

## **RELAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI AL BILANCIO DI PREVISIONE DELL'ESERCIZIO 2012**

Il presente Bilancio di Previsione 2012 viene sottoposto all'approvazione del Consiglio di Amministrazione nei termini statutari (previsti dalla delibera di Giunta Regionale n° VII/13046 del 16/05/03).

Prima di sviluppare gli obiettivi che l'ente si è prefissato per l'anno 2012 ed illustrare nel dettaglio il risultato di gestione atteso, si ritiene opportuno segnalare che il presente Bilancio Preventivo è stato predisposto tenendo conto dei possibili effetti derivanti dalla manovra che l'attuale governo sta approntando, in particolare dell'aggravio di imposte causato dall'introduzione dell'IMU, il cui ammontare, ora solo stimato, dovrà essere attentamente definito non appena la manovra verrà approvata.

Il particolare periodo di crisi economico-finanziaria che ha investito l'intera nazione e che certamente si ripercuote sulla situazione reddituale del nostro inquilinato (con conseguente presumibile incremento della morosità e riduzione dei canoni applicati perché determinati in base a fasce di reddito sempre più basse), la maggiore imposizione fiscale sopra accennata, la riduzione di finanziamenti pubblici destinati a costruire o ristrutturare gli immobili di E.R.P. hanno imposto, anche per l'anno 2012, ove possibile, scelte di contenimento dei costi ed un uso più razionale del patrimonio.

I canoni di locazione, che per l'Azienda rappresentano la voce più significativa, sono stati determinati prendendo come riferimento la fatturazione dell'ultimo trimestre dell'anno 2011, che è stato ritenuto essere il dato che meglio rappresenta la situazione attuale, incrementata del 75% dell'aumento ISTAT dei prezzi generali al consumo.

Si procede ora ad illustrare gli obiettivi gestionali per l'anno 2012.

**OBIETTIVO 1°)****Contenere e ridurre i costi di gestione/ amministrazione del patrimonio di ERP**

In un'ottica di contenimento dei costi di gestione del patrimonio di ERP l'Ente intende affidare quasi esclusivamente a personale interno qualificato le attività di progettazione, direzione e collaudo delle opere, nonché l'esecuzione in economia dei piccoli interventi di manutenzione, sistemazione e recupero alloggi. Proprio per poter procedere ad una valutazione di convenienza o meno sull'esecuzione in economia di piccoli interventi manutentivi, nel corso dell'anno 2011, in via sperimentale, l'Azienda si è avvalsa della collaborazione di un operaio assunto con contratto interinale. Considerato i risultati che hanno portato ad una notevole riduzione dei costi degli interventi, rapportati ai medesimi interventi affidati a ditte esterne (riduzione variabili in funzione del tipo d'intervento dal 25% - 40%), è stato previsto di procedere, nel 2012, alla indizione di una procedura di selezione per l'assunzione, a tempo indeterminato, di un operaio specializzato.

Le scelte sopra descritte comporteranno per l'Azienda un incremento del costo del personale, ma contestualmente dei benefici quali la riduzione dei costi derivanti dalla diminuzione di affidamenti di servizi e lavori a professionisti e/o ditte esterne, nonché la possibilità di eseguire un maggior numero di ripristini alloggi mantenendo invariate le risorse economiche-finanziarie disponibili.

Nel 2012 si procederà ad effettuare il concorso per la copertura del posto lasciato vacante da un geometra dell'ufficio Tecnico che nel luglio 2010 si è trasferito all'ALER di Varese. Inoltre, in considerazione dei sempre più numerosi e gravosi adempimenti normativi a cui l'Azienda deve ottemperare, tra cui la corretta applicazione delle disposizioni relative alle procedure di appalto, alla Legge 231/2001, alla tracciabilità dei flussi finanziari, alla verifica della regolarità contributiva dei fornitori, verrà indetto un concorso per assumere una figura professionale con competenze di carattere giuridico-legale che sia anche di supporto in varie attività di altri uffici.

