

ALER - Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale della provincia di Bergamo

Sede in Via G. Mazzini 32/a ó 24128 BERGAMO

Reg. Imp. di Bg n. 444145/1996 - r.e.a. di Bg n. 0293663

CODICE FISCALE/P.IVA 00225430164

1. Nota integrativa al bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013

PARTE A ó CRITERI DI VALUTAZIONE	Pag. 17
PARTE B ó INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE	Pag. 22
PARTE C ó INFORMAZIONI SUL CONTO ECONOMICO	Pag. 35
PARTE D ó ALTRE INFORMAZIONI	Pag. 41

Informazioni concernenti l'attività svolta

L'Azienda è un Ente Pubblico di natura economica, istituito dalla Regione Lombardia con la legge n. 13/1996 e successive modificazioni ed integrazioni che disciplina l'ordinamento degli enti operanti nel settore dell'edilizia residenziale pubblica, dotato di personalità giuridica, di autonomia imprenditoriale e organizzativa, patrimoniale e contabile e di proprio statuto approvato dal consiglio regionale.

Ha il compito di soddisfare il fabbisogno di edilizia residenziale pubblica nel quadro della programmazione regionale, provinciale e comunale.

PARTE A ó CRITERI DI VALUTAZIONE

Principi contabili e criteri di valutazione.

I criteri di valutazione adottati sono conformi alle disposizioni legislative vigenti, integrate ed interpretate dai principi contabili nazionali enunciati dai Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili recentemente aggiornati dall'Organismo Italiano di Contabilità (O.I.C.), oltre alla legislazione nazionale e regionale specifica per gli IACP, comunque denominati.

I principi contabili utilizzati nella redazione del bilancio chiuso al 31/12/2013, di seguito riportati, sono ispirati ai criteri generali della prudenza, della competenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività e tenendo conto della funzione economica degli elementi attivi e passivi considerati.

Per ciascuna voce in ossequio alle disposizioni dell'art. 2423-ter codice civile, è stato indicato l'importo della voce corrispondente dell'esercizio precedente.

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).

Non sono state effettuate deroghe alle norme previste dal codice civile e dai principi contabili nazionali.

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

Immobilizzazioni immateriali

Sono iscritte al costo storico di acquisizione ed esposte al netto del relativo ammortamento direttamente imputato alle singole voci.

Qualora l'ammobilizzazione alla data di chiusura del bilancio risulti durevolmente di valore inferiore a quello iscritto, essa viene svalutata a tale minor valore e, se vengono meno i motivi della rettifica effettuata, la svalutazione non viene mantenuta negli esercizi successivi.

La voce diritti d'utilizzazione delle opere dell'ingegno si riferisce ai costi sostenuti per l'acquisto di programmi informatici e software specifico (licenze d'utilizzo).

L'aliquota applicata sulle capitalizzazioni che riguardano il software è pari al 33%.

Immobilizzazioni materiali

Gli immobili di proprietà concessi in locazione sono quelli di civile abitazione e non si è ritenuto necessario, come avvenuto anche in passato, procedere all'ammortamento in quanto gli immobili non perdono di valore in considerazione delle periodiche manutenzioni a cui sono sottoposti.

Gli altri beni sono iscritti al costo d'acquisto, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione, e rettificato degli ammortamenti accumulati.

Gli ammortamenti, imputati a conto economico, sono da sempre calcolati sistematicamente a quote costanti sulla base di aliquote economico-tecniche determinate in relazione alla residua possibilità d'utilizzazione economica dei relativi beni.

Sulla base di una puntuale applicazione del principio contabile OIC 16, aggiornato, e a seguito anche di una revisione delle stime della vita utile degli immobili strumentali (sede, box, negozi, cantine), è stata scorporata la quota parte di costo riferita alle aree di sedime degli stessi.

Lo scorporo del valore dei terreni dai fabbricati in questione è avvenuto già nell'esercizio 2006, secondo corrette regole di valutazione che risultano essere sostanzialmente conformi alle percentuali forfetarie stabilite dalla normativa fiscale.

Conseguentemente, non si è proceduto allo stanziamento delle quote d'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. Per effetto delle regole fiscali introdotte dalla legge finanziaria per il 2008, ma applicabili dal 2005, l'attribuzione proporzionale dei valori dei fondi ammortamenti esistenti al 31/12/2005 ai fabbricati e ai terreni è stata effettuata dall'Azienda, essendo regola corretta anche sul piano civilistico.

