PROPRIE ATTIVITA'

INFORMALER

Il giornalino aziendale, con due uscite annuali ed una tiratura di circa 2.300 copie a numero, è stato realizzato per il sesto anno consecutivo. Esso rappresenta uno degli strumenti di informazione predisposto per favorire il colloquio tra l'ente ed i propri utenti che, tramite il giornalino, ricevono informazioni sullo stato delle attività dell'ente, oltre ad informazioni di utilità comune. Il numero di dicembre 2010 è stato oggetto di restyling grafico.

INVESTIMENTI IN PROGRAMMI E FORMAZIONE

Nel corso del 2010 l'ente ha effettuato i seguenti investimenti in formazione dei dipendenti:

DATE	Descrizione corso	Dipendenti coinvolti (uffici)	Ore di formazione e previste dal corso	costo
26/02/2010	Corso di aggiornamento per addetti incaricati alla prevenzione incendi ai sensi D.Lgs. 81/08	3 dipendenti	4 ore	€ 360,00.=
DAL 7/04/2010 AL 09/06/2010	La comunicazione pubblica, metodologie e strumenti per la pianificazione gestione e valutazione delle azioni di comunicazione	1 dipendente (ufficio CED)	60	€ 996,50.=
8/06/2010	Utilizzo del sito web	3 dipendenti (ufficio CED)	2 ore	==
31/06/2010	Corso di aggiornamento per RSL	1 dipendente	4 ore	€ 100,00.=
20/09/2010	Corso contabilità dei lavori	3 dipendenti (ufficio tecnico)	6 ore	==
	COSTO TOTALE			€ 1.456,50.=

Investimenti

I principali investimenti realizzati nell'anno 2010 sono stati i seguenti:

FABBRICATO DI PROPRIETA' SITO IN VIA MAGENTA DA PORRE IN VENDITA

Nel suddetto fabbricato ad oggi rimangono ancora da vendere due box ed un negozio.

PROGETTO "CONTRATTI DI QUARTIERE II"

E' proseguito il progetto per il contratto di quartiere per il recupero edilizio/urbanistico/sociale del "Quartiere Tito Speri" di proprietà dell'Amministrazione Comunale di Busto Arsizio.

Il progetto (approvato dalla Regione Lombardia in data 18 maggio 2006) prevede una pluralità di interventi e precisamente:

- Manutenzione straordinaria sul fabbricato di Via Tito Speri n° 17-A/B/C/D per € 149.218,00;
- Ristrutturazione dei fabbricati di Via Tito Speri n°17-E/F e 15-A/B per € 1.818.408,00;
- Demolizione e ricostruzione dei fabbricati di Via Tito Speri 15-C/D e 17-G/H per € 2.639.180,00;
- Nuova edificazione su area libera di Via Tito Speri di n° 13 alloggi + spazio sociale per € 1.104.420,00

Interventi per un importo di € 5.711.226,00 di cui 3.872.492,00 finanziati dalla Regione e 1.838.734,00 dal comune.

Inoltre, il contratto di quartiere ha cofinanziato circa il 50% delle infrastrutture e delle urbanizzazioni. Pertanto gli spazi sociali e le urbanizzazioni previste ammontano ad € 882.384,00 di cui € 434.385,00 a carico della Regione ed € 447.999,00 a carico del comune di Busto Arsizio.

Il comune ha deciso di autofinanziare, all'interno del Contratto di Quartiere II, un parcheggio interrato per € 686.389,00, oltre ad interventi sociali per € 260.000,00.

L'intervento, visto l'elevato numero di fabbricati coinvolti e di opere connesse, è stato suddiviso in lotti:

il PRIMO LOTTO è stato appaltato il 31/07/2007 ed in pari data è stata consegnata l'area all'impresa. Con questo appalto sono stati affidati all'impresa aggiudicataria alcuni lavori comuni a tutti i fabbricati, una quota parte delle Azioni Sociali e delle opere di urbanizzazione, la nuova costruzione di un fabbricato di 13 alloggi, la realizzazione di un edificio da adibire a spazio sociale e di un parcheggio interrato.

I lavori di questo lotto sono stati ultimati il 12/02/2010. Nel mese di aprile del 2010 nei suddetti fabbricati si sono verificati dei furti di materiale elettrico per un valore di poco superiore a € 40.000,00.= a danno della proprietà che, si

ricorda, è del Comune di Busto Arsizio. In conseguenza dei danni subiti non è stato possibile procedere all'assegnazione degli alloggi.

L'Aler è coinvolta nel sopra descritto intervento in qualità di progettista per conto del Comune di Busto Arsizio. All'ente, oltre alla progettazione, spetta anche il compito di indire le gare d'appalto, stipulare con gli appaltatori i relativi contratti, curare la contabilità dei lavori e la corretta esecuzione delle opere, oltre a quant'altro necessario per il completamento dell'opera e la consegna della stessa all'amministrazione comunale. L'ente dovrà inoltre coordinare le azioni sociali richieste dal finanziamento regionale.

Per l'espletamento dei propri compiti l'Aler richiederà all'amministrazione comunale un compenso pari a € 400.000,00.=, eventualmente incrementabile in funzione dei ribassi d'asta. Al 31/12/2010 sono stati fatturati acconti per complessivi € 230.065,00.

NUOVA COSTRUZIONE DI DUE FABBRICATI IN VIALE BOCCACCIO 86/88

Nel maggio 2008 era stato approvato il progetto esecutivo dell'opera redatto dai tecnici Aler che prevedeva il recupero dell'area attraverso la demolizione dei fabbricati esistenti e la nuova costruzione di due edifici, uno di 12 alloggi distribuiti su 4 piani e l'altro di 21 alloggi su 7 piani per un totale di 33 nuovi alloggi. Il costo totale come da P.E. ammontava a € 2.614.630.= oltre IVA (€ 2.178.840.= per opere) di cui € 2.207.702.= ed era finanziato in parte dalla Regione Lombardia tramite gli Accordi Quadro di Sviluppo Territoriale e in parte dall'ente, attingendo le risorse necessarie dalla L. 560/93.

I lavori, che hanno avuto inizio in data 15/10/2008, sono proseguiti nel corso degli anni. Al 31/12/2010 l'opera era quasi completamente ultimata, mancando solo alcuni lavori di completamento.

INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Nel corso del corrente anno l'ente ha svolto lavori di manutenzione come dettagliati nel "Programma di Manutenzione" allegato al presente Bilancio.

FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

Si segnalano i seguenti fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio e prima della redazione di questa Relazione sulla Gestione:

PRONUNCIA DEL CONSIGLIO DI STATO su ricorso presentato dal S.I.C.e.T.

In data 21 gennaio 2011 la V Sezione del Consiglio di Stato (Sentenza n. 01804/2011) si è pronunciata definitivamente sul ricorso presentato dal S.I.C.e.T. nel 2006 per l'annullamento di una delibera, adottata dal Consiglio di Amministrazione in carica presso codesto ente nel 2004 che deliberò un aumento dei canoni di locazione, respingendo l'appello presentato dal sindacato inquilini e confermando la sentenza di primo grado con cui veniva respinto il ricorso.

RINNOVO CONVENZIONI CON ENTI PUBBLICI

E' importante segnalare che il Comune di Legnano nel mese di maggio ha deliberato di affidare la gestione del proprio patrimonio di ERP a questa Azienda a partire dal 01/07/2011 e fino al 31/12/2013. Si tratta di un comune già gestito dall'Azienda fino al 30/06/2002 e che decise di affidare in gestione il proprio patrimonio ad un'altra Aler. Nel corso del corrente anno l'Aler di Busto Arsizio è stata ricontattato dall'amministrazione comunale che ha richiesto di formulare la migliore offerta per la gestione del proprio patrimonio di ERP, gestione che è stata affidata all'Azienda a partire dal prossimo mese di luglio.

NUOVA COSTRUZIONE DI DUE FABBRICATI IN VIALE BOCCACCIO 86/88

I lavori di realizzazione dei due fabbricati per complessivi 33 alloggi sono stati ultimati in data 15/03/2011 ed il 25 maggio sono stati assegnati gli alloggi agli inquilini.

PROGETTO "CONTRATTI DI QUARTIERE II"

Lo scorso mese di gennaio l'Aler ha presentato all'amministrazione comunale una richiesta di autorizzazione di spesa per ripristinare i danni subiti dai fabbricati a seguito del furto di materiale elettrico. In data 14/03/2011 è stata indetta la gara d'appalto. Si prevede di affidare i lavori nel prossimo mese di giugno e di completarli entro la fine di luglio per poter poi procedere all'assegnazione degli alloggi.

EVOLUZIONE DELLA GESTIONE

Si ritiene doveroso illustrare la PROGRAMMAZIONE FUTURA dell'ente.

VIALE GIOTTO 17 ter Fornitura e posa nuove canne fumarie esterne e trasformazione impianto di produzione di acqua calda per usi domestici in impianto centralizzato con utilizzo di pannelli solari termici

I lavori sono stati appaltati in data 20/01/2011 ed iniziati 16/04/2011. Si prevede l'ultimazione entro il mese di giugno. La spesa complessiva ammonta ad € 66.517,77 oltre IVA, a cui l'ente farà fronte con mezzi propri.

VIA RODARI 37 ADEGUAMENTO AUTORIMESSE INTERRATE

I lavori prevedono la formazione di intonaco REI 120 per la protezione dal fuoco; la fornitura e posa di nuove porte tagliafuoco; la forniture e posa di collarini REI 120 a protezione della fognatura a soffitto dell'autorimessa. Sono

iniziati in data 27 aprile 2011 e dovrebbero terminare entro la prima decade del mese di luglio. Il costo dell'intervento, da coprirsi con risorse proprie, ammonta ad € 104.464,00.= oltre IVA

VIA LAMARMORA 18 SMALTIMENTO COPERTURA IN AMIANTO

L'intervento, iniziato in data, 7 maggio, consiste nella sostituzione del manto di copertura in amianto con nuovo manto in lastre isolanti in acciaio a protezione multistrato, anticorrosiva insonorizzante, a profilo grecato; colmo con fustelli forati per permettere la ventilazione, bordatura anti intrusione volatili e barriere fermaneve, compresa la fornitura e posa di sistemi di ancoraggio ai listelli esistenti realizzati in cemento armato e relativa lattoneria.

La spesa è di € 53.820,00.= oltre IVA ed è a totale carico di Aler.

PROGETTO "CONTRATTI DI QUARTIERE II"

Nei prossimi anni (2011-2013) l'Aler sarà impegnata in qualità di soggetto attuatore nel completamento dell'intervento denominato Contratti di Quartiere. Contrariamente all'ipotesi progettuale iniziale si sta pensando di appaltare le opere mancanti in un'unica soluzione senza quindi mantenere la suddivisione in 3 lotti dell'appalto al fine di velocizzare i tempi di completamento dell'opera ed evitare, in questo modo, possibili "interferenze" fra imprese dovute al fatto che alcune tipologie di opere (urbanizzazioni, verde pubblico, opere impiantistiche) sarebbero comuni a tutto il quartiere. Alla fine del mese di giugno è prevista la presentazione della nostra proposta alla Regione Lombardia, che sarà chiamata ad esprimersi al riguardo.

AREE DI PROPRIETA' IN VIA ESPINANASSE E PEPE

Negli anni scorsi l'ALER ha acquistato dei terreni edificabili su parte dei quali insistevano fabbricati fatiscenti ed in parte pericolanti in evidente stato di abbandono. I fabbricati sono stati demoliti. L'ente, nel futuro, ha intenzione di vendere l'area edificabile.

FABBRICATO DI VIA COSTA 8/10

L' Aler è proprietaria di una villetta bifamiliare sita in Busto Arsizio con facciata in mattoni a vista di pregevole fattura, progettata dall'arch. Gambini, risalente agli anni 20 (precisamente 1923).

L'immobile è stato interamente liberato, non è affittato, né stato edificato con finanziamenti pubblici. E' un immobile di proprietà non rientrante quindi tra gli immobili di edilizia sovvenzionata o agevolata e quindi escluso dalla normativa ERP. Visto il pregio artistico non è intenzione dell'ente affittarlo a canoni sociali ad inquilini che ne potrebbero deturpare lo stato. Per questa ragione è stato chiesto in data 30 marzo 2010 lo svincolo di tutela alla sovrintendenza, la quale, in data 10 novembre 2010, ha richiesto della documentazione integrativa. L'Ente è in attesa del nulla osta.

