

AZIENDA LOMBARDA PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DI VARESE COMO MONZA BRIANZA BUSTO ARSIZIO

Sede legale in Varese - Via Monte Rosa 21
Iscritta al R.E.A. di Varese al n. 253875
Codice fiscale, Partita I.V.A. e Registro delle Imprese di Varese: 00214310120

BILANCIO AL 31/12/2019

STATO PATRIMONIALE

Stato patrimoniale	2019	2018	Differenza	%
Attivo				
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 sviluppo				
3) Diritti di brevetto industriale e di utilizzo di opere dell'ingegno	88.000	85.048	2.951	3,47
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	0	0	0	
5) Avviamento				
6) Immobilizzazioni in corso e acconti	0	0	0	0,00
7) Altre	4.672.610	4.767.111	-94.501	-1,98
	4.760.610	4.852.160	-91.550	-1,89
<i>II. Materiali</i>				
1) Terreni e fabbricati	381.375.745	383.619.400	-2.243.656	-0,58
2) Impianti e macchinari	20.235	26.625	-6.390	-24,00
3) Attrezzature industriali e commerciali	0	0	0	
4) Altri beni	315.191	421.262	-106.071	-25,18
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	10.864.068	11.921.502	-1.057.434	-8,87
	392.575.239	395.988.789	-3.413.550	-0,86
<i>III. Finanziarie</i>				
1) Partecipazioni in:				
a) imprese controllate				
b) imprese collegate				
c) imprese controllanti				
d) imprese sottoposte al controllo delle controllanti				
d-bis) altre imprese	0	0	0	0,00
2) Crediti				
a) verso imprese controllate				
- entro 12 mesi				
- oltre 12 mesi				
b) verso imprese collegate				
- entro 12 mesi				
- oltre 12 mesi				
c) verso Stato (CER)				
- entro 12 mesi		0	0	
- oltre 12 mesi				
d) verso Enti pubblici		0	0	
- entro 12 mesi				
- oltre 12 mesi	0	12.908	0	0,00
d - bis) verso altri		12.908	0	0,00
- entro 12 mesi	31.647	27.771	3.876	13,96
- oltre 12 mesi	255.962	291.256	-35.294	-12,12
	287.609	319.027	-31.418	-9,85
3) Altri titoli				
4) strumenti finanziari derivati attivi				
	287.609	331.936	-44.326	-13,35
Totale immobilizzazioni (B)	397.623.458	401.172.884	-3.549.426	-0,88

C) Attivo circolante*I. Rimanenze*

1) Materie prime, sussidiarie e di consumo				
2) Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	0	0	0	0,00
3) Lavori in corso su ordinazione	0	0		
4) Prodotti finiti e merci	558.663	558.663	0	0,00
5) Acconti	42.289	201.989	-159.700	-79,06
	600.952	760.652	-159.700	-21,00

II. Crediti con separata indicazione, per ciascuna voce, degli importi esigibili oltre l'esercizio successivo

1) Verso utenti e clienti				
- entro 12 mesi	12.381.769	22.765.363	-10.383.594	-45,61
- oltre 12 mesi			0	
	12.381.769	22.765.363	-10.383.594	-45,61
2) Verso imprese controllate				
- entro 12 mesi	0			
- oltre 12 mesi		0		
3) Verso imprese collegate				
- entro 12 mesi				
- oltre 12 mesi		0		
4) Verso Stato (CER) per Gestione Speciale				
- entro 12 mesi	0	0	0	
- oltre 12 mesi		0	0	
5) Verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti				
5-bis) Per crediti tributari				
- entro 12 mesi	50.569	47.993	2.576	5,37
- oltre 12 mesi				
	50.569	47.993	2.576	5,37
5-ter) Per imposte anticipate				
- entro 12 mesi	21.832	240.000	-218.168	-90,90
- oltre 12 mesi	1.230.226	350.998	879.228	
	1.252.058	590.998	661.060	111,85
5 quater) Verso altri				
a) Verso Stato				
- entro 12 mesi	1.259	1.259	0	0,00
- oltre 12 mesi	17.344	18.602	-1.259	-6,77
	18.602	19.861	-1.259	-6,34
b) Verso Regione				
- entro 12 mesi	4.932.738	6.709.485	-1.776.746	-26,48
- oltre 12 mesi				
	4.932.738	6.709.485	-1.776.746	-26,48
c) Verso altri Enti territoriali				
- entro 12 mesi	12.567.315	10.649.760	1.917.555	18,01
- oltre 12 mesi	73.099	73.099	0	
	12.640.414	10.722.859	1.917.555	17,88
d) Verso altri Enti del settore pubblico allargato				
- entro 12 mesi	33.804	33.804	0	0,00
- oltre 12 mesi				
	33.804	33.804	0	0
e) Crediti diversi				
- entro 12 mesi	1.448.481	643.337	805.144	125,15
- oltre 12 mesi	2.061.824	1.872.405	189.419	10,12
	3.510.305	2.515.742	994.563	39,53
	34.820.260	43.406.105	-8.585.845	-19,78

III. Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

1) Partecipazioni in imprese controllate				
2) Partecipazioni in imprese collegate				
3) Partecipazioni in imprese controllanti				
3-bis) Partecipazioni in imprese sottoposte al controllo delle controllanti				
4) Altre partecipazioni				
5) Strumenti finanziari derivati attivi				
6) Altri titoli				
7) Conto vincolato B.A.M. L.560 e 457/513	947.602	947.602	0	0,00
	947.602	947.602	0	0,00

IV. Disponibilità liquide

1) Depositi bancari e postali

a) Tesoriere	14.039.820	12.776.826	1.262.994	9,89
b) Banche	3.935.348	2.832.813	1.102.536	38,92
c) Poste	253.687	271.465	-17.778	-6,55

2) Assegni

3) Denaro e valori in cassa

	18.228.855	15.881.104	2.347.751	14,78
	3.352	3.485	-133	-3,81
	18.232.208	15.884.589	2.347.619	14,78
Totale attivo circolante (C)	54.601.022	60.998.948	-6.397.926	-10,49

D) Ratei e risconti

- disaggio su prestiti
- vari

	723.290	1.051.862	-328.571	-31,24
	723.290	1.051.862	-328.571	-31,24

Totale attivo	452.947.771	463.223.694	-10.275.923	-2,22
----------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------

Passivo

A) Patrimonio netto

I. Capitale di dotazione	7.681.586	7.700.089	-18.502	-0,24
II. Riserva da sovrapprezzo delle azioni				
III. Riserva di rivalutazione	565.821	565.821	0	0,00
IV. Fondo riserva	311.804	309.112	2.693	0,87
V. Riserve statutarie e regolamentari	914.849	914.849	0	0,00
VI. Altre riserve distintamente indicate:				
a) Riserva contributi accantonati ex art. 88 TUIR	159.907.349	159.366.969	540.380	0,34
b) Altre riserve	25.607.676	25.558.912	48.764	0,19
c) Riserva per arrotondamento	0	0	0	
	185.515.025	184.925.881	589.144	0,32
VII. Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi				
VIII. Utili (perdite) portati a nuovo	5.860.883	5.860.883	0	0,00
IX. Utile (perdita) dell'esercizio	58.582	53.851	4.731	8,79
X. Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio				
Totale patrimonio netto (A)	200.908.551	200.330.486	578.065	0,29

B) Fondi per rischi e oneri

1) Fondi di trattamento di quiescenza				
2) Fondi per imposte anche differite	0	0	0	#DIV/0!
3) Strumenti finanziari derivati passivi				
4) Altri	9.584.504	9.100.907	483.597	5,31
Totale Fondi per rischi ed oneri (B)	9.584.504	9.100.907	483.597	5,31

C) Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato	4.305.308	4.646.445	-341.137	-7,34
---	------------------	------------------	-----------------	--------------

D) Debiti con separata indicazione, per ciascuna voce, degli importi esigibili oltre l'esercizio successivo

1) Prestiti obbligazionari				
- entro 12 mesi				
- oltre 12 mesi				
4) Debiti verso banche				
a) Tesoriere				
- entro 12 mesi				
- oltre 12 mesi				
b) Banche				
- entro 12 mesi			0	0
- oltre 12 mesi		0	0	0
c) Poste				
- entro 12 mesi				
- oltre 12 mesi			0	
5) Debiti verso altri finanziatori per mutui				
- entro 12 mesi	581.917		565.889	16.027
- oltre 12 mesi	13.199.881		13.781.798	-581.917
		13.781.798	14.347.687	-565.889
6) Acconti				
- entro 12 mesi	22.524		37.524	-15.000
- oltre 12 mesi				
		22.524	37.524	-15.000
7) Debiti verso fornitori				
- entro 12 mesi	5.513.855		5.949.788	-435.933
- oltre 12 mesi				
		5.513.855	5.949.788	-435.933
8) Debiti rappresentati da titoli di credito				
- entro 12 mesi				
- oltre 12 mesi				
9) Debiti verso imprese controllate				
- entro 12 mesi				
- oltre 12 mesi				
10) Debiti verso imprese collegate				
- entro 12 mesi				
- oltre 12 mesi				
11) Debiti verso Stato (CER) per Gestione Speciale				
- entro 12 mesi	947.602		947.602	0
- oltre 12 mesi	0		0	#DIV/0!
		947.602	947.602	0
11-bis) Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti				
12) Debiti tributari				
- entro 12 mesi	601.066		1.226.291	-625.225
- oltre 12 mesi				
		601.066	1.226.291	-625.225
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale				
- entro 12 mesi	571.734		567.136	4.598
- oltre 12 mesi				
		571.734	567.136	4.598
14) Altri debiti				
- entro 12 mesi	21.035.512		18.534.835	2.500.677
- oltre 12 mesi	9.476.513		9.481.430	-4.918
		30.512.025	28.016.265	2.495.759
Totale debiti (D)		51.950.604	51.092.293	858.311

E) Ratei e risconti

- aggio sui prestiti (obbligazionari o altro)				
- vari		186.198.804	198.053.563	-11.854.758
		186.198.804	198.053.563	-11.854.758
Totale passivo		452.947.771	463.223.694	-10.275.922

AZIENDA LOMBARDA PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DI VARESE COMO MONZA BRIANZA BUSTO ARSIZIO

Sede legale in Varese - Via Monte Rosa 21
Iscritta al R.E.A. di Varese al n. 253875
Codice fiscale, Partita I.V.A. e Registro delle Imprese di Varese: 00214310120

BILANCIO AL 31/12/2019

CONTO ECONOMICO

Conto economico	2019	2018	Differenza	%
A) Valore della produzione				
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	42.979.078	42.819.360	159.718	0,37
2) Variazione da rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	0	0	0	#DIV/0!
3) Variazioni dei lavori in corso su ordinazione			0	
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	0	0	0	
5) Altri ricavi e proventi:				
a) rimborsi e proventi diversi	3.552.763	367.115	3.185.648	867,75
b) rimborsi dallo Stato (CER) per Gestione Speciale	0	0	0	
c) contributi in conto esercizio	9.058.509	7.994.407	1.064.102	13,31
d) Proventi delle vendite	1.851.562	2.191.170	-339.608	-15,50
	14.462.834	10.552.692	3.910.142	37,05
Totale valore della produzione (A)	57.441.912	53.372.052	4.069.860	7,63
B) Costi della produzione				
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	0	0	0	0,00
7) Per servizi	31.402.219	32.702.755	-1.300.536	-3,98
8) Per godimento di beni di terzi	35.101	40.518	-5.417	-13,37
9) Per il personale				
a) Salari e stipendi	5.747.701	6.109.652	-361.951	-5,92
b) Oneri sociali	1.673.576	1.792.415	-118.838	-6,63
c) Trattamento di fine rapporto	417.382	456.296	-38.914	-8,53
d) Trattamento di quiescenza e simili	23.944	23.442	502	2,14
e) Altri costi	32.181	41.731	-9.550	-22,88
	7.894.784	8.423.536	-528.752	-6,28
10) Ammortamenti e svalutazioni				
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	101.290	101.419	-129	-0,13
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	4.938.335	4.919.000	19.336	0,39
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0	0		

d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	3.439.053		201.343	3.237.710	1.608,06
		8.478.678	5.221.761	3.256.917	62,37
11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci		0	0		
12) Accantonamento per rischi		502.533		502.533	0,00
13) Altri accantonamenti		3.200.000		3.200.000	
14) Oneri diversi di gestione		4.497.764	4.810.164	-312.400	-6,49
Totale costi della produzione (B)		56.011.080	51.198.734	4.812.345	9,40
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)		1.430.832	2.173.318	-742.486	-34,16

C) Proventi e oneri finanziari

15) Proventi da partecipazioni:

- in imprese controllate
- in imprese collegate
- in altre imprese

16) Altri proventi finanziari:

a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	2.596		3.241	-645	-19,90
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	0		0		
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0		0		
d) proventi diversi dai precedenti:					
- da imprese controllate					
- da imprese collegate					
- altri	5.876		6.495	-619	-9,53
-		8.472	9.736	-1.264	-12,98

17) Interessi e altri oneri finanziari verso:

a) imprese controllate					
b) imprese collegate					
c) altri	21.492		19.245	2.247	11,68
d) interessi su mutui	328.253		303.132	25.121	8,29
		349.745	322.376	27.369	8,49

17-bis) Utili e perdite su cambi

Totale proventi e oneri finanziari		-341.274	-312.641	-28.633	9,16
---	--	-----------------	-----------------	----------------	-------------

D) Rettifiche di valore di attività finanziarie

18) Rivalutazioni:

- a) di partecipazioni
- b) di immobilizzazioni finanziarie
- c) di titoli iscritti nell'attivo circolante
- d) di strumenti finanziari derivati

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) di strumenti finanziari derivati

Totale rettifiche (18-19)		0	0	0	
Risultato prima delle imposte (A+-B+C+D)		1.089.559	1.860.677	-771.119	-41,44
<i>20) Imposte sul reddito</i>					
a) imposte sul reddito d'esercizio	1.692.036		1.615.695	76.341	4,72
b) imposte differite (anticipate)	<u>-661.060</u>		191.132	-852.192	-445,87
		1.030.976	1.806.827	-775.851	-42,94
21) Utile (Perdita) dell'esercizio		58.582	53.851	4.732	8,79

AZIENDA LOMBARDA PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE
DI VARESE-COMO-MONZA BRIANZA E BUSTO ARSIZIO

Sede legale in Varese - Via Monte Rosa, 21
Iscritta al R.E.A. di Varese al n. 253875
Codice fiscale, Partita IVA e Registro delle Imprese di Varese: 00214310120

Nota integrativa al bilancio al 31/12/2019

Premessa

Attività svolta

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

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

Criteri di formazione del bilancio

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

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

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

Criteri di valutazione

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività nonché tenendo conto della funzione economica delle attività o delle passività considerate. L'applicazione del principio di prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste o voci delle attività o passività, per evitare compensazioni tra perdite che dovevano essere riconosciute e profitti da non riconoscere in quanto non realizzati.

In ottemperanza al principio di competenza, l'effetto delle operazioni e degli altri

eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono, e non a quello in cui si concretizzano i relativi movimenti di numerario (incassi e pagamenti).

La valutazione tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo o del passivo, considerato che esprime il principio della prevalenza della sostanza sulla forma - obbligatoria laddove non espressamente in contrasto con altre norme specifiche sul bilancio - consente la rappresentazione delle operazioni secondo la realtà economica sottostante gli aspetti formali.

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

Immobilizzazioni

Immateriali

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

Le immobilizzazioni immateriali sono state ammortizzate con l'aliquota del 20% fatta eccezione per i software in licenza d'uso ammortizzati in ragione di 1/3.

Le migliorie su beni di terzi sono ammortizzate sulla base della durata del contratto.

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

Materiali

Sono iscritte al costo storico di acquisizione, mai svalutato, ed aumentato degli oneri accessori di diretta imputazione e delle rivalutazioni più avanti specificate e rettificate dai corrispondenti fondi di ammortamento.

Gli immobili di cui all'art. 2 della legge 449/1997 trasferiti, a titolo gratuito, dal Demanio all'Azienda in base all'art. 46 della legge 388/2000, sono iscritti al valore catastale aumentati degli oneri accessori di diretta imputazione. Il valore catastale approssima il presumibile valore di mercato attribuibile alle immobilizzazioni.

L'iscrizione in bilancio degli immobili trasferiti a titolo gratuito trova contropartita nella voce di Patrimonio netto "Altre riserve" in quanto assimilabili ai contributi in conto capitale erogati dal CER/REGIONE LOMBARDIA per l'acquisto e la costruzione di alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà dell'Azienda.

Gli immobili in corso di realizzazione, sono appostati tra le immobilizzazioni o le rimanenze di magazzino, a seconda che si riferiscano a beni destinati ad essere locati ovvero durevolmente utilizzati nell'attività aziendale, o diversamente, destinati alla vendita.

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

- impianti specifici 25%;
- impianti antincendio e di condizionamento: 15%;
- impianti di allarme, di ripresa fotografica ed audiovisivi 30%;
- mobili ed arredi: 12%;
- apparecchi ed attrezzature varie: 15%;
- macchine d'ufficio elettroniche: 20%;
- ced: 20%;
- impianto telefonico/telefoni/cellulari: 20%;
- autovetture: 25%;
- autofurgoni e motofurgoni: 20%;
- stabili di proprietà in uso diretto: 3%;
- altri beni materiali: 12%

Per quanto concerne i fabbricati in diritto di superficie è stato calcolato l'ammortamento finanziario ai sensi dell'art. 104 del TUIR, dividendo il costo del fabbricato per il numero degli anni di durata della concessione.

Per quanto riguarda i fabbricati di civile abitazione si precisa che nessuna quota di ammortamento civilistico è stata calcolata; il valore iscritto in bilancio è comunque per la quasi totalità dei fabbricati inferiore al valore di mercato.

Si precisa altresì che eventuali quote di ammortamento su tali immobili sarebbero fiscalmente indeducibili trattandosi, secondo le disposizioni fiscali, di beni non strumentali.