**OBIETTIVO 2°)****Contenere, ridurre e recuperare la morosità.**

I dati sulla morosità, elaborati dall'inizio dell'anno al 30 novembre 2011, evidenziano una situazione di stabilità con una morosità che oscilla attorno all'11,3% . La crisi internazionale dovrebbe coinvolgere anche i nostri inquilini, pertanto è da prevedere, a titolo cautelativo, un incremento della morosità nel 2012 di almeno 2 punti percentuali. L'Azienda sta monitorando con costanza ed assiduità i crediti in sofferenza, mettendo in essere tutte le azioni tese al recupero degli stessi.

Inoltre, al fine di contenere e ridurre i costi, a carico degli inquilini, per piccoli interventi di manutenzione e/o ripristino alloggi, intende affidare l'esecuzione degli stessi a personale interno.

Tali azioni dovrebbero ridurre e/o contenere la morosità.

L'ente è dotato di un accesso al Sistema di Interscambio delle Anagrafi Tributarie Enti Locali (SIATEL). La possibilità di disporre di questo strumento permette di effettuare i dovuti riscontri sulla veridicità delle dichiarazioni rese dagli inquilini in sede di aggiornamento dell'anagrafe utenza.

Proseguono, inoltre, le collaborazioni già avviate con le forze dell'ordine e la Guardia di Finanza.

**OBIETTIVO 3°)****Promozione di iniziative atte a promuovere, a favore dell'utenza, l'attività delle diverse Amministrazioni Pubbliche e private operanti nella propria realtà**

Proseguono gli interventi del "Contratto di Quartiere II°", più dettagliatamente descritto oltre, che prevedono la realizzazione di azioni volte a favorire la socialità degli individui all'interno del quartiere. Queste iniziative, i cui costi sono interamente a carico del Comune di Busto Arsizio e di Regione Lombardia, vede coinvolta l'Aler con il ruolo di soggetto attuatore del progetto. All'interno di questo progetto sono previsti due spazi sociali. Il primo di questi spazi è stato ultimato e nei prossimi mesi dovrebbe essere stipulata una convenzione con

alcune associazione no profit per dar corso alla gestione con lo scopo di coinvolgere la popolazione e fornire dei servizi al quartiere.

#### **OBIETTIVO 4°)**

**Sviluppare iniziative atte a promuovere il miglioramento della qualità dei propri prodotti/attività e l'efficienza nella fornitura dei medesimi, anche in confronto con altre realtà simili.**

Come già segnalato nella presentazione degli obiettivi 1°) e 2°), l'Azienda intende avvalersi delle prestazioni di un operaio qualificato. Lo scopo prefissato è quello di ridurre tempi e costi relativi all'esecuzione di piccoli interventi di manutenzione ripartiva e/o a guasto, nonché al recupero di alloggi sfitti, per permetterne la rassegnazione .

#### **OBIETTIVO 5°)**

**Diversificare le entrate rispetto a quelle riferite ai canoni di locazione alloggi ERP.**

Il numero di unità immobiliari che questa Azienda gestisce in nome e per conto di Comuni diversi si è implementato dal secondo semestre dell'anno 2011 a seguito dell'affidamento, da parte del comune di Legnano, della gestione del proprio patrimonio di E.R.P. che conta 357 alloggi e 56 unità adibite a box e posti auto. L'incidenza delle unità immobiliari gestite per conto terzi rispetto a quelle in proprietà sale pertanto dal 52% al 70%.

Per l'espletamento delle attività di gestione del patrimonio dei Comuni, l'Azienda percepisce un compenso stabilito nelle convenzioni sottoscritte tra le parti e commisurato alle varie tipologie di servizi erogati.

