

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 31/12/2017

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 svalutate, ed aumentate degli oneri accessori di diretta imputazione e delle rivalutazioni più avanti specificate e rettifiche 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 e da impegni già deliberati.

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 31/12/2017, ripartito per categoria, ha subito, rispetto al precedente esercizio, le seguenti variazioni:

Categoria	31/12/2017	31/12/2016	Variazione
Direttore Generale	1	1	0
Dirigenti	6	7	(1)
Impiegati	139	142	(3)
Operai	1	1	0
Totale	147	151	(4)

Al 31/12/2017 l'Azienda conta 147 dipendenti in forza (145 a tempo indeterminato e 2 a tempo determinato), di cui 6 dirigenti, e 15 dipendenti part-time. I due dipendenti a tempo determinato sono stati assunti presso la UOG di Monza e Brianza.

Nel corso dell'esercizio 2017 si sono registrate, 9 cessazioni, di cui 7 per quiescenza di personale amministrativo e 2 per cessione di contratto presso altro ente e nr. 4 nuovi assunti a seguito di cessione di contratto da altro ente oltre all'assunzione di un dirigente a tempo determinato.

Si è rilevata inoltre l'assunzione del nuovo direttore generale a far data dal 13/03/2017 che ha sostituito il suo predecessore messosi in aspettativa per ricoprire analogo ruolo presso altro ente.

Il contratto nazionale di lavoro applicato è quello di Federcasa per i dipendenti e quello di Confservizi- Federmanager per i dirigenti.

Sintesi del bilancio d'esercizio

La Situazione Patrimoniale presenta i seguenti risultati:

Attivo	452.462.254
Passivo	(252.497.472)
Patrimonio netto	(199.597.144)
Risultato d'esercizio	367.638

Il Conto Economico presenta i seguenti risultati:

Valore della produzione	50.948.541
Costi della Produzione	(48.828.288)
Differenza	2.120.253
Proventi ed oneri finanziari	(408.700)
Rettifiche di valore di attività finanziarie	0
Risultato prima delle imposte	1.711.554
Imposte d'esercizio	(1.343.916)
Risultato d'esercizio	367.638

ATTIVITA'

B) Immobilizzazioni

I. Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
4.949.061	5.093.572	(144.510)

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

Descrizione	Valore 31/12/2016	Incrementi	Decrementi	Amm.ti	Valore 31/12/2017
Costi di impianto e ampliamento	4.800	0	(4.800)	0	0
Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	132.596	8.000		(53.147)	87.449
Immobilizzazioni in corso e acconti	0				0
Altre	4.956.176			(94.564)	4.861.612
	5.093.572	8.000	(4.800)	(147.711)	4.949.061

In dettaglio, per le singole categorie, vengono evidenziati i movimenti intercorsi nel corso dell'esercizio 2017.

Costi di impianto e di ampliamento

Le movimentazioni dell'esercizio sono state le seguenti:

Descrizione	
Costo storico	8.000
Rivalutazioni precedenti	0
Ammortamenti precedenti	(3.200)
Svalutazioni precedenti	0
Valore al 31/12/2016	4.800
Acquisizioni dell'esercizio	0
Riclassifiche dell'esercizio	(4.800)
Alienazioni dell'esercizio:	0
- valore storico	(0)
- fondo ammortamento	0
Rivalutazioni dell'esercizio	0
Svalutazioni dell'esercizio	0
Ammortamenti dell'esercizio	0
Valore al 31/12/2017	0

Le riclassifiche si riferiscono al giroconto dei costi di realizzazione del nuovo sito web dai costi di impianto ai diritti di brevetto e di utilizzazione delle opere dell'ingegno.

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	1.189.595
Rivalutazioni precedenti	0
Ammortamenti precedenti	(1.056.999)
Svalutazioni precedenti	0
Valore al 31/12/2016	132.596
Acquisizioni dell'esercizio	0

Riclassifiche dell'esercizio	4.800
Alienazioni dell'esercizio:	0
- valore storico	0
- fondo ammortamento	0
Rivalutazioni dell'esercizio	0
Svalutazioni dell'esercizio	0
Ammortamenti dell'esercizio	(49.947)
Valore al 31/12/2017	87.449

Le riclassificazioni si riferiscono al giroconto dei costi di realizzazione del nuovo sito web dai costi di impianto ai diritti di brevetto e di utilizzazione delle opere dell'ingegno.

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	(977.468)
Svalutazioni precedenti	0
Valore al 31/12/2016	4.956.176
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	(94.564)
Valore al 31/12/2017	4.861.612

Al 31/12/2017 le altre immobilizzazioni immateriali ammontano ad € 4.861.612 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 31/12/2016.

II. Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
393.963.351	394.224.643	(261.292)

In dettaglio:

Descrizione	31/12/2017	31/12/2016	Variazione
Terreni e Fabbricati	381.588.654	383.012.059	(1.423.406)
Impianti e macchinari	34.552	46.529	(11.977)
Attrezzature industriali e commerciali	0	0	(0)
Altri beni	546.489	657.041	(110.552)
Immobilizzazioni in corso e acconti	11.793.657	10.509.014	1.284.643
Totale	393.963.351	394.224.643	(261.292)

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

Terreni e fabbricati

La movimentazione nel corso del 2017 è stata la seguente:

Descrizione	Terreni	Stabili di proprietà in locazione	Stabili di proprietà superficaria in locazione	Stabili di proprietà in uso diretto	Stabili in propr. Superf. in uso diretto	Altri stabili	Totale
Costo storico	27.316.660	165.119.711	251.406.730	9.529.152	770.376	969.578	455.112.207
Rivalutazioni precedenti		309.764		8.335			318.099
Ammortamenti precedenti	(206.193)	(10.989.263)	(59.640.826)	(913.040)	(428.509)	(240.416)	(72.418.247)
Svalutazioni precedenti							
Valore al 31/12/2016	27.110.467	154.440.212	191.765.904	8.624.447	341.867	729.162	383.012.059
Acquisizioni dell'esercizio		372.100	237.529	24.940	34.067		668.636
Riclassifiche da immob. in corso		235.881	2.596.817	0			2.832.698
Riclassifiche		(63.561)	0	0	0	(108.819)	(172.380)
Alienazioni dell'esercizio:	(6.750)	(12.927)	(0)	(0)			(19.677)
Valore storico	(6.750)	(27.001)	(0)	(0)			(33.751)
Fondo ammortamento		14.074	0	0			14.074
Rivalutazioni dell'esercizio							
Ammortamenti dell'esercizio		(1.171.015)	(3.239.819)	(286.836)	(9.191)	(25.822)	(4.732.683)
Valore al 31/12/2017	27.103.717	153.800.690	191.360.431	8.362.551	366.743	594.521	381.588.654

Terreni

Tra le alienazioni dell'esercizio è stato iscritto il decremento del valore del sedime di fabbricati attribuiti agli alloggi venduti nel corso dell'esercizio.