I beni acquistati di costo limitato e di uso continuo, non superiore ad Euro 516 sono stati interamente ammortizzati nell'esercizio anche in relazione alle difficoltà della loro gestione e del loro controllo nel rispetto del n. 12 dell'art. 2426 c.c. In concreto detti beni sono completamente ammortizzati nell'esercizio di acquisto.

I costi di manutenzione e riparazione che hanno natura ordinaria vengono spesi.

Per gli investimenti effettuati nel corso dell'anno gli ammortamenti sono ridotti del 50% in quanto i beni sono utilizzati mediamente solo per parte dell'anno.

Le aliquote applicate sono riepilogate nel seguito:

Box e negozi: 3%

Altri beni:

- ▣ macchinari vari e macchine elettroniche: 20%;
- ▣ mobili e arredi: 12%;
- ▣ impianti d'allarme, di ripresa fotografica e televisiva 30%.

Si segnala che le immobilizzazioni in corso e acconti riguardano solo i cantieri non ultimati e non anche quelli in attesa del collaudo finale ma già assegnati e capitalizzati.

Ammortamento beni gratuitamente devolvibili

I beni immobili costruiti su terreni di proprietà di terzi, nel nostro caso esclusivamente di proprietà comunale, che devono essere consegnati al Comune concedente in perfetta efficienza al termine della concessione, sono iscritti nelle immobilizzazioni materiali (fabbricati) in conformità alle norme che disciplinano la contabilità degli enti operanti nel settore dell'edilizia residenziale pubblica anziché fra gli altri beni come previsto dal principio contabile n. 24.

A fronte dell'iscrizione in bilancio come immobilizzazioni dei costi sostenuti per la costruzione ed eventuali oneri per la manutenzione straordinaria, vi è l'iscrizione, in diminuzione delle stesse nell'Attivo Patrimoniale anziché tra i fondi rischi ed oneri del Passivo Patrimoniale, del Fondo ammortamento beni gratuitamente devolvibili le cui caratteristiche sono:

- quote annue costanti;
- ammontare determinato dividendo il costo dei beni per il numero degli anni di durata della concessione;
- in caso di modifica della durata della concessione le quote di ammortamento sono proporzionalmente ridotte o aumentate a partire dall'esercizio in cui la modifica è divenuta operativa;
- in caso di incremento o decremento del costo dei beni in relazione ad ampliamenti o ammodernamenti, la quota di ammortamento viene modificata a partire dall'esercizio in cui si è verificata la situazione, in misura pari al relativo ammontare diviso il numero di anni residui di durata della concessione.
- il contributo pubblico ricevuto (100%) per l'edificazione è ripartito, con la tecnica del risconto passivo, per la durata del periodo d'ammortamento.

Immobilizzazioni finanziarie

I crediti verso altri, compresi nelle immobilizzazioni finanziarie, sono composti in massima parte dalle rate dei mutui concessi agli acquirenti dei nostri alloggi ai sensi della Legge 560/1993 garantiti da ipoteca e dai depositi cauzionali a garanzia contratti utenze diverse.

Le partecipazioni sono iscritte al valore di acquisto o di sottoscrizione.

Crediti e debiti

I crediti sono esposti al valore nominale, rettificato dall'accantonamento per rischi su crediti di importo calcolato nella misura che si ritiene idonea a rappresentare il presumibile valore di realizzo.

I debiti sono rilevati al valore nominale.

I crediti e i debiti sono tutti contabilizzati in Euro in quanto non ne esistono in valuta estera.

Sono comprese le imposte anticipate, riferite sia all'IRRES che all'IRRAP, per l'iscrizione della fiscalità differita attinente alla svalutazione dei crediti, all'accantonamento per lavori di manutenzione da effettuare sugli stabili e al fondo rischi per attività contenziosa, importi fiscalmente deducibili in futuro.

L'Azienda ha proceduto al calcolo delle imposte anticipate in quanto i piani aziendali consentono con ragionevole certezza di prevedere in futuro redditi fiscali imponibili negli anni in cui si riverseranno le differenze temporanee d'imposta.

Ratei e risconti

Sono determinati secondo il criterio della competenza economica e temporale in applicazione del principio di correlazione dei costi e dei ricavi in ragione d'esercizio, principio per altro adottato per la contabilizzazione di tutti i proventi e gli oneri.