Si è provveduto a calcolare l'ammortamento sugli immobili strumentali con aliquota pari al 3%, ridotta alla metà nell'anno di entrata in funzione del cespite.

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

I fabbricati sono stati rivalutati ai sensi delle seguenti leggi:

- n° 74 del 11/2/1952 da parte dell'incorporante e di tutte le aziende incorporate eccetto Monza in quanto non esistente a quella data;
- L. 576/1975 da parte dell'incorporata Aler Como;
- n° 72 del 19/03/1983 da parte dell'incorporata Aler di Busto Arsizio.

Non sono state effettuate rivalutazioni discrezionali o volontarie e le valutazioni effettuate trovano il loro limite massimo nel valore d'uso, oggettivamente determinato, dell'immobilizzazione stessa.

In ottemperanza a quanto previsto dal principio contabile OIC n° 16 si è proceduto

già nei precedenti esercizi a scorporare in bilancio il valore del terreno da quello del fabbricato che insiste sul medesimo.

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

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

Crediti e Debiti

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

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

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

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

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

Ratei e risconti

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

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

opportune variazioni.

Rimanenze di magazzino

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

Partecipazioni

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

Fondi per rischi e oneri

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

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

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

Fondo TFR

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

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

Imposte sul reddito

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

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

Riconoscimento ricavi

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

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

Garanzie, impegni, beni di terzi e rischi

Sono costituiti da beni di terzi presso l'Azienda, da fidejussioni rilasciate da Istituti di credito o assicurativi per conto nostro a garanzia dello svolgimento dei lavori, dal valore di beni in comodato, da garanzie ipotecarie su immobili.

La valutazione dei beni di terzi presso l'impresa è stata effettuata al valore corrente di mercato desunto dalla documentazione esistente.

I fabbricati in comodato sono iscritti al valore desunto dalla documentazione a disposizione ed, in mancanza, calcolati sulla base delle rendite catastali rivalutate.

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

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

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

Dati sull'occupazione

L'organico aziendale, rilevato alla data del 31/12/2019, ripartito per categoria, ha subito, rispetto al precedente esercizio, le seguenti variazioni:

Categoria	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Direttore Generale	1	0	1
Dirigenti	5	6	(1)
Impiegati	132	137	(5)
Operai	0	0	(0)
Totale	138	143	(5)

Al 31/12/2019 l'Azienda conta 138 dipendenti in forza (136 a tempo indeterminato e 2 a tempo determinato), di cui 5 dirigenti, e 16 dipendenti part-time.

Nel corso del 2019, con proprio provvedimento n. 45 del 31/05/2019, il Presidente ed Amministratore Unico ha nominato il nuovo direttore generale il cui incarico, originariamente in scadenza al 31/12/2020, è poi stato prorogato fino al termine

del mandato del Presidente.

Per quanto riguarda il personale a tempo determinato un dipendente ha prestato servizio dapprima presso la UOG di Monza e Brianza ed in seguito, a partire dal mese di Febbraio, presso la UOG di Busto Arsizio in sostituzione di personale assente per maternità.

Nel corso dell'esercizio 2019 si sono registrate 7 cessazioni, di cui 3 per quiescenza di personale amministrativo e 1 per quiescenza di personale tecnico oltre a 2 posizioni dirigenziali tra cui il dirigente responsabile dell'Area Utenza ed il dirigente responsabile della UOG di Como. Quest'ultimo figura ancora in organico al 31/12/2019 in quanto la messa in quiescenza decorre dal 01/01/2020.

In data 15/03/2019 infine si è concluso un contratto a tempo determinato per sostituzione maternità relativo al personale in forza presso la UOG di Monza e Brianza.

Si precisa che nell'organico non è ricompresa una posizione dirigenziale che era in aspettativa non retribuita per incarico presso altro ente e che è tuttavia cessata il 31/7/2019 per pensionamento.

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

Sintesi del bilancio d'esercizio

La Situazione Patrimoniale presenta i seguenti risultati:

Attivo	452.947.771
Passivo	(252.039.220)
Patrimonio netto	(200.849.969)
Risultato d'esercizio	58.582

Il Conto Economico presenta i seguenti risultati:

Valore della produzione	57.441.912
Costi della Produzione	(56.011.080)
Differenza	1.430.832
Proventi ed oneri finanziari	(341.274)
Rettifiche di valore di attività finanziarie	0
Risultato prima delle imposte	1.089.559
Imposte d'esercizio	1.030.976
Risultato d'esercizio	58.582

ATTIVITA'**B) Immobilizzazioni****I. Immobilizzazioni immateriali**

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
4.760.610	4.852.160	(91.550)

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

Descrizione	Valore 31/12/2018	Incrementi	Decrementi	Amm.ti	Valore 31/12/2019
Costi di impianto e ampliamento	0	0	(0)	0	0
Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzo delle opere dell'ingegno	85.048	9.740		(6.788)	88.000
Immobilizzazioni in corso e acconti	0				0
Altre	4.767.111			(94.501)	4.672.610
	4.852.160	9.740	(0)	(101.289)	4.760.610

In dettaglio, per le singole categorie, vengono evidenziati i movimenti intercorsi nel corso dell'esercizio 2019.

Costi di impianto e di ampliamento

Le movimentazioni dell'esercizio sono state le seguenti:

Descrizione	
Costo storico	0
Rivalutazioni precedenti	0
Ammortamenti precedenti	(0)
Svalutazioni precedenti	0
Valore al 31/12/2018	0
Acquisizioni dell'esercizio	0
Riclassifiche dell'esercizio	(0)
Alienazioni dell'esercizio:	0
- valore storico	(0)
- fondo ammortamento	0
Rivalutazioni dell'esercizio	0
Svalutazioni dell'esercizio	0
Ammortamenti dell'esercizio	0
Valore al 31/12/2019	0

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

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

Descrizione	
Costo storico	1.198.912
Rivalutazioni precedenti	0
Ammortamenti precedenti	(1.113.864)
Svalutazioni precedenti	0
Valore al 31/12/2018	85.048
Acquisizioni dell'esercizio	9.740
Riclassifiche dell'esercizio	0
Alienazioni dell'esercizio:	0
- valore storico	0
- fondo ammortamento	0
Rivalutazioni dell'esercizio	0
Svalutazioni dell'esercizio	0
Ammortamenti dell'esercizio	(6.788)
Valore al 31/12/2019	88.000

Le acquisizioni sono relative ad acquisti di software in licenza d'uso.

Altre Immobilizzazioni immateriali

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

Descrizione	
Costo storico	5.933.644
Rivalutazioni precedenti	0
Ammortamenti precedenti	(1.166.533)
Svalutazioni precedenti	0
Valore al 31/12/2018	4.767.111
Acquisizioni dell'esercizio	0
Riclassifiche dell'esercizio	0
Alienazioni dell'esercizio:	0
- valore storico	(0)
- fondo ammortamento	0
Rivalutazioni dell'esercizio	0
Svalutazioni dell'esercizio	0
Ammortamenti dell'esercizio	(94.501)
Valore al 31/12/2019	4.672.610

Al 31/12/2019 le altre immobilizzazioni immateriali ammontano ad € 4.672.610 e sono riferite a lavori di migliorie su beni di terzi (un fabbricato sito in Carezzate, la Caserma dei Carabinieri di Gavirate, gli stabili in Varese di Via della Valle e di Viale Valganna, lo stabile di Luino via Goldoni e lo stabile di Jerago via Dante) ceduti all'Azienda in comodato dai rispettivi Comuni.

I costi iscritti sono ragionevolmente correlati ad un'utilità protratta in più esercizi, e sono ammortizzati sistematicamente in relazione alla loro residua possibilità di

utilizzo sulla base della durata della relativa convenzione.

Si evidenzia che non sono state effettuate rivalutazioni monetarie né deroghe ai criteri di valutazione civilistica per le immobilizzazioni immateriali iscritte in bilancio al 31/12/2018.

II. Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
392.575.239	395.988.789	(3.413.550)

In dettaglio:

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Terreni e Fabbricati	381.375.745	383.619.400	(2.243.655)
Impianti e macchinari	20.235	26.625	(6.390)
Attrezzature industriali e commerciali	0	0	(0)
Altri beni	315.191	421.262	(106.071)
Immobilizzazioni in corso e acconti	10.864.068	11.921.502	(1.057.434)
Totale	392.575.239	395.988.789	(3.413.550)

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

Terreni e fabbricati

La movimentazione nel corso del 2019 è stata la seguente:

Descrizione	Terreni	Stabili di proprietà in locazione	Stabili di proprietà superficiaria in locazione	Stabili di proprietà in uso diretto	Stabili in propr. Superf. in uso diretto	Altri stabili	Totale
Costo storico	27.264.249	169.152.237	257.351.934	9.554.093	894.809	860.760	465.078.082
Rivalutazioni precedenti		309.764		8.335			318.099
Ammortamenti precedenti	(206.193)	(13.212.764)	(66.125.672)	(1.486.610)	(453.480)	(292.062)	(81.776.781)
Svalutazioni precedenti							
Valore al 31/12/2018	27.058.056	156.249.237	191.226.262	8.075.818	441.329	568.698	383.619.400
Acquisizioni dell'esercizio		351.396	3.498	0	466.204		821.098
Riclassifiche da immob. in corso		440.996	1.850.074	0			2.291.070
Riclassifiche		0	0	0	0	0	0
Alienazioni dell'esercizio:	(66.123)	(266.366)	(262.692)	(0)			(595.181)
<i>Valore storico</i>	<i>(66.123)</i>	<i>(334.792)</i>	<i>(619.808)</i>	<i>(0)</i>			<i>(1.020.723)</i>
<i>Fondo ammortamento</i>		<i>68.426</i>	<i>357.116</i>	<i>0</i>			<i>425.542</i>
Rivalutazioni dell'esercizio							
Ammortamenti dell'esercizio		(1.117.448)	(3.306.062)	(286.734)	(24.576)	(25.822)	(4.760.642)
Valore al 31/12/2019	26.991.933	155.657.815	189.511.080	7.789.084	882.957	542.876	381.375.745

Terreni

Tra le alienazioni dell'esercizio sono stati iscritti i decrementi del valore del sedime dei fabbricati attribuiti agli alloggi venduti nel corso dell'esercizio.

Stabili di proprietà in locazione

Le acquisizioni dell'esercizio si riferiscono alla capitalizzazione di lavori di riqualificazione alloggi ed efficientamento energetico realizzati su stabili in proprietà;

Le riclassificazioni sono riferite al giroconto dalla voce immobilizzazioni in corso a immobili ultimati del valore dei lavori di manutenzione straordinaria eseguiti su un fabbricato sito in Como via Anzani 32-34.

Le alienazioni sono relative alla vendita di alcuni alloggi in proprietà siti nel territorio delle Province di Varese, Como e Monza Brianza.

Stabili di proprietà superficiaria in locazione

Gli incrementi sono riferiti al saldo dei Lavori di ristrutturazione con diversa distribuzione spazi interni e rifacimento serramenti e facciate del fabbricato di Fagnano Olona (VA) via Pasolini (€ 3.498);

Le riclassificazioni da immobilizzazioni in corso sono relative al giroconto da immobilizzazioni in corso a immobili ultimati dei seguenti lavori:

- Lavori di nuova costruzione di una palazzina di 24 alloggi e altrettante autorimesse ubicata nel comune di Monza via Kullmann (€ 1.727.557)
- Lavori di MS che hanno interessato gli stabili di via Poliziano civici 5/7/9/11 in Monza (€ 122.517)

Stabili di proprietà o in proprietà superficiaria in uso diretto

Le acquisizioni dell'esercizio si riferiscono ai lavori di ristrutturazione degli uffici ove ha sede la UOG di Busto Arsizio.

Attualmente siamo ancora proprietari degli uffici di via Como 13 in Varese, già sede dell'ex Aler di Varese, che sono stati posti in vendita.

Altri stabili

Trattasi di due centri sociali realizzati uno a Varese e l'altro a Saronno e di una casa albergo situata nel comune di Como. Per quest'ultima si tratta di una struttura di proprietà Aler che offre una soluzione abitativa temporanea a lavoratori, studenti, padri separati, persone che devono assistere familiari malati.

La struttura è gestita dalle ACLI di Como.

Impianti e macchinari

Nel corso del 2019 tale voce di bilancio ha subito la seguente movimentazione:

Descrizione	Importo
Costo storico	205.016
Rivalutazione monetaria	
Rivalutazione economica	
Ammortamenti esercizi precedenti	(178.391)
Svalutazione esercizi precedenti	
Saldo al 31/12/2018	26.625
Acquisizioni dell'esercizio	
Rivalutazione monetaria	
Rivalutazione economica dell'esercizio	
Svalutazione dell'esercizio	
Cessioni dell'esercizio	(0)
- costo storico	(7.000)
- fondo ammortamento	7.000
Interessi capitalizzati nell'esercizio	
Ammortamenti dell'esercizio	(6.390)
Saldo al 31/12/2019	20.235

I decrementi si riferiscono alla dismissione con contestuale conferimento alle pubbliche discariche del vecchio impianto antincendio che era presente presso la UOG di Busto Arsizio.

Altri beni

In dettaglio, per ogni categoria, la movimentazione nel corso del 2019 è stata la seguente:

Descrizione	Mobili	Arredi	Macchine d'ufficio elettroniche (compreso CED)	Autovetture e Furgoni	Altri beni materiali	Totale
Costo storico	627.352	86.644	1.135.951	173.442	149.962	2.173.351
Rivalutazioni precedenti						
Ammortamenti precedenti	(411.164)	(30.966)	(1.038.526)	(151.304)	(120.129)	(1.752.089)
Svalutazioni precedenti	-				-	-
Valore al 31/12/2018	216.188	55.678	97.425	22.138	29.833	421.262

Acquisizioni dell'esercizio	46.000	1.397	17.189	0	1.759	66.345
Riclassifiche dell'esercizio					0	0
Alienazioni dell'esercizio:	(164)		(950)	0		(1.114)
- costo storico	(15.394)		(1.900)	(0)		(17.294)
- fondo ammortamento	15.230		950	0		16.180
Rivalutazioni dell'esercizio	-					-
Svalutazioni dell'esercizio	-					-
Ammortamenti dell'esercizio	(88.424)	(9.854)	(48.383)	(18.004)	(6.637)	(171.302)
Valore al 31/12/2019	173.600	47.221	65.281	4.134	24.955	315.191

Gli incrementi dell'esercizio si riferiscono a:

- acquisizione di nuovi mobili per il rifacimento completo degli uffici di Busto Arsizio (€ 44.157) e di alcuni armadi e sedie rispettivamente per la UOG di Monza e di Como (€ 1.843);
- acquisto di tende per la sede di Varese e per la Uog di Busto Arsizio (€ 1.397);
- acquisto di nr. 2 macchine fotografiche digitali (€ 317);
- acquisto di batterie al piombo per gruppo di continuità (€ 4.736); acquisto di nr. 3 PC (€ 2.664) e di nr. 1 PC portatile (€ 795); nr. 3 scanner di cui 2 per l'ufficio protocollo (€ 1.285); acquisto di nr. 4 stampanti (€ 824); acquisto di nr. 1 Hardware HP 5130 24G (€ 4.730); nr. 2 monitor (€ 708); nr. 1 lettore badge centralizzato (€ 420) e di alcuni Hard Disk (€ 710);

Tra gli altri beni materiali le acquisizioni si riferiscono a nr. 2 nuovi cellulari (€ 504); a degli asciugamani automatici comprati per la UOG di Busto Arsizio (€ 1.081); all'acquisto di una rilegatrice (€ 81) e di una lampada per ufficio (€ 93).

I decrementi si riferiscono alla dismissione di vecchi mobili presenti presso la UOG di Busto Arsizio e di una stampante non più funzionante ubicata presso la UOG di Como.

Immobilizzazioni in corso e acconti

Descrizione	Importo
Saldo al 31/12/2018	11.921.502
Acquisizioni dell'esercizio	1.233.636
Cessioni dell'esercizio	
Riclassifiche a rimanenze	
Riclassifiche a Patrimonio	(2.291.070)
Interessi capitalizzati nell'esercizio	
Saldo al 31/12/2019	10.864.068

Le acquisizioni dell'esercizio si riferiscono sia ad interventi di edilizia non ancora conclusi sia ad interventi iniziati, nell'anno o in anni precedenti, e terminati nell'esercizio.

Le riclassifiche a patrimonio, pari complessivamente ad € 2.291.070, si riferiscono all'entrata a reddito di fabbricati i cui lavori di ristrutturazione o di manutenzione straordinaria sono terminati nell'esercizio e precisamente:

- Monza e Brianza Cantalupo intervento di Nuova Costruzione di 24 alloggi e relativi box;
- Monza e Brianza intervento di Manutenzione Straordinaria in Cantalupo via Poliziano 5-11;
- Como lavori di Manutenzione Straordinaria eseguiti sugli stabili di via Anzani 32- 34.

Totale rivalutazioni delle immobilizzazioni materiali alla fine dell'esercizio

Ai sensi dell'articolo 10 legge n. 72/1983 si elencano le seguenti immobilizzazioni materiali iscritte nel bilancio dell'Azienda al 31/12/2019 sulle quali sono state effettuate rivalutazioni monetarie e deroghe ai criteri di valutazione civilistica. Come già evidenziato nelle premesse di questa nota integrativa, le immobilizzazioni materiali sono state rivalutate in base a leggi (speciali, generali o di settore) e non si è proceduto a rivalutazioni discrezionali o volontarie, trovando le rivalutazioni effettuate il limite massimo nel valore d'uso, oggettivamente determinato, dell'immobilizzazione stessa.