L'ALER, inoltre, previo compenso da concordare tra le parti, propone ai Comuni diverse iniziative, tra le quali:

- la riqualificazione del loro patrimonio edilizio;
- la progettazione, la direzione lavori, la validazione di progetti edilizi, l'assistenza ai collaudi, la certificazione energetica;

- la predisposizione di bandi per l'affidamento di lavori;
- la realizzazione di interventi di costruzione, recupero, ristrutturazione e manutenzione straordinaria;
- la predisposizione di bandi per cambi ed assegnazione di alloggi,

Anche per l'anno 2012, l'Azienda ha ceduto alla società Castellanza Servizi Srl l'uso del proprio software gestionale, protetto da copyright, per la gestione del patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica di proprietà dei comuni di Castellanza e Gorla Minore.

## **OBIETTIVO 6°)**

**Attività imprenditoriali per promuovere e sviluppare il campo di azione e di reperimento delle fonti di finanziamento per dare vita a tali attività.**

### **PRINCIPALI INVESTIMENTI DA REALIZZARSI NELL' ANNO 2012**

#### ➤ ***Accordo di programma di via Magenta***

Nel fabbricato di via Magenta 12 l'Azienda è ancora proprietaria di due box e di un negozio. Gli immobili sono oggetto di alienazione ormai da qualche anno. Nonostante le periodiche inserzioni su giornali specializzati, si è riscontrato uno scarso interesse. Si auspica di riuscire a vendere i rimanenti immobili nel 2012 in quanto l'apertura dell'albergo limitrofo a tale area e la sistemazione delle opere di urbanizzazione potrebbero renderli più appetibili.

Con il Comune di Busto Arsizio sono in corso trattative per la definizione delle opere di urbanizzazione da completare e la regolamentazione delle aree pubbliche e in servitù di uso pubblico.

L'impresa Begnini, che ha realizzato l'albergo, ha manifestato la propria intenzione di voler gestire sia la Sala Polifunzionale che il parcheggio interrato.

#### ➤ ***Ristrutturazione alloggi via Costa 8-10***

Nel corso del 2012 dovrà partire la ristrutturazione della villetta sita in via Costa. Visto il pregio dell'immobile, che è una villa dei primi anni 20

progettata dall'Arch. Gambini, e considerato che il fabbricato non è un edificio di Edilizia Residenziale Pubblica non essendo stato costruito con fondi pubblici, l'Azienda sta valutando la possibilità di ristrutturarla per realizzare quattro alloggi da rimettere sul mercato immobiliare privato. I lavori verranno eseguiti avvalendosi anche dell'operaio che si intende assumere, per contenere il costo dell'intervento.

➤ **Ampliamento sede ALER**

Sempre in un'ottica di contenimento e riduzione dei costi (vedasi quanto segnalato in premessa), si è momentaneamente deciso di rinunciare all'ampliamento della sede, prevedendo invece solo l'esecuzione delle opere strettamente necessarie per adeguare i locali esistenti alle normative vigenti per l'eliminazione delle barriere architettoniche, nonché le aree adibite al ricevimento del pubblico al fine di garantire l'osservanza delle disposizioni legislative sulla privacy. Si prevede di effettuare i lavori nel 2012.

➤ **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 € 54.820.950.=, 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 finanziamento di € 2.000.000.=. Considerato che per la realizzazione dell'intervento è previsto un costo complessivo di € 2.500.000.=, l'Aler presume di utilizzare parte dei fondi della Legge 560/93 per fronteggiare il costo di € 500.000.= non finanziato dalla Regione Lombardia. Nel mese di

dicembre 2011 la Regione dovrebbe sottoscrivere l'accordo con il Ministero dei LL.PP. per la messa a disposizione del finanziamento.

➤ **Recupero di alloggi privi di impianto di riscaldamento**

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 approvava 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. L'ufficio Tecnico ha trasmesso al comune gli atti necessari per recuperare e concludere gli interventi di cui alla legge 457/78 ancora aperti con lo scopo di poter dar corso, già dal primo semestre 2012, all'esecuzione del riattamento degli alloggi di cui sopra. Si prevede che nel corso del 2012 possano essere riassegnati n. 10 alloggi sostenendo una spesa presunta di € 231.000,00.