Rimanenze di magazzino

Sono rappresentate da interventi in corso d'esecuzione per la realizzazione di alloggi destinati alla vendita e sono stati iscritti in base all'avanzamento degli stessi alla chiusura dell'esercizio con riferimento ai corrispondenti "Certificati di pagamento" che comprendono SAL, spese tecniche, urbanizzazioni ecc. I valori iscritti sono inferiori ai valori di mercato.

Fondi per rischi ed oneri

Sono stanziati per coprire perdite o debiti d'esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non erano 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.

Gli stanziamenti effettuati nell'esercizio ed in quelli precedenti sono stati attentamente valutati in seguito a quanto consigliato dai legali di fiducia dell'Azienda che curano i contenziosi in essere o potenziali.

Fondo per imposte, anche differite

Le imposte differite sono determinate tenuto conto dell'effetto fiscale connesso alle differenze temporanee dei componenti positivi di reddito rilevati contabilmente e fiscalmente rinviati in esercizi futuri, al termine dell'esercizio in corso non esistono imposte differite in quanto l'effetto per la rateizzazione della tassazione, ripartita in quinti, dell'IRAP sui contributi in conto capitale dell'anno 2007 si è azzerato per effetto del riversamento nell'anno 2011.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato.

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, al netto degli acconti erogati, ed è pari a quanto si dovrebbe corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data e comprende le quote versate alla Tesoreria INPS, inoltre alcune quote sono versate alla previdenza complementare a cui risultano iscritti alcuni dipendenti.

Imposte

Le imposte dell'esercizio sono determinate in applicazione alla vigente normativa.

L'imposta sul reddito delle società è stata determinata con l'applicazione dell'aliquota ridotta al 50% prevista dall'art.6, comma 1, lettera c bis), DPR 601/1973, mentre per l'IRAP è stata applicata l'aliquota e le norme in vigore per le società commerciali.

I crediti e debiti per imposte sono classificati, al netto degli acconti versati e delle ritenute subite, nella voce Crediti o Debiti Tributari. A fine esercizio risulta un saldo a credito per IVA di Euro 888.411, un saldo a debito IRES di Euro 10.826, un saldo per le ritenute a terzi pari a Euro 9.896 ed un saldo a credito IRAP di Euro 92.108.

Le imposte 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 riguardo a differenze temporanee sorte o annullate nell'esercizio.

Il calcolo della fiscalità differita e anticipata esistente al 31/12/2013 è stato effettuato utilizzando le aliquote previste per gli esercizi in cui le differenze temporanee si riverseranno.

La tassazione sul reddito dei fabbricati locati a canone sociale è calcolata ex art. 185 TUIR (regime legale di determinazione del canone ó reddito imponibile determinato in misura pari al canone di locazione ridotta del 15% anche se d'importo inferiore alla rendita catastale).

Riconoscimento di ricavi e costi

Sono esposti in bilancio secondo i principi della competenza e della prudenza con rilevazione dei relativi ratei e risconti.

I ricavi ed i proventi sono indicati al netto di resi, abbuoni, revisioni, e delle imposte direttamente connesse con la prestazione dei servizi.

I costi ed oneri sono imputati in bilancio secondo criteri analoghi a quelli di riconoscimento dei ricavi.

Conti d'ordine

Sono esposti al valore nominale, tenendo conto degli impegni e dei rischi in essere alla chiusura dell'esercizio.

Sono riferibili essenzialmente agli stabili in gestione, ai fondi della gestione speciale per finanziamento interventi edilizi, alle cauzioni ad altre imprese (sono rappresentate da fidejussioni da imprese assicurative rilasciate nei confronti di Regione Lombardia e Comuni a garanzia di parte dei finanziamenti per interventi costruttivi).

Dati sull'occupazione

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

Organico	31/12/2013	31/12/2012	Variazioni
Dirigenti	4	4	0
Impiegati	55	56	0
Operai	0	0	0
Altri	0	0	0
	59	60	0

A fine esercizio il numero complessivo dei dipendenti dell'ALER era pari a n. 59 unità (di cui n. 7 a tempo parziale).