Stabili di proprietà in locazione

Le acquisizioni dell'esercizio si riferiscono:

- per € 238.633 alla capitalizzazione di lavori incrementativi realizzati su stabili in proprietà;
- per € 133.467 al giroconto dalla voce rimanenze alla voce immobili in proprietà del valore di un negozio sito in Busto Arsizio via Magenta 12 originariamente destinato alla vendita e che l'azienda ha ora deciso di destinare alla locazione.
- Le riclassificazioni sono relative al giroconto dalla voce immobilizzazioni in corso a immobili ultimati del valore dei fabbricati siti in Arosio Via Grandi 19/21; Como Via Cuzzi, 10/12 e di altri fabbricati sui quali sono stati svolti lavori di manutenzione straordinaria conclusi nell'esercizio, oltre all'eliminazione dal bilancio del valore di Euro 63.561 in seguito a permuta pregressa di un alloggio sito in Erba Via Tassera.
- Le alienazioni sono relative alla vendita di alcuni alloggi in proprietà diti nel territorio della Provincia di Monza e Brianza.

Stabili di proprietà superficiaria in locazione

Gli incrementi sono riferiti a:

- Realizzazione di nuovo manto di copertura fabbricato di Caronno Pertusella via Kennedy (€ 8.548);
- Opere di completamento immobili di via Boccaccio in Busto Arsizio (€ 95.569);
- A lavori eseguiti negli stabili di Barlassina via Matteotti e Villasanta via Buoizzi finanziati dal PRERP di Regione Lombardia per € 72.976;
- Alla capitalizzazione dell'iva indetraibile pro rata sui lavori capitalizzati nell'esercizio;

Le riclassificazioni sono relative al giroconto da immobilizzazioni in corso a immobili ultimati del valore dei lavori eseguiti sui seguenti stabili:

- Sistemazione facciate in Busto Arsizio via Mafalda e Bellotti (€ 95.996) e via Rossini 71 (€ 97.515);
- Asso Via per Caslino rifacimento tetto e facciate (€52.379);
- Carimate Via Veneto 26 saldo lavori rifacimento tetto e facciate (€1.173);
- Binago Via Gramsci 2/4 rifacimento tetto e facciate (€234.311);

- Rovellasca Via Garibaldi 15 rifacimento tetto e facciate (€126.424);
- Villa Guardia Via Matteoti 20 rifacimento tetto (€86.872);
- Barlassina via Matteotti rifacimento tetto e facciate (€154.982);
- Villasanta lavori di MS in via Buoizzi (€ 187.543);
- A lavori capitalizzati sulle palazzine di Lissone via Nigra e via dei Ciliegi (c.d. F2 F3) per € 24.714;

oltre al giroconto da immobili in corso a ultimati del valore della nuova costruzione di 28 alloggi siti in Concorezzo via Libertà (€ 1.534.908)

Stabili di proprietà o in proprietà superficiaria in uso diretto

Gli acquisti sono riferiti a lavori di completamento effettuati sulla nuova sede Aler di Varese via Monte Rosa 21 (€ 24.940) e a all'acquisto di nr. 2 boxes da destinare a parcheggio delle autovetture presso la sede Aler della UOG di Busto Arsizio (€ 34.067).

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. 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 2017 tale voce di bilancio ha subito la seguente movimentazione:

Descrizione	Importo
Costo storico	205.016
Rivalutazione monetaria	
Rivalutazione economica	
Ammortamenti esercizi precedenti	(158.487)
Svalutazione esercizi precedenti	
Saldo al 31/12/2016	46.529
Acquisizioni dell'esercizio	
Rivalutazione monetaria	
Rivalutazione economica dell'esercizio	
Svalutazione dell'esercizio	
Cessioni dell'esercizio	
Interessi capitalizzati nell'esercizio	
Ammortamenti dell'esercizio	(11.977)
Saldo al 31/12/2017	34.552

Altri beni

In dettaglio, per ogni categoria, la movimentazione nel corso del 2017 è stata la seguente:

Descrizione	Mobili	Arredi	Macchine d'ufficio elettroniche (compreso CED)	Autovetture e Furgoni	Altri beni materiali	Totale
Costo storico	923.353	86.644	1.094.687	199.563	107.198	2.411.445
Rivalutazioni precedenti						
Ammortamenti precedenti	(621.336)	(9.595)	(962.778)	(95.220)	(65.475)	(1.754.404)
Svalutazioni precedenti	-				-	-
Valore al 31/12/2016	302.017	77.049	131.909	104.343	41.723	657.041
Acquisizioni dell'esercizio	18.819	0	11.840	1.252	3.740	35.651
Riclassifiche dell'esercizio					0	0
Alienazioni dell'esercizio:	(362)			(17.108)	(650)	(18.120)
- <i>costo storico</i>	(441)			(27.373)	(1.023)	(28.837)
- <i>fondo ammortamento</i>	79			10.265	373	10.717
Rivalutazioni dell'esercizio	-					-
Svalutazioni dell'esercizio	-					-
Ammortamenti dell'esercizio	(27.960)	(11.826)	(42.717)	(33.096)	(12.484)	(128.083)
Valore al 31/12/2017	292.514	65.223	101.032	55.391	32.329	546.489

Gli incrementi dell'esercizio si riferiscono a:

- acquisizione di mobili per le varie sedi aziendali;
- acquisto di nr. 4 nuove calcolatrici professionali da ufficio (€ 274), di nr. 5 personal computer completi di sistema operativo (€ 4.000) l'acquisto di un nuovo gruppo di continuità per la uog di Como (€ 5.145); l'acquisto di 5 stampanti (€ 898); l'acquisto di un rilevatore presenze (€ 600) e di alcune schede di memoria (€ 923);
- l'acquisto di nr. 1 box di navigazione completo di centralina e impianto multimediale per una autovettura aziendale (€ 1.252);
- l'acquisto di nr. 22 cellulari aziendali (€ 3.666) oltre ad un forno a microonde per il locale mensa € 74.

I decrementi si riferiscono alla cessione di due telefoni cellulari; una poltrona direzionale e alla vendita di un'autovettura aziendale.