TTTTT

➤ **Interventi di Manutenzione Straordinaria**

Per il programma di manutenzione del patrimonio dell'ALER di Busto Arsizio, così come previsto al comma 4) dell'art. 33 della legge regionale n. 27/09, si rimanda al prospetto "Programma di Manutenzione del Patrimonio A.L.E.R." allegato al presente bilancio, che illustra dettagliatamente gli interventi previsti nell'anno.

**OBIETTIVO 7°)*****Cedere del patrimonio per il recupero di risorse finanziarie per programmi da intraprendere/promuovere.*****➤ *Cessione di aree edificabili***

E' intenzione dell'Azienda proseguire nella ricerca di possibili acquirenti di un'area edificabile di proprietà sita in via Espinasse, così come già ipotizzato nel precedente Bilancio Preventivo. Considerato il periodo recessivo, si è ritenuto, a livello prudenziale, di non prevedere ricavi per tale cessione nel presente Bilancio di Previsione.

**➤ *Piano di vendita degli alloggi vuoti in condominio e di altri alloggi di ERP***

Il Consiglio di Amministrazione in data 27/06/2011 con delibera n. BA/0040/2011 ha deliberato di rinunciare al piano di vendita degli alloggi e predisporre un piano di recupero degli stessi.

Tale scelta è maturata a seguito del ridotto interesse manifestato nei due anni di pubblicazione dei bandi di vendita. A tal proposito, si ricorda che dal primo bando pubblicato in data 13/10/2009, andato deserto, l'Aler ha ripubblicato il bando per altre tre volte, rivedendo i prezzi a base d'asta e i criteri del bando stesso, nonché, concedendo la possibilità di partecipare anche ad imprese individuali e a società. Nonostante queste revisioni sono stati venduti solo 2 alloggi. Per evitare di ridurre ulteriormente i prezzi a base d'asta, correndo il rischio di svendere il patrimonio edilizio dell'Azienda, si è deciso pertanto di non proseguire nell'attuazione del piano di vendita.

**➤ *Piano per la Sicurezza***

L'Azienda ha predisposto il Piano per la Sicurezza, il cui scopo è quello di adottare qualunque iniziativa volta a prevenire e reprimere il fenomeno delle occupazioni abusive. Le azioni intraprese sono ampiamente descritte nel Piano allegato al presente bilancio.

Si procede ora ad illustrare i dati di bilancio previsionale che chiude con utile di Euro 517,00.=, al netto di imposte sul reddito presunte in € 260.000,00.=.

### **VALORE DELLA PRODUZIONE (€ 5.282.267,00.=)**

L'ammontare preventivato presenta, nel suo complesso, un lieve incremento di € 45.885,00.=, pari allo 0,88% dell'ammontare preventivato per l'esercizio precedente.

Le variazioni più significative sono previste nella voce "Canoni di locazione" (+ € 54.000,00.=), nella voce "Rimborsi e proventi per amministrazione stabili" (+ € 86.500,00.=), nella voce "Rimborsi e proventi per manutenzioni stabili" (- € 71.000,00.=), nella voce "Incrementi di Immobilizzazioni per lavori interni" (- € 31.395,00.=).

Si riporta una breve analisi delle macro voci che compongono il Valore della Produzione.