La forza lavoro, mediamente occupata nell'anno, è calcolata secondo i seguenti criteri:

- ciascuna unità di personale che ha prestato servizio per tutto l'anno è quantificata in 1 anno/persona;
- ciascuna unità di personale assunta o cessata nel corso dell'anno è quantificata in base alla percentuale dell'anno di presenza in servizio (esempio tre mesi = 0,25 anno/persona);
- ciascuna unità di personale a tempo parziale è quantificata in base alla percentuale di presenza per la tipologia part-time concesso;

ed è stata pari a 56,99 persone (di cui 2,75 complessivi assenti per maternità, aspettativa, malattia prolungata, benefici Legge 104/1992) rispetto a n. 58,24 persone dell'anno precedente

Il contratto nazionale di lavoro applicato agli impiegati è il CCNL FEDERCASA, il contratto applicato alla sfera dirigenziale è il CCNL CISPEL per dirigenti delle imprese dei servizi pubblici locali.

PARTE B ó INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE

A) Crediti per versamenti ancora dovuti

Data la natura pubblica dell'Azienda, non esistono crediti di siffatta specie.

B) Immobilizzazioni

BI. Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
3.296	10.155	(6.859)

Il prospetto riepilogativo è il seguente:

Descrizione Costi	Valore 31/12/2012	Incrementi esercizio	Decrementi esercizio	Amm.to esercizio	Valore 31/12/2013
Diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	10.155	466		(7.325)	3.296
Altre immobilizzazioni	0				0
TOTALE	10.155	466		(7.325)	3.296

Precedenti rivalutazioni, ammortamenti e svalutazioni

Il costo storico al termine dell'anno è così composto:

Descrizione Costi	Costo storico	Fondo amm.to	Rivalutaz.	Svalutaz.	Valore netto
Diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	272.371	(269.075)	0	0	3.296
Altre immobilizzazioni	0	0	0	0	0
TOTALE	272.371	(269.075)	0	0	3.296

BII. Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
172.285.548	166.518.612	5.766.936

Terreni e Fabbricati

Descrizione	Importo
Costo storico	157.424.052
Ammortamenti esercizi precedenti	(14.968.154)
Saldo al 31/12/2012	142.455.898
Acquisizione dell'esercizio	8.136.244
Decrementi dell'esercizio (811.462 ó fondo amm.to 7.708)	(803.754)
Ammortamenti dell'esercizio	(1.070.223)
Saldo al 31/12/2013	148.718.165

Immobilizzazione materiali	Valore lordo	Fondo amm.to	Valore netto
Valore aree dei fabbricati civili in diritto proprietà	11.719.816	0	11.719.816
Fabbricati strumentali	11.718.065	(1.910.700)	9.807.365
<i>Box in diritto di superficie</i>	6.095.458	(1.132.806)	4.962.652
<i>Negozi in diritto di superficie</i>	374.360	(84.516)	289.844
	6.469.818	(1.217.322)	5.252.496
<i>Box in diritto di proprietà di cui area</i>	3.712.732	(542.993)	3.169.739
<i>Negozi in diritto di proprietà di cui area</i>	1.535.515	(150.385)	1.385.130
	279.994		
	5.248.247	(693.378)	4.554.869
Fabbricati civili	140.550.136	(14.009.203)	126.540.933
<i>in diritto di proprietà</i>	65.008.806	0	65.008.806
<i>in diritto di superficie</i>	75.541.330	(14.009.203)	61.532.127
Sede	760.815	(110.764)	650.051
<i>area</i>	25.870	(4.683)	21.187
<i>uffici</i>	734.945	(106.081)	628.864
			0
	164.748.832	(16.030.667)	148.718.165

Le acquisizioni sono costituite dai costi sostenuti nell'esercizio e nei precedenti per lavori di:

- nuova costruzione:
 - (Romano di Lombardia via Cucchi ó canone moderato) (*di cui area 688.900*) p 4.133.581
 - (Romano di Lombardia via Cucchi ó canone sociale) (*di cui area 311.100*) p 1.866.682
 - (Ciserano ó località Zingonia) p 189.427
- manutenzione straordinaria per partizioni esterne, rifacimento asfalti, abbattimento barriere architettoniche (ascensori), sostituzione infissi in
 - *immobili in proprietà* p 970.755
 - *immobili in diritto di superficie* p 790.218
- sostituzione infissi sede p 1.760.973
- p 185.581
- p 8.136.244

I decrementi sono costituiti dalla vendita di n.2 alloggi in base alla L.R. 27/2009 per p 36.429, e di n.5 alloggi a Castione della Presolana per p 381.422 ed p 83.582 valore area, oltre a p 310.029 per riduzione valore patrimoniale dei fabbricati in Trescore Balneario, Sarnico e Romano di Lombardia per i quali è stata recuperata l'intera IVA a seguito dell'opzione ad imposizione IVA dei relativi contratti di locazione.