Immobilizzazioni in corso e acconti

Descrizione	Importo
Saldo al 31/12/2016	10.509.014
Acquisizioni dell'esercizio	4.117.341
Cessioni dell'esercizio	

Riclassifiche a rimanenze	
Riclassifiche a Patrimonio	(2.832.698)
Interessi capitalizzati nell'esercizio	
Saldo al 31/12/2017	11.793.657

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 € 2.832.697, 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 Concorezzo nuova costruzione di nr. 28 alloggi
- Monza e Brianza Lissone via dei Ciliegi e via Nigra;
- Interventi di manutenzioni straordinarie realizzati su fabbricati diversi di proprietà delle UOG di Como Monza Brianza e Busto Arsizio.

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 31/12/2017 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

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2017 l'Azienda ha ricevuto contributi in conto capitale per un totale di € 16.471.315; una parte di tali contributi, pari ad € 300.488 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.

I restanti contributi (per € 16.170.827) sono relativi a:

- interventi costruttivi, di recupero edilizio o di manutenzione straordinaria relativi a stabili costruiti in diritto di superficie;
- contributi ricevuti per finanziare interventi in corso di realizzazione o i cui lavori verranno avviati a breve;
- un contributo contabilizzato nel 2017 per finanziare l'operazione di acquisto della residenza universitaria di Castellanza, acquisto avvenuto nel 2016 e di cui si è già detto nella nota integrativa dello scorso anno. Tale contributo trova contropartita nell'azzeramento del debito nei confronti di Regione Lombardia.

Questi ultimi sono stati tutti rilevati tra i risconti passivi.

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

L'inosservanza delle clausole che prevedono tali restrizioni e vincoli comporta la possibilità per l'ente erogatore del richiamo del contributo.

III. Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
333.974	380.118	(46.144)

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	31/12/2016	Incrementi	Decrementi	31/12/2017
Cessionari di alloggi per debito residuo	110.680	0	(25.300)	85.380
Altri	269.438	34.126	(54.970)	248.594
Totale	380.118	34.126	(80.270)	333.974

Gli incrementi di periodo si riferiscono a:

- depositi cauzionali richiesti dai gestori dei servizi di energia elettrica, acqua e gas (€ 5.192);
- 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);
- a depositi a garanzia versati ai comuni (€ 3.418);
- ad altri crediti immobilizzati (€ 2.516)

I decrementi di periodo, pari complessivamente ad € 80.270, si riferiscono a:

- rimborso delle quote capitali di competenza dell'esercizio relative alle vendite rateali (€ 25.300);
- rimborso della quota capitale del 2017, dei prestiti concessi ai dipendenti (€ 25.094);
- all'utilizzo per affrancatura postale delle somme depositate sui conti correnti dedicati alle affrancatrici (€ 24.197);
- a depositi cauzionali rimborsati nell'esercizio dai gestori dei servizi di energia elettrica, acqua gas e diversi (€ 5.679).

I crediti di durata superiore ai 12 mesi, ma esigibili entro i 5 anni, pari complessivamente ad € 244.523, si riferiscono per € 148.574 a depositi cauzionali pluriennali, per € 60.404 a crediti verso cessionari per debito residuo, per € 22.637 a crediti verso dipendenti per prestiti concessi e per € 12.908 a crediti verso Regione Lombardia.

I crediti di durata superiore ai cinque anni sono pari ad € 16.014 e si riferiscono alla voce di bilancio "Cessionari di alloggi per debito residuo" (€ 13.666) e ai crediti verso dipendenti di durata ultra quinquennale per il rimborso dei prestiti concessi (€ 2.348).

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.

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.

- Nel 2017 non sono sorti ulteriori crediti immobilizzati.

C) Attivo circolante

I. Rimanenze

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
705.603	1.814.962	(1.109.359)

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

Descrizione	Importo
Saldo al 31/12/2016 costruzioni ultimate	1.695.382
Saldo al 31/12/2016 costruzioni in corso	0
Acconti a fornitori	119.580
Saldo al 31/12/2016	1.814.962
Acquisizioni dell'esercizio costruzioni in corso	0
Cessioni	(955.909)
Riclassificazioni	(133.467)
Acconti a fornitori	(19.983)
Saldo al 31/12/2017	705.603

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

Le cessioni si riferiscono alla cessione gratuita al Comune di Busto Arsizio di una sala polifunzionale sita in Busto Arsizio via Magenta 16 realizzata a scomputo di oneri di urbanizzazione.

Tra le riclassificazioni troviamo la riclassifica da rimanenze a immobili di proprietà di un negozio sito in Busto Arsizio via Magenta 12 inizialmente realizzato per la vendita ma che l'azienda ha deciso di destinare alla locazione perdurando la situazione di difficoltà economica che non ne ha mai consentito la vendita fino a questo momento.

II. Crediti

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
30.944.799	26.851.464	4.093.334

In dettaglio i crediti iscritti in bilancio al 31/12/2017 (tutti entro i 12 mesi ad eccezione dei crediti per imposte anticipate) sono così costituiti:

Descrizione	2017	2016	Variazioni
Crediti verso utenti:			
- Crediti verso utenti in locazione	17.835.062	21.584.505	(3.749.443)
- Crediti e rimborsi gestione stabili c/to terzi	3.966.406	4.047.527	(81.121)
- Corrispettivi e rimborsi gestione stabili in condominio	906	40.194	(39.288)
Totale lordo crediti verso utenti	21.802.374	25.672.226	(3.869.852)
Crediti per conguaglio servizi a rimborso	1.027.924	180.496	847.428
Crediti per fatture da emettere	898.716	1.128.672	(229.956)
Credit verso altri clienti	966.355	454.336	512.019
Totale lordo crediti	24.695.369	27.435.730	(2.740.361)
Fondo svalutazione crediti	(9.215.894)	(9.379.839)	163.945
Totale netto crediti	15.479.475	18.055.891	(2.576.416)
Crediti Tributari	464.929	151.513	313.416
Crediti per imposte anticipate	791.587	792.251	(664)
Crediti verso Altri			
- Crediti Verso Stato	21.119	22.378	(1.259)
- Crediti verso Regione	2.630.300	761.153	1.869.147
- Verso Enti territoriali	8.488.511	5.214.181	3.274.330
- Crediti verso erario	12.344	10.492	1.852
- Verso enti mutuanti per somme da erogare	33.804	33.804	0
- Crediti diversi	3.022.730	1.809.801	1.212.929
Totale crediti verso altri	14.208.808	7.851.809	6.356.999
Totale Crediti	30.944.799	26.851.464	4.093.334