Non sapendo se il nulla osta verrà concesso, l'ente sta valutando altri usi alternativi: abbandonata l'ipotesi, inizialmente presa in considerazione, di realizzare nell'edificio degli alloggi per studenti in quanto nel nostro bacino, e precisamente nel comune di Castellanza, sono già presenti altre strutture similari che risultano sottoutilizzate, in alternativa ad un'eventuale vendita si sta ora pensando di ristrutturare l'immobile con l'accensione di un mutuo fondiario e di locarlo a canoni di mercato.

VIALE BOCCACCIO 61 – PIANO CASA

Con delibera n. 439 del 5 agosto 2010, la Giunta Regionale ha approvato l'Avviso Pubblico di manifestazione di interesse per consentire ai soggetti pubblici e privati di segnalare iniziative, misure e progetti per l'attuazione in Lombardia del Piano Casa (DPCM 16 luglio 2009 -GU 18 agosto 2009, n. 191). L'ALER di Busto Arsizio ha presentato tre proposte progettuali risultate tutte ammissibili. Con DGR IX/000760 del 10 novembre 2010 veniva approvato l'elenco delle proposte da inviare al Ministero LL.PP. per la partecipazione al Piano Nazionale di Edilizia Abitativa. Considerato che il Piano Casa prevedeva l'erogazione di un contributo massimo di 54.820.949,77, la Regione ha selezionato gli interventi più meritevoli redigendo un secondo elenco nel quale è stato inserito l'intervento proposto dall'ALER di Busto Arsizio di viale Boccaccio 61, a cui è stato assegnato un

cofinanziamento di 2.000.000,00 di Euro. Con successivo provvedimento, la Regione provvederà a stipulare un'ipotesi di programma con il Ministero.

Nel corrente mese la Regione Lombardia ha sottoscritto l'accordo di finanziamento con il CER, pertanto dovrebbe essere prossimo il decreto di erogazione dei fondi alle ALER. L'intervento prevede la realizzazione di n. 22 alloggi disposti in due palazzine realizzate con strutture prefabbricate in legno rientranti nella classificazione energetica "A" con sistema di riscaldamento con pompa di calore, pannelli solari termici per il riscaldamento dell'acqua sanitaria e pannelli fotovoltaici. Il tipo di costruzione permetterà di realizzare i due fabbricati in tempi ridotti rispetto al sistema tradizionale. Il costo previsto è di € 2.500.000,00.= di cui € 2.000.000,00.= con fondi regionali e la restante quota finanziata da Aler con l'accensione di un mutuo fondiario.

Riqualificazione energetica

È in fase di studio avanzato il progetto di riqualificazione energetica del quartiere di Sacconago (Via Lamarmora, Via Monte Pertica, Via Mafalda, Via Bellotti). L'intervento è costituito da n. 5 fabbricati per 179 alloggi uniti da un'unica centrale termica tramite una piccola rete di teleriscaldamento. L'obiettivo di ALER è quello di riqualificare parzialmente l'involucro dei fabbricati intervenendo in modo differenziato allo scopo di ottimizzare le spese rispetto alle risorse impiegate.

L'ALER, con questo intervento di riqualificazione, si propone di perseguire i seguenti obiettivi;

1. Trasformare la centrale termica inserendo sistemi di controllo e di gestione tali da migliorare la qualità del servizio;
2. Favorire il risparmio energetico ed il contenimento dei consumi anche per un rispetto ambientale, favorendo altresì il conseguimento di un risparmio energetico ed economico, in parte attraverso l'utilizzo della tecnica del finanziamento tramite terzi;
3. Garantire una manutenzione tempestiva e razionale in grado non solo di mantenere il livello minimo di efficienza degli impianti, ma di adeguare ed aggiornare lo stato degli stessi;

4. Dotare e utilizzare la più moderna strumentazione tecnica e conoscenza per un elevato grado di gestione e programmazione delle attività e risorse di utilizzo;
5. Ottimizzare le risorse e i servizi;
6. Individuare la migliore sequenza temporale dei servizi;
7. Ridurre le cause di interruzione dovute al normale svolgimento degli interventi manutentivi, attraverso una programmazione attenta delle specializzazioni della manodopera e delle attrezzature da impiegare.

L'intervento di riqualificazione prevede tre tipi di intervento:

- Edile, quali cappotti, sostituzione di serramenti, coibentazione di sottotetti;
- Impiantistico, come la sostituzione di alcune caldaie con cogeneratori in grado di produrre energia termica ed elettrica;
- Fotovoltaico, per sfruttare nel periodo estivo la carenza dell'energia elettrica fornita dai cogeneratori.

Lo studio di fattibilità prevede un costo complessivo dell'intervento di circa € 3.756.000,00 Iva compresa. L'ALER dovrà finanziare solo una parte dell'intervento, circa € 600.000,00 presumibilmente con i fondi della L. 560/93. Il rimanente costo è a carico di una ESCO che verrà scelta predisponendo un bando di evidenza pubblica. La ESCO recupererà una quota parte del proprio investimento tramite i finanziamenti pubblici del conto energia ed una quota (di circa € 2.323.000,00.=) dall' Aler di Busto Arsizio con cui verrà concordato un piano di rientro mensile. Le quote mensili che ALER dovrà versare alla ESCO saranno ricavate dall'incremento dei canoni, previsti dal comma 5 dell'art. 33 della legge 27/09, previo accordo sindacale.

Alla data di redazione della presente relazione l'intervento è in fase di valutazione da parte di una commissione istituita per verificare la fattibilità dell'intervento.

Interventi derivanti dal recupero dei fondi 457/78 – Rifacimenti tetti di via Pontida e ripristino di alloggi privi di impianto di riscaldamento per la rassegnazione.

Con delibera n. 10835 del 16 dicembre 2009, avente ad oggetto le
"Modalità operative per l'attribuzione di competenze regionali alle ALER

in attuazione dell'art. 5 bis della L.R. 10 giugno 1996 n. 13", la Giunta Regionale ha trasferito alle ALER, secondo i propri ambiti territoriali di riferimento, le competenze per la chiusura dei procedimenti di determinazione del finanziamento definitivo degli interventi di ERP di cui alla Legge 457/78. Nell'allegato "B1" della stessa DGR veniva determinata in € 1.028.803,00 = la somma di competenza dell'ALER di Busto da reinvestire in nuove realizzazioni o in manutenzioni straordinarie del patrimonio esistente, anche al fine di rendere disponibili alloggi inagibili. Con delibera di Consiglio di Amministrazione n. BA/0009/2010 dell'8 marzo 2010, l'ALER ha approvato il piano di reinvestimento, redatto dall'ufficio tecnico, nel quale veniva stimata una spesa di € 700.000,00 (compreso IVA) per l'esecuzione di lavori di rifacimento e messa a norma di tutti gli impianti tecnologici in 20 alloggi inagibili. Questi lavori, unitamente ai lavori di rifacimento dei tetti di via Pontida (spesa stimata € 250.000,00.=) potranno partire non appena verranno chiuse le vecchie pratiche di finanziamento da parte dell'ufficio Tecnico dell'Aler.

Nel secondo semestre di quest'anno e nell'anno prossimo verranno inoltre programmati interventi di rimozione amianto sui tetti di alcuni fabbricati di proprietà dell'Aler ed il rifacimento di alcuni manti di copertura di box per una spesa complessivamente stimata in € 600.000,00.= da coprirsi con risorse proprie dell'ente.

Alla luce di quanto sopra esposto, si invita ad approvare il Bilancio Consuntivo per l'esercizio 2010 e a deliberare circa la destinazione del risultato dell'esercizio che chiude con un utile di € 448.567,02=

Busto Arsizio, 26 maggio 2011

IL PRESIDENTE DEL
CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE
Avv. Luca Capodiferro



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

Sede legale in Busto Arsizio - Via Einaudi 4

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

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

BILANCIO CONSUNTIVO AL 31/12/2010

Stato patrimoniale attivo	31/12/2010	31/12/2009	%
A) Crediti per capitale di dotazione deliberato da versare			%
B) Immobilizzazioni			%
<i>I. Immateriali</i>			
1) Costi di impianto e di ampliamento	0	0	
2) Costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità	0	0	
3) Diritti di brevetto industriale e di utilizzo di opere dell'ingegno	7.465	12.777	-41,57
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	0	0	
5) Avviamento	0	0	
6) Immobilizzazioni in corso e acconti	0	0	
7) Altre	6.060	5.794	4,59
	<u>13.525</u>	<u>18.571</u>	<u>-27,17</u>
<i>II. Materiali</i>			
1) Terreni e fabbricati	38.256.253	37.618.987	1,69
2) Impianti e macchinari	16.869	21.252	-20,62
3) Attrezzature industriali e commerciali	928	1.189	-21,95
4) Altri beni	58.797	52.210	12,62
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	2.632.710	852.978	
	<u>40.965.557</u>	<u>38.546.616</u>	<u>6,28</u>
<i>III. Finanziarie</i>			
1) Partecipazioni in:			
a) imprese controllate	0		
b) imprese collegate	0		
c) altre imprese	<u>103</u>	<u>103</u>	<u>0,00</u>
	103	103	0,00
2) Crediti			
a) verso imprese controllate			
- entro 12 mesi	0		
- oltre 12 mesi	<u>0</u>	<u>0</u>	
	0	0	
b) verso imprese collegate			
- entro 12 mesi	0		
- oltre 12 mesi	<u>0</u>	<u>0</u>	
	0	0	
c) verso Stato (ex CER)			
- entro 12 mesi	0		
- oltre 12 mesi	<u>0</u>	<u>0</u>	
	0	0	
d) verso altri Enti pubblici			
- entro 12 mesi	0		
- oltre 12 mesi	<u>0</u>	<u>0</u>	
	0	0	
e) verso altri			
- entro 12 mesi	9.905	13.330	-25,69
- oltre 12 mesi	<u>89.036</u>	<u>91.741</u>	<u>-2,95</u>
	98.941	105.071	-5,83
3) Altri titoli			
-	<u>99.044</u>	<u>105.174</u>	<u>-5,83</u>
	99.044	105.174	-5,83
Totale immobilizzazioni (B)	41.078.126	38.670.361	6,23
C) Attivo circolante			%
<i>I. Rimanenze</i>			
1) Materie prime, sussidiarie e di consumo	0	0	
2) Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	-	-	
3) Lavori in corso su ordinazione	0	0	
4) Prodotti finiti e merci	1.144.820	1.150.213	-0,47
5) Acconti	0	0	
	<u>1.144.820</u>	<u>1.150.213</u>	<u>-0,47</u>

II. Crediti

1) Verso utenti e clienti				
- entro 12 mesi	779.069		745.174	4,55
- oltre 12 mesi	1.022.962		1.019.866	0,303569292
		1.802.031	1.765.040	2,10
2) Verso imprese controllate				
- entro 12 mesi	0			
- oltre 12 mesi	0			
		0	0	
3) Verso imprese collegate				
- entro 12 mesi	0			
- oltre 12 mesi	0			
		0	0	
4) Verso Stato (ex CER) per Gestione Speciale				
- entro 12 mesi	429		354	21,19
- oltre 12 mesi	0		-	
		429	354	21,19
4-bis) Per crediti tributari				
- entro 12 mesi	68.618		7.503	814,54
- oltre 12 mesi				
		68.618	7.503	814,54
4-ter) Per imposte anticipate				
- entro 12 mesi	-		96.938	-100,00
- oltre 12 mesi			96.938	-100,00
		-		
5) Verso altri				
a) Verso Stato				
- entro 12 mesi	1.204		1.195	0,75
- oltre 12 mesi	28.776		30.201	-4,72
		29.980	31.396	-4,51
b) Verso Regione				
- entro 12 mesi	115		31.793	-99,64
- oltre 12 mesi	0		-	
		115	31.793	-99,64
c) Verso altri Enti territoriali				
- entro 12 mesi	1.786.817		1.932.867	-7,56
- oltre 12 mesi	0		-	
		1.786.817	1.932.867	-7,56
d) Verso altri Enti del settore pubblico allargato				
- entro 12 mesi	0		-	
- oltre 12 mesi	0		-	
		0	0	
e) Crediti diversi				
- entro 12 mesi	212.092		168.753	25,68
- oltre 12 mesi	0		-	
		212.092	168.753	25,68
		3.900.082	4.034.644	-3,34

III. Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

1) Partecipazioni in imprese controllate		0	0	
2) Partecipazioni in imprese collegate		0	0	
3) Altre partecipazioni		0	0	
4) Altri titoli	801.217	801.217	1.360.425	-41,11
		801.217	1.360.425	-41,1053899

IV. Disponibilità liquide

1) Depositi bancari e postali				
a) Tesoriere	2.706.160		2.311.040	17,10
b) Banche	3.571		4.912	-27,30
c) Poste	183.224		30.751	495,83
		2.892.955	2.346.703	23,28
2) Assegni	0		-	
3) Denaro e valori in cassa	466		549	-15,12
		466	549	-15,12
		2.893.421	2.347.252	23,27

Totale attivo circolante (C)	8.739.540	8.892.534	-1,72
-------------------------------------	------------------	------------------	--------------

D) Ratei e risconti

- disaggio su prestiti	0		-	
- vari	5.412		10.741	-49,61
		5.412	10.741	-49,61

Totale attivo	49.823.078	47.573.636	4,73
----------------------	-------------------	-------------------	-------------

Stato patrimoniale passivo		31/12/2010	31/12/2009	%
A) Patrimonio netto				%
<i>I. Capitale di dotazione</i>		7.320.488	7.320.488	0,00
<i>III. Riserva di rivalutazione</i>		105.741	105.741	0,00
<i>IV. Riserva legale</i>		0	0	
<i>VI. Riserve statutarie e regolamentari</i>		44.901	44.873	0,06
<i>VII. Altre riserve distintamente indicate:</i>				
a) Riserva contributi in conto capitale art. 55 T.U.		5.600.013	5.600.013	0,00
b) Altre riserve		<u>17.293.342</u>	<u>15.228.226</u>	13,56
		22.893.355	20.828.239	9,91
<i>VIII. Utili (perdite) portati a nuovo</i>		0	0	
<i>IX. Utile (perdita) dell'esercizio</i>		448.567	566	79152,12
Totale patrimonio netto (A)		30.813.052	28.299.907	8,88
B) Fondi per rischi e oneri				%
1) Fondi di trattamento di quiescenza		0	0	
2) Fondi per imposte, anche differite		0	0	
3) Altri		915.541	1.471.065	-37,76
Totale Fondi per rischi ed oneri (B)		915.541	1.471.065	-37,76
C) Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato		630.471	604.532	4,29
D) Debiti				%
1) Prestiti obbligazionari				
- entro 12 mesi		0		
- oltre 12 mesi		<u>0</u>	<u>0</u>	
		0	0	
3) Debiti verso				
a) Tesoriere				
- entro 12 mesi		0		
- oltre 12 mesi		<u>0</u>	<u>0</u>	
		0	0	
a) Banche				
- entro 12 mesi		0		
- oltre 12 mesi		<u>0</u>	<u>0</u>	
		0	0	
a) Poste				
- entro 12 mesi		0		
- oltre 12 mesi		<u>0</u>	<u>0</u>	
		0	0	
4) Mutui				
- entro 12 mesi		43.118	75.376	-42,80
- oltre 12 mesi		<u>384.976</u>	<u>427.924</u>	-10,04
		428.094	503.300	-14,94
5) Acconti				
- entro 12 mesi		1.524	-	
- oltre 12 mesi		<u>-</u>	<u>1.524</u>	-100,00
		1.524	1.524	0,00
6) Debiti verso fornitori				
- entro 12 mesi		982.178	1.033.683	-4,98
- oltre 12 mesi		<u>0</u>	<u>-</u>	
		982.178	1.033.683	-4,98
7) Debiti rappresentati da titoli di credito				
- entro 12 mesi		0	-	
- oltre 12 mesi		<u>0</u>	<u>-</u>	
		0	0	
8) Debiti verso imprese controllate				
- entro 12 mesi		0	-	
- oltre 12 mesi		<u>0</u>	<u>-</u>	
		0	0	
9) Debiti verso imprese collegate				
- entro 12 mesi		0	-	
- oltre 12 mesi		<u>0</u>	<u>-</u>	
		0	0	

10) Debiti verso Stato (ex CER) per Gestione Speciale				
- entro 12 mesi	628.616		639.874	-1,76
- oltre 12 mesi	242.932		796.801	-69,51
		871.548	1.436.675	-39,34
11) Debiti tributari				
- entro 12 mesi	39.513		84.767	-53,39
- oltre 12 mesi	0		-	
		39.513	84.767	-53,39
12) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale				
- entro 12 mesi	76.609		35.788	114,06
- oltre 12 mesi	0		-	
		76.609	35.788	114,06
13) Altri debiti				
- entro 12 mesi	6.117.020		5.050.190	21,12
- oltre 12 mesi	1.038.994		1.026.984	1,17
		7.156.014	6.077.174	17,75
Totale debiti (D)		9.555.480	9.172.911	4,17
E) Ratei e risconti				%
- aggio sui prestiti (obbligazionari o altro)	0		-	
- vari	7.908.534	7.908.534	8.025.221	-1,45
Totale passivo		49.823.078	47.573.636	4,73
Conti d'ordine		31/12/2010	31/12/2009	%
Conti d'ordine		35.768.752	30.785.251	16,19
Conto economico		31/12/2010	31/12/2009	%
A) Valore della produzione				%
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni		4.596.846	4.604.716	-0,17
2) Variazione da rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	-	5.393	-	
3) Variazioni dei lavori in corso su ordinazione		0	0	
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni		22.384	63.045	-64,50
5) Altri ricavi e proventi:				
a) Vari	23.202		34.732	-33,20
b) rimborsi Stato (ex CER) per Gestione Speciale	-		-	
c) contributi in conto esercizio	137.678		164.783	-16,45
		160.880	199.515	-19,36
Totale valore della produzione (A)		4.774.717	4.867.276	-1,90
B) Costi della produzione				%
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci		-	-	
7) Per servizi		2.445.035	2.506.377	-2,45
8) Per godimento di beni di terzi		0	0	
9) Per il personale				
a) Salari e stipendi	881.009		872.401	0,99
b) Oneri sociali	257.453		256.133	0,52
c) Trattamento di fine rapporto	76.037		69.640	9,19
d) Trattamento di quiescenza e simili	0		0	
e) Altri costi	3.874		3.809	1,71
		1.218.373	1.201.983	1,36
10) Ammortamenti e svalutazioni				
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	16.676		13.928	19,73
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	156.263		154.975	0,83
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0		0	
d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	0		0	
		172.939	168.903	2,39
11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci		0	0	
12) Accantonamento per rischi		200.000	105.000	90,48
13) Altri accantonamenti		250.000	243.600	2,63
14) Oneri diversi di gestione		451.613	459.109	-1,63
Totale costi della produzione (B)		4.737.960	4.684.972	1,13

Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)	36.757	182.304	-79,84
--	--------	---------	--------

C) Proventi e oneri finanziari

15) Proventi da partecipazioni:

- in imprese controllate	0		
- in imprese collegate	0		
- in altre imprese	0		
	<u>0</u>	0	<u>0</u>

16) Altri proventi finanziari:

a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	0		
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	0		
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0		
d) proventi diversi dai precedenti:			
- da imprese controllate	0		
- da imprese collegate	0		
- altri	32.073		
	<u>32.073</u>	24.893	28,84
		<u>24.893</u>	<u>28,84</u>

17) Interessi e altri oneri finanziari verso:

a) imprese controllate	0		
b) imprese collegate	0		
c) da controllanti	0		
d) altri	36.825		
	<u>36.825</u>	50.073	-26,46
		<u>50.073</u>	<u>-26,46</u>

17-bis) utili e perdite su cambi

-	-	-	-
---	---	---	---

Totale proventi e oneri finanziari (15+16-17)	-	4.752 -	25.180	-81,13
--	----------	----------------	---------------	---------------

D) Rettifiche di valore di attività finanziarie

%

18) Rivalutazioni:

a) di partecipazioni	0		-
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	0		-
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0		-
	<u>0</u>	0	<u>0</u>

19) Svalutazioni:

a) di partecipazioni	0		-
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	0		-
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0		-
d) altre	0		-
	<u>0</u>	0	<u>0</u>

Totale rettifiche (18-19)	0	0	
----------------------------------	----------	----------	--

E) Proventi e oneri straordinari

%

20) Proventi straordinari:

a) plusvalenze patrimoniali da alienazione di beni patrimoniali	53.417	25.150	112,39
b) sopravvenienze attive / insussistenze passive	744.237	119.140	524,67
c) quota contributi in conto capitale	0	0	
d) altri	16.234	2.840	471,62
	<u>813.888</u>	<u>147.130</u>	<u>453,18</u>

21) Oneri straordinari:

a) minusvalenze patrimoniali da alienazione di beni patrimoniali	316	-	
b) sopravvenienze passive / insussistenze attive	65.951	17.151	284,53
c) altri oneri straordinari	17.649	29.490	-40,15
	<u>83.916</u>	<u>46.641</u>	<u>79,92</u>

Totale oneri e proventi straordinari (20-21)	729.972	100.489	626,42
---	----------------	----------------	---------------

Risultato prima delle imposte (A+-B+C+D+E)

761.977	257.613	195,78
----------------	----------------	---------------

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

Imposte correnti	216.472	257.047	-15,79
Imposte differite (anticipate)	96.938	-	

23) Utile (Perdita) dell'esercizio	448.567	566	79152,12
---	----------------	------------	-----------------

Busto Arsizio, 26/05/2011

IL PRESIDENTE
Avv. Luca Capodiferro



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 2010

Premessa

Il Bilancio Consuntivo per l'esercizio 2010, 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 31/12/10 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.

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

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

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

- sede A.L.E.R.: 3%;
- impianto telefonico: 20%;
- impianto di ripresa fotografica: 30%;
- impianto di allarme: 30%;
- impianto antincendio: 15%;
- impianto di condizionamento: 15%;
- mobili: 12%;
- macchine elettroniche: 20%;
- C.E.D.: 20%;
- arredi: 10%;
- attrezzature: 15%;
- altri beni materiali: 15%

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

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

Immobilizzazioni in corso

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

Crediti

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

Debiti

Sono rilevati al loro valore nominale.

Ratei e Risconti

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

Per i ratei ed i risconti di durata pluriennale sono state verificate le

condizioni che ne avevano determinato l'iscrizione originaria adottando, ove necessario, le opportune variazioni.

Rimanenze

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

Partecipazioni

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

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

Fondi per rischi e oneri

Accolgono gli accantonamenti non ricompresi tra quelli che hanno rettificato il valore dell'attivo e sono destinati a coprire debiti di esistenza certa o probabile, per i quali alla data di chiusura dell'esercizio non sono determinabili l'ammontare o la 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 prudenziale. Pertanto le imposte anticipate sono rilevate solo nel caso non esistano dubbi circa la disponibilità di utili futuri.

Riconoscimento ricavi

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

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

Operazioni di locazione finanziaria (leasing)

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

Attività***I. Immobilizzazioni immateriali***

Saldo al 31/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Variazioni
13.525	18.571	-5.046

Totale movimentazione delle immobilizzazioni immateriali

Descrizione Costi	Valore 31/12/2009	Incrementi esercizio	Decrementi esercizio	Amm.to esercizio	Valore 31/12/2010
Impianto e ampliamento					
Ricerca, sviluppo e pubblicità					
Diritti brevetti industriali	12.777	6.680		-11.992	7.465
Concessioni, licenze, marchi					
Avviamento					
Immobilizzazioni in corso e acconti					
Altre	5.794	4.950		-4.684	6.060
	18.571	11.630	0	-16.676	13.525

Gli "Incrementi dell'esercizio" (€ 11.630.=) riguardano l'acquisto di software in licenza d'uso per complessivi € 6.680.=, oltre alla realizzazione del nuovo website di Aler per € 4.950.=.

