

**AZIENDA LOMBARDA PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE**  
**DELLA PROVINCIA DI VARESE**

Sede legale in Varese - Via Como, 13  
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 31/12/2008**

**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. Sono inoltre fornite tutte le informazioni complementari ritenute necessarie al fine di dare una rappresentazione corretta e veritiera della situazione patrimoniale, economica e finanziaria della società.

**Criteri di valutazione**

I criteri utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31/12/2008 non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio, in particolare nelle valutazioni e nella continuità dei medesimi principi.

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 compensi tra perdite che dovevano essere riconosciute e profitti da non riconoscere in quanto non realizzati.

In ottemperanza al principio di competenza, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono, e non a quello in cui si concretizzano i relativi movimenti di numerario (incassi e pagamenti).

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

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 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.

I diritti di brevetto industriale e i diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno, le licenze, concessioni e marchi sono ammortizzati con una aliquota annua del 25%. 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 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, secondo che si riferiscano a beni destinati ad essere

locati ovvero durevolmente utilizzati nell'attività aziendale, in quanto strumentali, 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, non modificate rispetto all'esercizio precedente e ridotte alla metà nell'esercizio di entrata in funzione del bene:

- macchine elettroniche: 20 %
- mobili e macchine: 12 %
- autovetture: 25%
- stabili di proprietà in uso diretto: 3 %

Per quanto concerne i fabbricati in diritto di superficie è stato calcolato l'ammortamento finanziario ai sensi dell'art. 69 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 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.

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 della legge n° 74 del 11/2/1952. 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.

### **Crediti**

Sono esposti al loro presumibile valore di realizzo. L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di realizzo è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti, calcolato tenendo in considerazione le condizioni economiche generali e di settore.

### **Debiti**

Sono rilevati al loro valore nominale, modificato in occasione di resi o di rettifiche di fatturazione.

I "Debiti verso fornitori" sono iscritti al netto degli sconti commerciali; gli sconti cassa sono invece rilevati al momento del pagamento.

### **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 accantonate secondo il principio di competenza; rappresentano pertanto:

- gli accantonamenti 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.

### **Fiscalità differita**

Non sono state rilevate passività per imposte differite sulle "Riserve contributi in conto capitale" in quanto quest'ultime vengono tassate in unica soluzione.

Non sono state iscritte attività per imposte anticipate poiché non sussistono le condizioni richieste dai principi contabili per la contabilizzazione del beneficio fiscale futuro.

### **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 dai fondi disponibili sul conto corrente aperto presso la Banca d'Italia - Tesoreria Provinciale dello Stato Sezione di Varese - per i finanziamenti concessi, da beni di terzi presso l'Azienda e da fidejussioni rilasciate dalla Banca Regionale Europea e da istituti assicurativi per conto nostro a garanzia dello svolgimento dei lavori.

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 medio aziendale, ripartito per categoria, ha subito, rispetto al precedente esercizio, le seguenti variazioni:

<b>Categoria</b>	<b>31/12/2008</b>	<b>31/12/2007</b>	<b>Variazione</b>
Direttore Generale	1	1	-
Dirigenti	4	4	-
Impiegati	58	51	7
<b>Totale</b>	<b>63</b>	<b>56</b>	<b>-</b>

Il contratto nazionale di lavoro applicato è quello di Federcasa per i dipendenti ed

il contratto Confservizi- Federmanager per i dirigenti.

### Sintesi del bilancio d'esercizio

La Situazione Patrimoniale presenta i seguenti risultati:

Attivo	125.413.218
Passivo	(80.244.230)
Patrimonio netto	(45.168.988)
Risultato d'esercizio	6.082
Conti d'ordine	15.664.423

Il Conto Economico presenta i seguenti risultati:

Valore della produzione	20.703.647
Costi della Produzione	(19.640.903)
Differenza	1.062.744
Proventi ed oneri finanziari	144.800
Rettifiche di valore di attività finanziarie	0
Proventi ed oneri straordinari	146.464
Risultato prima delle imposte	1.354.007
Imposte d'esercizio	(1.347.925)
Risultato d'esercizio	6.082

### ATTIVITA'

#### B) Immobilizzazioni

##### I. Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2008	Saldo al 31/12/2007	Variazioni
5.232.098	4.942.680	289.418

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

Descrizione	Valore 31/12/2007	Incrementi	Decrementi	Amm.ti	Valore 31/12/2008
Diritti di brevetto industriale	118.330	44.497		53.005	109.822
Immobilizzazioni in corso e acconti	3.744.477	362.630	2.342.748		1.764.359
Altre	1.079.873	2.342.217		64.173	3.357.917
	<b>4.942.680</b>	<b>2.749.344</b>	<b>2.342.748</b>	<b>117.178</b>	<b>5.232.098</b>

In dettaglio, per le singole categorie, vengono evidenziati i movimenti intercorsi

nel corso dell'esercizio 2008.

### Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione di opere d'ingegno

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

Descrizione	Software in licenza d'uso
Costo storico	403.146
Rivalutazioni precedenti	0
Ammortamenti precedenti	(284.816)
Svalutazioni precedenti	0
<b>Valore al 31/12/2007</b>	<b>118.330</b>
Acquisizioni dell'esercizio	44.497
Riclassifiche dell'esercizio	0
Alienazioni dell'esercizio:	0
- valore storico	0
- fondo ammortamento	
Rivalutazioni dell'esercizio	0
Svalutazioni dell'esercizio	0
Ammortamenti dell'esercizio	53.005
<b>Valore al 31/12/2008</b>	<b>109.822</b>

Gli incrementi più significativi dell'esercizio si riferiscono all'acquisto di:

- personalizzazioni, integrazioni e implementazioni dei nuovi software applicativi di contabilità, gestione patrimonio, gestione utenza e manutenzione, per complessivi €25.035;
- software di utilità (ad esempio antivirus) per €5.176;
- licenze d'uso diverse per €14.286.

### Immobilizzazioni in corso e acconti

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

Descrizione	Migliorie beni di Terzi
Costo storico	3.744.477
Rivalutazioni precedenti	0
Ammortamenti precedenti	0
Svalutazioni precedenti	0
<b>Valore al 31/12/2007</b>	<b>3.744.477</b>
Acquisizioni dell'esercizio	362.630
Riclassifiche dell'esercizio	(2.342.748)
Alienazioni dell'esercizio:	0
- valore storico	0
- fondo ammortamento	0
Rivalutazioni dell'esercizio	0
Svalutazioni dell'esercizio	0
Ammortamenti dell'esercizio	0
<b>Valore al 31/12/2008</b>	<b>1.764.359</b>

Gli incrementi del periodo si riferiscono ai costi sostenuti per lo svolgimento dei lavori per i cantieri di Jerago con Orago, Varese e Luino, i cui immobili sono stati ceduti all'Azienda in comodato.

Le riclassifiche dell'esercizio si riferiscono al giro ad altre immobilizzazioni immateriali a seguito dell'entrata in reddito degli stabili di Varese Viale Valganna e Via della Valle e di Luino via Goldoni.

## Altre

Sono pari ad €3.357.917 e sono rappresentate da 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) 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.