La voce **1) "Ricavi delle vendite e delle prestazioni" (€ 6.172.809,00.=)** comprende:

- i *Ricavi delle vendite* (€ 1.190.909,00.=) derivanti:
  - dalla previsione di cessione delle unità immobiliari site in Via Magenta 2° lotto rimaste invendute (€ 235.000,00.=), consistenti in un negozio e due box;
  - dalla previsione di cessione della Sala Polifunzionale (€ 955.909,00.=) al Comune di Busto Arsizio evidenziata anche nel preventivo per l'es. 2011, ma non realizzatasi nonostante i reiterati solleciti ;
- i *Canoni di locazione* (€ 2.837.950,00.=) di cui € 2.466.800,00.= per alloggi, € 330.150,00.= per autorimesse e posti auto ed € 41.000,00.= per negozi;
- i *Rimborsi e proventi per amministrazione stabili* (€ 528.950,00.=), riferiti a compensi per amministrazione di stabili di terzi (€ 290.200,00.=), a rimborsi per bolli e per stipulazione contratti di locazione di alloggi ed unità diverse (€ 96.500,00.=), per spese di amministrazione (€ 80.000,00.=), per procedimenti legali (€ 50.000,00.=), per diritti di segreteria (€ 2.000,00.=) oltre a rimborsi e compensi diversi (€ 10.250,00.=);

- i *Rimborsi e proventi per manutenzione stabili* (€ 130.000,00.=);
- i *Corrispettivi diversi* (€ 1.485.000,00.=), comprendenti i rimborsi da inquilini per servizi e spese sfratti (€ 1.405.000,00.=) ed i compensi tecnici per interventi di recupero su stabili di terzi "Contratti di quartiere" (€ 80.000,00.=);

La voce **2) "Variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti"** (- € 1.140.702,00.=) presenta un saldo negativo, corrispondente al valore delle rimanenze iniziali relative alle unità immobiliari di Via Magenta rimaste invendute al 31/12/2011 e che, come già segnalato nel commento alla voce "Ricavi delle vendite e delle prestazioni", si prevede di cedere nel corso dell'es. 2012.

La voce **4) "Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni"** (€ 90.000,00.=) rileva la capitalizzazione delle spese tecniche e del personale interno relative agli interventi capitalizzabili di costruzione, di risanamento e ristrutturazione, di manutenzione straordinaria programmati per l'esercizio 2012 ed evidenziati nei prospetti allegati al presente Bilancio di Previsione.

La voce **5) "Altri ricavi e proventi diversi"** (€ 160.160,00.=) accoglie:

- *i contributi in conto esercizio dello Stato* per complessive € 137.660,00.=, di cui € 17.590,00.= a fronte mutui ed € 120.070,00.= a copertura dell'ammortamento finanziario.
- *rimborsi e proventi diversi* per € 22.500,00.=

### **COSTI DELLA PRODUZIONE (€ 5.039.850,00.=)**

L'ammontare preventivato, raffrontato a quello previsto per l'esercizio 2011, presenta, nel suo complesso, un decremento dello 0,41%, pari a € 20.630,00.=. Tuttavia, analizzando nel dettaglio le voci di costo che compongono i "Costi della Produzione", emergono scostamenti più o meno significativi, brevemente illustrati nei commenti alle voci di costo di seguito esaminate.

**7) "Costi per servizi" (€ 2.594.500,00.=) suddivisi in :**

▪ spese generali	€	618.000,00.=
▪ spese di amministrazione degli stabili	€	262.000,00.=
▪ spese di manutenzione degli stabili	€	350.500,00.=
▪ spese per i servizi a rimborso	€	1.301.500,00.=
▪ spese per gli interventi edilizi	€	<u>62.500,00.=</u>
TOTALE	€	<u>2.594.500,00.=</u>

Le principali variazioni si sono verificate nella previsione delle "Spese generali" (+ € 50.000,00=) e delle "Spese di Manutenzione degli Stabili" (- € 280.000,00.=), queste ultime stimate in coerenza con il programma manutentivo predisposto dall'ALER e dettagliato nella relazione e nei prospetti relativi al "Programma di Manutenzione del Patrimonio A.L.E.R". Si richiama inoltre, con riferimento ai costi previsti per opere di manutenzione, quanto sottolineato a pagina 2 della presente relazione in merito al risparmio di costi realizzabile attraverso l'affidamento dell'esecuzione di taluni interventi ad un operaio assunto dall'Azienda anziché ad imprese esterne.