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

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

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

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

Busto Arsizio via Pontida 2

Busto Arsizio

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

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

Contributi in conto capitale o in conto esercizio

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2019 l'Azienda ha ricevuto contributi per un totale di € 5.120.454; una parte di tali contributi, pari ad € 540.380 sono relativi a contributi ricevuti per interventi costruttivi, di recupero edilizio o di manutenzione straordinaria relativi a stabili di proprietà dell'Azienda e sono stati iscritti tra le riserve di patrimonio netto. Una parte pari ad € 344.918 sono contributi in conto esercizio e sono relativi a contributi erogati dal GSE per la sostituzione di vecchie caldaie e centrali termiche.

I restanti contributi (per € 4.235.156) sono relativi a contributi ricevuti per finanziare:

- interventi costruttivi, di recupero edilizio o di manutenzione straordinaria relativi a stabili costruiti in diritto di superficie;
- interventi costruttivi o manutenzioni straordinarie su stabili di proprietà.

Questi ultimi sono stati tutti rilevati tra i risconti passivi. Dal conto risconti passivi sono stati poi girati a ricavo per contributi in conto esercizio la quota di contributi ricevuti utilizzati a copertura delle rate di ammortamento finanziario calcolate sugli stabili in proprietà superficaria e la quota di contributi ricevuti che sono stati utilizzati nell'esercizio per finanziare lavori di manutenzione straordinaria non capitalizzati.

L'erogazione dei contributi ha comportato la restrizione ed il vincolo al libero uso dei cespiti che sono da destinarsi esclusivamente alla locazione.

III. Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
287.609	331.936	(44.327)

Partecipazioni

L'Azienda non detiene partecipazioni in altre imprese.

Crediti Immobilizzati

Nel corso dell'esercizio, la movimentazione di questa voce di bilancio è stata la seguente:

Descrizione	31/12/2018	Incrementi	Decrementi	31/12/2019
Cessionari di alloggi per debito residuo	68.130	0	(15.386)	52.744
Altri	263.806	61.662	(90.603)	234.865
Totale	331.936	61.662	(105.989)	287.609

Gli incrementi di periodo si riferiscono a:

- a) depositi cauzionali richiesti dai gestori dei servizi di energia elettrica, acqua e gas (€ 37.662);
- b) ai depositi accreditati su due conti correnti postali dedicati alle due affrancatrici postali in uso presso le UOG di Como e di Busto Arsizio (€ 23.000);
- c) ad un deposito cauzionale richiesto da un comune per l'allacciamento alla fognatura comunale (€ 1.000).

I decrementi di periodo, pari complessivamente ad € 105.989, si riferiscono a:

- d) rimborso delle quote capitali di competenza dell'esercizio relative alle vendite rateali (€ 15.386);
- e) rimborso della quota capitale del 2019, dei prestiti concessi ai dipendenti (€ 12.385);
- f) all'utilizzo per affrancatura postale delle somme depositate sui conti correnti dedicati alle affrancatrici (€ 22.700);
- g) a depositi cauzionali rimborsati nell'esercizio dai gestori dei servizi di energia elettrica, acqua gas e diversi (€ 28.592);
- h) al rimborso di cinque depositi cauzionali, versati a comuni diversi (€ 14.018) a suo tempo costituiti a garanzia di lavori da effettuarsi su aree pubbliche.
- i) allo stralcio di vecchi crediti ammontanti ad € 12.908 vantati verso Regione Lombardia per recupero interessi su vecchi mutui e che non verranno più riconosciuti in quanto Regione Lombardia non è riuscita a risalire ad alcuna documentazione e non ha alcun impegno nei nostri confronti per tali importi.

I crediti di durata superiore ai 12 mesi, ma esigibili entro i 5 anni, pari complessivamente ad € 242.171, si riferiscono per € 175.683 a depositi cauzionali pluriennali, per € 40.324 a crediti verso cessionari per debito residuo, per € 26.164 a crediti verso dipendenti per prestiti concessi.

I crediti di durata superiore ai cinque anni sono pari ad € 13.791 e si riferiscono ai

crediti verso dipendenti di durata ultra quinquennale per il rimborso dei prestiti concessi.

Tutti i crediti immobilizzati iscritti in bilancio sono vantati nei confronti di soggetti residenti in Italia. Si segnala che non vi sono in bilancio crediti in valuta diversa da quella utilizzata per la redazione del bilancio.

In relazione ai crediti immobilizzati si precisa che per i crediti esistenti alla data del 01/01/2016 e che non hanno ancora esaurito i loro effetti in bilancio l'azienda si è avvalsa della facoltà concessa in sede di prima applicazione, dall'art. 12 del D. Lgs. 139/2015 che consente di non applicare il criterio del costo ammortizzato alla valutazione dei suddetti crediti e debiti.

Per quanto concerne i crediti immobilizzati sorti dal 01/01/2016 si precisa che:

- nel 2016 sono stati concessi 3 prestiti ad altrettanti dipendenti. Il rimborso dei suddetti prestiti è garantito all'azienda dal Trattamento di Fine Rapporto.
- nel 2017 non sono sorti ulteriori crediti immobilizzati
- nel 2018 è stato concesso 1 prestito ad un dipendente anch'esso garantito all'azienda dal Trattamento di Fine Rapporto.
- nel 2019 non sono sorti ulteriori crediti immobilizzati.

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

C) Attivo circolante

I. Rimanenze

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
600.952	760.652	(159.700)

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

Descrizione	Importo
Saldo al 31/12/2018 costruzioni ultimate	558.663
Saldo al 31/12/2018 costruzioni in corso	0
Acconti a fornitori	201.989
Saldo al 31/12/2018	760.652
Acquisizioni dell'esercizio costruzioni in corso	0
Cessioni	(0)
Riclassificazioni	(0)
Acconti a fornitori	(159.700)
Saldo al 31/12/2019	600.952

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

II. Crediti

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
34.820.260	43.406.105	(8.585.845)

In dettaglio i crediti iscritti in bilancio al 31/12/2019 (tutti entro i 12 mesi ad eccezione dei crediti per imposte anticipate) sono così costituiti:

Descrizione	2019	2018	Variazioni
Crediti verso utenti:			
- Crediti verso utenti in locazione	15.132.746	24.163.447	(9.030.701)
- Crediti e rimborsi gestione stabili c/to terzi	4.013.737	3.823.089	190.648
- Corrispettivi e rimborsi gestione stabili in condominio	49.936	47.098	2.838
Totale lordo crediti verso utenti	19.196.419	28.033.634	(8.837.215)
Crediti per conguaglio servizi a rimborso	897.412	1.025.457	(128.045)
Crediti per fatture da emettere	1.680.337	1.223.108	457.229
Credit verso altri clienti	507.601	402.752	104.849
Totale lordo crediti	22.281.769	30.684.951	(8.403.182)
Fondo svalutazione crediti	(9.900.000)	(7.919.588)	(1.980.412)
Totale netto crediti	12.381.769	22.765.363	(10.383.594)
 Crediti Tributari	 50.569	 47.993	 2.576
 Crediti per imposte anticipate	 1.252.058	 590.998	 661.060
Crediti verso Altri			
- Crediti Verso Stato	18.602	19.861	(1.259)
- Crediti verso Regione	4.932.738	6.709.485	(1.776.747)
- Verso Enti territoriali	12.640.414	10.722.859	1.917.555
- Crediti verso erario	12.735	14.795	(2.060)
- Verso enti mutuanti per somme da erogare	33.804	33.804	0
- Crediti diversi	3.497.571	2.500.947	996.624
Totale crediti verso altri	21.135.864	20.001.751	1.134.113
Totale Crediti	34.820.260	43.406.105	(8.585.845)

Non vi sono crediti aventi durata superiore ai cinque anni.

L'adeguamento del valore nominale dei crediti verso gli utenti al valore di presumibile realizzo è stato ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti che ha subito, nel corso dell'esercizio, la seguente movimentazione:

Descrizione	F.do svalutazione Art. 106 TUIR	F.do svalutazione Tassato	Totale
Saldo al 31/12/2018	201.343	7.502.729	7.704.072
Utilizzi dell'esercizio	(201.343)	(1.257.298)	(1.458.641)
Accantonamento dell'esercizio	170.799	3.268.254	3.439.053
Saldo al 31/12/2019	170.799	9.513.685	9.684.484

Gli utilizzi dell'esercizio si riferiscono a crediti dichiarati inesigibili nel corso dell'esercizio a causa dell'esito infruttuoso delle procedure di recupero credito. Si è provveduto pertanto alla cancellazione di tali crediti mediante utilizzo del relativo fondo svalutazione.

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

Per la UOG di Monza, stante la particolare criticità dovuta all'ammontare dei crediti incagliati, nel corso del 2017 è stata effettuata una due diligence volta a determinare l'ammontare dei crediti a rischio di inesigibilità. Sulla base dei risultati emersi, essendo l'informazione già nota alla data di redazione del bilancio 2016, già nel 2016 è stato effettuato un congruo accantonamento al fondo svalutazione crediti iscritto in bilancio.

Nella valutazione dei crediti l'azienda non ha applicato il criterio di valutazione del costo ammortizzato e non ha tenuto conto del fattore temporale essendo tutti di durata inferiore ai 12 mesi.

I **crediti tributari** al 31/12/2019 sono così costituiti:

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018
Erario acconto IRES	0	0
Erario acconto IRAP	0	0
Erario per IRAP da dichiarazione	0	0
Erario per IRES da dichiarazione	0	0
Crediti verso Erario per rimborso istanza IRAP anni 2007-2011	47.993	47.993
Erario per saldo IVA da dichiarazione	2.576	0
Totale	50.569	47.993

Tra essi trova rappresentazione il Credito verso l'Erario vantato dall'azienda per gli anni 2007-2011 per il rimborso dell'IRES rideterminata per mancata deduzione, ai fini IRES, dell'IRAP relativa alle spese per il personale dipendente

ed assimilato, generatosi per effetto della presentazione dell'istanza di rimborso ai sensi del D.L. 201/2011 art. 2 comma 1 quater.

Tra i **crediti per imposte anticipate** trovano rappresentazione i crediti per imposte anticipate iscritte dall'azienda in applicazione di norme tributarie.

Di seguito si rappresentano le variazioni intervenute nell'esercizio nelle attività per imposte anticipate incluse nella relativa voce dell'attivo circolante dello stato patrimoniale:

Importo iniziale	€ 590.998
Imposte anticipate sorte nell'esercizio	€ 836.531
Imposte anticipate annullate nell'esercizio	(€ 175.471)
Importo finale	€ 1.252.058

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

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

Le imposte anticipate annullate nell'esercizio si riferiscono invece a quelle gravanti sui fondi manutenzione e sul fondo svalutazione crediti utilizzati nell'esercizio.

Nei crediti verso la Regione Lombardia sono inclusi i crediti per la manutenzione degli immobili Malpensa per € 27.392 e crediti verso Regione Lombardia per contributi su interventi vari di manutenzione non ancora ricevuti al 31/12/2019 per € 4.905.346. Tali crediti si riferiscono a:

- Crediti per contributi ancora da ricevere a fronte di costi già sostenuti dall'azienda nel corso dell'esercizio. Tali crediti trovano contropartita in bilancio tra i contributi in conto esercizio allocati tra gli altri ricavi e proventi;
- contributi impegnati da Regione Lombardia nel 2019 ma la cui erogazione è avvenuta ad Aler nel 2020;

I Crediti verso altri enti territoriali sono relativi ai crediti vantati verso i comuni che hanno affidato ad Aler la gestione del loro patrimonio e trovano contropartita nella voce altri debiti verso enti diversi.

La composizione della voce **Crediti verso erario** al 31/12/2019 è la seguente:

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018
Erario per registrazione contratti di locaz.	0	3.037
Erario per imposta sostitutiva su TFR	1.739	0
Crediti verso Erario per credito		
D.L.66/2014 (c.d. bonus 80 euro)	10.996	11.758
Credito per Erario c/ritenute lavoro auton.	0	0
Erario per imposta di bollo virtuale	0	0
Totale	12.735	14.795

Tra i crediti sono iscritti crediti verso clienti diversi per fatture da emettere, di cui € 460.788 vantati verso il CCR EURATOM per le sfittanze.

Allo scopo di adeguare i crediti verso il CCR al loro presumibile valore di realizzo, già nel bilancio 2008, è stato stanziato un apposito fondo svalutazione crediti per un importo di € 215.516, la cui movimentazione nel corso dell'esercizio è stata la seguente:

Descrizione	F.do svalutazione Crediti diversi
Saldo al 31/12/2018	215.516
Utilizzi dell'esercizio	
Accantonamento dell'esercizio	
Saldo al 31/12/2019	215.516

Tra i crediti diversi è iscritto infine il credito verso l'INPS per il Fondo TFR a carico del Fondo Tesoreria, per un importo di € 2.061.824. Si rinvia alla sezione relativa al TFR per ulteriori approfondimenti.

Tutti i crediti iscritti in bilancio sono vantati nei confronti di soggetti residenti in Italia. Si segnala che non vi sono in bilancio crediti in valuta diversa da quella utilizzata per la redazione del bilancio.

III. Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
947.602	947.602	0

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

IV. Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
18.232.208	15.884.589	2.347.619

In dettaglio:

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Depositi presso il Cassiere Banca Popolare di Sondrio	6.555.443	4.507.474	2.047.969
Depositi presso Banca Popolare di Sondrio per incasso MAV	1.159.481	678.552	480.929
Depositi presso Banca Popolare di Sondrio per incasso Cambiali	0	0	0
Depositi presso Banca Popolare di Sondrio per incasso Rid-SDD	7.886	7.725	161
Depositi presso Banca Popolare di Sondrio per incasso POS	9.478	10.596	(1.118)
Banca Pop. Sondrio per incasso Contrib. Regionale solidarietà	1.887.765	2.135.940	(248.175)
Banca Pop. Sondrio per misura premiaria Reg. Assegnatari over 70	870.739	0	870.739
Fondi L.27 conto vincolato	45	45	0
Fondi L.560/513 c/to transito s/o il cassiere	30.174	1.241.047	(1.210.873)
Banca Popolare di Sondrio Somme vincolate	4.509.898	4.509.172	726
Banca pop. Sondrio somme vinc. Ristr. Recupero patrimonio	2.944.260	2.519.088	425.172
Carte prepagate	0	0	0
Depositi presso c/c postali	253.687	271.465	(17.778)
Denaro ed altri valori in cassa	3.352	3.485	(133)
TOTALE	18.232.208	15.884.589	2.347.619

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

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

Per quanto riguarda il conto corrente denominato "Banca Pop. di Sondrio per incasso contrib. Regionale solidarietà" si segnala che è un conto corrente dedicato ad accogliere le somme che Regione Lombardia riconosce a favore di inquilini in difficoltà con il pagamento delle spese per servizi reversibili o, in via residuale, dei canoni di locazione. E' un contributo in conto debito per spese reversibili e, in via residuale, in conto debito per canoni, riconosciuto dalla Regione Lombardia a favore degli inquilini che viene incassato dall'azienda a copertura in via prioritaria delle spese per servizi reversibili ed in via residuale per

canoni degli inquilini a cui è destinato. Nel corso dell'esercizio il suddetto conto ha avuto la seguente movimentazione:

Descrizione	Importo
Saldo al 31/12/2018	2.135.940
Incrementi dell'esercizio (somme riconosciute da Regione Lombardia a favore di inquilini in difficoltà con il pagamento dei costi della locazione sociale)	2.380.224
Decrementi dell'esercizio (per incasso sulla scheda contabile degli inquilini delle somme riconosciute da Regione Lombardia a favore di inquilini in difficoltà con il pagamento dei costi della locazione sociale)	(2.628.399)
Saldo al 31/12/2019	1.887.765

D) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
723.290	1.051.862	(328.572)

Misurano oneri e proventi la cui competenza è anticipata o posticipata rispetto alla manifestazione numeraria e/o documentale; essi prescindono dalla data di pagamento o riscossione dei relativi proventi e oneri, comuni a due o più esercizi e ripartibili in ragione del tempo.

La composizione della voce al 31/12/2019 è così dettagliata:

- Risconti attivi pluriennali, per € 15, relativi ai costi sostenuti per la stipulazione dei contratti di affitto, per la quota di competenza dell'anno 2020
- Risconti attivi diversi per € 723.275 così dettagliati:

- registrazione contratti locazione	€	625.918
- rate condominiali	€	81.724
- polizze fidejussorie	€	4.422
- canoni licenze software	€	6.442
- contratti assistenza software	€	3.538
- canone noleggio affrancatrice postale	€	1.231
TOTALE	€	<u>723.275</u>

PASSIVITA'

A) Patrimonio netto

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
200.908.551	200.330.486	578.065

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

Descrizione	31/12/2017	Incr.	Deccr.	31/12/2018	Incr.	Deccr.	31/12/2019
Capitale:							
- dotazioni	35.470			35.470			35.470
- devoluzioni	7.696.071		(31.452)	7.664.619		(18.503)	7.646.116
Totale	7.731.541		(31.452)	7.700.089		(18.503)	7.681.586
Riserve di rivalutazione	569.626		(3.805)	565.821		0	565.821
RISERVA LEGALE							
Fondo di riserva							
- VA riserva legale	223.256	18.382		241.638	2.693		244.331
- BA riserva legale	67.473			67.473			67.473
Totale	290.729	18.382		309.111	2.693		311.804
Riserve statutarie e regolamentari:							
- Riserve statutarie	0		0	0		0	0
- Fondi plusvalenze	914.849			914.849			914.849
Totale	914.849			914.849		0	914.849
Altre riserve distintamente indicate:							
a) Riserva contributi in conto capitale art. 88 TUIR							
- in sospensione d'imposta	2.253.043			2.253.043			2.253.043
- tassati	5.015.441			5.015.441			5.015.441
- non tassati	151.743.548	354.937	0	152.098.485	540.380	0	152.638.865
Totale	159.012.032	354.937	0	159.366.969	540.380	0	159.907.349
b) Altre riserve							
- Fondo nuove costruzioni	6.233.885			6.233.885			6.233.885
- Concorso statale 50%	32.707			32.707			32.707
- Fondo per nuove costruzioni	359.253			359.253			359.253
- Fondo riserva vincolata ex lege 27/09	3.251.378	349.256		3.600.634	51.158		3.651.792
- BA riserve facoltative	1.277.528			1.277.528			1.277.528
- CO riserve facoltative	8.150.271			8.150.271			8.150.271
- Apporto per devoluzioni Demanio	5.912.462		(7.827)	5.904.635		(2.394)	5.902.241
Totale	25.217.484	349.256	(7.827)	25.558.913	51.158	(2.394)	25.607.677
c) Riserva per conversione euro	0		0	0		0	0
Utile (perdite) portati a nuovo:	5.860.883			5.860.883			5.860.883
- Utile portati a nuovo	5.860.883			5.860.883			5.860.883
Utile (perdita) dell'esercizio	367.638	53.851	(367.638)	53.851	58.582	(53.851)	58.582
	199.964.782	776.426	(410.722)	200.330.486	652.813	(74.748)	200.908.551

Gli incrementi dell'esercizio corrente si riferiscono:

- * a contributi in conto capitale erogati dal CER/REGIONE LOMBARDIA per la costruzione di alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà dell'Azienda (€ 540.380);
- * all'incremento delle riserve a seguito della destinazione a questa posta dell'utile dell'esercizio 2018 (€ 53.851);
- * all'utile dell'esercizio pari ad € 58.582

I decrementi dell'esercizio si riferiscono:

- per € 53.851 alla destinazione dell'utile dell'esercizio 2018;
- per € 20.896 alla riduzione di poste di patrimonio netto a seguito della cessione di alloggi avvenuta nel 2019.