Si evidenzia che non sono state effettuate rivalutazioni monetarie né deroghe ai criteri di valutazione civilistica per le immobilizzazioni immateriali iscritte in bilancio al 31/12/2008.

## II. Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2008	Saldo al 31/12/2007	Variazioni
109.610.717	99.388.247	10.222.470

In dettaglio:

Descrizione	31/12/2008	31/12/2007	Variazione
Terreni e Fabbricati	87.355.756	83.136.140	4.219.616
Impianti e macchinari	1.109	2.020	(911)
Attrezzature industriali e commerciali	2.352	2.508	(156)
Altri beni	105.672	113.703	(8.031)
Immobilizzazioni in corso e acconti	22.145.828	16.133.876	6.011.952
<b>Totale</b>	<b>109.610.717</b>	<b>99.388.247</b>	<b>10.222.470</b>

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

## Terreni e fabbricati

La movimentazione nel corso del 2008 è stata la seguente:

Descrizione	Terreni	Stabili di proprietà in locazione	Stabili di proprietà superficaria in locazione	Stabili di proprietà in uso diretto	Servizi residenziali	Totale
Costo storico	2.698.384	29.063.085	69.268.001	315.248	257.070	101.601.788
Rivalutazioni precedenti		32.682		8.335		41.017
Ammortamenti precedenti		(7.774.588)	(10.546.834)	(185.242)		(18.506.664)
Svalutazioni precedenti						
<b>Valore al 31/12/2007</b>	<b>2.698.384</b>	<b>21.321.179</b>	<b>58.721.167</b>	<b>138.340</b>	<b>257.070</b>	<b>83.136.140</b>
Acquisizioni dell'esercizio	287.000	34.871	215.850			537.721
Riclassifiche da immob. in corso		3.402.349	1.230.405			4.632.754
Riclassifiche			(18.720)			(18.720)
Alienazioni dell'esercizio:		(4.633)	(86.428)			(91.061)
<i>Valore storico</i>		(13.976)	(111.442)			(125.418)
<i>Fondo ammortamento</i>		9.343	25.014			34.357
Rivalutazioni dell'esercizio						
Ammortamenti dell'esercizio			(833.517)	(7.561)		(841.078)
<b>Valore al 31/12/2008</b>	<b>2.985.384</b>	<b>24.753.766</b>	<b>59.228.757</b>	<b>130.779</b>	<b>257.070</b>	<b>87.355.756</b>
<b>Totale rivalutazioni al 31/12/2008</b>		<b>32.682</b>		<b>8.335</b>		<b>41.017</b>

Le alienazioni dell'esercizio sono relative alla vendita di n° 8 alloggi ex lege 560/93.

Per quanto riguarda i terreni, gli incrementi dell'esercizio, pari ad €287.000, si riferiscono all'acquisto dell'area sita in Cislago PP5.

Per quanto concerne gli stabili di proprietà in locazione, gli incrementi dell'esercizio, pari complessivamente ad €3.437.220, si riferiscono:

- per €13.784 a costi sostenuti per la manutenzione straordinaria del quartiere San Gallo e Montello;
- per €21.087 a costi sostenuti per il cantiere di Cavaria via I Maggio;
- per €3.402.349 a riclassifiche da immobilizzazioni in corso per i cantieri di Gallarate via Sant'Agostino lotto 1 e 2.

Per quanto riguarda gli stabili di proprietà superficaria in locazione, gli incrementi dell'esercizio, pari complessivamente ad €1.446.255, si riferiscono per €1.230.405 al giro da immobilizzazioni in corso a stabili a reddito, dei costi sostenuti per la realizzazione dello stabile di Cardano al Campo via Montecchio, e per €215.850 si riferiscono ai costi sostenuti per i cantieri di Caronno Pertusella via S. Pellico, Fagnano Olona via Isonzo/Cellini e Tradate via Dante.

Ai sensi dell'art. 10 legge 72/1983 e come sopra indicato, si precisa che i fabbricati iscritti nel bilancio dell'Azienda al 31/12/2008 sono stati rivalutati ai sensi della legge n. 74 del 11/2/1952.

Sulla base di una puntuale applicazione del principio contabile OIC 16, riletto, e a seguito anche di una revisione delle stime della vita utile degli immobili strumentali (sede, box, negozi, cantine), già nel corso del 2006 è stata scorporata la quota parte di costo riferita alle aree degli immobili di proprietà di uso diverso dal quello abitativo.

Il valore attribuito a tali area è stato individuato sulla base di un criterio forfetario di stima che consente la ripartizione del costo unitario, facendolo ritenere congruo, nella misura del 20% del costo dell'immobile al netto dei costi incrementativi capitalizzati e delle eventuali rivalutazioni operate.

A partire dal 2006, conseguentemente, si è proceduto allo stanziamento delle quote di ammortamento relative al valore dei suddetti terreni, ritenendoli, in base alle aggiornate stime sociali, beni patrimoniali non soggetti a degrado ed aventi vita utile illimitata. L'intero ammontare degli ammortamenti iscritti fino ad oggi in bilancio è stato imputato al valore del solo fabbricato, in quanto unico cespite soggetto ad ammortamento.

### Impianti e macchinari

Nel corso del 2008 tale voce di bilancio ha subito la seguente movimentazione:

Descrizione	Importo
Costo storico	10.000
Rivalutazione monetaria	
Rivalutazione economica	
Ammortamenti esercizi precedenti	(7.980)
Svalutazione esercizi precedenti	
<b>Saldo al 31/12/2007</b>	<b>2.020</b>
Acquisizioni dell'esercizio	666
Rivalutazione monetaria	
Rivalutazione economica dell'esercizio	
Svalutazione dell'esercizio	
Cessioni dell'esercizio	
Interessi capitalizzati nell'esercizio	
Ammortamenti dell'esercizio	(1.577)
<b>Saldo al 31/12/2008</b>	<b>1.109</b>

L'incremento del periodo, pari ad € 666 si riferisce all'acquisto di un condizionatore.

### Attrezzature industriali e commerciali

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

Descrizione	Importo
Costo storico	11.042
Rivalutazione monetaria	
Rivalutazione economica	
Ammortamenti esercizi precedenti	(8.534)
Svalutazione esercizi precedenti	
<b>Saldo al 31/12/2007</b>	<b>2.508</b>
Acquisizione dell'esercizio	722
Rivalutazione monetaria	

Rivalutazione economica dell'esercizio	
Svalutazione dell'esercizio	
Cessioni dell'esercizio	
Interessi capitalizzati nell'esercizio	
Ammortamenti dell'esercizio	(878)
<b>Saldo al 31/12/2007</b>	<b>2.352</b>

L'incremento del periodo, pari ad €722 si riferisce all'acquisto di due macchine fotografiche digitali e di relativi componenti accessori.