**9) "Costi per il personale" (€ 1.458.750,00.=) ripartiti tra costi per:**

▪ retribuzione ed indennità	€	925.000,00.=
▪ lavoro straordinario	€	15.000,00.=
▪ premio incentivante	€	72.000,00.=
▪ compenso incentivante per progett. L.109/94	€	30.000,00.=
▪ oneri sociali	€	332.400,00.=
▪ T.F.R.	€	80.200,00.=
▪ contributi per previdenza complementare	€	<u>4.150,00.=</u>
TOTALE	€	<u>1.458.750,00.=</u>

L'incremento di € 141.500,00.= rispetto ai costi stimati nel precedente Bilancio di previsione è principalmente attribuibile ai costi che l'Azienda presume di sostenere per l'assunzione di alcune figure professionali, così come segnalato a pagina 2 della presente relazione a cui si rimanda.

Lo stato del personale dipendente risulta esaustivamente illustrato nel **"Prospetto n. 9"**.

**10) "Ammortamenti e svalutazioni" (€ 195.600,00.=)** di cui € 15.000,00.= previsti per le immobilizzazioni immateriali e € 180.600,00.= per le immobilizzazioni materiali. Sgnificativo è l'ammortamento di € 140.000,00.= previsto sugli immobili costruiti su aree in diritto di superficie e quasi interamente coperto da contributi dello Stato, come evidenziato nel commento alla voce 5) "Altri ricavi e proventi diversi".

**12) "Accantonamento per rischi" (€ 35.000,00.=)** riferito ai rischi connessi all'esigibilità dei crediti vantati nei confronti di inquilini morosi, che si trovano in situazione debitorie ad alto rischio di insolvenza.

**13) "Altri accantonamenti" (€ 40.000,00.=)** destinati ad interventi di manutenzione da eseguire su stabili diversi, ai sensi dell'art. 5, comma 1 della L.R.27/07, ora art. 33 comma 1 della L.R. 27/09.

**14) "Oneri diversi di gestione" (€ 716.000,00.=)** ripartiti tra:

▪ imposta di bollo	€ 59.000,00.=
▪ imposta di registro	€ 95.000,00.=
▪ I.M.U.	€ 200.000,00.=
▪ spese ed imposte varie	€ 12.000,00.=
▪ I.V.A. indetraibile	<u>€ 350.000,00.=</u>
TOTALE	<u>€ 716.000,00.=</u>

Il sensibile incremento (€ 161.000,00.=) rispetto agli oneri di gestione previsti per l'anno 2011 è essenzialmente imputabile alla previsione della nuova imposta IMU sugli immobili posseduti dall'Azienda.

TTTTT

La **"GESTIONE FINANZIARIA"** presenta un saldo negativo di **€ 16.623,00.=** quale differenza tra interessi passivi (€ 35.700,00.=) ed interessi attivi (Euro 19.077,00.=). Tra gli interessi passivi figurano gli interessi per mutui precedentemente contratti (€ 22.700,00.=).

TTTTT

La **“GESTIONE STRAORDINARIA”** chiude con un saldo positivo di **€ 34.723,00.=**, da imputare prevalentemente alla previsione di una plusvalenza legata alla cessione di due box siti in Via Einaudi 4. (€ 35.600,00.=).

TTTTT

Al risultato prima delle imposte (pari ad € 260.517,00.=) sono state apportate le rettifiche fiscali, che hanno comportato un onere presunto di **€ 260.000,00.=**, di cui **€ 190.000,00.= a titolo di Imposte sul reddito IRES** ed **€ 70.000,00.= a titolo IRAP.**