Il saldo al 31/12/10 (€ 13.525.=) evidenzia il valore netto contabile per:

- Software in licenza d'uso	€	7.465 . =
- Attivazione sito web	€	6.060 . =
	€	<u>13.525 . =</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	199.251	-186.474			12.777
Concessioni, licenze, marchi					
Avviamento					
Immobilizzazioni in corso e acconti					
Altre	133.012	-127.218			5.794
	332.263	-313.692	0	0	18.571

II. Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Variazioni
40.965.557	38.546.616	2.418.941

Terreni e fabbricati

Descrizione	Importo
Costo storico	40.245.119
Rivalutazione monetaria	103.688
Rivalutazione economica	
Ammortamenti esercizi precedenti	-2.729.820
Svalutazione esercizi precedenti	
Saldo al 31/12/2009	37.618.987
Acquisizione dell'esercizio	777.902
Rivalutazione monetaria	
Rivalutazione economica dell'esercizio	
Svalutazione dell'esercizio	
Cessioni dell'esercizio	-907
Fondo ammortamento alloggi ceduti	325
Giroconti per riclassificazione (costo storico)	0
Giroconti per riclassificazione (fondo amm.to)	0
Interessi capitalizzati nell'esercizio	
Ammortamenti dell'esercizio	-140.054
Saldo al 31/12/2010	38.256.253

La voce "Acquisizione dell'esercizio" (€ 777.902.=) accoglie il valore di n. 20 unità immobiliari trasferite all'A.L.E.R. a titolo gratuito dalla Regione Lombardia nel mese di febbraio, in attuazione della D.G.R. n. 9377 del 6/5/2009. Si tratta di alloggi e negozi siti in Busto Arsizio, zona Borsano, dei quali la Regione Lombardia, proprietaria a seguito dello scioglimento dell'Ente Nazionale per i Lavoratori Rimpatriati e Profughi, aveva già affidato la gestione e manutenzione a questa Azienda.

L'iscrizione è avvenuta assumendo il valore dichiarato nell'atto di acquisto, corrispondente al valore catastale, oltre agli oneri accessori costituiti dalle spese notarili.

Le unità immobiliari acquisite risultano così dettagliate:

- nr. 5 alloggi via Giuliani e Dalmati 3	€ 183.592 .=-
- nr. 1 alloggio via Giuliani e Dalmati 5	€ 36.718 .=-
- nr. 3 alloggi via Giuliani e Dalmati 7	€ 110.155 .=-
- nr. 2 alloggi via Giuliani e Dalmati 9	€ 73.437 .=-
- nr. 2 alloggi via Giuliani e Dalmati 11	€ 73.437 .=-
- nr. 1 alloggio via Giuliani e Dalmati 8	€ 48.956 .=-
- nr. 2 alloggi via Giuliani e Dalmati 12/16	€ 97.913 .=-
- nr. 1 alloggio via Burattana 23bis	€ 39.165 .=-
- nr. 3 negozi via Giuliani e Dalmati 3	€ 114.529 .=-
	<u>€ 777.902 .=-</u>

Le cessioni (€ 907.=) si riferiscono alla vendita di un alloggio in via Balbo 10 effettuata ai sensi della Legge Regionale della Lombardia nr. 27/2009 (già L.R. 6/07). Il prezzo di vendita è stato di € 54.000.=.

Impianti

Descrizione	Importo
Costo storico	51.410
Rivalutazione monetaria	
Rivalutazione economica	
Ammortamenti esercizi precedenti	-30.158
Svalutazione esercizi precedenti	
Saldo al 31/12/2009	21.252
Acquisizione dell'esercizio	1.020
Rivalutazione monetaria	
Rivalutazione economica dell'esercizio	
Svalutazione dell'esercizio	
Cessioni dell'esercizio	
Fondo ammortamento beni ceduti	
Giroconti negativi (riclassificazione)	
Interessi capitalizzati nell'esercizio	
Ammortamenti dell'esercizio	-5.403
Saldo al 31/12/2010	16.869

Gli acquisti (€ 1.020.=) sono relativi all'implementazione dell'impianto di videosorveglianza della sede (€ 900.=) ed all'acquisto di due apparecchi telefonici (€ 120.=).

Attrezzature industriali e commerciali

Descrizione	Importo
Costo storico	11.027
Rivalutazione monetaria	
Rivalutazione economica	
Ammortamenti esercizi precedenti	-9.838
Svalutazione esercizi precedenti	
Saldo al 31/12/2009	1.189
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	-261
Saldo al 31/12/2010	928

Altri beni

Descrizione	Importo
Costo storico	165.217
Rivalutazione monetaria	
Rivalutazione economica	
Ammortamenti esercizi precedenti	-113.007
Svalutazione esercizi precedenti	
Saldo al 31/12/2009	52.210
Acquisizione dell'esercizio	17.482
Rivalutazione monetaria	
Rivalutazione economica dell'esercizio	
Svalutazione dell'esercizio	
Cessioni dell'esercizio	-475
Fondo ammortamento beni ceduti	125
Giroconti positivi (riclassificazione)	
Giroconti negativi (riclassificazione)	
Interessi capitalizzati nell'esercizio	
Ammortamenti dell'esercizio	-10.545
Saldo al 31/12/2010	58.797

La voce acquisizione evidenzia acquisti per:

- macchine ufficio elettroniche	€ 90 . =
- personal computer	€ 17.392 . =
	€ <u>17.482 . =</u>

Le cessioni sono relative alla vendita di nr. 1 PC portatile (€ 415.=) e di nr. 6 monitor non più funzionanti (€ 60.=).

Immobilizzazioni in corso e acconti

Descrizione	Importo
Saldo al 31/12/2009	852.978
Acquisizione dell'esercizio	1.779.732
Cessioni dell'esercizio	
Giroconti positivi (riclassificazione)	
Giroconti negativi (riclassificazione)	
Interessi capitalizzati nell'esercizio	
Saldo al 31/12/2010	2.632.710

L'acquisizione dell'esercizio (€ 1.779.732.=) si riferisce ai costi di realizzazione ed alle competenze tecniche capitalizzati in base agli Stati Avanzamento Lavori, oltre ai costi di allacciamento relativi ai 2 nuovi fabbricati gemelli siti in viale Boccaccio per complessivi 33 alloggi.

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 31/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Variazioni
99.044	105.174	-6.130

Partecipazioni

Descrizione	31/12/2009	Incremento	Decremento	31/12/2010
Imprese controllate				
Imprese collegate				
Imprese controllanti				
Altri	103			103
	103	0	0	103

Le partecipazioni sono riferite alla Società Edilizia Popolare Roma.

Crediti

Descrizione	31/12/2009	Incremento	Decremento	31/12/2010
Imprese controllate				
Imprese collegate				
Imprese controllanti				
Altri	105.071	20.343	-26.473	98.941
	105.071	20.343	-26.473	98.941

Rappresentano crediti verso:

- acquirenti di alloggi per rate di prezzo a scadere	€ 41.715 .=-
- aziende erogatrici di acqua, luce, gas e telefono per depositi cauzionali	€ 45.201 .=-
- comune di Busto Arsizio per depositi cauzionali	€ 8.679 .=-
- ufficio postale per deposito cauzionale	€ 2.119 .=-
- Erario per acconto imposta sostitutiva su T.F.R.	€ 1.227 .=-
	<u>€ 98.941 .=-</u>

L'incremento verificatosi è imputabile principalmente all'integrazione dei depositi cauzionali giacenti presso l'Ufficio Postale e presso gli enti gestori dell'erogazione dei servizi elettrici e gas, nonché all'acconto dell'imposta sostitutiva sulla rivalutazione del TFR.

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

C) Attivo circolante**I. Rimanenze**

Saldo al 31/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Variazioni
1.144.820	1.150.213	-5.393

Accolgono il valore al 31/12/10 degli immobili ultimati destinati alla vendita ed alla cessione gratuita al Comune di Busto Arsizio, come di seguito dettagliati:

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

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

La variazione negativa di € 5.393.= corrisponde al valore di un deposito ceduto nel corso dell'esercizio in esame.

II. Crediti

Saldo al 31/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Variazioni
3.900.082	4.034.644	-134.562

Il saldo è così suddiviso secondo le scadenze.

Descrizione	Entro	Oltre	Oltre	Totale
	12 mesi	12 mesi	5 anni	
Verso utenti e clienti	779.069	1.022.962		1.802.031
Verso imprese controllate				
Verso imprese collegate				
Verso "Stato C.E.R."	429			429
Per Crediti Tributari	68.618			68.618
Per Imposte Anticipate				0
Verso altri	2.000.228	28.776		2.029.004
	2.848.344	1.051.738	0	3.900.082

Crediti verso utenti e clienti (€ 1.802.031.=)

Risultano evidenziati in tale voce i crediti vantati dall'Azienda al 31/12/10 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 € 1.573.951.=;
- clienti diversi per fatture emesse per € 8.115.=;
- clienti diversi per fatture da emettere per € 219.965.=;

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 espongono qui di seguito i crediti verso inquilini ed assegnatari (€ 1.573.951.=) 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>	€	1.113.685
<i>di cui crediti verso proprietari</i>	€	<u>3.206</u> 1.116.891 . =
b) crediti verso inquilini di stabili di Comuni diversi	€	970.098 . =
c) crediti verso inquilini di stabili della Regione Lombardia	€	10.437 . =
<i>totale</i>	€	<u>2.097.426 . =</u>
d) Fondo Svalutazione crediti verso inquilini stabili Aler	€	-523.475 . =
<i>importo netto a bilancio</i>	€	<u>1.573.951 . =</u>

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

anno 1996	€	588 . =
anno 1998	€	119 . =
anno 2000	€	727 . =
anno 2001	€	2.266 . =
anno 2002	€	1.593 . =
anno 2003	€	3.284 . =
anno 2004	€	2.207 . =
anno 2005	€	17.938 . =
anno 2006	€	31.196 . =
anno 2007	€	66.138 . =
anno 2008	€	156.661 . =
anno 2009	€	285.278 . =
anno 2010	€	<u>548.896 . =</u>
	€	1.116.891 . =

Il credito di € 548.896.= relativo all'anno 2010 nei confronti degli inquilini degli alloggi di proprietà dell'Azienda rappresenta circa il 12,30% di quanto addebitato agli stessi per affitto, servizi e rate a riscatto, contro il 14,41% evidenziato nella nota integrativa al Bilancio

Consuntivo 2009.

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 2010, ma accreditati dall'ufficio postale nel gennaio 2011, ammontanti a € 17.723.=. La percentuale di morosità così ricalcolata scende al 11,90%, contro il 13,88% evidenziata al 31/12/09.

Si riporta il dettaglio della situazione debitoria al 31/12/2010 degli inquilini degli stabili gestiti per conto terzi – vedasi punti b) e c) a pag.12 precisando che il debito verso inquilini Regione Lombardia (pari a € 10.437.=) si riferisce esclusivamente a mancati incassi di canoni e servizi relativi ad annualità pregresse e, relativamente all'annualità 2010, al periodo dal 1 gennaio 2010 al 14 febbraio in quanto, in data 15/02/2010, questi alloggi sono stati ceduti gratuitamente dalla Regione a questo ente, giusto atto notarile redatto in pari data e regolarmente trascritto all'Ufficio del Registro di Busto Arsizio.

Il debito originatosi successivamente è stato allocato tra i crediti verso inquilini di stabili dell'Azienda.