## Altri beni

In dettaglio, per ogni categoria, la movimentazione nel corso del 2008 è stata la seguente:

Descrizione	Mobili	Macchine d'ufficio elettroniche ed elettromeccaniche	Autovetture	Totale
Costo storico	277.540	612.347	83.940	973.827
Rivalutazioni precedenti				
Ammortamenti precedenti	(228.934)	(576.812)	(54.379)	(860.125)
Svalutazioni precedenti	-	-	-	-
<b>Valore al 31/12/2007</b>	<b>48.606</b>	<b>35.535</b>	<b>29.561</b>	<b>113.703</b>
Acquisizioni dell'esercizio	22.648	8.390	579	31.617
Riclassifiche dell'esercizio	-			-
Alienazioni dell'esercizio:		10	-	10
- costo storico	-	(1.436)		(1.436)
- fondo ammortamento	-	1.427		1.427
Rivalutazioni dell'esercizio	-			-
Svalutazioni dell'esercizio	-			-
Ammortamenti dell'esercizio	(11.005)	(13.953)	(14.680)	(39.638)
<b>Valore al 31/12/2008</b>	<b>60.249</b>	<b>29.963</b>	<b>15.460</b>	<b>105.672</b>

Gli incrementi dell'esercizio si riferiscono all'acquisizione di apparecchiature telefoniche (fissi e cellulari) all'acquisto di nuove calcolatrici da tavolo e all'acquisto di un fax e di una stampante e di altro materiale informatico.

Le alienazioni si riferiscono alla dismissione di tutte le vecchie calcolatrici, ormai obsolete.

## Immobilizzazioni in corso e acconti

Descrizione	Importo
Saldo al 31/12/2007	16.133.876
Acquisizioni dell'esercizio	10.644.706
Cessioni dell'esercizio	
Riclassifiche	
Riclassifiche a Patrimonio	(4.632.754)
Interessi capitalizzati nell'esercizio	
<b>Saldo al 31/12/2008</b>	<b>22.145.828</b>

Gli incrementi dell'esercizio si riferiscono a interventi di edilizia non ancora conclusi.

In particolare:

- € 442.120 si riferiscono a costi sostenuti per lo stabile sito in Varese, via Monterosa, futura sede dell'Azienda;
- €6.802.847 si riferiscono ad interventi costruttivi su aree di proprietà;
- €3.399.739 relativi ad interventi costruttivi su aree in diritto di superficie.

### **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 31/12/2008 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.

<b>Descrizione</b>	<b>Rivalutazione di legge</b>	<b>Rivalutazione Economica</b>	<b>Totale Rivalutazioni</b>
Terreni e fabbricati	41.017		
Impianti e macchinari			
Attrezzature industriali e commerciali			
Altri beni			
<b>Totale</b>	<b>41.017</b>		

### **Contributi in conto capitale**

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2008 l'Azienda ha ricevuto contributi in conto capitale per un totale di €9.047.198; una parte di tali contributi, pari ad € 5.649.955 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 pertanto iscritti tra le riserve di patrimonio netto; una parte, pari ad €3.397.243 sono relativi ad interventi costruttivi, di recupero edilizio o di manutenzione straordinaria relativi a stabili costruiti in diritto di superficie e sono pertanto stati iscritti tra i risconti passivi.

I contributi iscritti tra le riserve di patrimonio netto si riferiscono agli stabili di proprietà che non sono soggetti ad ammortamento.

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 31/12/2008	Saldo al 31/12/2007	Variazioni
491.953	663.626	(171.673)

**Partecipazioni**

Descrizione	31/12/2007	Incrementi	Decrementi	31/12/2008
Edilizia Popolare	34	0	0	34

Le partecipazioni sono iscritte al costo di acquisto o di sottoscrizione e non hanno subito svalutazioni per perdite durevoli di valore.

**Crediti Immobilizzati**

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

Descrizione	31/12/2007	Incrementi	Decrementi	31/12/2008
Cessionari di alloggi per debito residuo	599.047	0	147.410	451.637
Crediti verso Erario per Irpef su T.F.R.	18.988	52	17.286	1.754
Altri	45.557	8.489	15.518	38.528
<b>Totale</b>	<b>663.592</b>	<b>8.541</b>	<b>180.214</b>	<b>491.919</b>

Gli incrementi di periodo si riferiscono quasi esclusivamente alla voce depositi cauzionali.

I decrementi di periodo, pari complessivamente ad €180.214, si riferiscono a:

- rimborso delle quote capitali di competenza dell'esercizio relative alle vendite rateali;
- rimborso della quota capitale del 2008, dei prestiti concessi ai dipendenti e agli assegnatari di edilizia agevolata;
- utilizzo del credito verso l'Erario per anticipo IRPEF su TFR.

I crediti di durata superiore ai 12 mesi, ma esigibili entro i 5 anni, pari complessivamente ad €256.554, si riferiscono per €19.330 a depositi cauzionali pluriennali, per €236.605 a crediti verso cessionari per debito residuo e per €619 a crediti verso dipendenti per prestiti concessi.

I crediti di durata superiore ai cinque anni sono pari ad €128.510 e si riferiscono alla voce di bilancio "Cessionari di alloggi per debito residuo".

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.

**C) Attivo circolante****I. Rimanenze**

Saldo al 31/12/2008	Saldo al 31/12/2007	Variazioni
541.966	491.966	50.000

Nel corso dell'esercizio tale voce di bilancio si è così movimentata:

Descrizione	Importo
Saldo al 31/12/2007 costruzioni ultimate	7.386
Saldo al 31/12/2007 costruzioni in corso	484.580
<b>Saldo al 31/12/2006</b>	<b>491.466</b>
Acquisizioni dell'esercizio costruzioni in corso	50.000
Cessioni	0
Riclassifiche positive	0
<b>Saldo al 31/12/2008</b>	<b>541.966</b>

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

Per le variazioni corrispondenti alle singole categorie, si rinvia ai dati evidenziati nel conto economico.

**II. Crediti**

Saldo al 31/12/2008	Saldo al 31/12/2007	Variazioni
5.432.758	5.211.950	220.808

In dettaglio i crediti iscritti in bilancio al 31/12/2008 (tutti entro i 12 mesi) sono così costituiti:

Descrizione	2008	2007	Variazioni
<b>Crediti verso utenti:</b>			
- Crediti per canoni di locazione	2.025.142	1.310.853	714.289
- Crediti per servizi a rimborso	747.318	608.002	139.316
- Corrispettivi e rimborsi per gestione stabili	622.838	508.201	114.637
- Cessionari per rate ammortamento scadute	5.573	6.292	(719)
- Crediti per dilazioni utenti proprietari	367	4.635	(4.268)
- Mutuatari per rate ammortamento scadute	2.112	2.604	(492)
Totale lordo crediti verso utenti	3.403.350	2.440.587	962.763
<b>Crediti verso altri clienti</b>	287.672	67.722	219.950
<b>Totale lordo crediti</b>	<b>3.691.022</b>	<b>2.508.309</b>	<b>1.182.713</b>
Fondo svalutazione crediti	(633.627)	(436.721)	(196.906)
<b>Totale netto crediti</b>	<b>3.057.395</b>	<b>2.071.588</b>	<b>985.807</b>

**Crediti verso ex Cer per G.S.;**

- Ex CER per rate ammortamento G.S.	462.519	393.049	69.470
- Ex CER per rimborsi diversi	51	51	0
- Ex CER per corrispettivi gestione rientri	270.238	27.968	242.270
- Anticipazioni per conto Gestione speciale	16.592	0	16.592
	<b>749.400</b>	<b>421.068</b>	<b>328.332</b>

**Crediti verso altri:**

- Crediti tributari	132.496	0	132.496
- Crediti Verso Stato	65.419	101.630	(36.211)
- Verso Enti territoriali	415.892	588.732	(172.840)
- Verso enti mutuanti per somme da erogare	202.992	202.992	0
- Crediti diversi	804.429	764.137	40.292
- Acconti per gestioni condominiali	143.094	0	143.094
- Crediti verso inquilini per conguaglio svz a rimborso	77.157	1.061.803	(984.646)
<b>Totale lordo crediti diversi</b>	<b>1.841.479</b>	<b>2.719.295</b>	<b>(877.816)</b>
Fondo svalutazione crediti diversi	(215.516)	0	(215.516)
<b>Totale netto crediti diversi</b>	<b>1.625.963</b>	<b>2.719.295</b>	<b>(1.093.332)</b>

<b>Totale Crediti</b>	<b>5.432.758</b>	<b>5.211.950</b>	<b>220.808</b>
-----------------------	------------------	------------------	----------------

Non vi sono crediti aventi durata superiore ai cinque anni.