**I dati di bilancio sopra esposti sono stati disaggregati come risulta dal Prospetto n. 1C “Riallocazione dei valori del Conto Economico”, Prospetto n. 2 “Conto economico per attività istituzionali”, Prospetto n. 3 “Prospetto dimostrativo dell’equilibrio tra costi e ricavi dell’attività di manutenzione e amministrazione della gestione immobiliare ad uso abitativo”, Prospetto n. 3 bis “Prospetto dimostrativo dell’equilibrio tra costi e ricavi dell’attività di manutenzione e amministrazione della gestione E.R.P.”, Prospetto n. 4 “Raggiungimento dell’equilibrio costi - ricavi di gestione degli alloggi a canone sociale”, Prospetto n. 6 “Entrate da canoni di locazione per titolo giuridico”, Prospetto n. 9 “Numero dipendenti e costi per attività”, , Prospetto n. 11 “Programma Triennale”, Prospetto n. 13 “Monitoraggio risorse relative al Piano della sicurezza”, Prospetto “Programma di Manutenzione del Patrimonio A.L.E.R.”.**

TTTTT

## **ATTIVITA' DI GESTIONE DEGLI ALLOGGI**

### **CANONI DI LOCAZIONE**

Il patrimonio immobiliare dell'Azienda é complessivamente composto da 2.436 unità e precisamente da:

n.	1.389	alloggi di E.R.P.;
n.	26	alloggi di Edilizia Agevolata;
n.	1.011	autorimesse e posti auto;
n.	9	negozi.
n.	1	spazio sociale

Il prospetto n. 6 allegato al presente preventivo evidenzia l'ammontare complessivo dei canoni previsto in € 2.837.950,00.= disaggregato in base alla tipologia di contratto, fornendo anche informazioni sul canone di affitto medio annuale e mensile delle unità immobiliari ad uso abitativo e non, nonché sul canone di affitto medio annuale e mensile a metro quadro. I criteri di determinazione dei canoni sono stati oggetto di commento alla pag. 1 della presente relazione.

TTTTT

### **GESTIONE IMMOBILIARE PER CONTO TERZI/CONSULENZE**

L'Azienda ha previsto per l'esercizio in esame la gestione degli stabili dei seguenti Comuni, dei quali si elenca il numero degli alloggi:

#### ***Gestione Utenza e Manutenzione***

n.	510	alloggi di proprietà del Comune di Busto Arsizio
n.	58	alloggi di proprietà del Comune di Cerro Maggiore
n.	29	alloggi di proprietà del Comune di Magnago
n.	44	alloggi di proprietà del Comune di Parabiago
n.	104	alloggi di proprietà del Comune di Olgiate Olona
n.	37	alloggi di proprietà del Comune di Marnate
n.	58	alloggi di proprietà del Comune di Rescaldina
n.	15	alloggi di proprietà del Comune di Castano Primo
n.	14	alloggi di proprietà del Comune di Buscate

n. 27	Alloggi di proprietà del Comune di Marcallo con Casone
<u>n. 357</u>	<u>Alloggi di proprietà del Comune di Legnano</u>
<u>n. 1.253</u>	<u>TOTALE</u>

#### ***Gestione Utenza***

n. 35	alloggi di proprietà del Comune di Turbigo
<u>n. 22</u>	<u>alloggi di proprietà del Comune di Somma Lombardo</u>
<u>n. 57</u>	<u>TOTALE</u>

TTTTT

#### INTERVENTI EDILIZI E MANUTENZIONI

I programmi edilizi e di manutenzione straordinaria avviati o programmati dall’Azienda risultano riepilogati nelle ***“Schede del Programma Triennale”***. e del ***“Programma di manutenzione del Patrimonio A.L.E.R.”***.

In conclusione, riteniamo di aver esaurientemente illustrato il contenuto del bilancio di Previsione 2012 che andremo ad approvare e ringraziamo la direzione generale e tutto il personale per il lavoro svolto.