- inquilini Comune di Busto Arsizio	€	546.893 . =
- inquilini Comune di Rescaldina	€	104.573 . =
- inquilini Comune di Cerro Maggiore	€	31.660 . =
- inquilini Comune di Buscate	€	23.532 . =
- inquilini Comune di Magnago	€	38.804 . =
- inquilini Comune di Parabiago	€	41.027 . =
- inquilini Comune di Marnate	€	27.051 . =
- inquilini Regione Lombardia	€	10.437 . =
- inquilini Comune di Olgiate Olona	€	53.971 . =
- inquilini Comune di Turbigo	€	68.778 . =
- inquilini Comune di Somma Lombardo	€	17.106 . =
- inquilini Comune di Castano Primo	€	5.563 . =
- inquilini Comune di Marcallo con Casone	€	11.140 . =
	€	<u>980.535 . =</u>

Il Fondo Svalutazioni Crediti di € 523.475.= verso inquilini di stabili Aler (vedasi punto d) a pagina 12 ha registrato, nel corso dell'esercizio, le seguenti movimentazioni:

saldo al 31/12/09	€	356.277 . =
- utilizzo nell'esercizio 2010 a copertura crediti di inquilini morosi ormai inesigibili	€	-32.802 . =
- accantonamento dell'esercizio	€	<u>200.000 . =</u>
	€	<u>523.475 . =</u>

Nulla è stato accantonato sui crediti verso inquilini di stabili comunali e Regione Lombardia, in quest'ultimo caso limitatamente al periodo 01/01/2010-14/02/2010, 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, il cui ammontare è pari al 46,87% dei crediti scaduti e non pagati, sia adeguato a fronteggiare gli effettivi rischi di perdite sui crediti in bilancio.

I crediti stralciati nell'anno (€ 32.802.=) sono relativi ad assegnatari defunti, irreperibili o impossibilitati a far fronte a debiti pregressi per i quali non è proponibile il ricorso ad azioni legali a causa dell'eccessiva onerosità delle ricerche e delle procedure di normale rito in rapporto all'effettiva e concreta possibilità di recupero dei crediti inesigibili.

Crediti verso Stato (EX - C.E.R.) per Gestione Speciale (€ 429.=)

Tali crediti, che si riferiscono ai corrispettivi per la gestione rientri per l'esercizio 2010 per € 429.=, sono da contrapporsi alla voce del passivo "Debiti verso Stato (ex C.E.R.)" evidenziata alla pag. 25.

Crediti tributari (€ 68.618.=)

Rilevano:

- crediti verso Erario per IRAP	€	45.411	.=
- crediti verso Erario da dichiarazione annuale IVA	€	23.207	.=
	€	<u>68.618</u>	.=

I crediti verso Erario per IRAP sono riferiti :

- per € 7.503.= all'IRAP versata per gli anni dal 2004 al 2007 chiesta a rimborso con istanza presentata ai sensi dell'articolo 6 del decreto legge 29 novembre 2008, n. 185;
- per € 37.908.= all'IRAP a credito risultante dalla dichiarazione per i redditi dell'esercizio in esame.

Crediti verso altri (€ 2.029.004.=)

Questa voce accoglie i crediti maturati nei confronti:

Descrizione	entro i 12 mesi	oltre i 12 mesi
- dello Stato per contributi in conto mutui	1.204	28.776
- di Comuni diversi per la gestione e manutenzione degli stabili	1.786.817	
- di inquilini diversi per conguaglio servizi a debito su alloggi Aler	49.186	
- della Regione Lombardia per la gestione e manutenzione degli stabili	115	
- di Amministrazioni condominiali per anticipi in conto spese	50.665	
- di Consiglieri di Amministrazione	19.908	
- di diversi	92.333	
	2.000.228	28.776

I “Crediti verso Comuni diversi”, ammontanti ad € 1.786.817.=, 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”.

L’ente gestisce il patrimonio E.R.P. dei seguenti comuni:

- Busto Arsizio
- Rescaldina
- Cerro Maggiore
- Buscate
- Magnago
- Parabiago
- Marnate
- Olgiate Olona
- Turbigo
- Somma Lombardo
- Castano Primo
- Marcallo con Casone

Per tutti i comuni, eccetto Turbigo, Somma Lombardo e Marcallo con Casone, l’Azienda fornisce i seguenti servizi: determinazione e riscossione canoni di locazione, stipula dei contratti di affitto e relativa registrazione, addebito e riscossione delle spese reversibili, recupero morosità ed azioni legali nei confronti degli inquilini morosi, partecipazione in rappresentanza degli enti proprietari alle assemblee condominiali in stabili in condominio, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria come definita dalla L. 457/78 art. 31 dall’indizione della gara di appalto fino all’affidamento dei lavori alle ditte appaltatrici, sovrintendendo ai lavori con proprio personale tecnico che cura le attività di direzione e coordinamento dei lavori. Per i tre rimanenti vengono forniti tutti i servizi sopraddetti escluso la manutenzione. Il patrimonio gestito per conto terzi comprende alloggi, box, posti auto e negozi per un totale di 1.340 unità.

Tra i “Crediti verso Comuni” figurano anche i crediti che l’ente vanta nei confronti del Comune di Busto Arsizio ammontanti a € 10.842.= e riferiti costi maturati relativamente ad un intervento di riqualificazione di un intero quartiere degradato della città, denominato “Contratto di Quartiere”, tuttora in corso.

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

I “Crediti verso Consiglieri di Amministrazione”, pari a € 19.908.=, evidenziano il credito per indennità di carica vantato da Aler nei confronti di due consiglieri di amministrazione che sono soggetti alle disposizioni dell’Art. 5 comma 5 del D.L. 78/2010 “*Misure urgenti in materia di stabilizzazione finanziaria e di competitività economica*”.

La norma stabilisce che, ferme le incompatibilità previste dalla normativa vigente, nei confronti dei titolari di cariche elettive, lo svolgimento di qualsiasi incarico conferito dalle pubbliche amministrazioni di cui al comma 3 dell'*articolo 1 della legge 31 dicembre 2009 n. 196*, inclusa la partecipazione ad organi collegiali di qualsiasi tipo, può dar luogo esclusivamente al rimborso delle spese sostenute.

Tra i “Crediti diversi” (€ 92.333.=) figurano i crediti verso il Broker per premi di assicurazioni pagati a fine anno, relativi a nuove polizze varie con decorrenza copertura assicurativa dal 1/1/2011 (€ 72.411.=), crediti verso banche per interessi attivi maturati al 31/12/10 non ancora accreditati (€ 8.788.=), crediti diversi per € 11.134.=.

III. Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Saldo al 31/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Variazioni
801.217	1.360.425	-559.208

Descrizione	31/12/2010	31/12/2009
Partecipazioni in imprese controllate	0	0
Partecipazioni in imprese collegate	0	0
Altre partecipazioni	0	0
Altri titoli	801.217	1.360.425
	801.217	1.360.425

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 31/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Variazioni
2.893.421	2.347.252	546.169

Descrizione	31/12/2010	31/12/2009
Depositi bancari e postali	2.892.955	2.346.703
Assegni		
Denaro e altri valori in cassa	466	549
	2.893.421	2.347.252

Sono costituite dalle disponibilità temporanee presso:

- il Cassiere	€ 2.706.160
- c/c bancari diversi	€ 3.571
- c/c postale	€ 183.224
- l'Azienda come fondo cassa	€ 466
	<u>€ 2.893.421</u>

D) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Variazioni
5.412	10.741	-5.329

Comprendono:

- risconti attivi per costi gestionali diversi (€ 3.052.=) sostenuti nel 2010, ma di competenza dell'anno 2011;
- risconti attivi pluriennali (€ 2.360.=) relativi ad una garanzia quinquennale per danni al server e ad un canone di aggiornamento antivirus pagato anticipatamente per quattro anni beneficiando di uno sconto particolare.

Passività

A) Patrimonio netto

Saldo al 31/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Variazioni
30.813.052	28.299.907	2.513.145

Descrizione	31/12/2009	Incrementi	Decrementi	31/12/2010
Capitale	7.320.488			7.320.488
Riserve di rivalutazione	105.741			105.741
Riserva statutaria	44.873	28		44.901
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	12.700.846	1.289.081		13.989.927
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	848.108	538		848.646
b) Riserva L. 449/97-388/00	79.860			79.860
b) Riserva L.R. 36/94 Regione Lombardia DGR n. 9377/09	0	775.499		775.499
b) Riserva per arrotondamento	1	-2		-1
Utili portati a nuovo	0			0
Utile dell'esercizio	566	448.567	-566	448.567
	28.299.907	2.513.711	-566	30.813.052

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

DESCRIZIONE	CAPITALE di DOTAZIONE	RISERVA di RIVALUTAZIONE	RISERVA STATUTARIA	ALTRE RISERVE	RISULTATO D'ESERCIZIO	TOTALE
Saldo al 31/12/2007	7.328.235	105.741	44.452	19.412.577	8.180	26.899.185
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 ERP				547.579		547.579
Riserva per conversione Euro				-5		-5
Utile 2008					229	229
Saldo al 31/12/2008	7.328.235	105.741	44.861	19.967.922	229	27.446.988
Capitale di dotazione	-7.747					-7.747
Riserva legge 449/97 – 388/00						
Destinazione utile 2008			12	217	-229	0
Contributi erogati da stato Regioni altri enti per realizzazione interventi di ERP				860.096		860.096
Riserva per conversione Euro				4		4
Utile 2009					566	566
Saldo al 31/12/2009	7.320.488	105.741	44.873	20.828.239	566	28.299.907
Riserva legge 449/97 – 388/00						
Destinazione utile 2009			28	538	-566	0
Contributi erogati da stato Regioni altri enti per realizzazione interventi di ERP				1.289.081		1.289.081
Riserva LR 36/94- Regione Lombardia DGR n. 9377/09				775.499		775.499
Riserva per conversione Euro				-2		-2
Utile 2010					448.567	448.567
Saldo al 31/12/2010	7.320.488	105.741	44.901	22.893.355	448.567	30.813.052

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	7.320.488	B			
Riserva sovrapprezzo azioni		A/B/C			
Riserva di rivalutazione	105.741	A/B/C			
Riserva legale		B			
Riserva Statutaria	44.901	B			
Riserva azioni proprie in portafoglio					
Altre riserve	22.893.355	A/B			
Utili/perdite portati a nuovo					
Totale	30.364.485		0	0	0
quota non distribuibile					
Residua quota distribuibile					

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

Capitale di dotazione (€ 7.320.488.=)

L'ammontare di € 7.320.488.= 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 (€ 44.901.=)

Registra un incremento di € 28.= corrispondente alla destinazione di 1/20 dell'utile dell'esercizio 2009, come previsto dall'art. 29 dello Statuto dell'Azienda.

Altre riserve distintamente indicate (€ 22.893.355.=)

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 - L. 388/00 e la riserva L.R. 36/94 Regione Lombardia DGR n. 9377/09.

La riserva facoltativa, pari ad € 848.646.=, presenta un incremento di € 538.= da attribuire alla destinazione dei 19/20 dell'utile dell'esercizio 2009 ai sensi dell'art. 29 dello statuto Aziendale, come già indicato nel

commento alla voce “Riserva Statutaria”.

Le Riserve da Contributo in conto capitale evidenziano i contributi erogati dallo Stato e dalla Regione per la realizzazione di interventi di Edilizia Sovvenzionata, pari ad € 21.189.351.=.

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

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

Medesima origine è da attribuire all’iscrizione della *Riserva L.R. 36/94 – Regione Lombardia DGR n. 9377/09 (€ 775.499.=)* che accoglie il contributo in natura derivante dall’acquisizione di n. 20 unità immobiliari trasferite all’A.L.E.R. a titolo gratuito dalla Regione Lombardia nel mese di febbraio, in attuazione della D.G.R n. 9377 del 6/5/2009, come già ricordato nel commento alla voce “Terreni e Fabbricati”.

