

**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

Bilancio Consuntivo 2008:
Relazione del Presidente al
Consiglio di Amministrazione

Il presente Bilancio Consuntivo 2008, che chiude con un utile di € 6.082, viene sottoposto all'approvazione del Consiglio di Amministrazione nei termini statutari.

In qualità di Presidente dell'ALER di Varese, sottopongo alla Vostra approvazione il bilancio al 31 dicembre 2008 corredato dalla presente relazione, da quella del Collegio dei Sindaci e dalla nota integrativa, nonché di tutti i prospetti previsti dalla normativa Regionale.

Principali accadimenti aziendali

Nel corso del mese di Maggio 2008 è stato rinnovato il Consiglio di Amministrazione di questa Azienda con decreto n°4135 del 23 aprile 2008, con relativa seduta di insediamento del 16 maggio 2008. Sempre con il medesimo provvedimento sono stato nominato Presidente dell'ALER di Varese. Gli unici consiglieri riconfermati sono stati Aimetti e Vadelka (nel precedente Consiglio con la funzione di vice presidente).

Nella seduta del 29 Maggio a seguito della mia proposta, procedura prevista dal 1° comma dell'articolo 11 della Legge Regionale n°13 del 15/06/1996, è stato nominato Direttore Generale Mario Rossi. L'incarico di Direttore Generale, per sopraggiunti limiti di età, si è concluso a fine dicembre.

Nel corso dei primi mesi dell'anno 2008 ha trovato attuazione la legge di riforma dei canoni (L. 27 del 8/11/2007). L'applicazione delle nuove norme per il calcolo del canone ha comportato un aggravio di lavoro per tutta l'Azienda ed in particolare per l'Area Amministrativa, in quanto le diverse interpretazioni normative si sono susseguite nel corso dei primi mesi dell'anno, creando notevoli disagi e continui "aggiustamenti" nella procedura di calcolo dei canoni (procedura che ha necessitato di pesanti modifiche).

L'entrata in vigore della legge Regionale n°27, ispirata al principio di sopportabilità per l'inquilino e di sostenibilità economica del sistema ERP, ha compor-

tato un aumento dei canoni di locazione, nel complesso, significativo. La Legge continua a tutelare le fasce di reddito più deboli e le famiglie numerose o con portatori di handicap, ma ha innalzato i canoni minimi (da meno di 7 euro a 20 euro ad esempio per gli utenti in area di protezione) e aumentato i canoni per i nuclei con reddito ISEE medio e alloggi ubicati in zone di pregio della città.

L'aumento dei canoni di locazione, congiuntamente alla situazione di crisi economica nazionale, ha comportato un innalzamento significativo della morosità per canoni di locazione e servizi accessori, nonostante il nostro continuo impegno per il contenimento del fenomeno della morosità.

Numerose anche per il 2008 sono state le richieste di riduzione del canone a seguito di variazioni delle situazioni reddituali degli utenti, con particolare riferimento alla perdita del posto di lavoro.

Aler Varese si è sempre impegnata negli anni passati a sostenere gli inquilini collocati nelle fasce di reddito più basse erogando un contributo (denominato "fondo sociale") di € 200 per gli utenti collocati in prima fascia e di € 100 per gli utenti collocati in seconda fascia. La legge Regionale n° 27 ha abolito il Fondo sociale e ha istituito il cosiddetto Contributo di Solidarietà. Benché le finalità siano le stesse (dare sostegno alle famiglie in difficoltà economica), le modalità sono significativamente differenti. La legge infatti prevede che vengano istituite delle Commissioni composte da membri dell'ALER e rappresentanti dei Comuni e dei sindacati degli inquilini. Nonostante il nostro impegno affinché le Commissioni venissero istituite in tempi brevi ad oggi solo 19 Comuni su oltre 50 hanno risposto positivamente indicando i loro rappresentanti e approvando il regolamento. Nel corso del 2009 si procederà all'erogazione del contributo (per il quale è stato effettuato apposito stanziamento in bilancio) ma solo per gli utenti che risiedono nei Comuni con i quali verrà istituita formalmente la Commissione.

Tra le novità previste dalla Legge Regionale 27 (art. 9, Valorizzazione e razionalizzazione del patrimonio), vi è la ripresa della vendita degli alloggi. A tal fine è stato istituito un ufficio vendite che nel corso del 2008 ha lavorato alla predisposizione di un piano di vendita occupandosi di tutti gli adempimenti previsti dalla legge.

Assetto aziendale

Nell'anno in corso è continuato l'adeguamento della struttura aziendale, per ottenere una organizzazione più consona ai nuovi bisogni e alle esigenze future.

In un'ottica di migliore organizzazione dei processi aziendali, e rispondendo agli obiettivi perseguiti dalla Regione Lombardia, nell'ambito del nuovo Sistema Regionale ai fini di un migliore monitoraggio e controllo della spesa pubblica per tutti gli enti di derivazione regionale, ha istituito una nuova area denominata "Area Vendite Sviluppo – Sistema Rete – Programmazione piani ERP", coordinata da un dirigente e comprendente non solo la funzione già esistente di "gestione dei Condomini" ma creando un ulteriore settore dedicato alle vendite degli alloggi del patrimonio dell'Azienda secondo la normativa vi-

gente. Tale nuova area costituita nell'agosto 2008 ha principalmente affrontato una prima fase di organizzazione dei propri processi lavorativi, approntando già verso fine anno una prima bozza del "piano vendite" relativa al patrimonio cedibile a termini di legge con una prima indagine conoscitiva verso l'esterno rivolta agli utenti potenziali acquirenti.

Presso l'Area Amministrativa inoltre è stato istituito, sempre a partire dal mese di agosto 2008, un "Ufficio Acquisti", sorto principalmente dall'esigenza di monitorare ed ottimizzare gli acquisti dell'Azienda per la gestione ordinaria.

Dal punto di vista del numero di dipendenti, vi è stato un incremento di 3 unità a tempo indeterminato.