Gli ammortamenti tecnici dell'esercizio sono stati calcolati per Euro 22.048 sugli immobili di proprietà adibiti a sede aziendale e per Euro 123.473, al netto di Euro 479 per riduzione fondo ammortamento per cessione posti auto in Castione della Presolana, sulle unità immobiliari in proprietà, diverse da abitazione quali box e negozi; il fondo ammortamento alla fine dell'esercizio ammonta ad Euro 804.142. Come precisato nel paragrafo relativo ai criteri di valutazione, l'ammortamento tecnico degli immobili in questione è stato effettuato escludendo il valore delle aree sulle quali insistono gli stessi.

L'ammortamento finanziario, calcolato sugli alloggi e sulle unità diverse da abitazione, è calcolato sulla base della durata della convenzione ed ammonta ad Euro 924.223. Il fondo ammortamento finanziario è portato in diretta diminuzione del valore degli immobili costruiti in diritto di superficie, nell'esercizio 2013 è stato diminuito di Euro 7.229 per effetto della vendita di unità immobiliari di cui alla L.R. 27/2009 e pertanto ammonta a Euro 15.226.525

Gli stabili iscritti in patrimonio sono stati rivalutati ai sensi della Legge 11/2/52 n. 74 per Euro 269.102 (contropartita ó Riserve di rivalutazione ó nel patrimonio netto).

Altri beni

Descrizione	Importo
Costo storico	781.171
Ammortamenti esercizi precedenti	(662.694)
Saldo al 31/12/2012	118.477
Acquisizione dell'esercizio	19.055
Cessioni dell'esercizio (4.985 ó fondo amm.to 4.985)	0
Ammortamenti dell'esercizio	(47.512)
Saldo al 31/12/2013	90.020

Immobilizzazioni in corso e acconti

Descrizione	Importo
Saldo al 31/12/2012	23.944.237
Incremento dell'esercizio	6.116.191
Decrementi	6.583.064
Saldo al 31/12/2013	23.477.364

Gli interventi costruttivi di risanamento e di ristrutturazione in corso sono stati iscritti al costo. Le immobilizzazioni in corso includono esclusivamente i cantieri in corso al 31 dicembre 2013 di seguito elencati:

Conto	Descrizione	Saldo finale
	FINANZIATI CON CESSIONI L. 560/93	11.677.129
1205130016	BG-Q.RE AUTOSTRADA	7.679.004
1205130017	BG B.GO PALAZZO	2.174.552
1205130029	BG B.GO PALAZZO 1° E 2° LOTTO SOCIALE	1.408.633
1205130031	BG MANUTENZIONE STRAORDINARIA VIA ROVELLI	414.940
	INTERVENTI COSTRUTTIVI - MEZZI PROPRI	7.575.565
1205140026	BG BORGO PALAZZO	7.575.565
	INTERVENTI COSTRUTTIVI FONDI L.R. 27/2009 VENDITE	777.336
1205150003	INTEGRAZIONE BG AUTOSTRADA V. CARNOVALI FONDI L.R. 27 VENDITA (rimborso relativo a transazione definitiva con Impresa Emini Spa ó polizza fidejussoria n. 1634882)	-228.640
1205150004	BG BORGO PALAZZO	538.425
1205150005	MANUTENZIONE FABBRICATI ALER IN CONDOMINIO	467.551
	INTERVENTI DI RECUPERO DI EDILIZIA SOVVENZIONATA L.513/77	2.268.916
1205210014	BG PIAZZALE AQUILEIA	2.268.916
	INTERVENTI COSTRUTTIVI FONDI REGIONE LOMBARDIA P.R.E.R.P.	1.178.418
1205220001	BG BORGO PALAZZO 1° E 2° LOTTO FONDI REGIONE	1.178.418
	TOTALE	23.477.364

Questi cantieri si riferiscono ad immobili patrimonio locati o ad immobili in costruzione che verranno locati, e i lavori di manutenzione sono straordinari in quanto incrementativi e non ricorrenti.

I lavori in corso d'esecuzione sono iscritti in base al criterio dello stato d'avanzamento: i costi sono riconosciuti e imputati in funzione dell'avanzamento effettivo dei lavori.

Si segnala che non sono state effettuate nel presente esercizio rivalutazioni o svalutazioni.