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

Descrizione	F.do svalutazione Art. 71 TUIR	F.do svalutazione Tassato	Totale
Saldo al 31/12/2007	14.600	422.121	436.721
Utilizzi dell'esercizio	(3.094)	0	(3.094)
Accantonamento dell'esercizio	0	200.000	200.000
<b>Saldo al 31/12/2008</b>	<b>11.506</b>	<b>622.121</b>	<b>633.627</b>

Gli utilizzi dell'esercizio si riferiscono a perdite su crediti accertate nel corso dell'esercizio.

Il contenimento del fenomeno della morosità è stato uno dei principali impegni di lavoro della struttura. A tale scopo sono state intensificate le azioni di controllo e sollecito nei confronti dell'inquilinato. Nonostante questo l'aumento della morosità dovuto al periodo di crisi attuale, ha reso necessario un'ulteriore accantonamento al fondo svalutazione crediti.

I "Crediti verso ex Stato (CER) per G.S." sono contabilizzati come previsto dalla succitata D.G.R. della Lombardia 21 giugno 2002 - n. 7/9510 e verranno compensati con i relativi debiti. Tali crediti accolgono il rimborso delle rate di

ammortamento gravanti sugli alloggi in locazione (€ 462.519) ed il compenso spettante all'Azienda per la gestione dei rientri (€270.238).

I crediti tributari al 31/12/2008 sono così costituiti:

Descrizione	31/12/2008	31/12/2007
Crediti verso Erario per IRAP	132.496	0
Crediti verso Erario per IRES	0	0
<b>Totale</b>	<b>132.496</b>	<b>0</b>

I crediti verso lo Stato sono relativi al credito IVA esistente alla fine dell'esercizio.

Nei crediti verso altri enti territoriali sono inclusi crediti verso la Regione Lombardia per la manutenzione degli immobili Malpensa per €172.647 e crediti verso Comuni diversi per €239.532.

Tra i crediti diversi sono iscritti crediti verso clienti diversi per fatture da emettere, di cui €515.515 vantati verso il CCR EURATOM per le sfittanze ed € 46.508 vantati verso il Comune di Gavirate per l'affitto della Caserma dei Carabinieri.

Allo scopo di adeguare i crediti verso il CCR al loro presumibile valore di realizzo, 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 31/12/2007	0
Utilizzi dell'esercizio	
Accantonamento dell'esercizio	215.516
<b>Saldo al 31/12/2008</b>	<b>215.516</b>

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 € 211.909. 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

Saldo al 31/12/2008	Saldo al 31/12/2007	Variazioni
261.476	5.199.123	(4.857.647)

Il saldo è costituito dai Fondi Legge 560 depositati presso la Banca d'Italia. La variazione, rispetto all'esercizio precedente, è dovuto all'utilizzo di detti fondi per gli interventi costruttivi su aree di proprietà ed in diritto di superficie (si veda quanto riportato a commento della voce "Immobilizzazioni" e "Contributi").

#### IV. Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2008	Saldo al 31/12/2007	Variazioni
3.341.665	2.799.794	541.871

In dettaglio:

Descrizione	31/12/2008	31/12/2007	Variazione
Depositi presso il Cassiere-Banca Regionale Europea	2.171.253	1.892.765	278.488
Depositi presso c/c Banca Regionale Europea	1.063.015	721.263	341.752
Depositi presso c/c postali	105.039	184.052	(79.013)
Denaro ed altri valori in cassa	2.358	1.714	644
<b>TOTALE</b>	<b>3.341.665</b>	<b>2.799.794</b>	<b>541.871</b>

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

#### D) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2008	Saldo al 31/12/2007	Variazioni
500.585	571.549	(70.964)

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 31/12/2008 è così dettagliata:

- Ratei attivi diversi, per complessivi € 39.459, relativi a rimborsi per la stipulazione di contratti registrati nel corso del 2008 e non ancora fatturati alla data di chiusura di bilancio;
- Risconti attivi pluriennali, per € 291.058, relativi ai costi sostenuti per la stipulazione dei contratti di affitto, per la quota di competenza degli anni 2009-2014;
- Risconti attivi per € 170.068 relativi alla quota di competenza del 2009 di spese di varia natura sostenute nel corso dell'esercizio 2008.

#### PASSIVITA'

**A) Patrimonio netto**

	Saldo al 31/12/2008	Saldo al 31/12/2007	Variazioni
	45.168.988	39.512.947	5.656.041

Nella tabella che segue si dettagliano i movimenti nel patrimonio netto avvenuti nel corso dell'esercizio in corso e dell'esercizio precedente.

Descrizione	31/12/2006	Incr.	Decr.	31/12/2007	Incr.	Decr.	31/12/2008
<b>Capitale:</b>							
- dotazioni	958			958			958
- devoluzioni	156.565			156.565			156.565
Totale	157.523			157.523			157.523
<b>Riserve di rivalutazione</b>	292.393			292.393			292.393
<b>Riserve statutarie e regolamentari:</b>							
- Riserve statutarie	3.561			3.561			3.561
- Fondi plusvalenze	914.849			914.849			914.849
Totale	918.410			918.410			918.410
<b>Altre riserve distintamente indicate:</b>							
a) Riserva contributi in conto capitale art. 55 TUIR							
- in sospensione d'imposta	0			0			0
- tassati	481.326			481.326			481.326
Totale	481.326			481.326			481.326
b) Altre riserve							
- Riserva contributi in conto capitale	18.545.886	8.842.681	485.385	26.903.181	5.787.090	137.135	32.553.136
- Fondo nuove costruzioni categorie speciali	6.181.192	52.693	0	6.233.885	0	0	6.233.885
- Concorso statale 50%	32.707	0	0	32.707	0	0	32.707
- Fondo per nuove costruzioni	359.253	0	0	359.253	0	0	359.253
- Apporto per devoluzioni	5.057.103	0	0	5.057.103	0	0	5.057.103
Demanio							
Totale	30.176.141	8.895.374	485.385	38.586.129	5.787.090	137.135	44.236.084
c) Riserva per conversione euro	2	0	4	-2	4	0	2
<b>Utili (perdite) portati a nuovo:</b>							
- Perdite portate a nuovo	(922.832)	0	0	(922.832)	0	0	(922.832)
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>					6.082		<b>6.082</b>
	<b>31.102.961</b>	<b>8.895.374</b>	<b>485.389</b>	<b>39.512.947</b>	<b>5.793.176</b>	<b>137.135</b>	<b>45.168.988</b>

Gli incrementi dell'esercizio corrente si riferiscono:

\* a contributi in conto capitale erogati dal CER per la costruzione di alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà dell'Azienda (€1.421.441);

- \* a contributi in conto capitale erogati dalla Legge 560 per la costruzione di alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà dell'Azienda (€ 4.365.649);
- \* all'utile dell'esercizio pari ad €6.082.