Nel corso dell'esercizio infine l'Azienda si è avvalsa della prestazione lavorativa di 6 unità assunte a tempo determinato e 4 collaboratori a progetto.

L'anno 2008 si può considerare, dunque, un anno ancora di assestamento dal punto di vista organizzativo.

Relazione Tecnica

L'Area Tecnica nell'anno 2008 ha svolto, in dettaglio, le seguenti attività:

PROGRAMMAZIONE DEI LAVORI:

Ai sensi della normativa vigente, l'Area Tecnica, ha redatto il Programma Triennale dei lavori e il relativo Elenco Annuale. Gli atti in argomento sono stati regolarmente adottati, pubblicati ed infine approvati dal Consiglio di Amministrazione con Delibera 20/12/2007 n. 468/2007.

In particolare l'Elenco Annuale dei lavori per l'anno 2008 prevedeva una spesa di:

1. € **48.695.000,00** quale costo globale di opere previste per il settore **Area Tecnica Costruzioni** di cui € 20.193.289,63 sostenuto con cofinanziamento regionale ed € 28.501.710,37 sostenuto con finanziamento diretto A.L.E.R.-Varese. Gli interventi riguardano opere di nuova costruzione e di recupero e/o ristrutturazione e precisamente:

> **nuove costruzioni:** € 35.150.000,00
di cui € 18.765.598,00 cofinanziati dalla Regione Lombardia
ed € 16.384.402,00 finanziamento diretto A.L.E.R.-Varese

> **recuperi e/o ristrutturazioni** € 13.545.000,00
di cui € 1.427.691,54 cofinanziati dalla Regione Lombardia
ed € 12.117.308,46 finanziamento diretto A.L.E.R.-Varese

2. per il Settore **Area Tecnica Manutenzione** sono state previste le seguenti spese:

- € 4.045.517,00 di Manutenzione Ordinaria
- € 3.366.000,00 di Manutenzione Straordinaria.

AREA TECNICA MANUTENZIONE:

1) APPALTI MANUTENZIONE ORDINARIA

Nel mese di ottobre dell'anno 2008 si sono conclusi n. 2 appalti di Manutenzione Ordinaria iniziati nell'anno 2007. L'attività di manutenzione si è protratta sino alla fine dell'anno 2008 mediante affidamenti diretti a imprese di fiducia per l'esecuzione di lavori e servizi vari di manutenzione ordinaria. L'attività dell'anno 2008 è riportata in sintesi nella tabella riepilogativa sottostante

- numero totale richieste di lavori, servizi e forniture n. 6.837
- numero totale riordini alloggi e A.U.I. n. 238
- volume fatturato annuo € 2.793.153,42 (*)

(*) vanno aggiunti € 400.000,00 circa non ancora contabilizzati relativi a ordini delle Imprese aggiudicatrici degli appalti unici.

2) APPALTI MANUTENZIONE ORDINARIA

Al termine dell'anno 2008 sono stati redatti n. **10 progetti esecutivi** di Manutenzione Ordinaria e pronto intervento da eseguire negli stabili di proprietà e/o gestiti dall'ALER, dislocati in Varese e provincia, suddivisi in **ZONA NORD e ZONA SUD** e appartenenti alle seguenti categorie:

- opere edili, opere da lattoniere, opere da fabbro, opere da falegname;
- opere da idraulico;
- opere da elettricista;
- opere da imbianchino;
- riordino alloggi disdettati.

QUADRO ECONOMICO COMPLESSIVO APPALTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA

| QUADRO TECNICO ECONOMICO 1 | | |
|----------------------------------|----------------|-----------------------|
| A COSTO DELLE OPERE | € 3.237.300,00 | |
| B ONERI PER LA SICUREZZA | € 32.700,00 | |
| COSTO BASE D'ASTA | | € 3.270.000,00 |
| ONERI COMPLEMENTARI e IVA | | |
| SOMMANO | | € 1.066.400,00 |
| COSTO GLOBALE | | € 4.336.400,00 |

3) PERIZIE SUPPLETIVE E STATI FINALI

Nel corso dell'anno 2008 è stata redatta n. 1 perizia suppletiva dei lavori di manutenzione straordinaria da realizzarsi su n° 3 fabbricati:

- Via F.lli Cervi, 14/16 - 24 alloggi -- fabbricato D - "MOC + MOF";
- Via Avogadro 35/37- 24 alloggi - fabbricato E - "MOF";
- Via Avogadro 31/33 - 24 alloggi - fabbricato F - "MOF".

I lavori sono appaltati all'impresa **AIRCOM s.r.l.** - Via delle Industrie 1 Zona ASI - Aragona (AG).

Nel mese di settembre del medesimo anno il cantiere si è concluso con l'emissione dello stato finale da parte del Direttore dei Lavori, come risulta dai

relativi atti d'archivio, e tutt'ora il cantiere è in fase di Collaudo Tecnico Amministrativo.

4) DIREZIONE LAVORI ED ASSISTENZA E RUP

Tutti i lavori di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria, sono stati diretti dal personale dell' Area Tecnica – Manutenzione. Lo stesso personale ha svolto le mansioni di assistenza ai lavori di tutti i cantieri, nonché l'attività di Coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione. L'attività di RUP è stata svolta fino al mese di settembre 2008 dall'Arch. Corrado Moro, Dirigente dell'Area Tecnica, e successivamente dall'Arch. Roberto Tadiello, Quadro Direttivo dell'Area Tecnica Manutenzione.

AREA TECNICA COSTRUZIONI:

1) SCHEMI DI CONVENZIONE:

Sono state approvati n. 5 schemi di convenzione:

1. Cardano al Campo – via Montecchio PCERS II° AVVISO;
2. Malpensa 2000 – Messa in sicurezza degli immobili;
3. Castellanza – via Madonna – D.L. 159/07 legge 222/07;
4. Saronno – ex Seminario – PRERP 2007-2009;
5. Venegono Superiore – via San Rocco – Canone Moderato;

2) SOTTOSCRIZIONE ACCORDI QUADRO:

- > Approvazione schemi Accordo Quadro per **intervento in Comune di Gallarate – via Sant'Agostino**;
- > Approvazione schemi Accordo Quadro per **n. 14 Interventi PRERP 2007-2009**.