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

Natura / Descrizione	Importo	Possibilità utilizzo (*)	Quota disponibile	Utilizzazioni eff. Per Nei 3 es. prec. Per copert. Perdite	Per altre ragio ni
Capitale	7.681.586	B		0	0
Riserve di rivalutazione	565.821	A, B		0	0
Riserva legale	311.804	B		0	0
Riserve statutarie	914.849	A, B		0	0
Riserva contributi in c/capitale art.88 TUIR	159.907.349	B		0	0
Fondo nuove categorie speciali	6.233.885			0	0
Concorso statale 50%	32.707			0	0
Fondo per nuove costruzioni	359.253			0	0
Fondo riserva vincolata ex lege 27/09	3.651.792	A, B		0	0
Apporto per devoluzioni demanio	5.902.241	A		0	0
BA riserve facoltative	1.277.528	A, B		0	0
CO riserve facoltative	8.150.271	A, B		0	0
Riserva per conversione euro	0				
Utili (perdite) portati a nuovo	5.860.883	A,B		0	0
Utile dell'esercizio	58.582	A,B		0	0
Totale	200.908.551				
Quota non distribuibile	200.908.551				
Residua quota distribuibile	0				

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

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

a) Composizione della voce Riserve di rivalutazione

Riserve	Rivalutazione monetarie	Rivalutazione non monetarie
L. 11/02/1952 n° 74	432.344	
L. 19/03/1983 n° 72	4.214	
L. 576/1975	129.263	

b) Composizione della voce Riserve statutarie

Riserve	Importo
Fondo plusvalenze su cessione immobili	914.849

B) Fondi per rischi e oneri

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
9.584.504	9.100.907	483.597

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

Descrizione	31/12/2018	Incrementi	Decrementi	31/12/2019
Per trattamento di quiescenza	0	0	0	0
Per imposte, anche differite	0	0	0	0
Altri	9.100.907	3.939.199	(3.455.602)	9.584.504
	9.100.907	3.939.199	(3.455.602)	9.584.504

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

Descrizione	31/12/2018	Incrementi	Decrementi	31/12/2019
Fondo rischi verso altri debitori	0	0	0	0
Fondo incentivo 1% L. 109/94	300.000	400.000	0	700.000
Fondo rischi cause legali	182.467	502.533	0	685.000
Fondo imposta IMU anno 2012	272.089	0	(0)	272.089
Fondo spese lavori di manutenzione immobili delocalizzati AQST Malpensa	0	236.364	0	236.364
Fondo ripristino ambientale	1.653.026	0	(7.487)	1.645.539
Fondo proventi L.R. 6/2007 e L.R. 27/09	3.263.728		(3.263.728)	0
Fondi manutenzione	3.429.597	2.800.302	(184.387)	6.045.512
Totale	9.100.907	3.939.199	(3.455.602)	9.584.504

Gli incrementi dell'esercizio, pari complessivamente ad € 3.939.199, si riferiscono ad accantonamenti a fondo rischi per cause legali, a fondi manutenzione ed al fondo incentivante per l'incentivo ex Merloni da erogare al personale tecnico. Il

fondo spese per lavori di manutenzione immobili delocalizzati AQST Malpensa ha natura di fondo spese ed è stato dato da Regione Lombardia ad Aler affinché con detto fondo Aler provveda a pagare per conto dei comuni che hanno sottoscritto l'Accordo Quadro di Sviluppo Territoriale di Malpensa 2000 i lavori eseguiti dalle imprese sugli stabili delocalizzati dell'area di Malpensa e di proprietà dei comuni stessi.

I decrementi dell'esercizio pari complessivamente ad € 3.455.602 si riferiscono:

- per € 3.263.728 allo scarico di quanto accantonato dall'ex Aler di Como a titolo di fondo proventi delle vendite. Tale fondo, tassato all'atto dell'accantonamento, è stato originato con l'accantonamento ad un apposito fondo di bilancio dei proventi delle vendite degli alloggi. Detto fondo è stato ora scaricato in quanto l'azienda ha utilizzato i fondi dei proventi delle vendite per ridurre la propria esposizione finanziaria verso le banche estinguendo un'anticipazione bancaria a suo tempo contratta per finanziare interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione di alloggi da destinare a S.A.P.;
- per € 184.387 all'utilizzo di parte dei fondi manutenzione accantonati per eseguire lavori di manutenzione su immobili di proprietà dell'azienda e dei comuni gestiti dalla UOG di Como
- per € 7.487 allo scarico della quota parte del fondo ripristino ambientale attribuita a fabbricati che sono stati venduti nel corso dell'esercizio;

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
4.305.308	4.646.445	(341.137)

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

Descrizione	31/12/2018	Incrementi	Ricl.	Decrementi	31/12/2018
Fondo Trattamento di fine rapporto a carico Azienda	2.774.040	42.525		(573.081)	2.243.484
Fondo Trattamento di fine rapporto a carico Fondo Tesoreria	1.872.405	300.188	0	(110.769)	2.061.824
TOTALE TFR	4.646.445	342.713	0	(683.849)	4.305.308

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

Gli incrementi del periodo si riferiscono:

- alla rivalutazione delle somme accantonate al 31/12/2018;
- alle quote versate nel 2019 al Fondo di tesoreria.

I decrementi si riferiscono ad erogazioni di TFR a seguito di cessazione del rapporto di lavoro o all'erogazione di anticipazioni a dipendenti che ne avevano fatto richiesta nel corso dell'anno oltre alla rilevazione dell'imposta sostitutiva sulla rivalutazione del TFR.

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito dell'Azienda e del Fondo Tesoreria al 31/12/2019 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

D) Debiti

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
51.950.604	51.092.293	858.311

Di seguito dettaglio e scadenza dei debiti iscritti in bilancio:

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Debiti verso altri finanziatori per mutui	581.917	2.455.146	10.744.735	13.781.798
Acconti	22.524			22.524
Debiti verso Fornitori	5.513.855			5.513.855
Contributi per investimenti ex L. 457/513(Fondi in B.d'Italia)	947.602			947.602
Debiti tributari	601.066			601.066
Debiti verso Istituti di previdenza	571.734			571.734
Altri debiti:				
- Depositi cauzionali		4.148.910		4.148.910
- Comuni per gestione alloggi	18.808.028			18.808.028
- Debiti verso il personale	846.625			846.625
- Debiti diversi	1.380.859	3.531.774	1.795.829	6.708.462
Totale Altri debiti	21.035.512	7.680.684	1.795.829	30.512.025
Totale Debiti	29.274.210	10.135.830	12.540.564	51.950.604

Il saldo del debito verso enti mutuanti al 31/12/2019, pari ad Euro 13.781.798, è da mutui passivi ed esprime l'effettivo debito per capitale ed oneri accessori

maturati ed esigibili.

In relazione a quanto richiesto dal punto 6) dell'art. 2427 del Codice civile si precisa che taluni immobili sociali sono gravati da ipoteca di 1° grado a favore della CASSA DD.PP., della Banca Popolare di Bergamo, della Banca Popolare di Sondrio e di Intesa San Paolo a garanzia dei finanziamenti concessi.

I "Debiti verso fornitori" sono iscritti al netto degli sconti commerciali; gli sconti cassa sono invece rilevati al momento del pagamento. Il valore nominale di tali debiti è stato rettificato, in occasione di resi o abbuoni (rettifiche di fatturazione), nella misura corrispondente all'ammontare definito con la controparte.

La voce "Debiti tributari" accoglie solo le passività per imposte certe e determinate, essendo le passività per imposte probabili o incerte nell'ammontare o nella data di sopravvenienza, ovvero per imposte differite, iscritte nella voce B.2 del passivo (Fondo imposte).

I debiti tributari indicati nella precedente tabella, sono così composti:

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018
Debiti verso Erario per IVA	131.648	573.411
Debiti verso Erario per IRES	80.213	210.226
Debiti verso Erario per imposta bollo	6.522	1.000
Debiti verso Erario per ritenute	208.026	248.558
Debiti tributari per IMU	174.657	193.096
Totale	601.066	1.226.291

In relazione ai debiti con scadenza superiore a 12 mesi si precisa che, per quelli esistenti alla data del 01/01/2016 e che non hanno ancora esaurito i loro effetti in bilancio, l'Azienda si è avvalsa della facoltà concessa in sede di prima applicazione dall'art. 12 del D. Lgs. 139/2015 non applicando il criterio del costo ammortizzato alla valutazione dei suddetti debiti.

Peraltro si ritiene che gli effetti derivanti dall'applicazione di quest'ultimo criterio siano irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta delle informazioni esposte in bilancio in quanto i costi di transazione, le commissioni ed ogni altra differenza tra il valore iniziale e quello a scadenza sono di scarso rilievo e i tassi applicati sono in linea con quelli di mercato.

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

E) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
186.198.804	198.053.563	(11.854.759)

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

La composizione della voce è la seguente:

Descrizione	31/12/2018	Incrementi	Decrementi	31/12/2019
Ratei passivi	11.723	183.560	(11.723)	183.560
Risconti passivi diversi	8.962.426	11.344	(8.945.782)	27.988
Risconti passivi stipulazione contratti	22	0	(14)	8
Risconti passivi contributi in c.to esercizio su int. in corso	1.467.529	2.076.610	(3.038.739)	505.400
Risconti passivi contributi in c.to impianti	5.960.008	119.599		6.079.607
Risconti passivi pluriennali-contributi in c/capitale	181.651.855	6.455.229	(8.704.843)	179.402.241
	198.053.563	8.846.342	(20.701.101)	186.198.804

Ratei passivi diversi: rilevano pagamenti posticipati ma di competenza dell'esercizio di rate condominiali pagate dalla UOG di Monza e Brianza (€ 148.531) ed interessi passivi di competenza dell'esercizio relativi ad una rata di mutuo in scadenza il 31/01/2020 per € 35.029

Risconti passivi diversi: sono relativi a canoni di locazione di siti in cui sono state installate antenne per la ricezione del segnale da parte di società telefoniche; tutti di competenza di futuri esercizi,

Contributi in c/capitale: gli incrementi si riferiscono ai contributi ricevuti nel 2019 per finanziare lavori di ristrutturazione, recupero o manutenzione straordinaria su stabili in proprietà superficiaria; i decrementi si riferiscono all'utilizzo dei contributi a copertura delle rate di ammortamento finanziario di competenza dell'esercizio calcolate sugli stabili in diritto di superficie o per eventuali cessioni di alloggi.

Rimborso spese per stipulazione contratti: i decrementi si riferiscono alla quota di competenza del 2019 dei ricavi per rimborsi registrazione contratti avvenute in anni precedenti.

Contributi in c/esercizio su interventi in corso: gli incrementi si riferiscono ai contributi in conto esercizio ricevuti nel corso del 2019 su interventi in corso per i quali non è stata ancora sostenuta la spesa. I relativi contributi pertanto sono stati sospesi nei risconti passivi. I decrementi sono relativi al giroconto dai risconti passivi al relativo conto di ricavo della quota di contributi ricevuti che sono stati utilizzati nell'esercizio a copertura delle spese sostenute nell'esercizio stesso.

Contributi in c/impianti su interventi in corso: gli incrementi si riferiscono ai

contributi ricevuti nel corso del 2019.

I risconti passivi sopra elencati hanno tutti durata superiore ai cinque anni, ad eccezione di quelli relativi al rimborso spese stipulazione contratti e a quelli relativi ai contributi per interventi in corso.

CONTO ECONOMICO

A) Valore della produzione

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
57.441.912	53.372.052	4.069.860

In dettaglio:

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018	Variazioni
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	42.979.078	42.819.360	159.718
Variazioni rimanenze prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	0	0	0
Variazioni lavori in corso su ordinazione	0	0	0
Incrementi immobilizzazioni per lavori interni	0	0	0
Altri ricavi e proventi:			
- Rimborsi e proventi diversi	3.552.763	367.115	3.185.648
- Rimborsi dallo Stato (CER) per GS	0	0	0
- Proventi delle vendite	1.851.562	2.191.170	(339.608)
- Contributi in conto esercizio	9.058.509	7.994.407	1.064.102
Totale valore della produzione	57.441.912	53.372.052	4.069.860

Ricavi per categoria di attività

I ricavi sono così ripartiti per area di attività:

Categoria	31/12/2019	31/12/2018	Variazioni
Vendite fabbricati di ed. agev.	140	2.231	(2.091)
Vendite opere urbanizzazione	0	0	
Canoni di locazione	26.473.913	26.268.634	205.279
Canoni diversi	81.126	80.158	968
Proventi per amministrazione stabili	1.539.562	1.277.776	261.786
Rimborsi per amministrazione stabili	14.695.681	14.602.576	93.105
Rimborsi per manutenzione stabili	76.921	132.965	(56.044)
Corrispettivi diversi	111.735	455.020	(343.285)
Variazione fabbricati ultimati per la vendita	0	0	0
Incrementi di immobilizz. per lavori interni	0	0	0
Rimborsi e proventi diversi	3.552.763	367.115	3.185.648

Proventi delle vendite	1.851.562	2.191.170	(339.608)
Contributi dello Stato e di altri	9.058.509	7.994.407	1.064.102
Enti in c/eserc.			
Totale	57.441.912	53.372.052	4.069.860

La percentuale degli utenti per area, e per unità operativa territoriale, alla fine dell'esercizio è la seguente:

Varese

Area	2019	2018
Protezione	49,60	49,85
Accesso	31,03	30,94
Permanenza	18,06	18,12
Decadenza	1,31	1,09
In via di definizione	0	0
Totale	100,00	100,00

Busto

Area	2019	2018
Protezione	48,11	47,57
Accesso	32,31	34,22
Permanenza	18,99	17,52
Decadenza	0,59	0,69
In via di definizione	0	0
Totale	100,00	100,00

Como

Area	2019	2018
Protezione	47,53	51,23
Accesso	29,30	28,56
Permanenza	21,87	19,8
Decadenza	1,30	0,41
In via di definizione	0	0
Totale	100,00	100,00

Monza Brianza

Area	2019	2018
Protezione	46,96	48,92
Accesso	31,22	30,64
Permanenza	21,13	19,93
Decadenza	0,69	0,51
In via di definizione	0	0
Totale	100,00	100,00

Tra i rimborsi per amministrazione stabili (€ 14.695.681) le voci più significative sono relative a:

* i rimborsi da inquilini per stipulazione contratti per € 664.776;

- * i rimborsi da inquilini per utenze e servizi (€ 12.773.332) che comprendono le somme per spese condominiali (acqua, luce, gas, ecc.) addebitate o da addebitare agli inquilini.

I contributi in conto esercizio si riferiscono a:

- * contributi dello Stato in conto interessi passivi su rate di ammortamento mutui per € 11.792;
- * Contributi a copertura della quota capitale mutui per € 6.248;
- * Contributi a copertura ammortamenti finanziari per € 2.859.753;
- * Contributi per interventi di manutenzione su alloggi di proprietà per € 5.490.115;
- * Contributi a copertura ammortamento Residenza Universitaria Pomini € 310.712;
- * Altri contributi erogati da alcuni comuni della provincia di Como a copertura delle spese per lavori eseguiti sui fabbricati di loro proprietà per € 6.100;
- * Contributi per il risparmio energetico € 351.167.
- * Contributo BIM4EEB edificio in via della Birona 47 a Monza € 22.622,00

I proventi delle vendite si riferiscono alle plusvalenze realizzate dalla cessione di alloggi e box ai sensi della legge regionale n.27/2009 per € 1.445.296; ai ricavi per l'estinzione del diritto di prelazione al riacquisto da parte di Aler di alloggi ceduti per € 406.266.

Ricavi per area geografica

I ricavi dell'Azienda sono tutti realizzati nel territorio italiano.