I decrementi, pari ad €137.135, si riferiscono allo storno di contributi per somme erroneamente imputate a carico del CER in anni precedenti.

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	157.523	B		0	0
Riserve di rivalutazione	292.393	A, B		0	0
Riserve statutarie	918.410	A, B		0	0
Riserva contributi in c/capitale art.55 TUIR	481.326	B		0	0
Riserva contributi in c/capitale	32.553.136	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
Riserva per conversione euro	0			0	0
Apporto per devoluzioni demanio	5.057.103			0	0
Riserva per conversione euro	2				
Utili (perdite) portati a nuovo	(922.832)			0	0
Utile dell'esercizio	6.082	A,B			
<b>Totale</b>	<b>45.168.988</b>				
Quota non distribuibile	<b>45.168.988</b>				
<b>Residua quota distribuibile</b>	<b>0</b>				

(\*) 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	292.393	

b) Composizione della voce Riserve statutarie

Riserve	Importo
Riserva statutaria	3.561
Fondo plusvalenze su cessione immobili	14.849

**B) Fondi per rischi e oneri**

Saldo al 31/12/2008	Saldo al 31/12/2007	Variazioni
2.339.864	558.622	1.781.242

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

Descrizione	31/12/2007	Incrementi	Decrementi	31/12/2008
Per trattamento di quiescenza	0	0	0	0
Per imposte, anche differite	0	0	0	0
Altri	558.622	2.109.354	328.112	2.339.864
	<b>558.622</b>	<b>2.109.354</b>	<b>328.112</b>	<b>2.339.864</b>

Gli altri fondi, pari ad €2.339.864 al 31/12/2008 sono così dettagliati:

Descrizione	31/12/2007	Incrementi	Decrementi	31/12/2008
Fondo interventi straordinari	0	1.756.440	0	1.756.440
Fondo sociale	310.421	0	310.421	0
Fondo attività monitoraggio	98.774	0	0	98.774
Fondo rischi cause legali	149.428	0	17.692	131.736
Fondo solidarietà	0	352.914	0	352.914
<b>Totale</b>	<b>558.622</b>	<b>2.109.354</b>	<b>328.112</b>	<b>2.339.864</b>

Gli incrementi dell'esercizio, pari complessivamente ad € 2.109.354 si riferiscono:

- per €352.914 all'accantonamento effettuato al fondo di solidarietà istituito con la Legge n°27 del 2007 (accantonamento e non debito verso gli utenti, poiché in assenza della costituzione delle commissioni previste non è stato possibile determinare singolarmente gli utenti beneficiari);

- per €1.756.440 all'accantonamento al fondo manutenzione in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 5 della Legge n°27 del 2007.

I decrementi dell'esercizio, pari complessivamente ad € 328.112, si riferiscono: per € 17.692 all'utilizzo del fondo rischi a fronte di spese legali sostenute dall'Azienda nell'esercizio per la causa Ospedale Maggiore e per € 310.421 al rilascio a conto economico del fondo sociale esistente alla data del 1/1/2008 a seguito della sua abolizione a favore del contributo di solidarietà.

**C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato**

Saldo al 31/12/2008	Saldo al 31/12/2007	Variazioni
1.477.173	1.303.872	173.301

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

Descrizione	31/12/2007	Incrementi	Decrementi	31/12/2008
Fondo Trattamento di fine rapporto a carico Azienda	1.303.872	33.269	71.877	1.265.264
Fondo Trattamento di fine rapporto a carico Fondo Tesoreria	0	211.909		211.909
<b>TOTALE TFR</b>	<b>1.303.872</b>	<b>245.178</b>	<b>71.877</b>	<b>1.477.173</b>

Nel corso del 2008, al fine di fornire una rappresentazione veritiera e corretta in bilancio, abbiamo provveduto ad iscrivere, in un apposito fondo, la quota di TFR maturata a carico del Fondo di Tesoreria. A quanto iscritto come debito verso dipendenti per TFR a carico del Fondo Tesoreria, corrisponde per pari importo un credito verso l'INPS.

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

## D) Debiti

Saldo al 31/12/2008	Saldo al 31/12/2007	Variazioni
11.915.028	15.716.027	(3.800.999)

I debiti sono valutati al loro valore nominale; il dettaglio e la scadenza degli stessi è il seguente:

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Debiti verso Enti mutuanti	244.517	508.174	851.374	1.604.065
Debiti verso Fornitori	3.471.339			3.471.339
Debiti verso ex Stato (CER) per G.S.:				
- Debiti verso ex Stato per destinazioni L. 560	2.725.736			2.725.736
- Debiti verso ex Stato per destinazioni L. 560 a scadere	86.522	236.605	128.510	451.637
- Debiti verso ex Stato (CER) es. prec.	220.377			220.377
- Debiti verso Regione Lombardia per finanziamento interventi	2.563			2.563
- Fondo per l'E.R.P.	1.024.482			1.024.482
- Fondi Legge 560	261.476			261.476

Totale debiti verso ex Stato (Cer) per G.S.	4.321.155	236.605	128.510	4.686.270
Debiti tributari	255.464			255.464
Debiti verso Istituti di previdenza	176.037			176.037
Altri debiti:				
- Depositi cauzionali		1.262.420		1.262.420
- Comuni per gestione alloggi	338.217			338.217
- Debiti verso il personale	91.268			91.268
- Debiti diversi	29.948			29.948
Totale Altri debiti	459.433	1.262.420		1.721.853
<b>Totale Debiti</b>	<b>8.927.945</b>	<b>2.007.199</b>	<b>979.884</b>	<b>11.915.028</b>

Il saldo del debito verso enti mutuanti al 31/12/2008, pari ad Euro 1.604.065, è rappresentato esclusivamente da mutui passivi ed esprime l'effettivo debito per capitale, interessi 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 BANCA INTESA Bci, della B.N.L. e della CASSA DD.PP., 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	31/12/2008	31/12/2007
IVA su cessioni e prestazioni diverse	2.377	2.865
Debiti verso Stato per IRES	40.432	15.208
Debiti verso Stato per IRAP	0	127.800
Debiti verso Erario per ritenute	212.655	79.241
<b>Totale</b>	<b>255.464</b>	<b>225.114</b>

Si evidenzia che il debito verso Stato per IRES e IRAP è esposto al netto degli acconti versati nell'anno.

Tutti i debiti iscritti in bilancio sono nei confronti di soggetti residenti in Italia. Non vi sono in bilancio debiti in valuta originaria diversa da quella utilizzata per la redazione del bilancio.