3) STUDI DI FATTIBILITA'/PIANI ATTUATIVI/PIANI INTEGRATI/PIANI PARTICOLAREGGIATI:

- > Studio di Fattibilità GALLARATE – VIA ALEARDI;
- > Programma integrato SARONNO – EX SEMINARIO – PIAZZA SANTUARIO;
- > Piano Attuativo – VARESE – PIAZZALE STAFFORA;
- > Attuazione Piano Particolareggiato CISLAGO PP5;
- > Studio di Fattibilità VARESE - PIAZZALE STAFFORA;
- > Studio di Fattibilità – Variante Urbanistica FAGNANO OLONA – VIA DANTE;
- > Studio di Fattibilità – Variante Urbanistica VARESE – PIAZZALE STAFFORA;
- > Programma Riqualficazione Urbana – GALLARATE – VIA SANT'AGOSTINO – VIA ALEARDI;

4) ACQUISIZIONE AREE:

- > Restituzione Aree porzione di terreno in diritto di superficie LUINO – via Moncucco;

- > Acquisto terreno CISLAGO PP5;
- > Acquisizione bonaria Aree CARNAGO – via Repubblica;
- > Acquisizione bonaria Aree CARNAGO – via Cavour;

5) PROGETTI PRELIMINARI E RELATIVI Q.T.E. N. 1:

Sono stati progettati direttamente o in collaborazione con professionisti esterni e comunque coordinati dall'Area Tecnica Costruzioni, lavori per un totale complessivo di € 70.595.000,00.

Detto importo è distinto come segue:

PROGETTI DA FASE PRELIMINARE E FASE ESECUTIVA: € 34.890.000,00

PROGETTI SOLO FASE PRELIMINARE: € 35.705.000,00

I progetti riguardano in particolare le seguenti località:

a) Prerp 2007-2009:

- > Castellanza – via Madonnina
- > Varese – Piazzale Staffora;
- > Fagnano Olona – via Dante;
- > Cislago – PP5;
- > Olgiate Olona – via Brennero;
- > Saronno – ex Seminario;
- > Gallarate – via Sant'Agostino III° Lotto;
- > Carnago – via Repubblica;
- > Carnago – via Cavour;
- > Tradate – via Crocefisso;
- > Somma Lombardo – via Colombo;
- > Uboldo – vicolo Trentino;
- > Varese – via Valsugana;

b) Interventi programmati Elenco Annuale 2008:

- > Varese – Piazzale Staffora - ed. convenzionata;
- > Varese – Piazzale Staffora - ed. convenzionata;
- > Cislago – via Libertà – ed convenzionata;
- > Tradate – via Broggi – ed. convenzionata;
- > Luino – via Goldoni – ed. convenzionata;
- > Castellanza – via San Giovanni – ed. convenzionata;
- > Carnago – via Cavour – ed. convenzionata;
- > Gallarate – via Aleardi – ed. convenzionata;
- > Gallarate – via Aleardi – ed. convenzionata;
- > Varese – via Friuli – ed convenzionata;
- > Varese – via Friuli – ed. canone moderato;

6) PROGETTI DEFINITIVI E RELATIVI Q.T.E. N. 1:

Prerp 2007-2009:

- > Castellanza – via Madonnina
- > Varese – Piazzale Staffora;
- > Fagnano Olona – via Dante;
- > Cislago – PP5;
- > Olgiate Olona – via Brennero;
- > Saronno – ex Seminario;

- > Gallarate – via Sant’Agostino III° Lotto;
- > Carnago – via Repubblica;
- > Carnago – via Cavour;
- > Tradate – via Crocefisso;
- > Somma Lombardo – via Colombo;
- > Uboldo – vicolo Trentino;
- > Varese – via Valsugana;

7) APPALTI

Nel corso dell’anno 2008 sono state esperite n. 2 gare di appalto per un importo complessivo di € **6.332.000,00**:

- a. Lavori per la costruzione di un fabbricato per complessivi n. 20 alloggi in Comune di VENEGONO SUPERIORE – VIA SAN ROCCO – EDILIZIA CONVENZIONATA – importo a base d’asta € 2.058.000,00;
- b. Lavori per il recupero edilizio di un fabbricato in Comune di Varese – viale Monterosa – NUOVA SEDE A.L.E.R.-VARESE - importo a base d’asta € 4.274.000,00.

8) DIREZIONI E ASSISTENZE AI LAVORI

Nel corso dell’anno 2008 è stata eseguita direttamente dal personale dell’Area Tecnica Costruzioni, la Direzione e Assistenza dei Lavori relativi a n. 13 cantieri e precisamente:

- n. 6 Direzioni lavori;
- n. 13 Assistenze lavori.

9) PERIZIE SUPPLETIVE

Nel corso dell’anno 2008 sono state redatte n. 4 perizie suppletive e di variante, relative ai cantieri sotto indicati:

- > VENEGONO SUPERIORE – via San Rocco – ex Sinergy- canone moderato;
- > JERAGO CON ORAGO – via Dante – canone moderato;
- > SARONNO – via Amendola FABBR. X3.

10) ATTO DI TRANSAZIONE

Nel corso dell’anno 2008 è stato necessario trattare la controversia insorta con un’Impresa Appaltatrice per il cantiere di TRADATE – via P. Micca – PCERS II° AVVISO – case a canone sociale – NC - n. 52 nuovi alloggi, pertanto è stato necessario trattare con la stessa Impresa. La controversia con un atto di transazione ai sensi ex art. 239 Decreto Legislativo 163/2006.

11) STATI FINALI E RELATIVI Q.T.E.