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

- riserva contributi in conto capitale art. 55 T.U.I.R. (ante 1993)	€	3.346.962 . =
- riserva contributi in conto capitale art. 55 T.U.I.R. (dal 1993 al 1997) in sospensione d’imposta	€	2.253.051 . =
- riserva contributi in conto capitale art. 55 T.U.I.R. - comma 3, lettera b	€	13.989.927 . =
- fondo contributi dello Stato frazionati art. 55 T.U.I.R.	€	0 . =
- fondo contributi di altri Enti frazionati art. 55 T.U.I.R.	€	0 . =
- riserve tassate	€	1.599.411 . =
- riserva L. 449/97 e 388/00 - art. 55 T.U.I.R. – comma 3, lettera b	€	79.860 . =
- Riserva L.R. 36/94 - Regione Lombardia DGR n. 9377/09 - art. 55 T.U.I.R. – comma 3, lettera b	€	775.499 . =
	€	<u>22.044.710 . =</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 2010: 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 31/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Variazioni
915.541	1.471.065	-555.524

Descrizione	31/12/2009	Incrementi	Decrementi	31/12/2010
Per trattamento di quiescenza				
Per imposte				
Altri	1.471.065	250.000	-805.524	915.541
	1.471.065	250.000	-805.524	915.541

Il consistente decremento di valore dei fondi per rischi ed oneri (-€ 805.524) subito nell'esercizio è dovuto allo stralcio di un fondo accantonamento per rischi futuri, pari a € 705.000, a suo tempo 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 era stato applicato un aumento di canoni a partire dal 1/4/04, in applicazione di una delibera consigliere avverso la quale il S.I.C.e.T (Sindacato Inquilini Casa e Territorio) aveva presentato ricorso al T.A.R. Lombardia chiedendone l'annullamento. Con sentenza di 1° grado emessa dal tribunale Regionale nel luglio 2005 era stato respinto il suddetto ricorso. Il S.I.C.e.T. aveva 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 era 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 aveva depositato il controricorso in data 28/05/2007. In data 21 gennaio 2011 la V Sezione del Consiglio di Stato, con Sentenza n. 01804/2011, si è pronunciata definitivamente sul ricorso respingendo l'appello e confermando la sentenza di primo grado.

Dato che l'eventuale impugnazione in Cassazione del dispositivo della sentenza da parte della controparte potrebbe essere proposta, in base all'Art. 110 del Codice del Processo Amministrativo, solo per motivi inerenti la giurisdizione, situazione altamente improbabile, il fondo in esame è stato azzerato contabilizzando, nel contempo, una Sopravvenienza attiva per l'Azienda di pari importo allocata alla voce E20 del Conto Economico.

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

- il fondo accantonamento per lavori di manutenzione straordinaria di € 895.536.=. Tale fondo, che al 31/12/09 ammontava ad € 746.060.=, nel corso dell’esercizio 2010 ha registrato un decremento di € 100.524.=, dovuto al suo utilizzo a copertura di lavori di manutenzione straordinaria, ed un incremento di € 250.000.= effettuato ai sensi dell’art. 33 della L.R. 27/2009 (ex art. 5 L.R. 27/2007).
- il fondo accantonamento a favore dell’A.I.R.E. per attività di ricerche e di monitoraggio nel settore edilizio (saldo come al 31/12/09 per € 20.005.=).

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Saldo al 31/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Variazioni
630.471	604.532	25.939

La variazione è così costituita:

Variazioni	Importo
Incremento per accantonamento dell’esercizio	52.827
Decrementi	-26.888
	25.939

Il fondo accantonato rappresenta l’effettivo debito dell’Azienda al 31/12/2010 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 € 25.017.= a quanto erogato nell’anno a due dipendenti con cui è stato risolto il rapporto di lavoro;
- per € 1.871.= alla rilevazione dell’imposta sostitutiva 11% sulla rivalutazione del T.F.R., istituita con Decreto Legislativo 47/2000.

D) Debiti

Saldo al 31/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Variazioni
9.555.480	9.172.911	382.569

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)	43.118	225.669	159.307	428.094
Acconti	1.524	0		1.524
Debiti verso fornitori	982.178			982.178
Debiti costituiti da titoli di credito				
Debiti verso imprese controllate				
Debiti verso imprese collegate				
Debiti verso Stato ex CER	628.616	242.932		871.548
Debiti tributari	39.513			39.513
Debiti verso istituti di previdenza	76.609			76.609
Altri debiti	6.117.020	368.769	670.225	7.156.014
	7.888.578	837.370	829.532	9.555.480

Debiti verso altri finanziatori (€ 428.094.=)

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

Nel corso dell'esercizio 2010, 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 € 75.206.= del debito residuo per mutui, e precisamente di € 14.147.= per i mutui accesi con la Cassa DD.PP., di € 61.059.= per mutui accesi con il gruppo Intesa Sanpaolo S.p.A., di cui € 13.830.= relative al mutuo fondiario concesso dall'Istituto San Paolo per finanziare i costi di costruzione del complesso immobiliare di Via Magenta destinato alla vendita.

Il debito al 31/12/2010 distinto per Enti Mutuanti risulta così suddiviso:

- Cassa Depositi e Prestiti	€	265.790 .=
- Intesa S.p.A.	€	13.405 .=
- SANPAOLO IMI	€	96.605 .=
- SANPAOLO IMI (mutuo fondiario)	€	52.294 .=
	€	<u>428.094 .=</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 (€ 982.178.=)

Sono costituiti da debiti verso:

- fornitori di beni e servizi	€	635.051 . =
- fornitori per fatture da ricevere per costi d'esercizio	€	123.136 . =
- fornitori per fatture da ricevere per costi da capitalizzare	€	223.991 . =
	€	<u>982.178 . =</u>

Rispetto all'ammontare rilevato al 31/12/09 evidenziano un decremento di € 51.505.=.

Debiti verso Stato - Ex C.E.R. (€ 871.548.=)

Tale voce evidenzia:

- - le somme contabilizzate nell'anno 2010 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. 2010 relative ad alloggi ceduti con pagamento rateale	€	12.382 . =	
all'estinzione del diritto di prelazione	€	<u>16.234 . =</u>	
debiti scadenti entro 12 mesi	€		28.616 . =
- - ai fondi destinati al reinvestimento del ricavato delle vendite ai sensi della Legge 560/93 scadenti entro 12 mesi	€	600.000 . =	
scadenti oltre 12 mesi	€	<u>201.217 . =</u>	
totale fondi Legge 560/93	€		801.217 . =
- - al debito residuo a carico degli acquirenti di alloggi che hanno optato per il pagamento rateale scadenti entro 12 mesi	€	0 . =	
scadenti oltre 12 mesi	€	<u>41.715 . =</u>	
totale debito residuo	€		41.715 . =
TOTALE DEBITI V/STATO ex CER	€		<u>871.548</u>

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 31/12/2009 è dovuta alla riparametrazione temporale dell'utilizzo dei fondi giacenti presso la Banca d'Italia, coerentemente al piano di reinvestimento degli stessi.

Debiti tributari (€ 39.513.=)

Sono riferiti a debiti per:

- saldo IRES	€	1.580 .=-
- saldo IRAP	€	0 .=-
- ritenute sui redditi di lavoro dipendente	€	23.716 .=-
- ritenute sui redditi assimilati redditi di lavoro dipend.	€	2.147 .=-
- ritenute sui redditi di lavoro autonomo	€	10.175 .=-
- imposta sostitutiva 11% su T.F.R.	€	1.895 .=-
	€	<u>39.513 .=-</u>

Debiti verso Istituti di previdenza e sicurezza sociale (€ 76.609.=)

Rilevano debiti verso:

- I.N.P.D.A.P.	€	69.391 .=-
- I.N.P.S.	€	6.209 .=-
- I.N.A.I.L.	€	1.009 .=-
	€	<u>76.609 .=-</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 2011 ed i contributi a carico dell'Azienda contabilizzati in riferimento a competenze maturate al 31/12/10 nei confronti dei dipendenti, ma non ancora corrisposte.

Altri debiti (€ 7.156.014.=)

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	4.128.726	
- debito verso il Comune di Busto Arsizio per l'area di Via Magenta	955.909	
- debito verso il Comune di Busto Arsizio per opere di urbanizzazione	20.000	
- debito verso il Comune di Busto Arsizio per unità immobiliari da cedere	6.649	
- debito verso il Comune di Busto Arsizio per contributo intervento Contratti di Quartiere - Azioni sociali	1.000	
- debito verso il Comune di Busto Arsizio per contributo intervento Contratti di Quartiere - Lotto I	672.202	
- debiti verso Regione Lombardia per canoni di locazione e servizi alloggi di sua proprietà	15.067	
- debiti verso inquilini diversi	6.287	
- debiti verso inquilini diversi per conguaglio servizi a rimborso	165.288	
- debiti verso sindacato inquilini (SICET)	5.033	
- debiti v/sindacati per ritenute sindacali dipendenti	131	
- debiti verso condomini diversi	3.150	
- debiti verso Cassa Depositi e Prestiti	1.500	
- debiti verso fondi di Previdenza Complementare	2.926	
- debiti verso Agesp	65	
- debiti verso Enel Energia Spa	243	
- Caparra confirmatoria acquirenti immobili	6.510	
- debiti diversi	16.706	
- altri depositi cauzionali	500	
- debiti v/personale dipendente per ferie non godute	39.655	
- Debiti v/personale dipendente per salari e stipendi TFR	17.844	
- Debiti v/personale dipendente per compenso incentivante	48.804	
- Debiti v/personale dipendente per compenso incentivante progettazione L. 109/94	2.825	
- debiti verso Regione Lombardia per anticipazione a fronte ristrutturazione via Cellini 17bis		670.225
- debiti verso inquilini di alloggi e box per depositi cauzionali		257.016
- debiti verso inquilini per interessi su depositi cauzionali		103.821
- debiti verso inquilini negozi per depositi cauzionali		5.932
- debiti verso imprese per depositi cauzionali		2.000
	6.117.020	1.038.994

Per quanto riguarda i “Debiti verso Comuni diversi e Regione Lombardia per canoni di locazione e servizi alloggi di loro proprietà”, si rimanda al commento a pagina 15 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" (€ 672.202.=) accoglie le somme accreditate dal Comune di Busto Arsizio e dalla Regione Lombardia destinate al pagamento alle imprese degli Stati Avanzamento Lavori dell'intervento denominato "Contratto di Quartiere Lotto I" che l'Aler sta curando per conto del Comune di Busto Arsizio, in forza di convenzione stipulata il 25/10/2005. Questo intervento è finanziato in parte con fondi del Comune di Busto Arsizio ed in parte con un finanziamento della Regione Lombardia.

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

La voce "Debiti verso inquilini diversi per conguaglio servizi a rimborso" (€ 165.288.=) rileva il debito dell'Azienda nei confronti degli inquilini, derivante dai maggiori acconti spese reversibili richiesti agli stessi nel corso dell'es. 2010 rispetto alle spese effettivamente sostenute, mentre la voce "Debiti verso inquilini diversi" ammontante ad € 6.287.= rileva, principalmente, somme versate in eccedenza rispetto ai propri debiti da parte di inquilini diversi.

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 31/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Variazioni
7.908.534	8.025.221	-116.687

Rilevano:

- Risconti passivi scadenti		.	=
- entro 12 mesi	€	124.070	.=
- oltre 12 mesi	€	7.784.464	.=
	€	<u>7.908.534</u>	.=

L'ammontare dei risconti entro 12 mesi è riferito ad anticipi chiesti ad inquilini diversi a fronte spese reversibili sostenute nell'es. successivo (€ 4.000.=) e alla quota annuale di contributi in conto capitale ricevuti a fronte di costruzioni e ristrutturazioni di immobili in diritto di superficie imputata a copertura dell'ammortamento finanziario come previsto dall'art. 3 del regolamento di contabilità della Regione Lombardia approvato con delibera N. 7/13046 del 16/05/2003 (€ 120.070.=).

L'ammontare dei risconti oltre 12 mesi evidenzia 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.

Conti d'ordine

Descrizione	31/12/2010	31/12/2009	Variazioni
Conti d'ordine	35.768.752	30.785.251	4.983.501
	35.768.752	30.785.251	4.983.501

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 € 964.010=;
- le partite relative agli alloggi di terzi per la gestione degli stabili (€ 1.387.169.=);
- i lavori di terzi – costruzione per conto comune Emergenza Abitativa Via Magenta 7 – (€ 1.574.513.=) e Contratti di Quartiere Via T.Speri (€ 1.605.372.=);
- 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 (€ 28.890.206.=) costituiti da fidejussioni bancarie (€ 306.490.=) e da fidejussioni assicurative (€ 28.583.716.=).
- 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 31/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Variazioni
4.774.717	4.867.276	-92.559

Descrizione	31/12/2010	31/12/2009	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	4.596.846	4.604.716	-7.870
Variazioni rimanenze prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	-5.393	0	-5.393
Variazioni lavori in corso su ordinazione			
Incrementi immobilizzazioni per lavori interni	22.384	63.045	-40.661
Altri ricavi e proventi	160.880	199.515	-38.635
	4.774.717	4.867.276	-92.559

Si procede a dettagliare le voci che compongono il “Valore della Produzione” al 31/12/10 evidenziando gli scostamenti più significativi rispetto ai dati dell’esercizio precedente.