B) Costi della produzione

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
56.011.080	51.198.734	4.812.346

In dettaglio i costi sostenuti nell'esercizio, suddivisi per natura, sono i seguenti:

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018	Variazioni
Per materie prime sussidiarie, di consumo e di merci:	0	0	0
Per servizi:			
- Spese generali	1.509.596	1.615.703	(106.107)
- Spese di amministrazione stabili	2.688.231	2.852.935	(164.704)
- Spese di manutenzione stabili	14.014.840	14.927.037	(912.197)
- Spese per servizi a rimborso	13.004.653	12.945.383	59.270
- Spese per interventi edilizi	184.899	361.697	(176.798)
	<u>31.402.219</u>	<u>32.702.755</u>	<u>(1.300.536)</u>

Per godimento beni di terzi

- Locazione macchinari postali	2.642	2.642	0
- Locazione cellulari	0	0	0
- Locazioni hardware	32.459	37.876	(5.417)
	35.101	40.518	(5.417)
Per il personale:			
- Salari e stipendi	5.747.701	6.109.652	(361.951)
- Oneri sociali	1.673.576	1.792.415	(118.839)
- Trattamento di fine rapporto	417.382	456.296	(38.914)
- Trattamento quiescenza e simili	23.944	23.442	502
- Altri costi del personale	32.181	41.731	(9.550)
	7.894.784	8.423.536	(528.752)
Ammortamenti e svalutazioni:			
- Ammortamento immobilizzazioni Immateriali	101.290	101.418	(128)
- Ammortamento immobilizzazioni Materiali	4.938.335	4.919.000	19.335
- Svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante	3.439.053	201.343	3.237.710
	8.478.678	5.221.761	3.256.917
Variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	0	0	0
Accantonamenti per rischi			
- Accantonamento rischi per cause Legali	502.533	0	502.533
	502.533	0	502.533
Altri accantonamenti:			
- Accantonamento al fondo manutenzione recupero e sviluppo patrimonio	2.800.000	0	2.800.000
- Altri accantonamenti	400.000	0	400.000
	3.200.000	0	3.200.000
Oneri diversi di gestione			
Imposte e tasse dell'esercizio (non sul reddito)	4.110.087	4.516.251	(406.164)
Perdite su crediti	179	0	179
Altri oneri diversi di gestione	242.207	287.954	(45.747)
Minusvalenze da alienazione	145.291	5.959	139.332
	4.497.764	4.810.164	(312.400)
Totale	56.011.080	51.198.734	4.012.346

Costi per servizi

La voce "Spese per servizi a rimborso" è relativa alle spese condominiali (acqua, luce, gas, ecc.) addebitate o da addebitare agli inquilini e nel 2019 risulta così dettagliata:

Descrizione	31/12/2019
Acqua	€ 2.483.694
Illuminazione	€ 1.627.369
Pulizia parti comuni	€ 415.343
Pulizia spazi a verde	€ 466.952
Riscaldamento	€ 5.095.048
Ascensori	€ 463.760
Interventi a rimborso alloggi in condominio	€ 451.122
Imposta di bollo e di registro (quota a carico inquilini)	€ 709.077
Spese legali a carico inquilini	€ 417.829
Spese di riscossione e bollettazione	€ 202.445
Imposta di bollo su fattura	€ 120.990
Spurghi	€ 134.250
Altre spese di manutenzione a carico inquilini	€ 270.291
Altre spese	€ 146.483
Totale	€ 13.004.653

Nei costi per servizi sono inclusi quelli relativi alle consulenze tecniche e amministrative.

Si fornisce nella tabella di seguito allegata il dettaglio delle consulenze suddivise per tipologia:

Descrizione	Importo
Consulenze legali e di diritto amm.vo	2.080
Consulenze di natura amministrativa/fiscale/lavoristica	10.935
Consulenze in materia di controllo di gestione e trattamento dati	17.333
Consulenze legali	406
Totale	30.754

Le altre prestazioni professionali sono così dettagliate:

Descrizione	Importo
Revisione contabile bilancio	20.981
Consulenze L. 81/08 (medico competente)	1.104
Spese legali pratiche morosità	51.146
Direzione e Assistenza lavori	4.596
Progettazioni	3.630
Coordinamento sicurezza	1.768
Certificazione energetica	1.574
Compenso O.D.V. D. Lgs. 231/10	31.200
Spese per cause legali	49.843
Spese legali c.d.c. Interventi edilizi	21.834
Certificazione di Qualità	15.800
RSPP	3.4000
Totale	206.876

Costi per godimento beni di terzi

Ammontano complessivamente ad € 35.101 e sono così dettagliati:

- per € 32.459 relativi ai canoni di leasing operativo per il noleggio delle apparecchiature hardware;
- per € 2.642 al canone di locazione operativa di macchinari per l'affrancatura postale.

Costi per il personale

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

In dettaglio:

Descrizione	31/12/2019
Ributuzione personale	€ 4.683.266
Straordinari	€ 83.130
Ferie non godute	€ 288.310
Diarie e trasferte	16.651
Premio di produttività	661.127
Premio Merloni	0
Lavoro interinale	2.971
Personale in stage	12.246
Totale salari e stipendi	€ 5.747.701
Contributi INPS	€ 234.872
Contributi INPDAP/ENPDEP	€ 1.386.572
INAIL	€ 29.750
FASI	€ 21.314
Contributi personale interinale	1.068
Totale Oneri sociali	€ 1.673.576
Trattamento di quiescenza e simili	€ 23.944
TFR Azienda	€ 46.146
TFR c/o Tesoreria	€ 267.031
TFR Previdai/Previambiente/altri fondi previdenziali	€ 104.205
Totale TFR	€ 417.382
Altri costi del personale	€ 28.681
Liberalità a favore dei dipendenti	€ 3.500
Totale Altri costi del personale e altri oneri	€ 32.181
Totale costo del personale	7.894.784

Ammortamento delle immobilizzazioni materiali

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

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

Svalutazione crediti

Per l'anno 2019 è stato effettuato un accantonamento a fondo svalutazione crediti per l'importo di € 3.439.053 portando così il fondo svalutazione crediti ad un importo di € 9.900.000.

Accantonamenti per rischi e altri accantonamenti

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

- un accantonamento a fondo manutenzione del patrimonio per € 2.800.000,00
- un accantonamento di € 502.533 per fronteggiare il rischio derivante da alcune cause legali in corso;
- un accantonamento di € 400.000 quale incentivo ex Merloni destinato alla remunerazione delle funzioni tecniche svolte dai dipendenti dell'azienda. Tale somma è stata accantonata in apposito fondo anziché tra i costi del personale in quanto non è ancora determinabile l'esatta ripartizione fra i dipendenti in quanto l'azienda non ha ancora approvato il regolamento di riparto.

Oneri diversi di gestione

Ammontano complessivamente ad € 4.497.764 e sono costituiti da:

Imposte e tasse dell'esercizio (non sul reddito)

La voce comprende:

Descrizione	31/12/2019
Imposta di bollo	2.305
Imposta di registro	38.486
Iva indetraibile pro rata	3.388.816
IMU	268.558
TASI	29.827
Altre imposte e tasse	54.882
Sanzioni amministrative	13.741
Imposta di registro locazioni-quota a carico Aler	313.472
Totale	4.110.087

Altri oneri diversi di gestione e minusvalenze da alienazione

Tra gli altri oneri di gestione vi sono oneri di gestione riferiti ad esercizi precedenti, che al 31/12/2019 ammontano ad € 223.281. Le voci maggiormente significative sono le seguenti:

- € 30.067 per insussistenze attive
- € 110.114 per rimborsi congruagli/affitti relativi ad esercizi precedenti
- € 83.100 per altri oneri di gestione. Le voci più significative sono rappresentate da spese di manutenzione di esercizi precedenti (38.286) e per € 37.229 per interessi passivi su un mutuo di competenza di esercizi precedenti.

Le minusvalenze da alienazione, pari ad € 145.291 sono state generate per € 131.721 dallo scarico dal bilancio delle 43 unità immobiliari site in Lissone via Di Vittorio che sono state oggetto di demolizione nel corso dell'anno, per € 12.473 dalle minusvalenze generate dalla vendita all'asta di alcuni alloggi ai sensi della L. R. 27/09 e per € 1.097 dalla vendita di altri beni mobili (trattasi di una vecchia fotocopiatrice non più funzionante e di vecchi mobili presenti presso la UOG di Busto Arsizio).

C) Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
(341.274)	(312.641)	(28.633)

In dettaglio:

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018	Variazioni
Proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	2.596	3.240	(644)
Proventi diversi dai precedenti	5.875	6.495	(620)
(Interessi e altri oneri finanziari)	(349.745)	(322.376)	(27.369)
	(341.274)	(312.641)	28.633

Proventi finanziari diversi

Al 31/12/2019 i proventi finanziari diversi sono così costituiti:

Descrizione	Importo
Interessi su c/c bancari	3.013
Interessi su c/c Legge 560	369

Interessi di dilazione su crediti	1.473
Altri interessi	1.020
Totale	5.875

Interessi e altri oneri finanziari

Al 31/12/2019 sono così costituiti:

Descrizione	Totale
Interessi su rate ammortamento mutui	328.253
Interessi ed oneri su altri debiti	21.492
Totale	349.745

D) Rettifiche di valore di attività finanziarie

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
0	0	0

Imposte sul reddito d'esercizio

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
1.030.976	1.806.827	(775.851)

In dettaglio:

Imposte	31/12/2019	31/12/2018	Variazioni
IRES	1.692.036	1.615.695	76.341
Imposte anticipate su IRES	(661.060)	200.589	(861.649)
Imposte differite su IRES	0	(9.457)	9.457
	1.030.976	1.806.827	(775.851)

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

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

Descrizione	Valore	Imposte
Risultato prima delle imposte	1.089.559	
Onere fiscale teorico (%)	12,00%	130.747

Differenze temporanee imponibili in esercizi successivi:

Totale

Descrizione	Valore	Imposte
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:		
Accantonamento fondo manutenzione	2.800.302	
Accantonamento a fondo rischi	502.533	
Accantonamento al fondo svalutazione crediti	3.268.253	
Altri accantonamenti	400.000	
Totale	6.971.088	
Descrizione	Valore	Imposte
Differenze che non si riverteranno negli esercizi successivi		
Imposte indeducibili	298.385	
Minusvalenze e Sopravvenienze varie	261.406	
Quote costanti plusvalenze anni pregressi	0	
Spese di rappresentanza	1.429	
Altre spese indeducibili	14.944	
Redditi dei terreni e dei fabbricati	20.645.973	
Svalutazioni e accantonamenti non deducibili	0	
Spese relative agli immobili	18.446.028	
Telefoni e telefonini	39.222	
Ammortamenti non deducibili	3.319.207	
Spese di trasporto indeducibili	38.873	
Altre variazioni in aumento	0	
Proventi degli immobili	(23.652.198)	
Contributi	(8.349.868)	
Utilizzo fondo svalutazione crediti	(1.458.640)	
Utilizzo fondo manutenzione	(170.000)	
Utilizzo altri fondi	(3.263.728)	
4% TFR a fondi complementari	(4.168)	
Deduzione 50% IMU su fabbricati strumentali	(14.174)	
Altre variazioni in diminuzione	(977)	
Totale	6.151.714	
Imponibile fiscale	14.212.361	
ACE	(112.061)	
Reddito imponibile finale	14.100.300	
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio		1.692.036
Recupero imposte differite		(0)
Recupero Imposte anticipate		175.471
Imposte anticipate		(836.531)
Imposte sul reddito d'esercizio		1.030.976

IRAP

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

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

Fiscalità differita / anticipata

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

Abrogazione dell'interferenza fiscale

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

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

Conti d'ordine

Il dettaglio dei conti d'ordine al 31/12/2019 è il seguente:

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018	Variazioni
Garanzie	2.904.043	2.904.043	0
Fabbricati in comodato	3.390.695	3.390.695	0
Beni di terzi	140.000	140.000	0
Garanzie ipotecarie su immobili	59.400.225	59.400.225	0
Altri impegni	0	0	0
Totale conti d'ordine	65.834.963	65.834.963	0

Le garanzie, per complessivi € 2.904.043 si riferiscono a fidejussioni rilasciate per nostro conto da Istituti di Credito o assicurativi a favore del Comune di Saronno a garanzia dello svolgimento dei lavori per i cantieri di Saronno Quartiere Matteotti, a favore di Regione Lombardia per i lavori di costruzione in Besana, a favore del comune di Lissone per il relativo contratto di quartiere, a favore della Provincia di Monza Brianza per i lavori di Muggiò; a favore della società Wex Europe Service Srl per il rilascio delle carte carburanti delle auto aziendali e per conto della Società Gestione Residenza Pomini srl, quale cauzione e a garanzia del pagamento dei canoni di locazione della residenza universitaria in Castellanza. Il rilascio delle fidejussioni a garanzia dello svolgimento dei lavori di cui sopra è conseguenza del fatto che la Regione Lombardia ha concesso dei co-finanziamenti ai Comuni della Provincia di Varese e Monza sopra citati, per la costruzione di alloggi e

autorimesse in attuazione dei Programmi Regionali per l'emergenza abitativa e per le case a canone moderato; ALER Varese-Como-Monza Brianza e Busto Arsizio figura come soggetto attuatore dell'intervento ed è stata incaricata di realizzare tali opere. A fronte di tale cofinanziamento è stato richiesto il rilascio di fidejussioni a garanzia della realizzazione delle opere finanziate nei tempi previsti.

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

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

Le garanzie ipotecarie su immobili si riferiscono:

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

Altre informazioni

Obblighi informativi erogazioni pubbliche ricevute nell' anno 2019

Come previsto dal comma 125 bis dall'art. 1 della legge 4 agosto 2017 n. 124 nella tabella sottostante si riportano gli importi e le informazioni relative a sovvenzioni, sussidi, vantaggi, contributi o aiuti, in denaro o in natura, non aventi carattere generale e privi di natura corrispettiva, retributiva o risarcitoria effettivamente erogati dalle pubbliche amministrazioni di cui all'art. 1 comma 2 del D. Lgs. 30/03/2001 n. 165 e dai soggetti di cui all'art. 2 bis del D. Lgs. 14/03/2013 n. 33.

Si segnala che tra i contributi sono stati indicati prudenzialmente anche i contributi ricevuti nell'esercizio dal GSE, pur ritenendoli contributi che avrebbero potuto essere esclusi dall'obbligo informativo in quanto erogabili a tutti i soggetti che soddisfano determinate condizioni e relativi al conto energia degli impianti fotovoltaici, allo scambio sul posto e al portaltermico.

	SOGGETTO EROGATORE	DESCRIZIONE	IMPORTO	DATA INCASSO
1	REGIONE LOMBARDIA	ACCONTO 30% FINANZIAMENTO REGIONALE ALLOGGI SFITTI 17/18 VARESE LOTTI 1/2/3/	€ 677.631,60	10/04/2019
2	REGIONE LOMBARDIA	EROGAZIONE AVANZAMENTO 20% + 20% FINANZIAMENTO REGIONALE M.S. PRERP LINEA B GALLARATE VIA CURTATONE, 65-PRADISERA, 64/68-BETULLE, 5/11 - ID4-MS81	€ 121.546,66	12/06/2019
3	REGIONE LOMBARDIA	EROGAZIONE AVANZAMENTO 20% + 20% FINANZIAMENTO REGIONALE M.S. PRERP LINEA B FAGNANO OLONA VIA PASOLINI, 1/12 - ID2- MS71	€ 256.530,44	12/06/2019
4	REGIONE LOMBARDIA	EROGAZIONE S.DO FINANZIAMENTO M.S. PRERP LINEA B SARONNO/GALLARATE/CAVARIA/VARESE VIE VARIE - ID5-MS88	€ 495.000,12	12/06/2019
5	REGIONE LOMBARDIA	EROGAZIONE S.DO SU FINANZIAMENTO RIDETERMINATO M.S. PRERP LINEA B GALLARATE VIA DELLE BETULLE, 5/15 - ID3-MS46 -	€ 2.005,61	12/06/2019
6	REGIONE LOMBARDIA	EROGAZIONE AVANZAMENTO 20% FINANZIAMENTO M.S. PRERP LINEA B CASSANO MAGNAGO VIA CONFALONIERI, 32 - ID1-MS73	€ 249.287,10	12/06/2019
7	REGIONE LOMBARDIA	ACCONTO 30% FONDO SPESE LAVORI DI MANUTENZIONE IMMOBILI DELOCALIZZATI AQST MALPENSA IN SOMMA L.DO/LONATE P.LO/FERNO	€ 88.636,59	22/08/2019
8	REGIONE LOMBARDIA	FONDO SPESE LAVORI DI MANUTENZIONE IMMOBILI DELOCALIZZATI AQST MALPENSA IN SOMMA L.DO/LONATE P.LO/FERNO	€ 147.727,65	19/11/2019
9	REGIONE LOMBARDIA	EROGAZIONE SALDO FINANZIAMENTO COMO INDIRIZZI VARI LOTTO 1 E LOTTO 2 L. 80/2014 ID 8	€ 811.789,17	09/04/2019
10	REGIONE LOMBARDIA	EROGAZIONE SALDO FINANZIAMENTO CANTU' INDIRIZZI VARI L. 80/2014 ID 189	€ 194.168,95	09/04/2019
11	REGIONE LOMBARDIA	EROGAZIONE SALDO FINANZIAMENTO ERBA INDIRIZZI VARI L.80/2014 ID 196	€ 96.361,32	09/04/2019
12	REGIONE LOMBARDIA	EROGAZIONE SALDO FINANZIAMENTO MOZZATE INDIRIZZI VARI L.80/2014 ID 197	€ 120.000,00	09/04/2019
13	REGIONE LOMBARDIA	ACCONTO 30% FINANZIAMENTO REGIONALE ALLOGGI SFITTI 17/18 COMO LOTTI 5/6 -	€ 438.554,41	10/04/2019
14	REGIONE LOMBARDIA	EROGAZIONE CONTRIBUTI CDQ CANTALUPO	€ 1.560.032,80	08/04/2019
15	REGIONE LOMBARDIA	S.DO CONTRIBUTI REGIONALI ALLOGGI SFITTI LEGGE 80 ID 10	€ 319.839,21	08/04/2019
16	REGIONE LOMBARDIA	ACCONTO 30% FINANZIAMENTO REGIONALE ALLOGGI SFITTI 17/18 MONZA BRIANZA LOTTI 7/8 -	€ 464.954,40	10/04/2019
17	REGIONE LOMBARDIA	EROGAZIONE CONTRIBUTI CDQ CANTALUPO ID 58 - PROV. 1457/1461	€ 230.146,00	22/05/2019
18	REGIONE LOMBARDIA	EROGAZIONE CONTRIBUTI PNEA MUGGIO'	€ 544.727,92	22/05/2019
19	REGIONE LOMBARDIA	EROGAZIONE CONTRIBUTI PREERP MONZA MAZZUCCOTELLI	€ 78.473,01	17/10/2019
20	REGIONE LOMBARDIA	EROGAZIONE CONTRIBUTI PREERP SFITTI LEGGE 80 -	€ 410.698,10	17/10/2019
21	REGIONE LOMBARDIA	EROGAZIONE CONTRIBUTI PREERP MONZA MAZZUCCOTELLI	€ 57.842,44	17/10/2019
22	REGIONE LOMBARDIA	EROGAZIONE CONTRIBUTI PREERP MONZA SAN ROCCO VIA FIUME 23/MONFALCONE 9	€ 194.173,44	17/10/2019
23	REGIONE LOMBARDIA	EROGAZIONE CONTRIBUTI PREERP MONZA DEBUSSY 4	€ 94.898,10	17/10/2019
24	REGIONE LOMBARDIA	EROGAZIONE CONTRIBUTI CDQ CANTALUPO DECRETO 13779 REGIONE LOMBARDIA - ID 5516 UTILIZZO ECONOMIE RECINZIONI	€ 27.076,00	30/12/2019
25	REGIONE LOMBARDIA	INCASSO ACCONTO 30% FINANZIAMENTO REGIONALE ALLOGGI SFITTI 17/18 BUSTO ARSIZIO LOTTO 4	€ 225.877,20	10/04/2019
26	REGIONE LOMBARDIA	FONDI PER CDQ II VIA TITO SPERI BUSTO ARSIZIO RENDICONTAZIONE I SEMESTRE 2019 -	€ 10.579,15	11/12/2019
27	REGIONE LOMBARDIA	INCASSO SALDO FINANZIAMENTO PNEA VIA MAZZINI 21 BUSTO ARSIZIO	€ 89.387,05	20/12/2019
28	REGIONE LOMBARDIA	EROGAZIONE CONTRIBUTO REGIONALE DI SOLIDARIETA' ALLOGGI DI PROPRIETA' ALER DGR 2064 DEL 31/07/2019	€ 1.532.200,00	03/09/2019
29	REGIONE LOMBARDIA	ACCREDITO DA REGIONE LOMBARDIA ABBUONO CANONE A FAVORE ASSEGNATARI OVER 70	€ 674.261,83	21/05/2019
30	REGIONE LOMBARDIA	ACCREDITO DA REGIONE LOMBARDIA S.DO ABBUONO CANONE A FAVORE ASSEGNATARI OVER 70	€ 196.439,45	07/06/2019
31	POLITECNICO DI MILANO	CONTRIBUTO PROGETTO BIM4 EEP QUOTA PARTNER 1 E 2 RATA PROGETTO	€ 91.875	16/05/2019
32	GSE	CONTRIBUTI PER IL RISPARMIO ENERGETICO (Conto Energia, SSP, Portaltermico)	€ 667.150,70	Da gennaio a dicembre 2019
	TOTALE		€ 11.169.871,42	