**E) Ratei e risconti**

Saldo al 31/12/2008	Saldo al 31/12/2007	Variazioni
64.512.165	62.097.467	2.414.698

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

La composizione della voce è la seguente:

Descrizione	31/12/2007	Incrementi	Decrementi	31/12/2008
Ratei passivi	5.380	3.333	5.380	3.333
Risconti passivi pluriennali	62.092.086	3.459.439	1.042.692	64.508.833
	<b>62.097.466</b>	<b>3.462.772</b>	<b>1.048.072</b>	<b>64.512.165</b>

I risconti passivi pluriennali sono così composti:

Descrizione	31/12/2007	Incrementi	Decrementi	31/12/2008
Contributi in c/capitale ante 1993	37.490.723	0	0	37.490.723
Contributi in c/capitale post 1992	9.250.098	0	0	9.250.098
Finanziamenti interventi post 1997	15.110.139	3.403.203	929.684	17.583.658
Rimborso spese stipulazione contratti	241.126	56.236	113.008	184.354
<b>Totale</b>	<b>62.092.086</b>	<b>3.459.439</b>	<b>1.042.692</b>	<b>64.508.833</b>

Finanziamenti interventi post 1997: gli incrementi, pari ad € 3.403.203, si riferiscono ai contributi in conto capitale erogati dal ex-CER e dalla Legge 560 per l'acquisto e la costruzione di alloggi di edilizia residenziale pubblica in diritto di superficie. I decrementi dell'esercizio, pari complessivamente ad €929.684, si riferiscono per € 837.295 alla copertura degli ammortamenti finanziari degli alloggi in diritto di superficie costruiti con contributo, per €86.428 allo storno dei contributi residui sugli alloggi ceduti nel corso dell'esercizio, per € 5.961 al riversamento delle somme erroneamente prelevate dal CER e dalla 560 per alcuni cantieri in diritto di superficie.

Rimborso spese per stipulazione contratti: l'incremento si riferisce alla quota di competenza 2009/2014, dei ricavi relativi ai rimborsi da parte degli inquilini della quota delle spese di registrazione contratti di loro spettanza. I decrementi si riferiscono alla quota di competenza del 2008 dei ricavi per rimborsi registrazione contratti avvenuti in anni precedenti.

I risconti passivi sopra elencati hanno tutti durata superiore ai cinque anni, ad eccezione di quelli relativi al rimborso spese stipulazione contratti.

**CONTI D'ORDINE**

Il dettaglio dei conti d'ordine al 31/12/2008 è il seguente:

Descrizione	31/12/2008	31/12/2007	Variazioni
Garanzie	11.157.259	13.328.185	(2.170.926)
Crediti verso Tesoreria Provinciale per Fondi CER art. 25 L. 513	1.002.192	5.079.409	(4.077.217)
Fabbricati in comodato	3.390.695	3.390.695	0
Beni di terzi	114.277	114.277	0
<b>Totale conti d'ordine</b>	<b>15.664.423</b>	<b>21.912.566</b>	<b>6.248.143</b>

Le garanzie, per complessivi € 11.157.259 si riferiscono a fidejussioni rilasciate per nostro conto dalla Banca Regionale Europea e dalla Milano Assicurazioni alla Regione Lombardia a garanzia dello svolgimento dei lavori per i cantieri di Gallarate, Cardano al Campo (Piazza Mazzini e via Montecchio), Jerago con Orago, Venegono Superiore, Saronno (Lotto F, Quartiere Matteotti e ex seminario, Varese (Viale Valganna, Via Valle, via Valsugana), Luino e Tradate,. Il rilascio di tali fidejussioni è conseguenza del fatto che la Regione Lombardia ha concesso dei co-finanziamenti ai Comuni della Provincia di Varese 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 è stata incaricata di eseguire la realizzazione di tali opere e a fronte di tale cofinanziamento, La Regione Lombardia ha richiesto il rilascio di fidejussioni a suo favore a garanzia della realizzazione delle opere finanziate nei tempi previsti.

I crediti verso la Tesoreria Provinciale si riferiscono alle somme depositate sul conto corrente della Banca d'Italia. La variazione, rispetto all'esercizio precedente, è dovuto all'utilizzo di detti fondi per gli interventi costruttivi su aree di proprietà ed in diritto di superficie (si veda quanto riportato a commento della voce "Immobilizzazioni" e "Contributi").

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 integrato, 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.

## CONTO ECONOMICO

### A) Valore della produzione

Saldo al 31/12/2008	Saldo al 31/12/2007	Variazioni
20.703.647	18.036.313	2.667.334

In dettaglio:

Descrizione	31/12/2008	31/12/2007	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	16.908.512	14.591.151	2.317.361
Variazioni rimanenze prodotti			
Variazioni lavori in corso su ordinazione	50.000	59.216	(9.216)
Incrementi immobilizzazioni per lavori interni	1.524.614	1.390.910	133.704
Altri ricavi e proventi:			
- Rimborsi e proventi diversi	99.408	157.619	(58.211)
- Rimborsi dallo Stato (CER) per GS	69.470	58.033	11.437
- Contributi in conto esercizio	2.051.643	1.779.384	272.259
<b>Totale valore della produzione</b>	<b>20.703.647</b>	<b>18.036.313</b>	<b>2.667.334</b>

## Ricavi per categoria di attività

I ricavi sono così ripartiti per area di attività:

Categoria	31/12/2008	31/12/2007	Variazioni
Vendite fabbricati di ed. agev.	0	0	0
Canoni di locazione	12.032.900	9.525.556	2.507.344
Canoni diversi	70.739	66.588	4.151
Rimborsi e proventi per amministrazione stabili	1.143.333	1.186.419	43.086
Rimborsi e proventi per manutenzione stabili	8.223	14.756	(6.533)
Corrispettivi diversi	14.858	55.081	(40.224)
Corrispettivi per servizi a rimborso	3.638.459	3.742.751	(104.293)
Variazione costruzioni in corso per la vendita	50.000	59.216	(9.216)
Capitalizzazione costi attività tecnica	1.524.614	1.390.910	133.704
Rimborsi e proventi diversi	99.408	157.619	(58.210)
Rimborsi dallo Stato (CER) per G.S.	69.470	58.033	11.437
Contributi dello Stato e di altri Enti in c/eserc.	2.051.643	1.779.384	275.259
<b>Totale</b>	<b>20.703.647</b>	<b>18.036.313</b>	<b>2.667.334</b>

L'ammontare dei canoni di locazione degli alloggi ammonta ad €10.599.558 con un incremento di € 2.434.354 rispetto all'esercizio precedente, dovuto agli aumenti previsti dalla legge regionale n°27 del 2007 entrata in vigore il 1 gennaio 2008.

L'ammontare dei canoni di locazione dei locali adibiti ad uso diverso dall'abitazione ammonta ad €1.433.342 con un incremento di €72.990 rispetto al 31.12.2007.

La percentuale degli utenti per area per l'esercizio 2008 è la seguente:

Area	2008
Protezione	35,98
Accesso	32,59
Permanenza	25,30
Decadenza	1,34
In via di definizione	4,79
	<b>100,00</b>

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 €227.423;
- \* contributi a copertura ammortamenti finanziari €837.295;
- \* contributi per interventi di manutenzione alloggi in proprietà per €965.424;
- \* contributi Banca Regionale Europea per interventi di utilità e sponsorizzazioni per €21.500.