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 31/12/2016	172.468	8.991.855	9.164.323
Utilizzi dell'esercizio	(172.468)	(2.591.476)	(2.763.944)
Accantonamento dell'esercizio	172.575	2.427.425	2.600.000
Saldo al 31/12/2017	172.575	8.827.804	9.000.379

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 31/12/2017 sono così costituiti:

Descrizione	31/12/2017	31/12/2016
Erario acconto IRES	0	0
Erario acconto IRAP	0	0
Erario per IRAP da dichiarazione	0	0
Erario per IRES da dichiarazione	397.725	81.062
Crediti verso Erario per rimborso istanza IRAP anni 2007-2011	67.204	70.451
Erario per saldo IVA da dichiarazione	0	0
Totale	464.929	151.513

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	€ 792.251
Imposte anticipate sorte nell'esercizio	€ 350.468
Imposte anticipate annullate nell'esercizio	(€ 351.132)
Importo finale	791.587

Nei crediti verso la Regione Lombardia sono inclusi i crediti per la manutenzione degli immobili Malpensa per € 22.148 e crediti verso Regione Lombardia per contributi su interventi vari di manutenzione non ancora ricevuti al 31/12/2017 per € 2.604.438.

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 31/12/2017 è la seguente:

Descrizione	31/12/2017	31/12/2016
Erario per registrazione contratti di locaz.	3.037	3.037
Erario per imposta sostitutiva su TFR	0	0
Crediti verso Erario per credito		
D.L.66/2014 (c.d. bonus 80 euro)	0	0
Credito per Erario c/ritenute lavoro auton.	7.455	7.455
Erario per imposta di bollo virtuale	1.852	0
Totale	12.344	10.492

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.

Nel 2018 si dovrebbe proseguire nella contrattazione per giungere alla sottoscrizione della nuova convenzione e alla risoluzione delle controversie pendenti.

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 31/12/2016	215.516
Utilizzi dell'esercizio	
Accantonamento dell'esercizio	
Saldo al 31/12/2017	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 € 1.641.491. 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 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
947.602	986.345	(38.743)

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

IV. Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
19.475.218	20.793.977	(1.318.759)

In dettaglio:

Descrizione	31/12/2017	31/12/2016	Variazione
Depositi presso il Cassiere Banca Popolare di Sondrio	3.889.890	9.419.507	7.227.521
Depositi presso c/c UBI Banca Popolare di Bergamo MAV	0	0	(3.072)
Depositi presso Banca Popolare di Sondrio per incasso MAV	1.704.674	1.344.935	911.659
Depositi presso Banca Popolare di Sondrio per incasso Cambiali	0	0	(21.730)
Depositi presso Banca Popolare di Sondrio per incasso Rid-SDD	192.390	4.460	(462.933)
Depositi presso Banca Popolare di Sondrio per incasso POS	19.097	78.214	78.214
Banca Pop. Sondrio per incasso Contrib. Regionale solidarietà	2.827.058	553.804	553.804
Fondi L.27 conto vincolato	45	45	0
Fondi L.560/513 c/to transito c/o il cassiere	4.179.606	4.350.417	1.659.252
Banca Popolare di Sondrio Somme vincolate	4.508.292	4.507.550	3.446
Banca pop. Sondrio somme vinc. Ristr. Recupero patrimonio	1.729.286	290.520	290.520
Carte prepagate	0	1.284	(2)
Depositi presso c/c postali	421.126	240.278	(1.037.142)
Denaro ed altri valori in cassa	3.754	2.963	(1.696)
TOTALE	19.475.218	20.793.977	(9.197.841)

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

D) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
1.142.646	1.143.127	(481)

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 31/12/2017 è così dettagliata:

- Risconti attivi pluriennali, per € 23.963, relativi ai costi sostenuti per la stipulazione dei contratti di affitto, per la quota di competenza degli anni 2018-2020;
- Risconti attivi diversi per € 1.118.683 così dettagliati:

- registrazione contratti locazione	€	416.329
- polizze assicurative diverse	€	416.863
- rate condominiali	€	246.248
- polizze RC auto	€	18.518
- canoni licenze software	€	3.346
- canoni di abbonamento	€	5.323
- canoni di manutenzione vari	€	2.640
- fornitura buoni pasto	€	9.416
TOTALE	€	<u>1.118.683</u>

PASSIVITA'

A) Patrimonio netto

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
199.964.782	199.296.656	668.126

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

Descrizione	31/12/2015	Incr.	Decr.	31/12/2016	Incr.	Decr.	31/12/2017
Capitale:							
- dotazioni	35.470			35.470			35.470
- devoluzioni	7.715.813		(19.742)	7.696.071			7.696.071
Totale	7.751.283		(19.742)	7.731.541			7.731.541
Riserve di rivalutazione	569.626			569.626			569.626
RISERVA LEGALE							
Fondo di riserva							
- VA riserva legale	210.848	327		211.175	12.081		223.256
- BA riserva legale	67.473			67.473			67.473
Totale	278.321	327		278.648	12.081		290.730
Riserve statutarie e regolamentari:							
- Riserve statutarie	0		0	0		0	0
- Fondi plusvalenze	914.849			914.849			914.849
Totale	914.849		0	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	145.118.191	6.337.222	(12.353)	151.443.060	300.488	0	151.743.548
Totale	152.386.675	6.337.222	(12.353)	158.711.544	300.488	0	159.012.032
b) Altre riserve							
- Fondo nuove costruzioni categorie speciali	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	3.015.619	6.215		3.021.834	229.544		3.251.378
- 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			5.912.462			5.912.462
Totale	24.981.725	6.215		24.987.940	229.544		25.217.484
c) Riserva per conversione euro	0		0	0		0	0
Utili (perdite) portati a nuovo:							
- Utili portati a nuovo	5.860.883			5.860.883			5.860.883
Utile (perdita) dell'esercizio	6.542	241.625	(6.542)	241.625	367.638	(241.625)	367.638
	192.749.904	6.585.389	(38.637)	199.296.656	909.751	(241.625)	199.964.782

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 (€ 300.488);
- * all'incremento delle riserve a seguito della destinazione a questa posta dell'utile dell'esercizio 2016 (€ 241.625);
- * all'utile dell'esercizio pari ad € 367.638.