Busto Arsizio, 1 dicembre 2011

**II PRESIDENTE**

Avv. Luca Capodiferro

**A.L.E.R. di Busto Arsizio**  
**Conto Economico di previsione per l'esercizio 2012**  
(valori espressi in unità di Euro)

**A) Valore della produzione**

1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni		€	6.172.809
2) Variazioni da rimanenze di prodotti in corso di lavorazione semilavorati e finiti		-€	1.140.702
3) Variazione dei lavori in corso su ordinazione		€	-
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni		€	90.000
5) Altri ricavi e proventi diversi:			
a) rimborsi e proventi diversi	€	22.500	
b) rimborsi Stato (CER) per Gestione Speciale	€	-	
c) contributi in conto esercizio	€	137.660	€ 160.160

<b>Totale Valore della Produzione (A)</b>		€	<b>5.282.267</b>
---	--	---	------------------

**B) Costi della produzione**

6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci		€	-
7) Per servizi		€	2.594.500
8) Per godimento di beni di terzi		€	-
9) Per il personale:			
a) salari e stipendi	€	1.042.000	
b) oneri sociali	€	332.400	
c) trattamento di fine rapporto	€	80.200	
d) trattamento di quiescenza e simili	€	4.150	
e) altri costi	€	-	€ 1.458.750
10) Ammortamenti e svalutazioni:			
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	€	15.000	
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	€	180.600	
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	€	-	
d) svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	€	-	€ 195.600
11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie di consumo e di merci		€	-
12) Accantonamento per rischi		€	35.000
13) Altri accantonamenti		€	40.000
14) Oneri diversi di gestione		€	716.000

<b>Totale costi della Produzione (B)</b>		€	<b>5.039.850</b>
--	--	---	------------------

<b>Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)</b>		€	<b>242.417</b>
---	--	---	----------------

**C) Proventi ed oneri finanziari**

15) Proventi da partecipazioni:			
a) in imprese controllate	€	-	
b) in imprese collegate	€	-	
c) in altre imprese	€	-	€ -
16) Altri proventi finanziari			
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	€	-	
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	€	-	
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	€	-	
d) da proventi diversi dai precedenti, con separata indicazione di quelli da imprese controllate e collegate	€	19.077	€ 19.077

<b>da riportare</b>		€	<b>19.077</b>
---------------------	--	---	---------------

**A.L.E.R. di Busto Arsizio**  
**Conto Economico di previsione per l'esercizio 2012**  
(valori espressi in unità di Euro)

	<i>riporto</i>		€	19.077
17) Interessi e altri oneri finanziari verso:				
a) imprese controllate	€	-		
b) imprese collegate	€	-		
c) altri	€	13.000		
d) interessi su mutui	€	22.700	€	35.700
<b>Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 -17)</b>			<b>-€</b>	<b>16.623</b>
<b>D) Rettifiche di valore di attività finanziarie</b>				
18) Rivalutazioni:				
a) di partecipazioni	€	-		
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	€	-		
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	€	-	€	-
19) Svalutazioni:				
a) di partecipazioni	€	-		
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	€	-		
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	€	-		
d) altre	€	-	€	-
<b>Totale rettifiche (18 - 19)</b>			<b>€</b>	<b>-</b>
<b>E) Proventi ed oneri straordinari</b>				
20) Proventi straordinari:				
a) plusvalenze patrimoniali da alienazione di beni patrimoniali	€	35.600		
b) sopravvenienze attive / insussistenze passive	€	-		
c) quota contributi in conto capitale	€	-		
d) altri	€	-	€	35.600
21) Oneri straordinari:				
a) minusvalenze patrimoniali da alienazione di beni patrimoniali	€	-		
b) sopravvenienze passive / insussistenze attive	€	-		
c) altri	€	877	€	877
<b>Totale oneri e proventi straordinari (20 - 21)</b>			<b>€</b>	<b>34.723</b>
<b>Risultato prima delle imposte (A - B + C + D + E)</b>			<b>€</b>	<b>260.517</b>
22) Imposte sul reddito d'esercizio				
Imposte correnti	€	260.000		
Imposte differite (anticipate)	€	-	€	260.000
<b>23) Utile (perdita) dell'esercizio</b>			<b>€</b>	<b>517</b>