## Ricavi per area geografica

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

## B) Costi della produzione

Saldo al 31/12/2008	Saldo al 31/12/2007	Variazioni
19.640.903	16.632.318	3.008.585

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

Descrizione	31/12/2008	31/12/2007	Variazioni
<b>Per materie prime, sussidiarie e merci:</b>			
- Forniture ed appalti per edilizia da vendere	50.000	59.216	(9.216)
<b>Per servizi:</b>			
- Spese generali	1.196.424	1.349.988	(153.564)
- Spese di amministrazione stabili	888.011	1.531.987	(643.976)
- Spese di manutenzione stabili	4.732.385	3.321.939	1.410.446
- Spese per servizi a rimborso	3.263.390	3.409.904	(146.514)
- Spese per interventi edilizi	1.299.057	589.454	709.603
	<u>11.379.267</u>	<u>10.203.271</u>	<u>1.175.996</u>
<b>Per godimento beni di terzi:</b>			
- locazioni hardware	61.698	49.633	12.065
<b>Per il personale:</b>			
- Salari e stipendi	2.517.402	2.211.210	306.192
- Oneri sociali	694.808	618.861	75.947
- Trattamento di fine rapporto	215.807	204.519	11.288
- Trattamento quiescenza e simili	337	337	0
- Altri costi del personale	6.743	6.813	70
	<u>3.435.097</u>	<u>3.041.740</u>	<u>393.957</u>
<b>Ammortamenti e svalutazioni:</b>			
- Ammortamento immobilizzazioni	117.179	91.574	25.605

immateriali			
- Ammortamento immobilizzazioni materiali	882.298	869.634	12.664
- Svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante	415.516	100.000	315.516
	<u>1.414.992</u>	<u>1.061.208</u>	<u>353.784</u>
Variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	0	0	0
<b>Altri accantonamenti:</b>			
- Accantonamento per interventi straordinari	1.756.440	0	1.756.440
- Accantonamento contributo di solidarietà (ex fondo sociale)	352.914	26.000	326.914
- Accantonamento per nuove costruzioni categorie speciali	0	52.693	(52.693)
- Accantonamento rischi per cause legali	0	0	0
	<u>2.109.354</u>	<u>78.693</u>	<u>2.030.661</u>
Imposte e tasse dell'esercizio (non sul reddito)	1.047.508	1.725.316	(677.808)
Altri costi correnti	142.988	413.241	(270.253)
Totale oneri di gestione	<u>1.190.496</u>	<u>2.138.557</u>	<u>(948.061)</u>
	<b>19.640.903</b>	<b>16.632.318</b>	<b>3.008.585</b>

## Costi per servizi

La diminuzione delle spese di amministrazione stabili (- €643.976) è imputabile principalmente a:

- minori costi sostenuti per le stipulazioni dei contratti di affitto (- € 332.088);
- minori spese sociali per l'utenza (- €321.559). In tale voce nel bilancio 2007 rientrava il Fondo sociale di competenza del 2007 erogato agli inquilini nel corso del 2008; i beneficiari erano individuati singolarmente prima della fine dell'esercizio e pertanto quanto da erogare si configurava come debito. Nel 2008, il fondo sociale è stato abolito a favore del contributo di solidarietà. Non essendo stati identificati alla data del bilancio i beneficiari e i relativi importi, è stato effettuato un accantonamento ad un fondo denominato appunto "fondo di solidarietà".

L'aumento registrato nella voce manutenzione stabili (complessivamente € 1.410.447) è invece imputabile alle seguenti voci di bilancio:

- per €630.550 ai maggiori costi sostenuti per gli interventi di manutenzione ordinaria;
- per €553.648 ai maggiori costi sostenuti per spese di riordino (nel 2007 parte dei costi di riordino sono stati imputati direttamente al fondo di manutenzione esistente)

- per € 244.835 ai costi sostenuti per la Manutenzione Ordinaria del Quartiere Matteotti, completamente finanziata.

L'aumento registrato nella voce interventi edilizi è imputabile quasi esclusivamente all'incremento registrato nell'esercizio, dei costi sostenuti per la progettazione (€721.198).

La voce "Spese per servizi a rimborso" è relativa alle spese condominiali (acqua, luce, gas, ecc.) addebitate o da addebitare agli inquilini.

### **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. L'incremento rispetto al precedente esercizio è direttamente correlato all'ingresso in Azienda di nuove risorse, nonché agli aumenti previsti dal nuovo contratto di lavoro.

### **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.

### **Altri accantonamenti**

Gli accantonamenti per il fondo di solidarietà e per il Fondo per interventi straordinari sono stati effettuati in ottemperanza a quanto previsto dalla Legge Regionale n° 27 del 2007.

L'accantonamento al fondo di solidarietà è stato effettuato in mancanza di una identificazione certa dei beneficiari e dei relativi importi (si veda commento nella voce "costi di amministrazione stabili").

L'accantonamento al fondo per interventi straordinari è stato effettuato sulla base di quanto eccedente dal risultato della gestione degli stabili ERP, al netto della manutenzione già effettuata nel corso dell'esercizio.

Non vi è stato margine per poter effettuare un accantonamento al fondo nuove costruzioni categorie speciali.

### **Oneri diversi di gestione**

Ammontano complessivamente ad € 1.190.496 e sono costituiti per € 1.047.508 da imposte e tasse dell'esercizio- non sul reddito- e per € 142.988 da altri costi correnti.

In dettaglio:

**Imposte e tasse dell'esercizio (non sul reddito)**

La voce comprende:

<b>Descrizione</b>	<b>31/12/2008</b>
Imposta di bollo	9.110
Imposta di registro	2.428
Iva indetraibile pro rata	925.047
Ici	82.224
Altre imposte e tasse	28.699
<b>Totale</b>	<b>1.047.508</b>

Il decremento rispetto al precedente esercizio è imputabile esclusivamente alla diminuzione dell'imposta comunale sugli immobili pagata nel corso del 2008.

**Altri costi correnti**

La voce è così composta:

<b>Descrizione</b>	<b>31/12/2008</b>
Rimborso quota residua canoni ai Comuni	142.988
Rientri somme da alloggi ceduti con contributo	0
<b>Totale</b>	<b>142.988</b>

**C) Proventi e oneri finanziari**

<b>Saldo al 31/12/2008</b>	<b>Saldo al 31/12/2007</b>	<b>Variazioni</b>
144.800	73.541	71.259

In dettaglio:

<b>Descrizione</b>	<b>31/12/20078</b>	<b>31/12/2007</b>	<b>Variazioni</b>
Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	19.785	27.544	(7.759)
Proventi diversi dai precedenti	215.967	150.268	65.699
(Interessi e altri oneri finanziari)	(90.952)	(104.271)	(13.319)
	<b>144.800</b>	<b>73.541</b>	<b>71.259</b>

Rispetto al precedente esercizio si evidenzia un incremento dei proventi finanziari diversi, e una contestuale diminuzione degli oneri finanziari diversi. L'incremento dei proventi finanziari è dovuto principalmente ad un aumento degli interessi attivi bancari (dovuti ad una maggiore giacenza media rilevata nel corso del 2008 rispetto al 2007). La variazione negli oneri finanziari diversi è dovuta principalmente ad una diminuzione degli interessi passivi su mutui.