I decrementi dell'esercizio si riferiscono:

- per € 241.625 alla destinazione dell'utile dell'esercizio 2016;

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. Nei 3 es. prec. Per copert. Perdite	Per altre ragio ni
Capitale	7.731.541	B		0	0
Riserve di rivalutazione	569.626	A, B		0	0
Riserva legale	290.730	B		0	0
Riserve statutarie	914.849	A, B		0	0
Riserva contributi in c/capitale art.88 TUIR	159.012.032	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	3.251.378	A, B		0	0
Apporto per devoluzioni demanio	5.912.462	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				
Utile (perdite) portati a nuovo	5.860.883	A,B		0	0
Utile dell'esercizio	367.638	A,B		0	0
Totale	199.964.782				
Quota non distribuibile	199.964.782				
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	430.442	

L. 19/03/1983 n° 72	4.214
L. 576/1975	134.970

b) Composizione della voce Riserve statutarie

Riserve	Importo
Fondo plusvalenze su cessione immobili	914.849

B) Fondi per rischi e oneri

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
9.895.100	10.392.410	(497.310)

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

Descrizione	31/12/2016	Incrementi	Decrementi	31/12/2017
Per trattamento di quiescenza	0	0	0	0
Per imposte, anche differite	47.579	0	(38.122)	9.457
Altri	10.344.831	493.139	(952.327)	9.885.643
	10.392.410	493.139	(990.449)	9.895.100

Gli altri fondi, pari ad € 9.885.643 al 31/12/2017 sono così dettagliati:

Descrizione	31/12/2016	Incrementi	Decrementi	31/12/2017
Fondo rischi verso altri debitori	0	0	0	0
Fondo incentivo 1% L. 109/94	0	300.000	0	300.000
Fondo rischi cause legali	280.000	185.000	(81.926)	383.074
Fondo imposta IMU anno 2012	463.493	0	(4.543)	458.950
Fondo ripristino ambientale	1.660.863	0	(2.101)	1.658.762
Fondo proventi L.R. 6/2007 e L.R. 27/09	3.263.728			3.263.728
Fondi manutenzione	4.676.747	8.139	(863.757)	3.821.129
Totale	10.344.831	493.139	(952.327)	9.885.643

Gli incrementi dell'esercizio, pari complessivamente ad € 493.139, si riferiscono:

- per € 185.000 ad accantonamento a fondo rischi per cause legali per le quali il rischio di soccombenza è considerato possibile o probabile.
- per € 8.139 ad accantonamenti a manutenzioni da eseguirsi sugli stabili di proprietà dei comuni gestiti dalla UOG di Como
- per € 300.000 all'accantonamento al fondo incentivante previsto dalla L. 109/94 e s.m.i..

I decrementi dell'esercizio pari complessivamente ad € 952.327 si riferiscono:

- per € 805.756 al rilascio di fondi manutenzione accantonati dalla UOG di Como in quanto esuberanti;
- per € 58.001 ad utilizzi di fondi manutenzione nell'esercizio;
- per € 2.101 allo scarico della quota parte di fondo ripristino ambientali attribuita a fabbricati che sono stati venduti nel corso dell'esercizio;
- per € 81.926 all'utilizzo di un fondo rischi;
- per € 4.543 all'utilizzo di parte di un fondo costituito prudenzialmente per poter far fronte ad eventuali richieste di comuni che dovessero richiedere all'azienda la quota di imu 2012 riservata allo Stato.

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
4.509.588	4.540.322	(30.734)

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

Descrizione	31/12/2016	Incrementi	Ricl.	Decrementi	31/12/2017
Fondo Trattamento di fine rapporto a carico Azienda	3.171.744	58.603	1.017	(363.268)	2.868.096
Fondo Trattamento di fine rapporto a carico Fondo Tesoreria	1.368.578	408.293	0	(135.379)	1.641.492
TOTALE TFR	4.540.322	466.896	1.017	(498.647)	4.509.588

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 31/12/2016;
- alle quote versate nel 2017 al Fondo di tesoreria;
- alla rilevazione delle quote di TFR di nr. 4 dipendenti ceduti alla nostra azienda da altro ente nel corso del 2017.

I decrementi si riferiscono per € 384.995 a erogazioni di TFR a seguito di cessazione del rapporto di lavoro; per € 33.893 ad erogazioni di anticipi TFR richiesti da alcuni dipendenti e per € 79.759

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito dell'Azienda e del Fondo Tesoreria al 31/12/2017 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

D) Debiti

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
51.070.321	60.543.406	(9.473.085)

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	550.305	2.967.609	12.127.085	15.644.999
Acconti	7.524			7.524
Debiti verso Fornitori	6.881.001			6.881.001
Contributi per investimenti ex L. 457/513(Fondi in B.d'Italia)	947.602			947.602
Debiti tributari	633.253			633.253
Debiti verso Istituti di previdenza	595.413			595.413
Altri debiti:				
- Depositi cauzionali		4.062.805		4.062.805
- Comuni per gestione alloggi	13.096.723			13.096.723
- Debiti verso il personale	884.211			884.211
- Debiti diversi	2.232.879	4.248.157	1.835.753	8.316.789
Totale Altri debiti	16.213.813	8.310.962	1.835.753	26.360.529
Totale Debiti	25.828.911	11.278.571	13.962.838	51.070.321

Il saldo del debito verso enti mutuanti al 31/12/2017, pari ad Euro 15.644.999, è rappresentato per € 747.035 dal debito per l'utilizzo del finanziamento realizzato mediante apertura di un conto corrente ipotecario, e per € 14.897.964 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	31/12/2017	31/12/2016
Debiti verso Erario per IVA	188.603	19.791
Debiti verso Erario per imposta bollo	0	11.466
Debiti verso Erario per ritenute	251.554	216.733
Debiti tributari per IMU	193.096	193.096
Totale	633.253	441.086

La sensibile riduzione dei debiti verso fornitori rispetto al saldo presente nel bilancio al 31/12/2016 è da attribuirsi alla cancellazione del debito verso Regione Lombardia (pari a € 8.107.073) iscritto a bilancio a seguito dell'operazione di acquisto della Residenza Universitaria sita in Castellanza avvenuta nel 2016.

Tale debito trova la sua contropartita tra i risconti passivi con la rilevazione del contributo in conto capitale ricevuto da Regione Lombardia.

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 espresse 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 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
187.022.464	176.515.414	(10.507.050)

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

La composizione della voce è la seguente:

Descrizione	31/12/2016	Incrementi	Decrementi	31/12/2017
Ratei passivi	48.460	39.367	(48.460)	39.367
Risconti passivi diversi	87.936	6.767	(61.088)	33.615
Risconti passivi stipulazione contratti	40.336	0	(30.220)	10.115
Risconti passivi contribuiti in c.to esercizio su int. in corso	1.409.858	860.359	(1.086.099)	1.184.118
Risconti passivi contribuiti in c.to impianti su interv. in corso	829.219	3.372.854		4.202.073
Risconti passivi pluriennali-contribuiti in c/capitale	174.099.606	11.719.970	(4.266.400)	181.553.176
	176.515.414	15.999.317	(5.492.267)	187.022.464

Ratei passivi diversi: rilevano pagamenti posticipati ma di competenza dell'esercizio di: interessi passivi su un mutuo contratto dalla UOG di Monza e Brianza per l'intervento di Lissone via Nigra ed il PRU di Carate (€ 39.367).