Nel corso dell’anno 2008 sono stati approvati n. 5 Stati Finali ed i relativi Q.T.E. n. 4 e precisamente:

- > VARESE – via della Valle n. 5 – Case a Canone Moderato – n. 11 alloggi;
- > OPERE DI URBANIZZAZIONE – COMUNE DI CAVARIA CON PREMEZZO – via I° Maggio – LEGGE 513/77 art. 25;

- > JERAGO CON ORAGO – via Dante – Case a canone moderato – n. 20 alloggi;
- > CARDANO AL CAMPO – via Montecchio – PCERS II° AVVISO – Case a Canone Sociale – n. 12 alloggi;
- > LUINO – via Goldoni – PCERS I° AVVISO - Case a Canone Sociale – n. 12 alloggi;

12) CERTIFICATI DI COLLAUDO E RELATIVI Q.T.E. N. 5

Nel corso dell'anno 2008 sono stati emessi e approvati n. 7 certificati di collaudo tecnico-amministrativo finale ed i relativi .Q.T.E. N. 5 per i seguenti lavori:

- > TRADATE – via Dante – Case a Canone Sociale – RE- n. 10 alloggi;
- > GALLARATE – via Sant'Agostino – I° Lotto – Emergenza Abitativa – Case a Canone Sociale – NC - n. 19 alloggi + spazio a servizi del Comune;
- > GALLARATE – via Sant'Agostino – II° Lotto – Emergenza Abitativa – Case a Canone Sociale – NC - n. 20 alloggi;
- > LUINO – via Goldoni – PCERS I° AVVISO - Case a Canone Sociale – RE - n. 12 alloggi;
- > JERAGO CON ORAGO – via Dante – Case a canone moderato – RU - n. 20 alloggi;
- > VARESE – via Valsugana – PCERS II° AVVISO – Case a Canone Sociale – NC - n. 32+8 alloggi – collaudo in corso d'opera;

Sono stati collaudati lavori per un importo complessivo di € **9.752.570,00**.

13) DATI ECONOMICI ATTIVITA' TECNICA:

Durante il corso dell'anno 2008, sono stati contabilizzati lavori per un importo complessivo di € **6.830.000,00** che riguardano i seguenti cantieri:

- > CARDANO AL CAMPO – via Montecchio – PCERS II° AVVISO – NC - Case a Canone Sociale – NC - n. 12 alloggi;
- > FAGNANO OLONA – via Cellini – PCERS I° AVVISO – Case a Canone Sociale – NC - n. 16 alloggi;
- > GALLARATE – I° e II° Lotto – via Sant'Agostino – Emergenza Abitativa – Case a Canone Sociale – NC - n. 39 alloggi + spazio ad uso Comune di Gallarate;
- > SARONNO – via Amendola - FABBR. X1 e X4 – Contratto di Q.re II° Avviso – Case a Canone Sociale – NC - n. 70 alloggi;
- > SARONNO – via Amendola – FABBR. X3 – Contratto di Q.re II° Avviso – Case a Canone sociale e Moderato – NC- n. 16 alloggi;
- > TRADATE – via P. Micca – Case a Canone Sociale – NC - n. 52 alloggi;
- > VARESE – via Talizia – Case a Canone Sociale e Moderato – NC- n- 32 alloggi;
- > VARESE – via Valsugana – Case a Canone Sociale e Moderato – NC - n. 40 alloggi;
- > VENEGONO SUPERIORE – via San Rocco – Case a Canone moderato – NC - n. 25 alloggi;
- > VARESE – viale Monterosa – NUOVA SEDE ALER-VARESE – RE;

- > JERAGO CON ORAGO – via Dante – Case a Canone moderato – RU - n. 20 alloggi;
- > LUINO – via Goldoni – PCERS I° AVVISO - Case a Canone Sociale – RE- n. 12 alloggi;
- > VARESE – via della Valle n. 5 – Case a Canone Moderato – RE - n. 11 alloggi;
- > VARESE – viale Valganna nn. 92-94 – Case a Canone Sociale – RE - n. 16 alloggi;

14) COSTI GLOBALI

Durante il corso dell'anno 2008 sono stati pagati importi globali relativi a lavori e oneri complementari pari ad € 10.377.500,00 di cui € 1.805.500,00 relativi a interventi inseriti nell'elenco Annuale 2008/Programma Triennale 2008-2010 ed € 8.572.000,00 per interventi relativi a lavori in corso e/o da ultimare.

15) ULTIMAZIONE LAVORI

Durante l'anno 2008 sono stati emessi i certificati di ultimazione per n. 28 alloggi e precisamente:

- > JERAGO CON ORAGO – via Dante – Case a Canone moderato – RU - n. 20 alloggi;
- > VARESE – viale Valganna nn. 94 – n. 8 alloggi – RE - Case a Canone Sociale;

16) CONSEGNA ALLOGGI

Nel corso dell'anno 2008 si è proceduto alla consegna di n. 82 alloggi agli assegnatari aventi diritto:

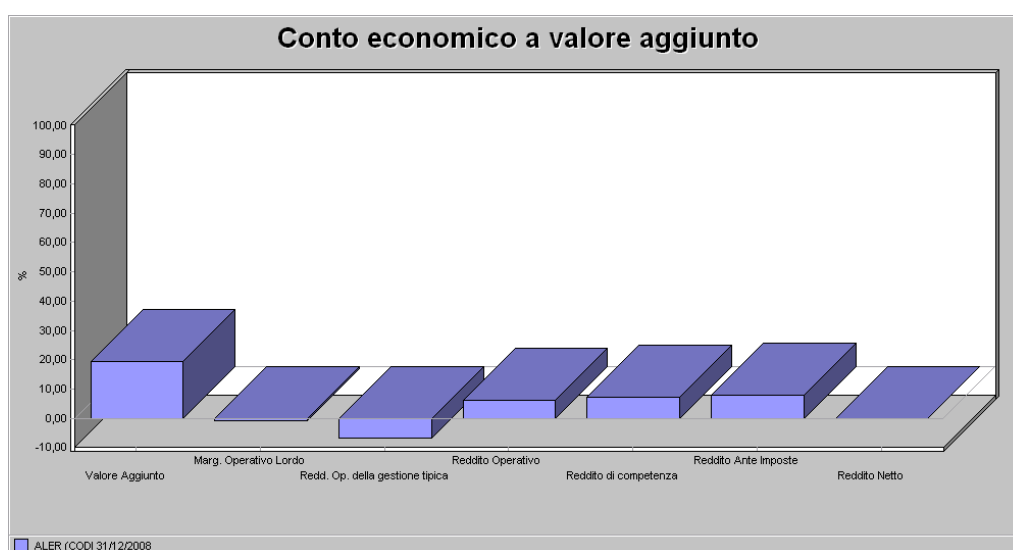
- > CARDANO AL CAMPO – via Montecchio – PCERS II° AVVISO – Case a Canone Sociale – NC - n. 12 alloggi;
- > LUINO – via Goldoni – PCERS I° AVVISO - Case a Canone Sociale – RE - n. 12 alloggi;
- > VARESE – via della Valle n. 5 – Case a Canone Moderato – RE - n. 11 alloggi;
- > GALLARATE – I° e II° Lotto – via Sant'Agostino – Emergenza Abitativa – Case a Canone Sociale – NC - n. 39 alloggi + spazio ad uso Comune di Gallarate;
- > VARESE – viale Valganna nn. 92-94 – Case a Canone Sociale – RE - n. 16 alloggi.

Si precisa che per gli alloggi a canone moderato di Varese – via della Valle, il Comune di Varese ha riscontrato grosse difficoltà ad assegnare gli alloggi, in quanto, a differenza del canone sociale, cambiano i requisiti richiesti e soprattutto il canone d'affitto decisamente più elevato. Attualmente gli alloggi occupati sono n. 4.

Principali dati economici

Il conto economico riclassificato a valore aggiunto dell'Azienda, confrontato con quello dell'esercizio precedente, è il seguente: (in Euro):

| | 31/12/2008 | 31/12/2007 | Variazione |
|--|--------------------|------------------|------------------|
| Ricavi netti | 16.908.512 | 14.591.151 | 2.317.361 |
| Costi esterni | 13.631.717 | 11.179.244 | 2.452.473 |
| Valore Aggiunto | 3.276.795 | 3.411.907 | (135.112) |
| Costo del lavoro | 3.435.097 | 3.041.740 | 393.357 |
| Margine Operativo Lordo | (158.302) | 370.167 | (528.469) |
| Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti | 999.477 | 961.208 | 38.269 |
| Risultato Operativo | (1.157.779) | (591.041) | (566.738) |
| Proventi diversi | 2.220.521 | 1.995.036 | 225.485 |
| Proventi e oneri finanziari | 144.800 | 73.541 | 71.259 |
| Risultato Ordinario | 1.207.542 | 1.477.536 | (269.994) |
| Componenti straordinarie nette | 146.465 | (87.004) | 233.469 |
| Risultato prima delle imposte | 1.354.007 | 1.390.532 | (36.525) |
| Imposte sul reddito | 1.347.925 | 1.390.532 | (42.607) |
| Risultato netto | 6.082 | 6.082 | |



A migliore descrizione della situazione reddituale della società si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di redditività confrontati con gli stessi indici relativi ai bilanci degli esercizi precedenti.

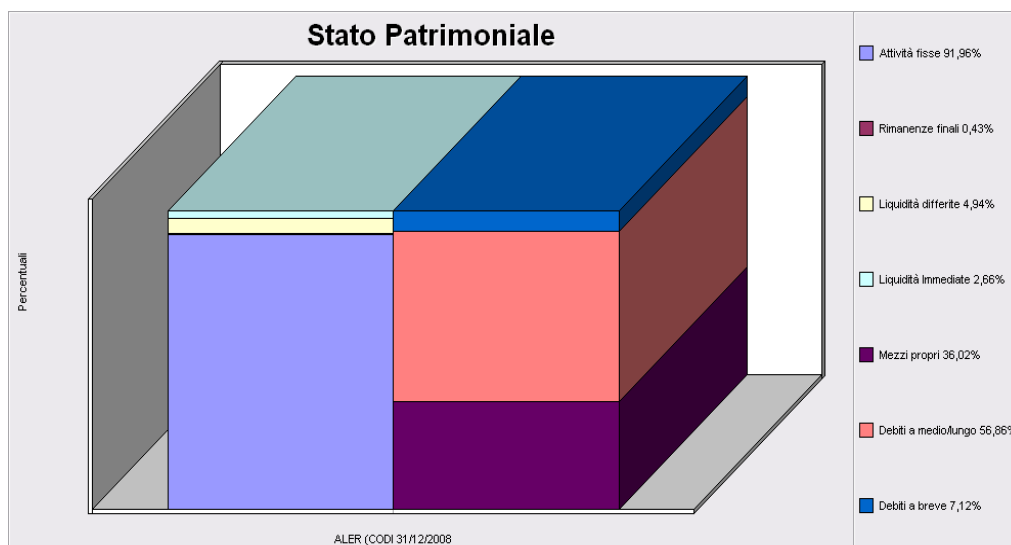
| | 31/12/2008 | 31/12/2007 |
|-----------|------------|------------|
| ROE netto | 0,00 | |
| ROE lordo | 0,03 | 0,04 |
| ROI | 0,01 | 0,01 |
| ROS | 0,06 | 0,10 |