**Proventi finanziari diversi**

Al 31/12/2008 i proventi finanziari diversi sono così costituiti:

<b>Descrizione</b>	<b>Importo</b>
Interessi su c/c bancari	182.375
Interessi su c/c Legge 560	10.807
Interessi su c/c postali	815
Altri interessi	21.970
<b>Totale</b>	<b>215.967</b>

### Interessi e altri oneri finanziari

Al 31/12/2008 sono così costituiti:

<b>Descrizione</b>	<b>Totale</b>
Interessi su rate ammortamento mutui	66.525
Interessi su c/c legge 560 da riversare ex Gestione Speciale	10.807
Interessi ed oneri su altri debiti	13.620
<b>Totale</b>	<b>90.952</b>

### D) Rettifiche di valore di attività finanziarie

<b>Saldo al 31/12/2008</b>	<b>Saldo al 31/12/2007</b>	<b>Variazioni</b>
0	0	0

### E) Proventi e oneri straordinari

<b>Saldo al 31/12/2008</b>	<b>Saldo al 31/12/2007</b>	<b>Variazioni</b>
146.464	(87.004)	233.467

In dettaglio:

<b>Descrizione</b>	<b>31/12/2008</b>	<b>31/12/2007</b>	<b>Variazioni</b>
Plusvalenze da alienazioni di beni patrimoniali	540.352	373.421	166.931
Sopravvenienze attive / Insussistenze passive	368.282	301.108	67.174
Altri	1	0	1
<b>Totale Proventi straordinari</b>	<b>908.635</b>	<b>674.529</b>	<b>234.105</b>
Sopravvenienze passive	(217.176)	(382.406)	165.230
Minusvalenze da alienazione di beni patrimoniali	(10)	0	(10)
Altri oneri straordinari	(544.985)	(379.127)	(165.858)
<b>Totale Oneri straordinari</b>	<b>(762.171)</b>	<b>(761.533)</b>	<b>(638)</b>
<b>Risultato della gestione straordinaria</b>	<b>146.464</b>	<b>(87.004)</b>	<b>233.467</b>

Le *plusvalenze da alienazioni* si riferiscono alla cessione di n°8 alloggi ai sensi della legge 560/93.

Nella voce *sopravvenienze attive* è inclusa la sopravvenienza di €310.421 relativa al rilascio a conto economico del fondo sociale precedentemente accantonato, in

considerazione del fatto che la Legge n°27 del 2007 ha abolito il fondo sociale istituendo il contributo di solidarietà.

Nella voce *Sopravvenienze passive* è compresa la somma di €78.720 quali spese gestione condomini a carico Aler per l'anno 2007 e la somma di €52.284 quale minor importo conguaglio servizi anno 2006 a carico Aler.

Gli *altri oneri straordinari*, pari ad € 544.985 si riferiscono alle somme da riversare al CER in base alla legislazione vigente. La variazione è strettamente correlata a quanto esposto sulle plusvalenze da alienazioni di beni patrimoniali.

### Imposte sul reddito d'esercizio

Saldo al 31/12/2008	Saldo al 31/12/2007	Variazioni
1.347.925	1.390.532	(42.607)

In dettaglio:

Imposte	31/12/2008	31/12/2007	Variazioni
<b>Imposte correnti:</b>	1.347.925	1.390.532	(42.607)
IRES	770.365	680.476	89.889
IRAP	577.560	710.056	(132.496)
Imposte sostitutive			
<b>Imposte differite (anticipate)</b>			
IRES			
IRAP			
	<b>1.347.925</b>	<b>1.390.532</b>	<b>(42.607)</b>

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	1.354.007	
Onere fiscale teorico (%)	13,75%	186.176
<b>Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi:</b>		0

Descrizione	Valore	Imposte
<b>Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:</b>		
Compensi Amministratori non corrisposti	3.868	

Descrizione	Valore	Imposte
<b>Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti</b>		
Compensi Amministratori non corrisposti es. prec.	(4.950)	

Descrizione	Valore	Imposte
<b>Differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi</b>		

Imposte indeducibili	82.224	
Sopravvenienze varie	22.792	
Accantonamenti indeducibili	2.509.547	
Rendite catastali	8.230.824	
Spese relative agli immobili	4.230.316	
Telefoni e telefonini	7.898	
Ammortamenti non deducibili	528	
Spese di trasporto indeducibili	618	
Rilascio Fondo sociale	(310.421)	
Proventi immobili	(9.611.609)	
Quota deducibile IRAP	(72.527)	
Contributi	(837.369)	
Utilizzo fondo svalutazione crediti	(3.094)	
<hr/>		
Imponibile fiscale	5.602.652	
<b>Imposte correnti sul reddito dell'esercizio</b>		<b>770.365</b>
Recupero imposte differite		0
<b>Imposte sul reddito d'esercizio</b>		<b>770.365</b>

### Determinazione dell'imponibile IRAP

Descrizione	Valore	Imposte
<b>Differenza tra valore e costi della produzione</b>	<b>1.062.744</b>	
<i>Costi non rilevanti ai fini IRAP</i>		
Costi del personale	3.435.097	
Accantonamenti	2.524.869	
<i>Ricavi non rilevanti ai fini IRAP</i>		
		<b>7.022.710</b>
Onere fiscale teorico (%)	3,90	273.886
<b>Variazioni in aumento:</b>	<b>10.024.742</b>	
- contributi	9.047.198	
- proventi straordinari	540.352	
- consulenze/amministratori	354.968	
- ICI	82.224	
<b>Variazioni in diminuzione:</b>	<b>1.382.280</b>	
- contributi	(837.295)	
- oneri straordinari	(544.985)	
<b>Imponibile Irap</b>	<b>15.665.171</b>	
Deduzioni Cuneo Fiscale	(855.950)	
<b>Imponibile Irap</b>	<b>14.809.221</b>	
<b>IRAP corrente per l'esercizio</b>		<b>577.560</b>
Recupero imposte differite		
<b>IRAP dell'esercizio</b>		<b>577.560</b>

Ai sensi del punto 14) dell'art. 2427 del Codice civile si evidenziano le

informazioni richieste sulla fiscalità differita e anticipata:

### **Fiscalità differita / anticipata**

Non sono state rilevate passività per imposte differite sulle “Riserve contributi in conto capitale” in quanto la tassazione delle stesse avviene in unica soluzione.

Non sono state iscritte attività per imposte anticipate poiché non sussistono le condizioni richieste dai principi contabili per la contabilizzazione del beneficio fiscale futuro.

### **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. 6/200 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**

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

<b>Qualifica</b>	<b>N.</b>	<b>Compenso</b>
Amministratori	7	215.905
Collegio sindacale	3	60.333

Il presente bilancio, composto da Stato patrimoniale, Conto economico e Nota

integrativa, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Varese, 25 Maggio 2009

F.to Il PRESIDENTE

F.to Il DIRETTORE GENERALE