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 di competenza di futuri esercizi.

Contributi in c/capitale: gli incrementi si riferiscono ai contributi ricevuti nel 2017 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 2017 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 e in conto impianti ricevuti nel corso del 2017 su interventi in corso per i quali non si è ancora verificata la spesa. I relativi contributi pertanto sono stati sospesi nei risconti passivi.

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 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
50.948.541	51.003.449	(54.908)

In dettaglio:

Descrizione	31/12/2017	31/12/2016	Variazioni
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	44.480.388	43.488.628	991.760
Variazioni rimanenze prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	-955.909	0	-955.909
Variazioni lavori in corso su ordinazione	0	0	0
Incrementi immobilizzazioni per lavori interni	43.176	0	43.176
Altri ricavi e proventi:			
- Rimborsi e proventi diversi	1.461.497	2.409.542	(948.044)
- Rimborsi dallo Stato (CER) per GS	0	0	0
- Proventi delle vendite	472.956	1.222.088	(749.132)
- Contributi in conto esercizio	5.446.432	3.883.191	1.563.241
Totale valore della produzione	50.948.541	51.003.449	(54.908)

Ricavi per categoria di attività

I ricavi sono così ripartiti per area di attività:

Categoria	31/12/2017	31/12/2016	Variazioni
Vendite fabbricati di ed. agev.	2.219	0	2.219
Vendite opere urbanizzazione	955.909	0	955.909
Canoni di locazione	27.259.003	27.408.171	(149.168)
Canoni diversi	91.062	94.940	(3.878)
Proventi per amministrazione stabili	1.243.069	1.409.111	(166.042)
Rimborsi per amministrazione stabili	14.442.935	14.223.544	219.391
Rimborsi per manutenzione stabili	98.556	125.041	(26.485)
Corrispettivi diversi	387.635	227.821	159.814
Variazione fabbricati ultimati per la vendita	(955.909)	0	(955.909)
Incrementi di immobilizz. per lavori interni	43.176	0	43.176
Rimborsi e proventi diversi	689.299	409.542	279.757
Proventi delle vendite	472.956	1.222.088	(749.132)
Contributi dello Stato e di altri Enti in c/eserc.	5.446.432	3.883.191	1.563.241

Sopravvenienze non derivanti da errori	772.199	2.000.000	(1.227.801)
Totale	50.948.541	51.003.449	(54.908)

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

Varese

Area	2017	2016
Protezione	47,77	51,09
Accesso	31,08	29,87
Permanenza	19,15	17,80
Decadenza	2	0,28
In via di definizione	0	0,97
	100,00	100,00

Busto

Area	2017	2016
Protezione	44,38	43,99
Accesso	39,17	37,47
Permanenza	15,22	16,38
Decadenza	1,23	0,16
In via di definizione		
	100,00	100,00

Como

Area	2017	2016
Protezione	50,22	48,11
Accesso	28,61	29,79
Permanenza	20,63	21,44
Decadenza	0,54	0,66
In via di definizione	0	0
	100,00	100,00

Monza Brianza

Area	2017	2016
Protezione	48,02	41,29
Accesso	30,67	35,45
Permanenza	20,96	21,96
Decadenza	0,35	1,30
In via di definizione	0	0
	100,00	100,00

La voce "Corrispettivi per servizi a rimborso" comprende 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 € 12.171;

- * Contributi a copertura della quota capitale mutui per € 5.469;
- * Contributi a copertura ammortamenti finanziari per € 2.798.657;
- * Contributi per interventi di manutenzione su alloggi di proprietà per € 2.310.104;
- * Contributi a copertura ammortamento Residenza Universitaria Pomini € 310.711;
- * Altri contributi € 1.500;
- * Contributi per il risparmio energetico € 7.820.

Le vendite di opere di urbanizzazione si riferiscono alla cessione a titolo gratuito di una Sala Polifunzionale al Comune di Busto Arsizio, allocata tra le rimanenze di beni merce.

I proventi delle vendite si riferiscono alle plusvalenze realizzate per € 170.893 dalla cessione di alloggi e box, ai sensi della legge regionale n.27/2009 e per € 939 dalla cessione di altri beni mobili.

Nei proventi delle vendite trovano evidenza anche i ricavi derivanti dall'estinzione del diritto di prelazione che per il 2017 ammontano ad € 301.124.

Le sopravvenienze non derivanti da errore, pari ad € 772.199 si riferiscono al rilascio a conto economico di fondi manutenzione eccedenti.

Ricavi per area geografica

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

B) Costi della produzione

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
48.828.288	49.206.417	(378.129)

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

Descrizione	31/12/2017	31/12/2016	Variazioni
Per materie prime sussidiarie, di consumo e di merci:	0	0	0
Per servizi:			
- Spese generali	1.672.839	1.931.988	(259.149)
- Spese di amministrazione stabili	2.806.427	2.280.337	526.090
- Spese di manutenzione stabili	9.604.757	8.712.027	892.730
- Spese per servizi a rimborso	12.725.292	12.459.669	265.623
- Spese per interventi edilizi	351.072	237.966	113.106
	<u>27.160.387</u>	<u>25.621.987</u>	<u>1.538.400</u>
Per godimento beni di terzi			
- Noleggio automezzi ad uso	0	0	0