Principali dati patrimoniali

Lo stato patrimoniale riclassificato confrontato con quello dell'esercizio precedente è il seguente (in Euro):

| | 31/12/2008 | 31/12/2007 | Variazione |
|--|-------------|------------|------------|
| Immobilizzazioni immateriali nette | 5.232.098 | 4.942.680 | 289.418 |
| Immobilizzazioni materiali nette | 109.610.717 | 99.388.247 | 10.222.470 |
| Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie | 34 | 34 | |

| | | | |
|---|---------------------|---------------------|---------------------|
| Capitale immobilizzato | 114.842.849 | 104.330.961 | 10.511.888 |
| Rimanenze di magazzino | 541.966 | 491.966 | 50.000 |
| Crediti verso Clienti | 3.057.395 | 2.071.588 | 985.807 |
| Altri crediti | 2.480.465 | 3.153.271 | (672.806) |
| Ratei e risconti attivi | 500.585 | 571.549 | (70.964) |
| Attività d'esercizio a breve termine | 6.580.411 | 6.288.374 | 292.037 |
| Debiti verso fornitori | 3.471.339 | 3.198.502 | 272.837 |
| Acconti | | | |
| Debiti tributari e previdenziali | 431.502 | 364.470 | 67.032 |
| Altri debiti | 4.780.588 | 8.554.397 | (3.773.809) |
| Ratei e risconti passivi | 64.512.165 | 62.097.467 | 2.414.698 |
| Passività d'esercizio a breve termine | 73.195.594 | 74.214.836 | (1.019.242) |
| Capitale d'esercizio netto | (66.615.183) | (67.926.462) | 1.311.279 |
| Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato | 1.477.173 | 1.303.872 | 173.301 |
| Debiti tributari e previdenziali (oltre 12 mesi) | | | |
| Altre passività a medio e lungo termine | 3.967.399 | 2.336.754 | 1.630.645 |
| Passività a medio lungo termine | 5.444.572 | 3.640.626 | 1.803.946 |
| Capitale investito | 42.783.094 | 32.763.873 | 10.019.221 |
| Patrimonio netto | (45.168.988) | (39.512.948) | (5.656.040) |
| Posizione finanziaria netta a medio lungo termine | (972.730) | (1.169.842) | 197.112 |
| Posizione finanziaria netta a breve termine | 3.358.624 | 7.918.917 | (4.560.293) |
| Mezzi propri e indebitamento finanziario netto | (42.783.094) | (32.763.873) | (10.019.221) |



Principali dati finanziari

La posizione finanziaria netta al 31/12/2008 era la seguente (in Euro):

| | 31/12/2008 | 31/12/2007 | Variazione |
|--|------------------|------------------|----------------|
| Depositi bancari | 3.339.307 | 2.798.080 | 541.227 |
| Denaro e altri valori in cassa | 2.358 | 1.714 | 644 |
| Azioni proprie | | | |
| Disponibilità liquide ed azioni proprie | 3.341.665 | 2.799.794 | 541.871 |

| | | | |
|--|------------------|--------------------|--------------------|
| Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni | 261.476 | 5.119.123 | (4.857.647) |
| Obbligazioni e obbligazioni convertibili (entro 12 mesi) | | | |
| Debiti verso soci per finanziamento (entro 12 mesi) | | | |
| Debiti verso banche (entro 12 mesi) | | | |
| Debiti verso altri finanziatori (entro 12 mesi) | 244.517 | | 244.517 |
| Anticipazioni per pagamenti esteri | | | |
| Quota a breve di finanziamenti | | | |
| Debiti finanziari a breve termine | 244.517 | | 244.517 |
| Posizione finanziaria netta a breve termine | 3.358.624 | 7.918.917 | (4.560.293) |
| Obbligazioni e obbligazioni convertibili (oltre 12 mesi) | | | |
| Debiti verso soci per finanziamento (oltre 12 mesi) | | | |
| Debiti verso banche (oltre 12 mesi) | | | |
| Debiti verso altri finanziatori (oltre 12 mesi) | 1.359.548 | 1.820.526 | (460.978) |
| Anticipazioni per pagamenti esteri | | | |
| Quota a lungo di finanziamenti | | | |
| Crediti finanziari | (386.818) | (650.684) | 263.866 |
| Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine | (972.730) | (1.169.842) | 197.112 |
| Posizione finanziaria netta | 2.385.894 | 6.749.075 | (4.363.181) |

A migliore descrizione della situazione finanziaria si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di bilancio, confrontati con gli stessi indici relativi ai bilanci degli esercizi precedenti.

| | <i>31/12/2008</i> | <i>31/12/2007</i> |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Liquidità primaria | 1,07 | 1,13 |
| Liquidità secondaria | 1,13 | 1,17 |
| Indebitamento | 0,30 | 0,43 |
| Tasso di copertura degli immobilizzi | 0,43 | 0,42 |

L'indice di liquidità primaria è pari a 1,07. La situazione finanziaria della società è da considerarsi dunque buona.

L'indice di liquidità secondaria è pari a 1,13. Un quoziente maggiore dell'unità indica che l'azienda nel breve periodo è in grado di fronteggiare interamente i debiti correnti.

Altre informazioni sul bilancio e sui relativi allegati

Per quanto riguarda l'articolo 3 della D.G.R. 16 maggio 2003 - n. 7/13046 e successive integrazioni e modifiche si specifica che:

- ✓ la gestione degli alloggi di Edilizia residenziale pubblica presenta un saldo a zero come evidenziato nell'allegato prospetto n. 4 di cui al punto a) della citata D.G.R.;
- ✓ L'andamento dei canoni di locazione secondo l'area di appartenenza è specificato nel prospetto n. 7 di cui al punto B) della citata D.G.R. e nella tabella n. 2;
- ✓ L'analisi della morosità è indicata nel prospetto n. 8 di cui al punto B) della citata D.G.R.;

✓ La situazione del personale emerge dal prospetto n. 9 di cui al punto F) della citata D.G.R.

Si rimanda, come di consueto, per l'analisi dettagliata dei singoli conti, alla nota integrativa che costituisce parte integrante del Bilancio Consuntivo.

Vale la pena commentare insieme alcuni dati presenti nel bilancio e ben raffigurati dai grafici allegati.