I decrementi derivano

dalla patrimonializzazione dell'intervento di

- nuova costruzione in Romano di Lombardia via Cucchi, canone sociale e moderato (Euro 5.957.295),
- manutenzione straordinaria partizioni esterne XI tranche (Euro 412.252)
- manutenzione straordinaria partizioni esterne XII tranche (Euro 72.694)

BIII. Immobilizzazioni Finanziarie

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
68.770	121.402	(52.632)

Il saldo delle immobilizzazioni finanziarie è costituito per Euro **12.329** da partecipazioni in altre imprese:

- n°621 Azioni UBI BANCA valorizzate al costo d'acquisto, Euro 1.407, che è inferiore alla quotazione di borsa del 2° semestre 2013
- Quote Edilizia Popolare Euro 452
- Quote Azioni Gesospel/Confservizi e Previdenza Euro 3.100
- Quote C.L.S. (Cispel Lombardia Servizi Srl) Euro 7.370

e per Euro 56.441 dalla voce "Crediti", come di seguito dettagliata:

Descrizione	31/12/2012	Incrementi	Decrementi	31/12/2013
Cauzioni a garanzia contratti diversi (energia elettrica ótelefono óacqua - gas)	15.320	3.105	(1.155)	17.270
Crediti da alienazioni L.560/93	93.753		(54.582)	39.171
Totale	109.073	3.105	(55.737)	56.441

C) ATTIVO CIRCOLANTE

CI. Rimanenze

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
4.200.121	4.310.246	(110.125)
Descrizione	31/12/2013	31/12/2012
2) Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati:		
costruzioni in corso destinate alla vendita	1.782.991	1.773.247
4) Prodotti finiti e merci:		
costruzioni ultimate destinate alla vendita	2.417.130	2.536.999
Totale	4.200.121	4.310.246

- Valore contabile delle costruzioni in corso destinate alla vendita:
 - Calvenzano Euro 682.510
 - Ghisalba V. Borsellino Euro 423.400
 - Stezzano P.P. Tartaruga Euro 677.081
Euro 1.782.991
- Valore contabile delle costruzioni ultimate destinate alla vendita:
 - Treviglio V. Peschiera Euro 624.401
 - Calusco - P.L. Capora Euro 1.792.729
Euro 2.417.130

Rispetto all'esercizio precedente si rilevano variazioni nei saldi contabili delle nuove costruzioni destinate alla vendita per effetto dei lavori in corso e la diminuzione, tra i fabbricati ultimati, riferita al fabbricato di Calusco d'Adda per la vendita di n. 1 alloggio e n. 1 autorimessa.

CII. Crediti

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
8.229.391	6.532.591	1.696.800

I crediti sono tutti di origine nazionale.

Il saldo è così suddiviso secondo le scadenze (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Verso clienti	4.842.588			4.842.588
Verso imprese controllate				
Verso imprese collegate				
Verso controllanti				
Per crediti tributari	980.519	43.224		1.023.743
Per imposte anticipate	538.702	167.587		706.289
Verso altri	1.509.490	147.281		1.656.771
Saldo al 31/12/2013	7.871.299	358.092		8.229.391

Crediti verso clienti ed utenti

I crediti verso clienti ed utenti ammontano ad Euro 4.842.588 e sono iscritti al netto del Fondo Svalutazione Crediti di Euro 3.484.451.

La composizione del saldo è la seguente:

Crediti per canoni di locazione e rimborsi spese da inquilini in:	7.704.322
- alloggi di proprietà ALER e Demanio	7.108.731
- alloggi comunali in gestione	595.591
Cambiali attive	6.784
Crediti verso clienti (amministrazioni condominiali, rimborso spese di manutenzione, comprende Euro 197.212 per fatture da emettere)	615.933
Totale	8.327.039
Fondo svalutazione crediti	(3.484.451)
Saldo Netto	4.842.588

Descrizione	F.do svalutazione ex art. 2426 Codice civile	F.do svalutazione ex art. 106 D.P.R. 917/1986 e s.m.	Totale
Saldo al 31/12/2012	2.841.611	42.103	2.883.714
Utilizzo nell'esercizio	(0)	(0)	(0)
Accantonamento esercizio	552.540	48.197	600.737
Saldo al 31/12/2013	3.394.151	90.300	3.484.451

L'ammontare del fondo è ritenuto congruo. I crediti verso gli inquilini cessati, considerati esigibili entro 12 mesi, ammontano a Euro 3.052.528 ed essendo di difficile esazione sono coperti con l'accantonamento al fondo svalutazione crediti fino all'importo di Euro 2.792.871, e pertanto non risultano esposti in bilancio, risultano invece esposti in bilancio solo nell'importo di Euro 259.657 maturati nell'ultimo semestre dell'esercizio 2013.