La voce “*Ricavi delle vendite e prestazioni*” (€ 4.596.846.=) accoglie i ricavi derivanti dall’attività ordinaria della gestione caratteristica dell’Azienda, vale a dire:

- i canoni di locazione	€	2.708.233
- le prestazioni di servizi diversi (rimborsi, corrispettivi e proventi per manutenzione e amministrazione alloggi)	€	1.882.613
- i ricavi di vendita di unità immobiliari di via Magenta	€	6.000
	€	<u>4.596.846</u>

I Canoni di locazione (€ 2.708.233.=), che rappresentano la voce di ricavo più significativa per l’Azienda, sono riferiti a canoni:

- per alloggi	€	2.329.085 . =
- per autorimesse	€	335.146 . =
- per negozi	€	44.002 . =
	€	<u>2.708.233 . =</u>

Rispetto ai dati rilevati al 31/12/2009, nell’esercizio 2010 si registrano una flessione dei canoni alloggi (- € 75.493.=), dei box (- € 10.130.=) ed un incremento dei canoni per negozi (+ € 10.943.=). Quest’ultimo è dovuto alla stipula di un nuovo contratto di affitto, oltre alla rilevazione dei canoni dei tre negozi acquisiti gratuitamente dalla Regione Lombardia nel mese di febbraio, mentre i decrementi sono imputabili:

- per quanto riguarda i box, alla rinuncia all’assegnazione del box da parte degli inquilini;
- per quanto riguarda gli alloggi, alle riduzioni di canoni che l’ente ha dovuto applicare agli inquilini che hanno avuto un peggioramento della situazione economica rispetto a quella risultante dall’ultima anagrafe effettuata. Infatti l’art. 31 LR 27/09 stabilisce che, nel caso di peggioramento della situazione economica del nucleo familiare, intervenuta e comunicata tra le due anagrafi, l’ente proprietario deve tenere conto di tale variazione rideterminando un canone provvisorio.

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 Prestazione di Servizi (€ 1.882.613.=) comprendono:

- i rimborsi da inquilini per servizi (€ 1.297.651.=), per spese legali (€ 98.434.=), per stipula e registrazione dei contratti di locazione (€ 42.851.=), per diritti di segreteria e spese di amministrazione e bollettazione (€ 83.794.=), per imposta di bollo (€ 35.752.=);
- i corrispettivi per amministrazione stabili di terzi (€ 192.376.=);
- i rimborsi per lavori di miglioria e danni (€ 61.780.=), i compensi tecnici per manutenzione stabili di terzi (€ 20.836.=), il rimborso manutenzione alloggi di proprietà della Regione Lombardia (€ 4.298.=);
- i compensi a fronte spese tecniche e generali per l’intervento di via Magenta 7 (€ 25.041.);
- gli addebiti nei confronti di inquilini diversi a rimborso dei costi sostenuti per l’esecuzione di sfratti (€ 13.141.=);
- i compensi tenuta contabilità speciale (€ 429.=);
- i compensi diversi (€ 6.230.=).

La voce “*Variazione rimanenze prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti*” (- € 5.393.=) presenta un saldo negativo corrispondente alla variazione intervenuta nelle rimanenze delle unità immobiliari site nel complesso residenziale di via Magenta 12 destinate alla vendita a seguito della cessione, avvenuta nel corso dell’esercizio, di un’unità immobiliare adibita a deposito.

La voce “*Incrementi immobilizzazioni per lavori interni*” (€ 22.384.=) rileva la capitalizzazione delle spese tecniche maturate a tutto il 31/12/2010 relativamente all’intervento di demolizione e nuova costruzione di nr. 2 fabbricati in viale Boccaccio 86/88.

Nella voce “*Altri ricavi e proventi*” (€ 160.880.=) figurano:

- i contributi utilizzati a copertura dell’ammortamento finanziario (€ 120.070.=), così come previsto dall’art. 3 del regolamento di contabilità della Regione Lombardia;
- i contributi dello Stato in conto interessi (€ 14.218.=) e in conto quota capitale (€ 3.390.=) di mutui diversi;
- i rimborsi da compagnie di Assicurazione per danni ai fabbricati (€

- 7.844.=);
- i rimborsi dall'INAIL per infortuni dipendenti (€ 2.840.=);
 - i rimborsi da imprese per imposte di registro, bollo, diritti di stipula contratti (€ 5.299.=);
 - altri proventi e ricavi diversi (€ 7.219.=).

B) Costi della produzione

Saldo al 31/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Variazioni
4.737.960	4.684.972	52.988

Descrizione	31/12/2010	31/12/2009	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	0	0	0
Servizi	2.445.035	2.506.377	-61.342
Godimento di beni di terzi			
Salari e stipendi	881.009	872.401	8.608
Oneri sociali	257.453	256.133	1.320
Trattamento di fine rapporto	76.037	69.640	6.397
Trattamento quiescenza e simili	0	0	0
Altri costi del personale	3.874	3.809	65
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	16.676	13.928	
Ammortamento immobilizzazioni materiali	156.263	154.975	1.288
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	200.000	105.000	95.000
Altri accantonamenti	250.000	243.600	6.400
Oneri diversi di gestione	451.613	459.109	-7.496
	4.737.960	4.684.972	50.240

Rispetto all' esercizio precedente, I "Costi della produzione" sostenuti nel 2010 registrano un incremento, particolarmente evidente nella voce "Accantonamenti per rischi".

Servizi (€ 2.445.035.=)

Sono suddivisi in:

- spese generali	€	495.000 . =
- spese di amministrazione	€	253.085 . =
- manutenzioni	€	427.710 . =
- servizi a rimborso	€	1.207.284 . =
- spese interventi edilizi	€	61.956 . =
	€	<u>2.445.035 . =</u>

Rientrano tra le “Spese generali” (€ 495.000.=) i costi sostenuti per:

- compensi e rimborsi spese corrisposti agli amministratori	€	121.822 .=-
- compensi e rimborsi spese corrisposti ai componenti il Collegio Sindacale	€	42.709 .=-
- funzionamento della sede	€	55.091 .=-
- buoni pasto personale dipendente	€	43.629 .=-
- gestione sistema informativo	€	30.320 .=-
- noleggi macchine ufficio elettroniche	€	32.519 .=-
- spese su depositi bancari e postali	€	3.349 .=-
- postali	€	33.349 .=-
- consulenze e prestazioni professionali	€	23.805 .=-
- cancelleria stampati e pubblicazioni	€	12.195 .=-
- contributi associativi diversi	€	13.617 .=-
- telefoniche	€	11.003 .=-
- revisione contabile bilanci	€	8.500 .=-
- assicurazione dipendenti e consiglieri	€	19.567 .=-
- partecipazione a concorsi, seminari e convegni	€	1.456 .=-
- spese viaggi	€	2.429 .=-
- spese di rappresentanza	€	2.864 .=-
- spese di pubblicità e propaganda	€	13.074 .=-
- gestione autofurgone	€	1.135 .=-
- gestione autovetture	€	1.136 .=-
- manutenzione macchine ufficio	€	1.050 .=-
- rimborso spese ai dipendenti	€	29 .=-
- concorsi per assunzione personale	€	2.757 .=-
- Costi vendite ex LR 6/07 ora LR 27/09	€	8.369 .=-
- Co.co.pro.	€	8.275 .=-
- altre spese generali	€	951 .=-
	€	<u>495.000 .=-</u>

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

- Amministrative Fiscali e del lavoro	€	20.596 .=-
- Legali e notarili	€	1.194 .=-
- Medicina e sicurezza del lavoro	€	2.015 .=-
	€	<u>23.805 .=-</u>

Le “Spese di amministrazione stabili” (€ 253.085.=) accolgono i costi per:

- contributo di solidarietà L. 27/07	€	50.000 . =
- alloggi in condominio	€	50.292 . =
- procedimenti legali	€	87.113 . =
- assicurazione degli stabili	€	44.165 . =
- costi per la sicurezza	€	14.469 . =
- indagini e ricerche	€	700 . =
- spese diverse	€	<u>6.346 . =</u>
	€	253.085 . =

Tra le “Spese per manutenzione” (€ 427.710.=) risultano iscritti i costi sostenuti per:

- appalti	€	420.972 . =
- alloggi in condominio	€	2.598 . =
- spese tecniche per manutenzione stabili	€	190 . =
- manutenzione case Regione Lombardia	€	3.788 . =
- funzionamento magazzino	€	<u>162 . =</u>
	€	427.710 . =

I “Servizi a rimborso” (€ 1.207.284.=) rilevano spese a carico inquilini e a loro addebitate. Trovano infatti la loro contropartita nei ricavi tra le “Prestazioni di servizi” e sono così dettagliate:

- Acqua	€	166.096 . =
- Luce	€	101.646 . =
- Riscaldamento	€	594.675 . =
- Asporto immondizia e pulizia fognature	€	10.942 . =
- Pulizia parti comuni e spazi a verde	€	84.314 . =
- Canoni e manutenzioni ascensori	€	60.192 . =
- Spese telefoniche linee ascensori	€	3.352 . =
- spese condominiali per alloggi in condominio	€	34.095 . =
- manutenzioni a carico inquilini	€	133.422 . =
- costi vari a seguito sfratto	€	13.691 . =
- altri servizi	€	<u>4.859 . =</u>
	€	1.207.284 . =

Tra le “Spese per interventi edilizi” (€ 61.956.=) trovano collocazione le spese per:

- progettazioni	€	32.642 . =
- coordinamento sicurezza L. 494/96	€	9.973 . =
- direzione e assistenza lavori	€	5.100 . =
- collaudi	€	7.150 . =
- consulenze tecniche	€	4.500 . =
- altre spese tecniche	€	<u>2.591 . =</u>
	€	61.956 . =

Le consulenze tecniche sono relative a:

- pareri legali per vertenze con imprese	€	2.420
- contratto di consulenza in materia di appalti pubblici, lavori, servizi e forniture	€	2.080
	€	<u>4.500</u>

Salari e stipendi (€ 881.009.=) – Oneri sociali (€ 257.453.=) – Trattamento di fine rapporto (€ 76.037.=) – Altri costi (€ 3.874.=)

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

Accolgono i seguenti costi:

- retribuzioni e indennità	€	799.409 .:=
- lavoro straordinario	€	9.971 .:=
- premio incentivante	€	68.804 .:=
- compenso incentivante L.109/94	€	2.825 .:=
- contributi previdenziali	€	257.453 .:=
- T.F.R.	€	76.037 .:=
- Contributi a carico azienda per previdenza complementare	€	3.874 .:=
		<u>1.218.373</u>

La spesa per il personale evidenzia un lieve incremento (€ 16.390.=) rispetto a quella sostenuta nell'anno precedente, dovuto in particolare:

- al rientro a *full time* di un dipendente e ad una progressione di carriera, a partire dal 1/01/2010;
- alla prosecuzione, per l'intero anno 2010, del rapporto di lavoro con un dipendente assunto con contratto a tempo determinato dal 02/11/09.

Si segnala inoltre che:

- in data 31/05/2010 e in data 14/07/2010 vi è stata la risoluzione del rapporto di lavoro con due dipendenti;
- nel corso dell'anno l'Azienda ha disposto una mobilità di personale tra gli uffici. Il provvedimento ha interessato n. 3 dipendenti;

L'organico aziendale in forza al 31/12/10 è di 22 dipendenti così suddivisi:

Organico	31/12/2010	31/12/2009	Variazioni
Dirigenti	1	1	0
Impiegati	21	23	-2
Operai			
Altri			
	22	24	-2

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

- il numero dei dipendenti che hanno prestato servizio nel corso dell'anno 2010;
- il numero dei dipendenti in forza al 31/12/2010;
- la media dei dipendenti.