Fatti di rilievo intervenuti nel corso dell'esercizio**Emergenza epidemiologica COVID 19**

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

L'insorgere dell'emergenza sanitaria è un fatto manifestatosi successivamente al 31 dicembre 2019 che non ha pertanto comportato effetti economici o finanziari sui valori del bilancio chiuso al 31 dicembre. Per questa ragione si ritiene di poter escludere interventi sui valori di bilancio per tenere conto degli effetti economici, finanziari e patrimoniali per ragioni derivanti dall'emergenza sanitaria manifestatasi nei primi mesi del 2020, considerata la loro non pertinenza sotto il profilo della competenza economica.

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

a) Attività Operativa

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

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

L'attività di smart working è stata possibile in quanto l'azienda ha permesso ai dipendenti che avevano già un proprio pc personale di utilizzare il proprio pc, opportunamente configurato, per l'attività lavorativa a distanza mentre ha provveduto a fornire dei PC ai dipendenti che ne erano privi. Il ricorso a forme di lavoro agile ha permesso all'azienda di continuare la propria attività anche

durante la cosiddetta Fase 1. Per quanto riguarda l'attività ordinaria è proseguita l'attività di fatturazione che ha permesso all'azienda di poter regolarmente emettere la bollettazione del 2 trimestre dell'anno nonché la consueta attività di incasso dei canoni. Gli uffici sono sempre stati raggiungibili dagli inquilini tramite i canali telefonici, mail e pec. E' stato privilegiato come canale di comunicazione in questo periodo il telefono o la mail. Si è cercato di garantire la più ampia comunicazione possibile agli inquilini incentivando forme di pagamento alternative a quelle che richiedessero anche da parte loro la necessità di recarsi presso poste e/o banche. E' stato promosso l'utilizzo dell' SDD ed è stata data ampia diffusione della possibilità di pagare i bollettini MAV in possesso degli inquilini anche attraverso l'utilizzo di portali di home banking.

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

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

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

L'azienda nel determinare l'accantonamento al fondo svalutazione crediti, già in sede di chiusura di Bilancio Consuntivo 2019, ha tenuto conto del possibile impatto determinato dalla crisi in atto provvedendo a stanziare un accantonamento a fondo svalutazione crediti di € 3.439.053 e che porta il fondo svalutazione crediti al 31/12/2019 ad € 9.900.000

b) Attività di investimento

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

c) Attività di finanziamento

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

Compensi per organi Statutari

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

Qualifica	N.	Compenso	Rimborso spese e indennità di missione	INPS c/Azienda
Amministratori	1	59.896	11.779	10.269
Collegio sindacale	3	44.382*	3.477	

I

*compresa cassa di previdenza.

Utile di Bilancio

Il presente bilancio, che chiude con un utile di € 58.582,34 composto da Stato patrimoniale, Conto economico e Nota integrativa, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

In conformità alle disposizioni statutarie, e alle norme regionali che prevedono la destinazione a riserva dell'utile, si propone la seguente destinazione del risultato di esercizio:

Utile d'esercizio al 31/12/2019	Euro	58.582,34
5% a riserva legale/statutaria	Euro	2.929,12
A riserva vincolata ex lege 27/09	Euro	55.653,22

Varese, 30 giugno 2020

II DIRETTORE GENERALE
F.to Dott. Marco Praderio

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

RENDICONTO FINANZIARIO

	2018	2019
Schema n. 1: Flusso della gestione reddituale determinato con il metodo indiretto		
A. Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	€ 53.851	€ 58.582
Imposte sul reddito	€ 1.806.826	€ 1.030.976
Interessi passivi/(interessi attivi) (Dividendi)	€ 312.641	€ 341.274
(Plusvalenze)/minusvalenze derivanti dalla cessione di attività		
1. Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	€ 2.173.318	€ 1.430.832
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	€ 479.738	€ 4.143.859
Ammortamenti delle immobilizzazioni	€ 5.020.418	€ 5.039.625
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	€ 0	€ 0
Altre rettifiche per elementi non monetari	€ 201.343	€ 3.439.053
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn	€ 5.701.499	€ 12.622.537
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(incremento) delle rimanenze	-€ 55.050	€ 159.700
Decremento/(incremento) dei crediti vs clienti	-€ 7.285.888	€ 10.383.594
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	-€ 901.213	-€ 450.932
Decremento/(incremento) ratei e risconti attivi	€ 90.784	€ 328.572
Incremento/(decremento) ratei e risconti passivi	€ 11.031.099	-€ 11.854.759
Altre variazioni del capitale circolante netto	-€ 2.838.049	€ 1.790.940
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn	€ 41.684	€ 357.115
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	-€ 312.641	-€ 341.274
(Imposte sul reddito pagate)	-€ 1.213.788	-€ 1.656.201
Dividendi incassati		
Utilizzo dei fondi	-€ 1.338.417	-€ 7.440.452
4. Flusso finanziario dopo le altre rettifiche	-€ 2.864.846	-€ 9.437.927
Flusso finanziario della gestione reddituale (A)	€ 5.051.655	€ 4.972.557
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali	-€ 6.944.438	-€ 1.524.785
(Investimenti)	€ 6.944.438	€ 1.524.785
Prezzo di realizzo disinvestimenti	€ 0	€ 0
Immobilizzazioni immateriali	-€ 4.517	-€ 9.740
(Investimenti)	€ 4.517	€ 9.740
Prezzo di realizzo disinvestimenti	€ 0	€ 0
Immobilizzazioni finanziarie	€ 2.039	€ 44.326
(Investimenti)	€ 0	€ 0
Prezzo di realizzo disinvestimenti	€ 2.039	€ 44.326
Attività Finanziarie non immobilizzate	-€ 2.007.219	-€ 1.654.222
(Investimenti)	€ 2.007.219	€ 1.654.222
Prezzo di realizzo disinvestimenti	€ 0	€ 0
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	-€ 8.954.135	-€ 3.144.421
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento (decremento) debiti a breve verso banche	€ 0	€ 0
Accensione finanziamenti	€ 0	€ 0
Rimborso finanziamenti	€ 0	€ 0
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	€ 0	€ 0
Variazione capitale di dotazione: aumento (diminuzione) (1)	-€ 31.452	-€ 18.503
Variazione delle riserve: aumento (diminuzione) (2)	€ 343.305	€ 537.985
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	€ 311.853	€ 519.482
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (a ± b ± c)	-€ 3.590.628	€ 2.347.619
Disponibilità liquide al 1 gennaio	€ 19.475.218	€ 15.884.590
Disponibilità liquide al 31 dicembre	€ 15.884.590	€ 18.232.208

ENTE LOMBARDA PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE
DI VARESE – COMO – MONZA BRIANZA – BUSTO ARSIZIO

**RELAZIONE DEL PRESIDENTE DEL COLLEGIO SINDACALE
AL BILANCIO CONSUNTIVO AL 31 DICEMBRE 2019**

Al Presidente

Premessa

Il Collegio Sindacale è stato nominato con deliberazione del Consiglio Regionale della Lombardia del 19 febbraio 2019, n. XI/455.

La presente relazione al bilancio d'esercizio 2019 è redatta dal solo Presidente del Collegio Sindacale, dovendosi per ciò stesso intendere non rappresentativa della volontà dell'intero Collegio, attese le insuperabili divergenze manifestatesi con i Colleghi Sindaci in ordine al contenuto della stessa.

Il Presidente del Collegio Sindacale acquisisce la Deliberazione N XI/ 3278 seduta del 23 giugno 2020 della Giunta Regionale la quale, nell'emanare le Direttive regionali alle Aler per l'anno 2020, sancisce al punto 1 dell'Allegato che il nuovo termine per l'approvazione del Bilancio d'esercizio e trasmissione da parte del Presidente dell'Aler al CUCV, in base all'art.18, co 1, L.r. 16/2016, è fissato al 30 giugno 2020.

**B) Relazione al Conto Consuntivo, ex artt. 18, comma 4, e 25
commi 3 e 4 dello Statuto di ALER Varese**

1) Attività di Vigilanza ex art. 2403 c.c.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019 l'attività esperita dal Collegio Sindacale è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di Comportamento del Collegio Sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

Il Collegio Sindacale ha:

- a.** vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione, come previsto dall'art. 20, secondo comma, della L.R. 4 dicembre 2009 n. 27.

- b.** svolto le attività per l'intero esercizio, fornendo evidenza documentale in appositi verbali debitamente sottoscritti;
- c.** acquisito e valutato i Decreti emessi dal Presidente dell'Ente per le quali non ha rilevato violazioni della legge e dello statuto, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio dell'Ente;
- d.** acquisito e valutato le Determine assunte dal Direttore Generale dell'Ente per le quali non ha rilevato violazioni della legge e dello statuto, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio dell'Ente;
- e.** acquisito dal Presidente e dal Direttore Generale dell'Ente, durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dall'Ente e, in base alle informazioni assunte, non ha osservazioni particolari da riferire.
- f.** acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento dell'assetto organizzativo dell'Ente, anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e rilevato che l'assetto organizzativo e la forza lavoro risultano adeguati;
- g.** acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti dell'Ente e, a tale riguardo, non ha osservazioni particolari da riferire.

Il Collegio Sindacale ha accertato che:

- h.** non sono pervenute denunce, dall'Ente Regione Lombardia, assimilabili a quelle sancite dall' art. 2408 c.c.;
- i.** non sono state operate denunce assimilabili a quelle sancite dall'art. 2409, co. 7, c.c.;
- j.** nel corso dell'esercizio 2019 non sono stati rilasciati dal Collegio Sindacale pareri previsti dalla legge.

Nel corso dell'esercizio 2019 il Collegio Sindacale ha redatto numero 10 verbali, il primo con data 22 marzo, l'ultimo con data 10 dicembre, del cui contenuto il Presidente del Collegio Sindacale ritiene opportuno fornire le seguenti rilevanti informazioni.

L'Ente non ha adottato e implementato il sistema di controllo di gestione, ritenuto dal Decreto Presidenziale n. 37 del 14 maggio 2019 quale uno degli obiettivi specifici per l'area amministrativa.

L'Ente per taluni affidamenti adotta il criterio, per prassi invalsa negli anni pregressi, di riutilizzare il ribasso d'asta al fine di compensare l'espletamento di attività ulteriori, aggiudicando al valore di base d'asta.

Il Collegio Sindacale ha reiteratamente segnalato all'Ente l'opportunità di recedere da tale modalità di aggiudicazione; l'Ente ha manifestato la volontà ad accogliere la richiesta.

Il Collegio Sindacale, accertata la ripetuta e rilevante adozione del criterio di aggiudicazione su menzionato, decide di acquisire e valutare "Elenco di tutte le aggiudicazioni operate con il criterio oggetto di analisi a far data dall'esercizio 2015".

Dall'analisi operata emerge che, per siffatti procedimenti di aggiudicazione, l'Ente, nei documenti di gara aventi ad oggetto appalti a misura e nei provvedimenti di autorizzazione a contrarre, esplicita la volontà di "riutilizzare il ribasso d'asta al fine di compensare l'espletamento di attività ulteriori".

Il Collegio Sindacale ha rilevato, per il seguente procedimento d'aggiudicazione relativo all'affidamento dell'elaborazione di APE di unità immobiliari di proprietà dell'Ente, per i quali l'Ente medesimo ha adottato il criterio di compensare il ribasso offerto per l'espletamento di attività ulteriori, aggiudicando al valore di base d'asta, l'assenza nei documenti di gara dell'esplicita specifica volontà in tal senso:

- **Richiesta di affidamento" del 16.04.2018** per "Redazione APE di 312 UI nel territorio di ALER VA-CO-MB-BA" di "Importo presunto € 39.000,00 + IVA e Oneri (€ 150,00 per 260 UI).

2) Osservazioni in ordine al Bilancio d'Esercizio 2019

Il Bilancio consuntivo chiuso al 31 dicembre 2019 dell'ALER di VARESE-COMO-MONZA BRIANZA-BUSTO ARSIZIO si compone di stato patrimoniale, conto economico, nota integrativa e rendiconto finanziario, in conformità alle disposizioni dell'art. 2423 e seguenti del Codice civile, come richiamato dall'art. 23 della Legge Regionale n. 27 del 4/12/2009 e successive modificazioni, la quale rimanda al regolamento di amministrazione e contabilità per la disciplina specifica.

Sono stati evidenziati anche gli accadimenti successivi alla chiusura dell'esercizio con particolare rilievo agli effetti derivanti dall'emergenza sanitaria COVID 19.

Giova osservare che l'incarico di Revisione Legale dei Conti è affidato a una società esterna, la BDO S.p.A.

Il Presidente del Collegio Sindacale ha proceduto a un costante scambio informativo con il revisore legale.

Il Presidente del Collegio Sindacale osserva che dalla lettura dei verbali dell'Organismo di Vigilanza, ex D. Lgs. 231/2001, non emergono fatti e circostanze meritevoli di menzione nella presente relazione.

Il regolamento in vigore risulta approvato con DGR n. 7/13046 del 16 maggio 2003.

Il Bilancio è corredato dalla relazione sulla gestione di cui all'art. 2428 c.c. redatta dal Presidente ed Amministratore unico dell'Ente.

Il Presidente del Collegio Sindacale ha vigilato sull'impostazione data al Bilancio, sulla generale conformità del medesimo alla legge in relazione alla sua struttura e alla sua redazione, valutandone in particolare la coerenza con l'art. 2423 e seguenti del Codice Civile, con particolare riferimento al rispetto dei principi di redazione del bilancio (art. 2423-bis), al rispetto degli schemi e della struttura dello stato patrimoniale e del conto economico (artt. da 2423-ter a 2425), al rispetto dei criteri di valutazione (art. 2426), alla coerenza della nota integrativa rispetto alle indicazioni previste dall'art. 2427, tenuto conto della natura e delle caratteristiche peculiari dell'Ente.

Da quanto esposto nella nota integrativa si evince che l'organo di amministrazione, nella redazione del Bilancio, non si è avvalso della deroga di cui all'art. 2423, comma 5, c.c.

Con riferimento a quanto disposto dall'art. 2426 comma 1 n. 5) e 6) c.c. il Presidente del Collegio Sindacale constata che nell'esercizio 2019 non è avvenuta iscrizione nell'attivo di nuovi costi di impianto e ampliamento, di costi di sviluppo e avviamento.

Il livello dell'informativa contenuto nella Relazione sulla Gestione appare adeguato e coerente con il Bilancio.

In particolare, la relazione del Presidente dell'Ente illustra in modo esauriente l'andamento della gestione sotto l'aspetto economico, patrimoniale e finanziario e assolve alle esigenze informative previste dall'art. 2428 del Codice civile, seppur con i necessari aggiustamenti richiesti dalla peculiarità della realtà Ente. Si dà atto che nella Relazione sulla Gestione predisposta dal Presidente sono stati adeguatamente trattati i rischi e le incertezze ai quali l'Ente è sottoposto, come richiesto dall'art. 2428 del Codice civile.