Il peso della morosità evidenzia che il rapporto tra insolvenze e ricavi totali da canoni è passato da

7,69% dell'esercizio 2012 a 10,31% dell'esercizio 2013.

Gli altri crediti sono così costituiti:

Crediti tributari

ammontano a Euro 1.730.032 sono costituiti da:

credito IVA per Euro 888.411;

credito per istanza di rimborso IRES per mancata deduzione dell'IRAP relativa alle spese per il personale dipendente e assimilato per gli anni dal 2007 al 2011 per Euro 43.224. (Decreto Legge 201/2011);

credito per saldo IRAP 92.108.

Crediti per imposte anticipate

ammontano a Euro 706.289 determinate dall'effetto fiscale connesso alle differenze temporanee dei componenti positivi di reddito rilevati contabilmente e fiscalmente rinviati in esercizi futuri, il bilancio al 31 dicembre 2013 evidenzia componenti negativi di reddito a tassazione anticipata (accantonamenti al fondo svalutazione crediti, eccedenti i limiti fiscali consentiti, al fondo rischi per attività contenziosa e fondi manutenzione recupero e sviluppo patrimonio L.R. 27/2009) relativamente ai quali vi sono imposte differite attive per Euro **706.289** (Euro 529.210 per IRES e Euro 177.079 per IRAP).

Altri crediti

I crediti verso altri ammontano a Euro **1.656.771** sono costituiti da:

<i>Entro 12 mesi</i>	1.509.490
<i>Oltre 12 mesi</i>	147.281
I primi sono costituiti da	
Crediti diversi	934.790
- crediti per spese reversibili al 31 dicembre 2013 da emettere a inquilini di alloggi in condomini;	898.762
- anticipazioni varie (comuni per indennità espropri-dep.cauzionali)	23.790
- anticipazione bollette acqua per c/impresa Valcantieri	838
- crediti vs. enti previdenziali e assistenziali (contributi INPDAP)	11.400
Crediti verso Amministrazioni Comunali per gestione alloggi comunali e varie	102.970
Crediti verso INPS conto TFR - Fondo Tesoreria	
rappresentano la parte del TFR trasferita alla Tesoreria INPS	471.730
I crediti oltre i 12 mesi sono invece rappresentati da:	
Crediti verso enti mutuatari (Cassa depositi e prestiti) per somme da erogare	147.281

CIII. Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
4.480.254	6.688.988	(2.208.734)

Crediti ex gestione speciale

Riguardano il deposito vincolato ed infruttifero presso la Banca d'Italia dei fondi derivanti dalle vendite di unità immobiliari effettuate ai sensi della legge 560/93 e in attesa di utilizzo.

Tale attività pur avendo natura di disponibilità liquide è classificata tra le: *Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni* in quanto l'Aler ha la titolarità ma non la disponibilità, soggetta ad autorizzazione regionale.

CIV. Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
12.145.603	14.027.048	(1.881.445)

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide (comprende l'importo di Euro 4.048.000 anticipato dalla Regione Lombardia per l'attuazione dell'accordo di programma riqualificazione area Zingonia) e l'esistenza di contanti e di valori alla data di chiusura dell'esercizio, le giacenze sul conto corrente bancario sono fruttifere di interessi al tasso ufficiale di riferimento fissato dalla Banca Centrale Europea e aumentato di 0.31 punti percentuali come da convenzione per la gestione del servizio cassa stipulata con la Banca Popolare di Sondrio.

Descrizione	31/12/2013	31/12/2012
Depositi bancari e postali	12.141.805	14.024.197
Denaro e altri valori in cassa	3.798	2.851

D. Ratei e risconti attivi

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
121.074	101.310	19.764

I risconti attivi ammontano a Euro 121.074 e comprendono:

- spese condominiali a carico Aler per alloggi in condominio per Euro 71.950;
- canoni di manutenzione per Euro 2.760;
- premi per polizze diverse Euro 46.364.