Il Canone medio annuo (tab.1) è aumentato rispetto l'anno precedente, come conseguenza dell'introduzione della Legge n°27 del 2007 e in conseguenza anche dell'inserimento di nuovi alloggi nel nostro patrimonio (tab. 2).

La morosità (tab.4) rispetto al 2007 è aumentata sia per quanto riguarda la morosità totale sia per quanto riguarda quella relativa ai soli canoni di locazione e denota una crescente difficoltà economica di una buona parte dei nostri utenti. Tale dato riflette la situazione economica generale che ha visto una progressiva diminuzione del potere di acquisto delle famiglie italiane ed in particolare dei ceti meno abbienti come già commentato nella prima parte della relazione.

Riguardo alle spese effettuate per la manutenzione ordinaria (tab.5), nel 2008 si è registrato un incremento rispetto all'anno 2007. Tuttavia occorre porre in evidenza che la suddetta tabella riporta solo il totale della manutenzione ordinaria (Iva esclusa) a carico del conto economico e che nel 2007 sono state effettuate spese di manutenzione programmata (circa 1,1 milioni di euro) imputate al relativo fondo. In aggiunta alla manutenzione svolta nell'anno, nel bilancio 2008 è stato effettuato un accantonamento al fondo manutenzione per € 1.756.440.

Infine va evidenziato che nel corso del 2008 sono stati effettuati lavori di manutenzione ordinaria per il quartiere Matteotti sito in Saronno, completamente finanziata (circa 965 mila euro). Inoltre sono stati effettuati lavori di manutenzione ordinaria sugli stabili di proprietà della Regione in località Malpensa, il cui onere economico è a carico della Regione stessa, ma che vede impegnato il nostro personale tecnico che, in virtù di una convenzione stipulata tra ALER e la Regione Lombardia, si occupa della manutenzione del verde e di piccoli interventi di manutenzione ordinaria. Anche nel corso del 2008 l'Azienda ha dunque mostrato grande attenzione agli aspetti manutentivi del nostro patrimonio soprattutto in considerazione del continuo ed inevitabile degrado dei nostri immobili.

La voce "Imposte" (pag. 30 della nota integrativa), nonostante la riduzione della percentuale d'imposta applicata, rimane una delle note dolenti del nostro bilancio. Esse rappresentano, per il 2008, il 6,5% del valore della produzione dell'esercizio! Complessivamente ammontano ad € 1.347.925 con una riduzione minima rispetto al precedente esercizio (- € 42.607).

E' sensibilmente diminuita, invece, l'imposta sull'ICI a seguito dell'abolizione dell'imposta per la prima casa (art 1 decreto legge n°93 del 27 Maggio 2008), beneficio riservato anche agli alloggi regolarmente assegnati dalle nostre Aziende.

In ogni caso le ALER, sotto la guida di Federcasa, continueranno il loro lavoro affinché a livello politico regionale e nazionale giungano le nostre istanze per ottenere delle agevolazioni fiscali (ad esempio l'abolizione dell'IRAP) che riconoscano l'importanza del nostro ruolo sociale.

Con riferimento al prospetto n° 4 TER e al rispetto delle percentuali previste ex l.r. 27/2007, art 11, c. 3c, mi preme mettere in evidenza che sia per quanto riguarda le spese relative al centro di costo amministrazione stabili, sia per la quota delle spese generali, è stata rispettata la condizione di non superare le percentuali di incidenza di detti costi sul totale, relative all'anno 2005.

Con riferimento alle tabelle predisposte per la Regione, con la suddivisione dei costi e dei ricavi per centro di costo, occorre segnalare che anche per il 2008, il centro di costo costruzioni registra una "perdita" (oltre 950 mila euro), evidenziando ancora una volta che i compensi spettanti per l'attività tecnica costruttiva non riescono a coprire i costi della struttura. Fermo restando l'importanza del settore costruzioni (senza il quale non avremmo più nuovi stabili da destinare alla locazione o alla vendita), occorre intervenire presso la Regione affinché, nella redazione dei prospetti allegati al bilancio consuntivo, si tenga conto in sede di imputazione dei costi e dei ricavi ai vari centri di costo, di come una parte dei ricavi per locazione debbano essere attribuiti a tale centro di costo.

La gestione dei box, delle attività conto terzi e del no-profit chiudono in utile, compensando la perdita del settore costruzioni e determinando l'utile di esercizio di € 6.082.

La gestione degli stabili di ERP chiude in pareggio con un accantonamento al Fondo interventi straordinari di € 1.756.440.

Informazioni attinenti all'ambiente e al personale

Tenuto conto del ruolo sociale dell'impresa, come evidenziato anche dal documento sulla relazione sulla gestione del Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli esperti contabili, si ritiene opportuno fornire le seguenti informazioni attinenti l'ambiente ed il personale.

Nel corso dell'esercizio non si sono verificati morti sul lavoro del personale iscritto al libro matricola né si sono verificati infortuni gravi sul lavoro che abbiano comportato lesioni gravi o gravissime al personale iscritto al libro matricola.

Nel corso dell'esercizio non si sono registrati addebiti in ordine a malattie professionali su dipendenti o ex dipendenti e cause di mobbing per cui la società è stata dichiarata definitivamente responsabile.

Nel corso dell'esercizio la nostra società ha effettuato investimenti in sicurezza del personale, con particolare riferimento all'acquisto di materiale anti-infortunistico per il personale tecnico addetto ai cantieri (scarpe antinfortunistiche, casco, giacca, mascherine, guanti, ecc...).

Sono in fase di programmazione dei corsi di aggiornamento in materia di sicurezza per il personale.

Per quanto riguarda, l'ambiente, si precisa che nel corso dell'esercizio non si sono verificati danni ambientali per cui l'Azienda sia stata dichiarata colpevole. Nel corso dell'esercizio alla nostra Azienda non sono state inflitte sanzioni o pene per reati o danni ambientali.