Il Collegio Sindacale ha constatato inoltre l'osservanza da parte del Presidente dell'Ente delle disposizioni previste dal Codice civile in relazione al procedimento di formazione e controllo del Bilancio.

In deroga a quanto previsto dall'art. 23 dello Statuto, il Collegio Sindacale dichiara di rinunciare ai termini quivi previsti.

Per contro il Presidente del Collegio Sindacale prende atto della rinuncia da parte del Presidente dell'Ente ai termini previsti dal medesimo articolo 23 dello Statuto, per le medesime motivazioni.

Si procede di seguito con l'informativa specifica prevista dalle leggi e dalle delibere regionali.

Gestione dei proventi derivanti da alienazione di immobili

Nel corso dell'esercizio 2019 l'Azienda ha pubblicato n° 12 bandi per l'alienazione degli alloggi.

Con detti bandi sono stati aggiudicati i seguenti alloggi suddivisi per UOG:

SEDE	N° alloggi	Importo aggiudicato
Sede di Varese	8 + 3 box	€ 385.258,00
UOG di Como	3 + 3 box	€ 161.300,00
UOG di Monza Brianza	27 + 4 box	€ 1.442.586,22
UOG di Busto Arsizio	5	€ 109.395,00
Totale	43	€ 2.203.216,70

Le operazioni di alienazione degli immobili hanno generato plusvalenze per € 1.445.296. Di seguito il dettaglio:

SEDE	n. alloggi rogitati	Prezzo di vendita
sede di VARESE	11 + 1 box	€ 555.975
UOG di Como	1	€ 54.800
UOG di Monza Brianza	20 + 3 box	€ 1.084.125
UOG di Busto Arsizio	2	€ 89.280
TOTALE	34 + 4 box	€ 1.794.809

I proventi dell'alienazione sono destinati al successivo deposito (al netto delle spese direttamente imputabili al relativo centro di costo) su un conto dedicato presso il Cassiere, nonché all'utilizzo per gli interventi previsti dalle relative delibere di approvazione dei piani di vendita.

L'utile del centro di costo generato dalle plusvalenze contabili, al netto delle spese direttamente imputabili alla gestione, è appostato ad una riserva di patrimonio netto vincolata.

Il Presidente del Collegio Sindacale rileva che sono state evase n. 109 richieste di estinzione del diritto di prelazione, ai sensi e per gli effetti delle Leggi 560/93 e 513/77, conseguendo una variazione finanziaria positiva di € 406.266, al netto dell'IVA.

Andamento morosità, situazione crediti inesigibili e fondo rischi su crediti.

Nel corso dell'esercizio 2019 il Presidente del Collegio Sindacale ha monitorato l'andamento della morosità e le attività di recupero dei crediti adottate dall'Ente.

La situazione dei crediti verso inquilini, di competenza dell'esercizio 2019, relativa ai soli immobili di proprietà dell'Ente e a quelli comunali non gestiti a rendicontazione, è rappresentata nella seguente tabella:

Crediti di competenza esercizio 2019				
	emesso di competenza	incassato riferito alla competenza 2019	crediti di competenza 2019	Incidenza percentuale
Sede Varese	11.812.400	11.033.322	779.078	23,38%
U.O.G. Como	7.628.736	6.839.870	788.867	23,68%
U.O.G. Monza Brianza	8.921.168	7.842.147	1.079.021	32,39%
U.O.G. Busto Arsizio	3.490.271	2.805.544	684.727	20,55%
totali	31.852.576	28.520.883	3.331.693	100,00%

Si espone il dettaglio delle attività amministrative operate da ciascuna UOG per il recupero del credito.

	Solleciti (compresi diffide e ingiunzioni)	Pratiche trasmesse ai legali	Concordati di pagamento rateale	Sfratti eseguiti
Sede Varese	2.415	296	586	26
U.O.G. Como	1.949	30	209	28
U.O.G. Monza Brianza	3.353	90	80	14
U.O.G. Busto Arsizio	541	55	237	0
TOT.	8.258	471	1.112	68

Stato di attuazione dei piani annuali e pluriennali di attività

L'art. 128 del Decreto Legislativo 12/04/2006 n. 163 "Codice dei Contratti Pubblici relativi ai lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE", in vigore nel 2015, (successivamente integrato dall'art. 21 del Decreto Legislativo n. 50 del 18 aprile 2016 e s.m.i.) prevede che l'attività di realizzazione dei lavori di singolo importo superiore ad € 100.000,00 si svolga sulla base di una programmazione triennale e di suoi aggiornamenti annuali che le Amministrazioni aggiudicatrici predispongono e approvano, nel rispetto dei documenti programmatori, già previsti dalla normativa vigente e dalla normativa urbanistica, unitamente all'elenco dei lavori da realizzare nell'anno stesso.

Dalle risultanze dell'attività svolta dal Collegio Sindacale nel corso dell'esercizio 2019 si osserva che, ai sensi della normativa vigente, l'Area Patrimonio e l'Area Tecnica hanno elaborato il "Programma biennale degli acquisti di beni e servizi 2020-2021, il Programma Triennale dei lavori pubblici 2020/2022 nonché i relativi aggiornamenti annuali", redatti ai sensi del D. Lgs n. 50/2016 e adottati con Decreto Presidenziale n. 76 del 31 ottobre 2019.

Movimentazione del Patrimonio Netto

Il patrimonio netto alla data del 31.12.2019 è pari ad € 200.908.551 comprensivo dell'utile di esercizio di € 58.582; si è movimentato nell'esercizio nel seguente modo:

- il capitale di dotazione di € 7.681.586 ha subito un decremento di € 18.502, rispetto all'esercizio 2018, cagione la cessione di alloggi avvenuta nel corso dell'esercizio 2019;
- le riserve di rivalutazione pari a € 565.821 sono invariate rispetto all'esercizio precedente;
- le riserve indicate al punto A) IV - che costituiscono riserve legali - ammontano a € 311.804 registrando un incremento di € 2.693 a seguito della destinazione di una parte dell'utile del precedente esercizio;
- le riserve statutarie sono pari a € 914.849, non avendo subito variazioni rispetto all'esercizio precedente;

- le riserve contributi in conto capitale, ex art. 88 del TUIR, sono hanno registrato una movimentazione da € 159.366.969 a € 159.907.349 causa i contributi erogati da CER/560/Regione Lombardia destinati alla costruzione di alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà dell'Ente.
- la voce "Altre Riserve" è di € 25.607.676 e ha conseguito un incremento di € 48.764 in seguito alla destinazione per € 51.158 dell'utile del precedente esercizio a riserva ex legge 27/09, unitamente a un decremento di € 2.394 per vendita alloggio;
- la voce "Utili a Nuovo" presenta un saldo di € 5.860.883 e non ha subito variazioni rispetto all'esercizio precedente.

Adeguatezza della Pianta Organica e del Sistema di Controllo Interno

Il Collegio Sindacale ha effettuato nel corso dell'esercizio 2019 le verifiche tese ad accertare:

- l'adeguatezza della struttura organizzativa dell'Ente e il rispetto dei principi di corretta amministrazione;
- l'affidabilità del sistema di controllo interno e del sistema amministrativo-contabile, nonché l'adeguatezza di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione.

In ordine alla valutazione del Sistema di Controllo Interno, l'attività di vigilanza esperita dal Collegio Sindacale nell'esercizio 2019 ha rilevato talune carenze afferenti alla procedura dei contratti di appalto.

Il Collegio Sindacale ha già invitato l'Ente a migliorare l'assetto organizzativo dell'area Appalti e delle aree ad essa connesse, raccomandando un significativo rafforzamento nella formazione e gestione dei flussi procedurali, da conseguirsi anche attraverso l'adozione di adeguati strumenti informatici per la produzione, il monitoraggio e il controllo degli stessi.

Il Collegio Sindacale ha raccomandato all'Ente di risolvere definitivamente la tematica dell'Agente Contabile per la gestione di beni immobili di proprietà dei Comuni.

Il Presidente del Collegio Sindacale ha rilevato la diminuzione dei costi del personale, generata dalla contrazione del numero di risorse in forza al 31.12.2019, prevalentemente determinata dalla condizione di quiescenza e

dalla cessazione del rapporto di lavoro con un dirigente, osservando il raggiungimento degli obiettivi assegnati per il 2019 in relazione agli indicatori regionali predicati per il personale.

COSTO DEL PERSONALE/NUMERO U.I. GESTITE	€ 283
NUMERO U.I. GESTITE/NUMERO DIPENDENTI	201

Giova segnalare che l'Ente non ha sostenuto il costo per le retribuzioni del Direttore Generale per i primi 5 mesi dell'esercizio 2019 atteso che la funzione è stata esercitata dal Dirigente della UOG di Como che ha rivestito la carica di Direttore Generale Facente Funzioni.

Tenendo conto delle peculiarità proprie del processo di integrazione delle funzioni, di "riallineamento" delle qualifiche e dei trattamenti economici del personale, delle procedure organizzative a seguito dell'operazione di fusione per incorporazione ancora in atto, l'organigramma dell'Ente non ha registrato modifiche nel 2019; l'Ente ha programmato un'attività di riorganizzazione, a far data dall'inizio dell'esercizio 2020, la più significativa delle quali coincide con l'effettuazione della rotazione dei Dirigenti fra Aree (Area Patrimonio e Area Tecnica).

Efficacia delle consulenze

L'ammontare complessivo delle spese per consulenze sostenute nell'esercizio 2019, come da dettaglio esposto in nota integrativa, è pari a € 30.754, rispetto a € 187.996 del 2018, conseguendo una rilevante decurtazione, ed è così composto:

Descrizione	Importo
Consulenze legali e di diritto amministrativo	2.080
Consulenze di natura amministrativa/fiscale/lavoristica	10.935
Consulenze in materia di controllo di gestione e trattamento dati	17.333
Consulenze legali	406

Totale	30.754
---------------	---------------

Si puntualizza che l'accezione "consulenze" è stata usata assumendo le pure consulenze che non rappresentano corrispettivi di servizi specifici o pratiche e adempimenti operativi, i quali sono dettagliatamente e separatamente indicati nella nota integrativa.

Per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019 il Presidente del Collegio Sindacale ha effettuato riscontro a campione sull'efficacia delle consulenze, non rilevando anomalie e/o distonie meritevoli di menzione.

Esposizione Finanziaria relativamente a mutui e anticipazioni

Al fine di valutare l'esposizione finanziaria dell'ente, si riporta la situazione finanziaria così come esposta nella relazione di gestione.

La posizione finanziaria netta è la seguente:

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Depositi bancari	18.228.855	15.881.104	2.347.751
Denaro e altri valori in cassa	3.352	3.485	133
Azioni proprie			-
Disponibilità liquide ed azioni proprie	18.232.208	15.884.589	2.347.619
Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	947.602	947.602	-

Obbligazioni e obbligazioni convertibili (entro 12 mesi)

Debiti verso soci per finanziamento (entro 12 mesi)

Debiti verso banche (entro 12 mesi)

Debiti verso altri finanziatori (entro 12 mesi)	581.917	603.385	1.055
Anticipazioni per pagamenti esteri			
Quota a breve di finanziamenti			
Debiti finanziari a breve termine	-581.917	603.385	1.055
Posizione finanziaria netta a breve termine	18.597.893	16.228.806	3.555.576
Obbligazioni e obbligazioni convertibili (oltre 12 mesi)			
Debiti verso soci per finanziamento (oltre 12 mesi)			
Debiti verso banche (oltre 12 mesi)			
Debiti verso altri finanziatori (oltre 12 mesi)	13.199.881	13.781.826	581.945
Anticipazioni per pagamenti esteri			-
Quota a lungo di finanziamenti			-
Crediti finanziari		530.666	745.910
Posizione finanziaria netta a medio/lungo termine	-13.199.881	-13.251.160	1.327.855
Posizione finanziaria netta	5.398.011	2.977.646	2.420.365

La posizione finanziaria netta, positiva per circa 5 milioni di euro, ha conseguito un apprezzabile miglioramento, rispetto al precedente esercizio; l'incremento pari a circa 2.4 milioni è generato, in gran parte, dalla contrazione dell'esposizione debitoria discendente dall'aumento delle disponibilità sui conti correnti bancari e postali grazie all'erogazione dei contributi di solidarietà e per interventi edilizi da parte di Regione Lombardia.

Principali movimentazioni di cassa nel corso dell'anno e situazione a fine esercizio

Le disponibilità liquide giacenti sui depositi bancari e postali (inclusa la piccola cassa) ammontano a € 18.232.208, rispetto a € 15.884.589 del 2018, con un aumento di € 2.347.219, e trovano riscontro nelle scritture contabili.

Le attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni rappresentano il conto tenuto presso la Banca d'Italia sul quale sono disponibili € 947.602 relativi al conto vincolato ex lege 457/513.

Valutazione in merito alle Società partecipate

L'Ente non detiene partecipazioni dirette e/o indirette in Società.

Informazioni complementari

Le operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale compiute nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019 sono state illustrate dall'organo amministrativo nella nota integrativa a corredo del bilancio.

Ratei e Risconti

I ratei e risconti attivi e passivi sono determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio.

Con riferimento ai ratei e risconti attivi, pari a € 723.290, rispetto a € 1.051.862 dell'esercizio 2018, il Presidente del Collegio Sindacale ha esperito attività di verifica a campione non riscontrando anomalie e non segnalando eccezioni.

Tra i ratei e risconti passivi, pari a € 186.198.804 rispetto a € 198.053.563 dell'esercizio 2018, sono iscritti, oltre ai risconti passivi relativi ai ricavi relativi ai rimborsi delle spese di stipulazione dei contratti d'affitto, anche € 505.401 (€ 1.467.529 nell'esercizio 2018) per contributi in c/to esercizio su interventi in corso, € 6.079.607 (€ 5.960.009 nell'esercizio 2018) per contributi in c/to impianti su interventi in corso ed € 179.402.241 (€ 181.651.855 nell'esercizio 2018) per contributi in conto capitale erogati all'Ente per l'acquisto e la costruzione di alloggi di edilizia residenziale pubblica in diritto di superficie.

Anche sui ratei e risconti passivi il Presidente del Collegio Sindacale ha condotto verifiche a campione, non riscontrando anomalie e non segnalando eccezioni.

Quanto sopra riferito trova conferma nell'attività esperita dal revisore legale dei conti.

Ammortamenti Finanziari

Il Presidente del Collegio Sindacale osserva che l'Ente ha correttamente calcolato gli ammortamenti finanziari sugli stabili a reddito in diritto di superficie, sulla base della durata della convenzione e assumendo l'anno d'inizio dell'ammortamento.

La determinazione degli ammortamenti considera le eventuali dismissioni ed incrementi verificatesi nel corso dell'esercizio.

Adempimenti ex D. Lgs. 231/2001 e L. n. 190/2012 e D. Lgs. 33/2013 e D. Lgs. 81/2008 e Certificazione Qualità

Il Presidente del Collegio Sindacale dà atto che nell'esercizio 2019 è proseguito il lavoro di definizione e implementazione di procedure e adozione di misure specifiche in relazione a:

- ✓ D. Lgs. n. 33/2013 recante "Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni"
- ✓ L. n. 190/2012 recante "Disposizioni per la prevenzione e la repressione della corruzione e dell'illegalità nella pubblica amministrazione";
- ✓ D. Lgs. n. 231/2001 recante "Disciplina della responsabilità amministrativa delle persone giuridiche, delle società e degli enti";
- ✓ D. Lgs. n. 81/2008 recante "Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro".

Il Presidente del Collegio Sindacale informa di aver acquisito informazioni dall'Organismo di Vigilanza, avendo con lo stesso convenuto sull'opportunità di favorire una sempre più puntuale applicazione delle procedure esistenti, con particolare riferimento all'area utenza e all'area relativa al personale.

Si segnala che, al fine di consentire il raggiungimento degli obiettivi aziendali, l'Ente si è avvalso – anche per l'anno 2019 – del proprio Sistema di Gestione per la Qualità, come dettagliato nella relazione sulla gestione.

Aree di criticità in ordine alla gestione

Con riferimento all'attività esercitata dall'Ente, il Presidente del Collegio Sindacale ribadisce quanto già rassegnato nella relazione al bilancio 2018, segnalando il persistere di criticità in ordine all'economicità della gestione, in relazione alla quale l'ammontare dei ricavi tipici, aventi tendenza a diminuire causa la ridotta capacità economica e finanziaria dell'utenza e le conseguenti revisioni al ribasso dei canoni e all'aumento della morosità, deve correlarsi ad una struttura di costi simile con quella delle imprese commerciali esercenti la medesima attività, ivi inclusa la rilevante incidenza del carico fiscale.

Il Presidente del Collegio Sindacale evidenzia, sulla base delle risultanze osservate, che la dinamica economico-gestionale può non garantire un equilibrio economico determinando effetti deteriorativi sulla preservazione e conservazione del patrimonio.

Giova rilevare che anche nell'esercizio 2019 si è sostanzialmente rinnovato l'intervento di Regione Lombardia che ha generato contribuzioni a fondo perduto, a favore dell'Ente, da destinare all'attività di manutenzione straordinaria, consentendo in tal guisa il conseguimento di un risultato economico positivo e l'impostazione di un piano articolato di interventi edilizi.

Altra criticità di rilievo è rappresentata dall'imponente attività di coordinamento e integrazione delle procedure di ciascuno degli Enti incorporati.

Risultato di bilancio

Il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019 evidenzia un utile netto pari ad **€ 58.582**, in linea con quello conseguito nell'esercizio precedente.

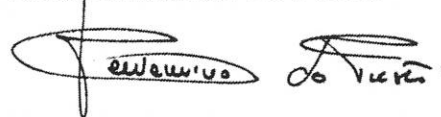
B3) Proposte del Collegio Sindacale in merito agli aspetti gestionali e osservazioni finali

Il Presidente del Collegio Sindacale, con specifico riferimento agli aspetti gestionali, invita l'Ente a sostanziare, a far data dall'esercizio 2020, sia un rafforzamento delle azioni idonee a conseguire un miglioramento degli standard di efficienza economica, in armonia alle prescrizioni sancite dalla Regione Lombardia, che un miglioramento nell'assetto organizzativo.