strumentale			
- Locazione finanziaria auto	0	0	0
- Locazione macchinari postali	2.644	2.350	294
- Locazione cellulari	0	0	0
- Locazioni hardware	36.059	61.280	(25.221)
	<u>38.703</u>	<u>63.630</u>	<u>(24.927)</u>
Per il personale:			
- Salari e stipendi	6.034.263	6.088.097	(53.834)
- Oneri sociali	1.778.599	1.863.521	(84.922)
- Trattamento di fine rapporto	457.490	442.538	14.952
- Trattamento quiescenza e simili	20.839	22.063	(1.224)
- Altri costi del personale	49.851	28.396	21.455
	<u>8.341.043</u>	<u>8.444.615</u>	<u>(103.573)</u>
Ammortamenti e svalutazioni:			
- Ammortamento immobilizzazioni Immateriali	144.448	156.192	(11.744)
- Ammortamento immobilizzazioni Materiali	4.800.611	4.525.142	275.469
- Svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante	2.600.000	6.400.000	(3.800.000)
	<u>7.545.059</u>	<u>11.081.334</u>	<u>(3.536.275)</u>
Variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	0	0	0
Altri accantonamenti:			
- Accantonamento per interventi Straordinari	0	0	0
- Accantonamento fondo vincolato L.27	0	0	0
- Accantonamento rischi per cause Legali	185.000	39.936	145.064
- Al fondo altri rischi	300.000	0	300.000
	<u>485.000</u>	<u>39.936</u>	<u>445.064</u>
Oneri diversi di gestione			
Imposte e tasse dell'esercizio (non sul reddito)	3.899.437	3.366.237	533.200
Altri oneri diversi di gestione	1.249.825	533.256	716.569
Minsuvalenze da alienazione	108.835	55.422	53.413
	<u>5.258.097</u>	<u>3.954.915</u>	<u>1.303.182</u>
Totale	48.828.288	49.206.417	(378.129)

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 2017 risulta così dettagliata:

Descrizione	31/12/2017
Acqua	€ 2.337.765
Illuminazione	€ 1.458.638
Pulizia parti comuni	€ 485.625
Pulizia spazi a verde	€ 620.857
Riscaldamento	€ 4.958.155
Ascensori	€ 394.953
Interventi a rimborso alloggi in condominio	€ 567.174
Imposta di bollo e di registro (quota a carico inquilini)	€ 404.613
Spese legali a carico inquilini	€ 375.208
Spese di riscossione e bollettazione	€ 182.139
Imposta di bollo su fattura	€ 143.301
Spurghi	€ 255.004
Altre spese di manutenzione a carico inquilini	€ 340.609
Altre spese	€ 201.251
Totale	€ 12.725.292

Si evidenzia che nelle spese sopra dettagliate sono incluse spese a rimborso a carico degli assegnatari relativi ad esercizi precedenti per € 55.925.

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	37.410,00
Consulenze di natura amministrativa/fiscale	47.071,00
Consulenze per certificazione qualità	14.438,00
Consulenze tecniche legali	47.093
Consulenze investigative	2.500
Consulenze per controllo di gestione	17.000
Consulenze tecniche per prestaz. Energetica	3.000
Totale	168.512

Le altre prestazioni professionali sono così dettagliate:

Descrizione	Importo
Controllo contabile	€ 11.388
Revisione di Bilancio	€ 10.296
Prestazioni notarili, immob. e peritali	€ 6.271
Consulenze L. 81/08 (medico competente)	€ 1.361
Spese legali pratiche morosità	€ 412.783
Commissioni e Collaudi	€ 520
Direzione e Assistenza lavori	€ 4.160
Progettazioni	€ 5.010
Coordinamento sicurezza	€ 6.224
Certificazione energetica	€ 2.104

Compenso O.D.V. D. Lgs. 231/10	€ 31.200
Spese per cause legali	€ 107.291
Spese legali c.d.c. Interventi edilizi	€ 55.995
RSPP	€ 3.400
Totale	€ 658.003

Costi per godimento beni di terzi

Ammontano complessivamente ad € 38.703 e sono così dettagliati:

- per € 36.059 relativi ai canoni di leasing operativo per il noleggio delle apparecchiature hardware;
- per € 2.644 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	31/12/2017
Retribuzione personale	€ 4.874.384
Straordinari	€ 86.381
Ferie non godute	€ 308.675
Diarie e trasferte	12.910
Premio di produttività	670.179
Premio Merloni	0
Lavoro interinale	66.807
Personale in stage	14.927
Totale salari e stipendi	€ 6.034.263
Contributi INPS	€ 247.396
Contributi INPDAP/ENPDEP	€ 1.453.158
INAIL	€ 41.000
FASI	€ 19.050
Contributi personale interinale	17.995
Totale Oneri sociali	€ 1.778.599
Trattamento di quiescenza e simili	€ 20.839
TFR Azienda	€ 65.100
TFR c/o Tesoreria	€ 290.785
TFR Previdai/Previambiente/altri fondi previdenziali	€ 101.605
Totale TFR	€ 457.490
Altri costi del personale	€ 43.201
Liberalità a favore dei dipendenti	€ 6.650
Totale Altri costi del personale e altri oneri	€ 49.851

Totale costo del personale **8.341.043**

La diminuzione dei costi del personale rispetto al bilancio 2016 è da attribuirsi alla riduzione del personale a seguito delle cessazioni, per pensionamenti o cessioni di personale ad altro ente, intervenute nell'anno in corso.

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

L'accantonamento al fondo svalutazione crediti per l'anno 2017 ammonta ad € 2.600.000,00.

Altri accantonamenti

L'accantonamento effettuato nell'esercizio, per € 185.000 si riferisce all'adeguamento del fondo rischi per cause legali per i potenziali rischi derivanti da cause legali in corso per le quali il rischio di soccombenza è stato ritenuto certo o probabile.

Tra gli altri accantonamenti trova evidenza l'accantonamento di € 300.000 effettuato per premi incentivanti da riconoscersi al personale tecnico per l'attività di progettazione eseguita per il cui importo non è comunque certo nell'ammontare alla data di chiusura del presente bilancio.

Oneri diversi di gestione

Ammontano complessivamente ad € 5.258.097 e sono costituiti da:

Imposte e tasse dell'esercizio (non sul reddito)

La voce comprende:

Descrizione	31/12/2017
Imposta di bollo	3.994
Imposta di registro	47.039
Iva indetraibile pro rata	3.171.344
IMU	263.800
TASI	29.213
Altre imposte e tasse	43.819
Sanzioni amministrative	7.191
Imposta di registro locazioni-quota a carico Aler	333.036
Totale	3.899.436

Altri oneri diversi di gestione e minusvalenze da alienazione

Gli altri oneri di gestione sono costituiti da oneri di gestione riferiti ad esercizi precedenti, che al 31/12/2017 ammontano ad € 1.178.012. Le voci maggiormente significative sono le seguenti

- € 772.199 per premi di produttività erogati nel 2017 ma di competenza dell'esercizio 2016
- € 254.623 per rimborsi conguagli/affitti relativi ad esercizi precedenti

Le minusvalenze da alienazione, pari ad € 108.835 è stata generata dallo scarico dal bilancio di un centro sociale in Saronno e di alcuni beni mobili.

C) Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
(408.700)	(464.284)	55.584

In dettaglio:

Descrizione	31/12/2017	31/12/2016	Variazioni
Proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	3.968	5.485	(1.517)
Proventi diversi dai precedenti	5.739	25.200	(19.461)
(Interessi e altri oneri finanziari)	(418.407)	(494.969)	76.562
	(408.700)	(464.284)	55.584

Proventi finanziari diversi

Al 31/12/2017 i proventi finanziari diversi sono così costituiti:

Descrizione	Importo
Interessi su c/c bancari	2.863
Interessi su c/c Legge 560	1.365

Interessi di mora	616
Altri interessi	4.863
Totale	9.707

Interessi e altri oneri finanziari

Al 31/12/2017 sono così costituiti:

Descrizione	Totale
Interessi su rate ammortamento mutui	352.800
Interessi passivi bancari su conto corrente ipotecario	50.940
Interessi ed oneri su altri debiti	14.667
Totale	418.407

D) Rettifiche di valore di attività finanziarie

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
0	0	0

Imposte sul reddito d'esercizio

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
1.343.916	1.091.124	252.792

In dettaglio:

Imposte	31/12/2017	31/12/2016	Variazioni
IRES	1.381.374	1.919.677	(538.303)
Imposte anticipate su IRES	664	(724.726)	725.390
Imposte differite su IRES	(38.122)	(103.827)	65.705
	1.340.120	1.091.124	252.792

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	1.711.554	
Onere fiscale teorico (%)	12,00%	205.386
Differenze temporanee imponibili in esercizi successivi:		
Plusvalenze patrimoniali	78.000	9.360

		12,00%
Totale	78.000	9.360
Descrizione	Valore	Imposte
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:		
Accantonamento al fondo rischi cause legali € 185.000	185.000	22.200
Accantonamento per incentivo personale tecnico 1% € 300.000	300.000	36.000
Accantonamento fondo manutenzione € 8.139	8.139	977
Accantonamento al fondo rischi su crediti tassato € 2.427.425	2.427.425	291.468
Totale	2.920.564	350.468
Descrizione	Valore	Imposte
Differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi		
Imposte indeducibili	293.013	
Minusvalenze e Sopravvenienze varie	1.032.207	
Quote costanti plusvalenze anni pregressi	317.687	
Spese di rappresentanza	1.896	
Altre spese indeducibili	41.601	
Redditi dei terreni e dei fabbricati	23.196.762	
Accantonamento Fondo Svalutazione crediti	2.427.425	
Svalutazioni e accantonamenti non deducibili	485.000	
Spese relative agli immobili	14.559.809	
Telefoni e telefonini	38.410	
Ammortamenti non deducibili	3.232.113	
Spese di trasporto indeducibili	22.415	
Altre variazioni in aumento	15.954	
Proventi degli immobili	(26.904.294)	
Contributi	(5.108.760)	
Utilizzo fondo manutenzione	(91.558)	
Utilizzo fondo svalutazione crediti	(2.763.944)	
4% TFR a fondi complementari	(4.064)	
Deduzione 20% IMU su fabbricati strumentali	(5.497)	
Rilascio di fondi eccedenti tassati	(854.125)	
Altre variazioni in diminuzione	(977)	
Totale	9.931.073	
Imponibile fiscale	11.642.627	
ACE	(131.178)	
Reddito imponibile finale	11.511.449	
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio		1.381.374
Recupero imposte differite		(38.122)
Recupero Imposte anticipate		351.132
Imposte anticipate		(350.468)
Imposte sul reddito d'esercizio		1.343.916

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.

Altre informazioni

Conti d'ordine

Il dettaglio dei conti d'ordine al 31/12/2017 è il seguente:

Descrizione	31/12/2017	31/12/2016	Variazioni
Garanzie	2.899.043	2.899.043	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	2.700.000	-2.700.000
Totale conti d'ordine	65.829.963	68.747.951	- 2.700.000

Le garanzie, per complessivi € 2.899.043 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 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.

Attività conto terzi e altre gestioni

Il centro di costo "attività conto terzi e altre gestioni" che include la gestione degli alloggi comunali a rendicontazione, e le attività effettuate per conto di Regione per la gestione e la demolizione degli immobili Malpensa, chiude con un utile di € 490.489.

In sintesi vengono riportate nella tabella seguente le principali voci di costo e di ricavo:

Descrizione	Importo
Proventi per amministrazione stabili	€ 616.589
Rimborsi per amministrazione stabili	€ 378.868
Corrispettivi diversi	€ 330.038
Altri ricavi e proventi	111.705
Totale ricavi	1.437.200
Costi amministrazione stabili	€ 57.628
Altri costi	€ 108.948

Costi per il personale	€ 410.611
Quota servizi generali imputati al centro di costo	€ 369.524
Totale costi	946.711
Risultato di gestione	490.489

Fatti di rilievo intervenuti nel corso dell'esercizio

Nel corso del 2017 Regione Lombardia ha confermato quanto riportato nell'accordo di programma che si era concluso con l'acquisizione della residenza Universitaria Pomini da parte di Aler Varese-Como-Monza Brianza e Busto Arsizio e ha formalmente rinunciato al credito vantato nei confronti dell'Azienda per € 8.107.073. Pertanto, nel corso del 2017, si è provveduto a riclassificare da debiti a contributo a fondo perduto (tra i risconti passivi pluriennali) tale importo. Sempre nel corso del 2017 si segnala che è stato messo in ammortamento il mutuo erogato dalla Banca Popolare di Sondrio contratto nel 2012 per finanziare gli interventi del CDQ Lissone e PRU Carate Brianza. Il mutuo, di iniziali € 8.000.000, è stato messo in ammortamento solo per le quote richieste a SAL e pari a € 5.300.000 essendo spirato il termine di preammortamento concesso dall'istituto mutuante e già oggetto di proroga. Conseguentemente nel 2017 verranno meno gli impegni all'erogazione della somma di € 2.700.000 assunti dalla Banca Popolare di Sondrio.

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	60.739	11.649	10.805
Collegio sindacale	3	64.098*	4.560	

I

*compresa cassa di previdenza.

Utile di Bilancio

Il presente bilancio, che chiude con un utile di € 339.793,20 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 derivante dal centro di costo delle vendite, si propone la seguente destinazione del risultato di esercizio:

Utile d'esercizio al 31/12/2017	Euro	367.637,53
5% a riserva legale/statutaria	Euro	18.381,88
A riserva vincolata ex lege 27/09	Euro	349.255,65

Varese, 30 maggio 2018

Il DIRETTORE GENERALE
F.to Dott. Giuliano Vecchi

Il PRESIDENTE E AMM.RE UNICO
F.to Ing. Alessandro Virgilio Dal Ben