Investimenti

Per quanto riguarda gli investimenti, si rinvia a quanto commentato nella nota integrativa.

Attività di ricerca e sviluppo

Ai sensi dell'articolo 2428 comma 2 n°1, si da atto che non sono iscritti in bilancio nell'attivo patrimoniale poste relative alle attività di ricerca e sviluppo.

Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e consorelle e Azioni proprie e azioni/quote società controllanti

Fattispecie non applicabili alla nostra Azienda.

Informazioni ai sensi dell'art. 2428, comma 2, al punto 6 bis, del Codice Civile

Vi informo, inoltre, che il rischio di credito è rappresentato dall'esposizione della nostra Azienda a potenziali perdite che possono derivare dal mancato adempimento delle obbligazioni assunte dagli inquilini. Il rischio di credito con l'inquilinato è costantemente monitorato dall'Azienda e, peraltro, l'esposizione è suddivisa tra un elevatissimo numero di utenti. Il fondo svalutazione crediti iscritto in bilancio è ritenuto congruo per far fronte a tale tipologia di rischio.

Circa le politiche e le scelte sulla base delle quali si intende fronteggiare l'eventuale rischio di liquidità, si precisa quanto segue:

- l'Azienda ha a disposizione presso il Cassiere un fido di € 3.000.000 al momento non ancora utilizzato;
- nel corso del 2009 è stata indetta una gara pubblica europea per il reperimento di fonti di finanziamento per un totale di € 22.420.000; la gara verrà esperita a fine luglio e, se verrà aggiudicata, presumibilmente per fine settembre/primi di ottobre avremo i fondi richiesti;
- a partire da maggio 2009 l'Azienda si è dotata dello strumento del cash flow, al fine di monitorare eventuali problemi di liquidità in modo da poterli fronteggiare prima del loro verificarsi.

Non sussiste per la nostra Azienda il rischio di mercato, in quanto nell'esercizio 2008:

- non abbiamo avuto operazioni in valute differenti dall'euro (rischio valutario);
- non abbiamo in bilancio finanziamenti a tasso variabile (rischio di tasso);
- operiamo in un mercato dove la domanda è sempre crescente e dove siamo gli unici ad offrire, insieme ai Comuni, alloggi a canone sociale sul territorio del Comune di Varese e della Provincia. I prezzi degli affitti sono peraltro stabiliti da Leggi Regionali (rischio di prezzo).

Principali fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Il nuovo anno è iniziato sotto la guida del nuovo Direttore Generale Dott. Antonino Carrara, persona di comprovata esperienza e preparazione che tuttavia, per motivi personali, ha preferito rinunciare all'incarico alla fine di marzo 2009.

Si è dunque ritenuto opportuno affidare l'incarico di direttore generale facente funzione al dott. Pietro Lettieri, già dirigente di questa Azienda, allo scopo di garantire continuità all'attività aziendale in attesa della nomina del nuovo direttore generale.

Nel corso dei primi mesi dell'anno 2009 ha trovato attuazione la legge n° 36 del 30 dicembre 2008 recante le modifiche a leggi regionali in materia di edilizia residenziale pubblica che, tra le altre, ha apportato delle modifiche alla Legge Regionale n°27. Tali modifiche hanno reso necessario un ulteriore lavoro da parte dell'Area Amministrativa per l'adeguamento dei canoni di locazione ai parametri e alle nuove disposizioni introdotte.

A partire dal mese di maggio 2009, l'Azienda si è avvalsa dello strumento dell'archiviazione sostitutiva dei documenti fiscali per la parte di fatturazione attiva relativa ai canoni e servizi accessori degli inquilini. Le fatture 2009 emesse precedentemente verranno successivamente acquisite in digitale partendo dalle fatture cartacee.

Sempre nel corso del 2009 è proseguito il processo per l'avvio del controllo di gestione, allo scopo di fornire i migliori strumenti di controllo e pianificazione alla Direzione e agli Amministratori.

Con deliberazione n° VIII/09277 del 8 aprile 09, la Regione Lombardia ha approvato il primo stralcio del piano di vendita presentato dall'Azienda, per un totale di n° 166 alloggi ed un valore stimato di € 11.269.294. Tale piano ha una validità di 5 anni.

Dichiarazioni

Il presente conto consuntivo è sottoposto, ai sensi dell'art. 25 del Regolamento di Contabilità, previsto dall'art. 16 della legge regionale n.13 del 19/6/1996,

al controllo ed alla certificazione da parte della società di revisione Tickmark S.p.A. con sede a Bergamo.

Ai sensi dell'allegato B, punto 26, del D.Lgs. n° 196/2003 recante Codice in materia di protezione dei dati personali, gli amministratori danno atto che l'Azienda si è adeguata alle misura in materia di protezione dei dati personali, alla luce delle disposizioni introdotte dal D. Lgs. N°196/2003 secondo i termini e le modalità ivi indicate. In particolare segnalano che il Documento Programmatico sulla Sicurezza, depositato presso la sede sociale e liberamente consultabile, è stato redatto in data 01 Marzo 2005 e successivamente aggiornato. Ad oggi, a causa dei ripetuti avvicendamenti al vertice dell'Azienda, il documento è in fase di revisione, e le nomine in fase di aggiornamento.

La nostra Azienda non si è avvalsa della rivalutazione facoltativa dei beni aziendali di cui alla legge n°342/2000 (decreto legge n°185/2008).

Destinazione del risultato d'esercizio

Alla luce di quanto esposto, si invita ad approvare il Bilancio consuntivo per l'esercizio 2008 e i relativi allegati e si propone al Consiglio di così destinare il risultato di esercizio:

| | | |
|---|-------------|--------------|
| Utile d'esercizio al 31/12/2008 | Euro | 6.082 |
| 5% a riserva legale | Euro | 304 |
| A copertura perdite esercizi precedenti | Euro | 5.778 |

Varese, 28 maggio 2009.

Il Presidente

F.to Paolo Galli