Il Presidente del Collegio Sindacale, vista e letta la relazione della società di Revisione, ritiene che non vi siano motivi ostativi all'approvazione del Bilancio dell'ENTE LOMBARDA PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DI VARESE – COMO - MONZA BRIANZA – BUSTO ARSIZIO al 31 dicembre 2019 e non solleva obiezioni in merito alla proposta del Presidente ed Amministratore Unico in merito alla destinazione dell'utile di esercizio alle riserve indicate nella nota integrativa.

Milano, 30 giugno 2020

dott. Beniamino Lo Presti



ENTE LOMBARDA PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE
DI VARESE – COMO – MONZA BRIANZA – BUSTO ARSIZIO

RELAZIONE DEI COMPONENTI DEL COLLEGIO SINDACALE
DOTT.SSA L. RUGGIERI e DOTT. F. INDERBITZIN
AL BILANCIO CONSUNTIVO AL 31 DICEMBRE 2019

Al Presidente

Premessa

Il Collegio Sindacale, nell'attuale composizione, è stato nominato con deliberazione del Consiglio Regionale della Lombardia del 19 febbraio 2019, n. XI/455.

Il Collegio Sindacale acquisisce, in data 24.06.2020, la Deliberazione N XI/ 3278 seduta del 23 giugno 2020 della Giunta Regionale la quale, nell'emanare le Direttive regionali alle Aler per l'anno 2020 sancisce al punto 1 dell'Allegato che il nuovo termine per l'approvazione del Bilancio d'esercizio e trasmissione da parte del Presidente dell'Aler al CUCV, in base all'art.18, co 1, L.r. 16/2016, è fissato al 30 giugno 2020.

Si ricorda che il controllo legale dei conti ai sensi dell'art. 2409 bic C.C. è stato affidato alla società di revisione BDO Italia S.p.a. a partire dal bilancio 2018.

Avendo preventivamente rinunciato ai termini previsti dagli artt. 2366 comma 1 e 2429 comma 1 del C.C., i componenti Inderbitzin e Ruggieri del Collegio Sindacale hanno preso in esame il progetto di bilancio inviato dall'Ente in forma definitiva il 29.06.2020.

1) Attività di Vigilanza ex art. 2403 c.c.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019 l'attività esperita dal Collegio Sindacale è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di Comportamento del Collegio Sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

Il Collegio Sindacale ha:

- a.** vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione, come previsto dall'art. 20, secondo comma, della L.R. 4 dicembre 2009 n. 27.
- b.** svolto le attività per l'intero esercizio, fornendo evidenza documentale in appositi verbali debitamente sottoscritti;
- c.** acquisiti e valutati i Decreti emessi dal Presidente dell'Ente per le quali non ha rilevato violazioni della legge e dello statuto, né operazioni manifestamente

imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio dell'Ente;

- d.* acquisito e valutato, con la tecnica del campionamento, le Determine assunte dal Direttore Generale dell'Ente per le quali sono state evidenziate delle criticità principalmente nell'area Appalti;
- e.* acquisite dal Presidente e dal Direttore Generale dell'Ente, durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione in base alle informazioni assunte, non ha osservazioni particolari da riferire;
- f.* acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento dell'assetto organizzativo dell'Ente, anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni, rilevando che l'assetto organizzativo necessita di sistematizzazione e implementazione, al fine di raggiungere un adeguato livello di efficienza ed efficacia, come meglio specificato infra;
- g.* acquisito informazioni in merito all'implementazione dei macromoduli di SIREAL 2.0, volta a superare le criticità rilevate da Regione Lombardia su SIREAL; tale implementazione, unitamente all'adozione del sottostante sistema di flussi procedurali, appare condizione necessaria per conseguire un livello di adeguatezza del sistema amministrativo-contabile

Il Collegio Sindacale ha accertato che:

- h.* non sono pervenute denunce dall'Ente Regione Lombardia assimilabili a quelle sancite dall'art. 2408 c.c.;
- i.* non sono state operate denunce assimilabili a quelle sancite dall'art. 2409, co. 7, c.c.;
- j.* nel corso dell'esercizio 2019 non sono stati rilasciati dal Collegio Sindacale pareri previsti dalla legge.

Nel corso dell'esercizio 2019 il Collegio Sindacale ha redatto numero 10 verbali, il primo con data 22 marzo, l'ultimo con data 10 dicembre, nonché numero 2 verbali nell'anno 2020 afferenti all'esercizio 2019, del cui contenuto si ritiene fornire le seguenti rilevanti informazioni:

- ✓ **Sistema di Controllo Interno:** appare carente soprattutto nella gestione dei contratti di appalto, per i quali al Collegio Sindacale non sono stati esibiti output digitali sull'attività di verifica dell'esecuzione dei servizi e/o di SAL. Inoltre, alla data odierna, l'Ente non ha adottato e implementato il sistema di

controllo di gestione, ritenuto dal Decreto Presidenziale n. 37 del 14 maggio 2019 quale uno degli obiettivi specifici per l'area amministrativa.

✓ **Appalti:** sono emersi alcuni macro fenomeni, quali:

- Adozione per lavori e servizi “ripetitivi” di schemi di contratti a misura, con l'utilizzo, per prassi invalsa negli anni pregressi, del ribasso d'asta al fine di compensare l'espletamento di attività ulteriori, aggiudicando al valore di base d'asta. Il Collegio Sindacale ha raccomandato all'Ente di: i) indicare negli atti di gara in maniera chiara e inequivocabile sia l'importo a base d'asta, che non dovrà tenere conto di eventuali rinnovi, che il valore complessivo stimato dell'appalto, che terrà conto di tutte le opzioni; ii) trasfondere in modo chiaro e inequivocabile tutte le regole volte a definire la volontà dell'Ente nei documenti di gara e contrattuali;
- Modalità di elaborazione delle relazioni finali del RUP ex art. 97 del codice degli appalti ritenute dal TAR Lombardia (sentenza in merito al ricorso n° 1664/2019 di registro generale pubblicata in data 31 dicembre 2019, Sentenza in merito al ricorso n° 1637/2019 di registro generale pubblicata in data 17 dicembre 2019), censurabili per difetto di motivazione e di istruttoria. Il Collegio Sindacale ha chiesto chiarimenti e documentazione ulteriori alla data odierna non pervenuti.
- Oneri di sicurezza: da analisi dei documenti di gara presenti sul sito dell'Ente parrebbe emergere la mancata previsione di oneri di sicurezza su n. 8 gare aventi un importo totale lavori e/o servizi di € 18.361.460,00. Gli oggetti delle gare non paiono configurare fattispecie contrattuali escludibili per norma dall'applicazione degli oneri di sicurezza. Il Collegio Sindacale ha richiesto chiarimenti e documentazione ma alla data odierna non ha ricevuto alcunché;

✓ **Assetto Organizzativo:** le maggiori criticità riscontrate nelle verifiche del Collegio Sindacale sugli atti aziendali emessi nell'esercizio 2019 riguardano l'area Appalti; in particolare skills e procedure, nonché il sistema di gestione e controlli dei contratti non risultano del tutto adeguati al livello di complessità gestionale dell'Ente. Il Collegio Sindacale ha già invitato l'Ente a rivedere profondamente l'assetto organizzativo dell'area Appalti e delle aree ad esse connesse nei flussi procedurali, dotandosi di adeguati strumenti informatici di gestione e di controllo degli stessi.

Inoltre, il Collegio Sindacale ha sollevato perplessità in merito alla mancata nomina di Agente Contabile per la gestione di beni immobili di proprietà di Comuni, nonostante parere positivo espresso in tal senso dal Revisore di un

Comune. In particolare, il Collegio Sindacale, sulla base dell'analisi della documentazione ricevuta, ha rappresentato all'Ente i propri dubbi in merito alle giustificazioni date dall'Ente e afferenti alla *"gestione imprenditoriale che non si concilia con le tempistiche previste dalla normativa sugli agenti contabili"*. Ciò in considerazione anche della norma generale sancita dagli artt. 74, comma 1, R.D. 18 novembre 1923, n. 2440 e 178, R.D. n. 827 del 1924, i cui principii sono peraltro ribaditi nel T.U.E.L. n. 267 del 2000, che, in particolare, all'art. 93, comma 2, recita: "il tesoriere ed ogni altro agente contabile che abbia maneggio di pubblico denaro o sia incaricato della gestione dei beni degli enti locali, nonché coloro che si ingeriscano negli incarichi attribuiti a detti agenti devono rendere il conto della loro gestione e sono soggetti alla giurisdizione della Corte dei Conti secondo le norme e le procedure previste dalle leggi vigenti". Il Collegio Sindacale ha invitato l'Ente a voler approfondire entro e non oltre il 15.06.2020 il tema anche valutando di richiedere parere a Regione Lombardia, dandone formale riscontro al Collegio stesso. Nessun riscontro in tal senso è pervenuto ad oggi all'Organo di controllo.

Per quanto riguarda gli incentivi alle funzioni tecniche ex art. 113 del D. Lgs 50/2016, il Collegio Sindacale, durante l'attività di verifica degli atti aziendali, ha richiesto informazioni in merito alla costituzione del relativo fondo e delle movimentazioni intervenute negli anni precedenti. La documentazione pervenuta recentemente non appare in linea con l'accantonamento effettuato nel bilancio 2019.

Rapporti con il Collegio Sindacale: mancati e/o tardivi riscontri dell'Ente alle richieste di documentazione e chiarimenti dell'Organo di Controllo.

2) Osservazioni in ordine al Bilancio d'Esercizio 2019

Il Bilancio consuntivo chiuso al 31 dicembre 2019 dell'ALER di VARESE-COMO-MONZA BRIANZA-BUSTO ARSIZIO si compone di stato patrimoniale, conto economico, nota integrativa, rendiconto finanziario e relazione sulla gestione, in conformità alle disposizioni dell'art. 2423 e seguenti del Codice civile, e così come richiamato dall'art. 25 dello Statuto.

Il Bilancio è corredato dalla relazione sulla gestione di cui all'art. 2428 c.c. redatta dal Presidente ed Amministratore unico dell'Ente.

I componenti Inderbitzin e Ruggieri del Collegio Sindacale hanno esaminato il progetto di bilancio consuntivo 2019 che è stato messo a nostra disposizione in una prima bozza il 27.06.2020 senza relazione sulla gestione ed in definitiva il fascicolo completo il 29.06.2020

Pertanto, i componenti Inderbitzin e Ruggieri del Collegio Sindacale rinunciano ai termini di legge.

I componenti Inderbitzin e Ruggieri del Collegio Sindacale prendono atto che sulla base di una conference call gestita con i partners della società di revisione BDO S.p.A., in data venerdì 26 giugno, la relazione di revisione al bilancio 2019 sarà priva di eccezioni e/o di richiami d'informativa.

In merito al progetto di bilancio 2019 riferiamo quanto segue: non essendo a noi demandata la revisione contabile di bilancio, abbiamo vigilato sull'impostazione generale data allo stesso, sulla sua generale conformità alla legge per quel che riguarda la sua formazione e struttura e a tale riguardo non abbiamo particolari osservazioni da riferire, se non segnalare:

- l'intempestivo invio del progetto di bilancio, che appare un ulteriore indicatore di un assetto organizzativo non del tutto adeguato;
- informazioni, rilevate nell'ambito dell'attività di vigilanza, che potrebbero impattare sul risultato del bilancio, e segnatamente relazione in merito al fondo incentivi alle funzioni tecniche ex art. 113 del D.Lgs 50/2016, ricevuta dal Collegio Sindacale in data 15.06.2020, che farebbero ritenere sottostimato l'accantonamento effettuato nel 2019 di un importo compreso in un range di € 200.000,00= a un € 500.000,00=. Il criterio utilizzato dall'Ente per la stima di tale accantonamento parrebbe essere "la capienza del risultato ante imposte 2019", anziché la stima fornita dal Responsabile di Area. Ciò comporterebbe una evidente modifica del risultato di esercizio 2019, a meno che l'Organo Amministrativo non abbia già in animo di rinegoziare con le OOSS una riduzione degli incentivi così come parrebbe emergere a fronte di un minore accantonamento. Su tale aspetto componenti Inderbitzin e Ruggieri del Collegio Sindacale espleterà una verifica puntuale e stringente nel corso dell'esercizio 2020, impegnandosi ad una tempestiva informativa nei confronti di Regione Lombardia.

3) Stato di attuazione dei piani annuali e pluriennali di attività

L'art. 128 del Decreto Legislativo 12/04/2006 n. 163 "Codice dei Contratti Pubblici relativi ai lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE", in vigore nel 2015, (successivamente integrato dall'art. 21 del Decreto Legislativo n. 50 del 18 aprile 2016 e s.m.i.) prevede che l'attività di realizzazione dei lavori di singolo importo superiore ad € 100.000,00 si svolga sulla base di una programmazione triennale e di suoi aggiornamenti annuali che le Amministrazioni aggiudicatrici predispongono e approvano, nel rispetto dei documenti programmatori, già previsti dalla normativa vigente e dalla

normativa urbanistica, unitamente all'elenco dei lavori da realizzare nell'anno stesso.

Dalle risultanze dell'attività svolta dal Collegio Sindacale si osserva che, ai sensi della normativa vigente, l'Area Patrimonio e l'Area Tecnica hanno elaborato il "Programma biennale degli acquisti di beni e servizi 2020-2021, il Programma Triennale dei lavori pubblici 2020/2022 nonché i relativi aggiornamenti annuali", redatti ai sensi del D. Lgs n. 50/2016 e adottati con Decreto Presidenziale n. 76 del 31 Ottobre 2019.

4) Deliberazione Giunta Regionale N° XI/2526 Seduta del 26/11/2019

I Sindaci Ruggieri e Inderbitzin, avendo ricevuto il progetto definitivo di bilancio in data 29.06.2020, non hanno potuto riscontrare, per mancanza materiale di tempo, le indicazioni di cui alla DGR su richiamata in relazione all'attestazione della corrispondenza delle risultanze di bilancio alle scritture contabili nonché alla conformità delle valutazioni di bilancio e in particolare degli ammortamenti e degli accantonamenti, dei ratei e dei riscontri ai criteri di valutazione di cui all'art. 2423 C.C. e successivi.

A tale proposito si evidenzia che l'incarico della revisione legale, nel cui ambito rientra tale attività, è stato affidato alla società BDO Italia spa, la quale, come sopra specificato, ha anticipato l'emissione di un giudizio positivo senza eccezioni.

5) Proposte dei Componenti Inderbitzin e Ruggieri del Collegio Sindacale in merito agli aspetti gestionali e osservazioni finali

I componenti Inderbitzin e Ruggieri del Collegio Sindacale, con specifico riferimento agli aspetti gestionali, auspicano per l'esercizio 2020 una importante e sollecita implementazione della struttura organizzativa e del sistema di controlli interni, soprattutto quelli afferenti alla gestione dei contratti di appalto, così come indicato al precedente punto 2.

I componenti Inderbitzin e Ruggieri del Collegio Sindacale, tenuto conto dell'illustrazione telefonica, di cui sopra, della relazione ex art. 14 D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 della società di Revisione BDO S.p.a., la quale non evidenzia rilievi per deviazioni significative, ovvero giudizi negativi o impossibilità di esprimere un giudizio o richiami di informativa e pertanto il giudizio rilasciato è positivo nonchè considerando l'accantonamento effettuato al fondo incentivi funzioni tecniche esaustivo delle obbligazioni verso i dipendenti a cui sono stati assegnati ruoli di RUP e DEC dal 2016 al 2019, ritengono che non vi siano motivi ostativi all'approvazione del Bilancio dell'AZIENDA LOMBARDA PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DI VARESE – COMO - MONZA BRIANZA – BUSTO ARSIZIO al 31

dicembre 2019, e non sollevano obiezioni in merito alla proposta del Presidente ed Amministratore Unico in merito alla destinazione dell'utile di esercizio alle riserve indicate nella nota integrativa.

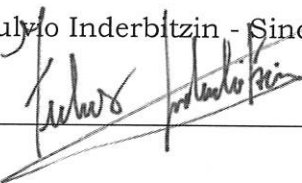
Varese, 30 giugno 2020

I componenti del Collegio Sindacale

Dott.ssa Loredana Ruggieri - Sindaco effettivo



Dott. Fulvio Inderbitzin - Sindaco effettivo





A.L.E.R. - Azienda Lombarda per l'edilizia
Residenziale di Varese Como Monza Brianza
Busto Arsizio

Relazione della società di revisione indipendente

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2019

Relazione della società di revisione indipendente

Al Presidente di A.L.E.R. - Azienda Lombarda per l'edilizia
Residenziale di Varese Como Monza Brianza Busto Arsizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della ALER Azienda Lombarda per l'edilizia Residenziale di Varese Como Monza Brianza Busto Arsizio (l'Azienda) costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2019, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della ALER Azienda Lombarda per l'edilizia Residenziale di Varese Como Monza Brianza Busto Arsizio al 31 dicembre 2019 e del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto all'Azienda in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Responsabilità del Presidente e del Collegio Sindacale per il bilancio d'esercizio

Il Presidente è responsabile per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Il Presidente è responsabile per la valutazione della capacità dell'Azienda di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Il Presidente utilizza il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbia valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione dell'Azienda o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il collegio sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria dell'Azienda.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

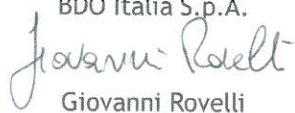
I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno dell'Azienda;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dal Presidente, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte del Presidente del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità dell'Azienda di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che l'Azienda cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Milano, 29 giugno 2020

BDO Italia S.p.A.

Giovanni Rovelli
Socio