Personale	n°	Periodo lavorato in mesi	Periodo lavorato in giorni	% part time	dipendenti a part time rapportato alla % part-time	MEDIA
Dipendenti a tempo pieno (contratto a tempo indeterminato)	20	12	365			20
Dipendenti a tempo pieno (contratto a tempo indeterminato)	1	5	151			0,41
Dipendenti a tempo pieno (contratto a tempo determinato)	1	12	365			1,00
<i>Totale dipendenti tempo pieno nel corso del 2010</i>	<i>22</i>					<i>21,41</i>
Dipendenti a part-time (contratto a tempo indeterminato)	1	6,5	195	80,56%	0,8056	0,43038904
Dipendenti a part-time (contratto a tempo indeterminato)	1	12	365	70%	0,7	0,70
<i>Totale dipendenti part-time nel corso del 2010</i>	<i>2</i>				<i>1,5056</i>	<i>1,13</i>
<i>Totale dipendenti che hanno prestato servizio nel corso del 2010</i>	<i>24</i>					<i>22,54</i>
TOTALE DIPENDENTI IN FORZA AL 31/12/2010	22					

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 € 16.676.= e € 156.263.=) si rimanda al paragrafo "Criteri di valutazione" ed alle tabelle riepilogative delle movimentazioni delle rispettive immobilizzazioni, tra le voci di Stato Patrimoniale.

La voce "Accantonamenti per rischi" (€ 200.000.=) accoglie l'iscrizione dell'accantonamento dell'esercizio al "Fondo rischi su crediti verso assegnatari", già commentato alle pagine 13/ 14 della presente nota.

La voce “*Altri accantonamenti*” (€ 250.000.=) evidenzia l'accantonamento d'esercizio al fondo interventi di manutenzione da eseguire, iscritto in contropartita nella classe B del passivo tra i Fondi per Rischi ed oneri (vedasi commento alla pagina 23 della presente Nota).

Tra gli “*Oneri diversi di gestione*” (€ 451.613.=), voce di tipo residuale che comprende oneri diversi da quelli indicati in precedenza, ma sempre inerenti alla gestione ordinaria, risultano rilevati i costi sostenuti per:

- IVA indetraibile per pro-rata	€	306.016 . =
- ICI	€	16.643 . =
- Imposta di registro	€	57.218 . =
- Imposta di bollo	€	50.407 . =
- Altre imposte e tasse	€	9.153 . =
- Imposte e spese indeducibili	€	12.176 . =
	€	<u>451.613 . =</u>

C) Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Variazioni
-4.752	-25.180	20.428

Descrizione	31/12/2010	31/12/2009	Variazioni
Da partecipazione			
Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni			
Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni			
Da titoli iscritti nell'attivo circolante			
Proventi diversi dai precedenti	32.073	24.893	7.180
(Interessi e altri oneri finanziari)	-36.825	-50.073	13.248
	-4.752	-25.180	20.428

Il risultato dell'area finanziaria presenta una variazione positiva di € 20.428.= rispetto a quello dello scorso esercizio, imputabile principalmente:

- a minori interessi passivi su mutui e sui depositi cauzionali versati da inquilini diversi,
- a maggiori interessi attivi maturati sulle disponibilità liquide dell'Azienda.

I "Proventi diversi" (€ 32.073=) derivano da:

- interessi su depositi bancari e postali	€	22.523 . =
- interessi di mora per ritardati pagamenti da parte di inquilini diversi		8.098 . =
- interessi compresi nelle rate di ammortamento alloggi	€	1.415
- interessi diversi		37 . =
	€	<u>32.073 . =</u>

Gli "Interessi ed altri oneri finanziari" (€ 36.825.=) rilevano:

- interessi sui mutui	€	26.496 . =
- interessi su depositi cauzionali degli inquilini	€	3.185 . =
interessi su atto adesione PVC Agenzia delle Entrate IRES/IRAP anni 2005 e 2006	€	7.120
- interessi su depositi di conto corrente	€	24 . =
	€	<u>36.825 . =</u>

E) Proventi e oneri straordinari

Saldo al 31/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Variazioni
729.972	100.489	629.483

Descrizione	31/12/2010	Anno precedente	31/12/2009
a)Plusvalenze da alienazioni	53.417	a)Plusvalenze da alienazioni	25.150
b)Sopravvenienze attive diverse	744.237	b)Sopravvenienze attive diverse	119.140
c)Quota contributi in conto capitale		c)Quota contributo conto capitale	
d)Estinzione diritto di prelazione	16.234	d)Estinzione diritto di prelazione	2.840
Totale proventi	813.888		147.130
a)Minusvalenze	-316	a)Minusvalenze	0
b)Sopravvenienze passive/insuss.att.	-65.951	b)Sopr. Passive /nssus.att.	-17.151
c)Altri oneri straordinari	-17.649	c)Altri oneri straordinari	-29.490
Totale oneri	-83.916		-46.641
	729.972		100.489

La variazione positiva di € 629.483.= tra il risultato dell'area straordinaria dei due esercizi in esame è imputabile principalmente alla rilevazione di sopravvenienze attive diverse, come di seguito meglio illustrate.

Proventi straordinari (€ 813.888.=)

Le "Plusvalenze da alienazione" (€ 53.417.=) derivano dalla cessione di un alloggio ai sensi della L.R. 27/09 (già L.R. 6/07). L'ente ha inserito nel proprio piano di vendita nr. 24 alloggi aventi i requisiti prescritti dall'art. 47 della L.R. 27/09 per un valore complessivo a base d'asta di € 1.554.921.= Nel corso dell'esercizio è stato venduto soltanto un alloggio. (vedasi commento a pag 7 della presente Nota)

Le “*Sopravvenienze attive diverse*” (€ 744.237.=) sono riferite :

- allo stralcio di un fondo rischi di € 705.000.= costituito negli esercizi 2006/2007 per temperare i possibili effetti negativi che sarebbero derivati all’Azienda dall’eventuale accoglimento, da parte del TAR prima e del Consiglio di Stato poi, di un ricorso presentato dal S.I.C.e.T. per l’annullamento di una delibera del Consiglio di Amministrazione di questo ente che deliberò un aumento dei canoni di locazione dall’anno 2004. Per maggiori informazioni si rimanda a quanto già commentato alla voce “Fondi per rischi ed oneri” della presente Nota Integrativa;
- a rimborsi assicurativi per danni su immobili verificatisi nell’esercizio 2009 per € 980.==;
- ad un credito di € 11.460.= verso l’Erario per IRES, corrispondente alla differenza algebrica tra il saldo a credito risultante dalla dichiarazione UNICO SC 2010 (redditi 2009) presentata nel settembre 2010, pari a € 3.534, ed il saldo a debito per IRES rilevato nel Bilancio es. 2009 per € 7.926.==;
- ad un credito di € 656.= verso l’Erario per IRES derivante dalla dichiarazione UNICO SC 2009 (redditi 2008) ripresentata ai sensi dell’ Art. 2 comma 8bis DPR 322/98.==
- quota di Iva deducibile pro rata sulle immobilizzazioni materiali coperte da finanziamento per € 21.872.==;
- rettifica Iva ai sensi degli articoli 19, comma 1 e 19bis2 DPR 633/72 per € 407.==;
- sopravvenienze diverse per € 3.862.==

L’ “*Estinzione diritto di prelazione*” (€ 16.234.=) 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 (€ 83.916.=)

La voce “*Minusvalenze*” (€ 316.=) è riferita alla cessione di materiale informatico.

Tra le “*Sopravvenienze passive/insussistenze attive*” (€ 65.951.=) figurano:

- i rimborsi a Federcasa dei costi riferiti ai distacchi per permessi sindacali dell’anno 2008 ammontanti a € 275.==;
- lo storno di un addebito di spese richieste ad un inquilino nell’anno 2007 e non dovute per € 823.==;
- una fattura di addebito di conguagli di consumi di energia elettrica riferiti all’anno 2007 (€ 160.==);
- l’onere derivante dalla rettifica del pro rata IVA ai sensi dell’art. 19bis2 del DPR 633/72 (€ 1.088,00.==);

- sopravvenienze passive diverse per € 3.084,00.=-;
- imposte relative ad esercizi precedenti per complessive € 60.521.=- dovute a seguito di accertamenti da parte dell’Agenzia delle Entrate per gli anni d’imposta 2005 e 2006. In base a motivazione di convenienza economica derivante dalla possibilità di chiusura di tali contenziosi, è stato deciso di aderire alla procedura cosiddetta di “accertamento con adesione” che ha comportato il pagamento delle imposte sopra indicate, di ammontare inferiore rispetto alla pretesa originaria dell’Agenzia delle Entrate.

La voce “*Altri Oneri Straordinari*” (€ 17.649.=-) 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 (€ 1.415.=-) ed al ricavato per estinzione diritto di prelazione (€ 16.234.=-).

Imposte sul reddito d'esercizio

Saldo al 31/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Variazioni
313.410	257.047	56.363

Imposte	Saldo al 31/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Variazioni
Imposte correnti:	216.472	257.047	-40.575
IRES	162.095	165.864	-3.769
IRAP	54.377	91.183	-36.806
Imposte differite e anticipate	96.938	0	96.938
Utilizzo Imposte differite per IRES	0		
Imposte anticipate per IRES	96.938	0	96.938
Utilizzo Imposte anticipate per IRES	0	0	0
Utilizzo imposte differite per IRAP			
	313.410	257.047	56.363

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		761.977	
<i>Onere fiscale teorico</i>	<i>13,75%</i>		<i>104.772</i>
Variazioni in aumento:			
Quote costanti di contributi		0	
Reddito di immobili non strumentali		2.026.950	
Spese e componenti negativi relativi agli immobili		903.821	
Compensi spettanti agli amministratori		986	
Imposte indeducibili		77.414	
Oneri utilità sociale		0	
Spese per mezzi di trasporto indeducibili		682	
Sopravvenienze passive		5.430	
Ammortamenti non deducibili		132372	
Spese non deducibili		8.936	
Svalutazioni e accantonamenti non deducibili		444.399	
Altre variazioni in aumento		18.060	
Totale Variazioni in aumento		3.619.050	
Variazioni in diminuzione			
Proventi degli immobili		-2.329.085	
Compensi corrisposti ad amministratori imputati a C.E.in esercizi precedenti		-1.232	
Spese ed altre componenti negativi non dedotti in precedenti esercizi		-27.214	
Altre variazioni in diminuzione		-844.621	
Totale variazioni in diminuzione		-3.202.152	
Imponibili Fiscale		1.178.875	
<i>Imposte correnti sul reddito d'esercizio</i>	<i>13,75%</i>		<i>162.095</i>

Determinazione dell'imponibile IRAP

Descrizione	aliquota	Valore	Imposte
Differenza tra Valore e Costo della Produzione		36.757	
Costi non rilevanti ai fini IRAP		1.668.373	
<i>Onere fiscale teorico</i>	<i>3,90%</i>	<i>1.705.130</i>	<i>66.500</i>
Variazioni in aumento			
Costi, compensi e utili art. 11 D.lgs 446/97		120.847	
ICI		16.643	
Plusvalenze da cessine immobili non strumentali		53.417	
Altre variazioni in aumento		1.766	
Variazioni in diminuzione :			
Utilizzo fondo rischi ed oneri deducibili		-100.524	
Altri variazioni in diminuzione		-14.533	
Valore della produzione lorda		1.782.746	
Deduzioni art.11, comma 1, lett. a) D.Lgs 446/97		-388.459	
Imponibile IRAP		1.394.287	
<i>Imposte correnti sul reddito d'esercizio</i>	<i>3,90%</i>		<i>54.377</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. 2010 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.

Nel corso dell'esercizio 2010 sono state utilizzate le imposte anticipate per un ammontare pari all'importo delle imposte a suo tempo versate sull'accantonamento a fondo rischi effettuato per fronteggiare il rischio scaturente dall'eventuale accoglimento del ricorso presentato dal S.I.C.e.T. e già oggetto di commento alle voci "Fondi per rischi ed oneri" e "Sopravvenienze attive".

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.

Altre informazioni

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

Qualifica	Compenso
AMMINISTRATORI	121.822
di cui:	
- indennità di carica e relativi contributi	114.984
- rimborsi spese di trasferta	6.838
COLLEGIO SINDACALE	42.709
di cui:	
- indennità di carica e relativi contributi	42.709

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, 26 Maggio 2011

IL PRESIDENTE
Avv. Luca Capodiferro