A) Patrimonio Netto

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
101.271.022	94.625.144	6.645.878

Le variazioni intervenute nelle voci di patrimonio netto nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013 sono riportate nel seguente prospetto:

DESCRIZIONE	AL 31/12/2012	INCREMENTI	DECREMENTI	AL 31/12/2013
Capitale di dotazione	99.874	0	0	99.874
Riserve di rivalutazione L.74/1952	269.102	0	0	269.102
Fondo riserva legale	269.061	71.859	0	340.920
Riserve statutarie e regolamentari	1.487.078	848.786	0	2.335.864
Altre riserve (riserva contributi)	79.034.562	5.228.140	(3.382)	84.259.320
Utile o perdite portate a nuovo (riserva straordinaria)	12.028.288	516.535	0	12.544.823
Utile o perdita esercizio	1.437.179	1.421.119	(1.437.179)	1.421.119
TOTALE	94.625.144	8.086.439	(1.440.561)	101.271.022

Sul Patrimonio netto, si forniscono le seguenti informazioni complementari:

- incremento dell'Utile o perdite portate a nuovo per destinazione dell'utile dell'esercizio precedente;
- variazione della riserva contributi in conto capitale art. 88 T.U.: incrementi per i finanziamenti ricevuti per l'attività edilizia.

Nella tabella che segue si dettagliano i movimenti nel patrimonio netto

	Capitale sociale	Riserva legale	Riserva	Risultato d'esercizio	Totale
All'inizio dell'esercizio precedente	99.874	228.564	88.851.783	809.932	89.990.153
Destinazione del risultato dell'esercizio		0	0	0	0
- altre destinazioni		40.497	769.435	(809.932)	0
Altre variazioni (variazioni contr.c/capitale)			3.197.812		3.197.812
Risultato dell'esercizio precedente				1.437.179	1.437.179
Alla chiusura dell'esercizio precedente	99.874	269.061	92.819.030	1.437.179	94.625.144
Destinazione del risultato dell'esercizio					
- altre destinazioni		71.859	1.365.320	(1.437.179)	0
Altre variazioni			5.224.759		5.224.759
Risultato dell'esercizio corrente				1.421.119	1.421.119
Alla chiusura dell'esercizio corrente	99.874	340.920	99.409.109	1.421.119	101.271.022

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

Natura / Descrizione	Importo	Possibilità utilizzo (*)	Quota disponibile	Utilizzazioni eff. Nei tre es. prec. per copert. Perdite	Utilizzazioni eff. nei tre es. prec. per altre ragioni
Capitale	99.874		0	0	0
Riserve di rivalutazione	269.102	A/B	269.102	0	0
L.74/1952					
Riserva legale	340.920	A/B	340.920	0	0
Riserve statutarie	2.335.864	A/B	2.335.864	0	0
Altre riserve	84.259.320	A/B	84.259.320	0	0
Utili portati a nuovo (riserva straordinaria)	12.544.823	A/B	12.544.823	0	0
Utile dell'esercizio	1.421.119	A/B	1.421.119	0	0
Totale	101.271.022		101.171.148	0	0

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

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

a) Composizione della voce Riserve di rivalutazione

Riserve	Rivalutazione monetarie	Rivalutazione non monetarie
L.11/2/1952 n. 74	269.102	0

b) Composizione della voce Riserve statutarie

Riserve	Importo
Riserva statutaria ordinaria	2.239
Riserva statutaria straordinaria	0
Riserva per nuovi interventi	19.530
Riserva straordinaria vendite L.R. 27/2009	2.314.095
Totale	2.335.864

c) Trattamento fiscale delle altre riserve così costituite:

Riserve in sospensione d'imposta	Importo
Riserva contributi Stato e altri enti (ante 1992) esenti	1.640.233
Riserva contributi 1993/1997 tassati al 50%	7.969.861
Riserva contributi tassati	66.145.770
Riserva contributi (finanziamenti art. 88 TUIR)	8.467.856
Riserva fondo pensione L.124/93 e L. 335/95	35.600
Riserva di rivalutazione legge. 74/1952 (tutti i beni rivalutati sono ancora nel patrimonio aziendale)	269.102
Totale	84.528.422

Riserve di utili	Importo
Utili portati a nuovo (riserva straordinaria)	12.544.823
Riserva statutaria	2.335.864
Riserva legale	340.920
Totale	15.221.607

Riserve di capitale	Importo
Capitale sociale derivante da versamento dei soci	99.874

B) Fondi per rischi e oneri

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
4.570.483	4.869.223	(298.740)

Includono gli accantonamenti relativi a debiti di natura determinata, di esistenza certa, dei quali alla chiusura dell'esercizio risulta indeterminata la data di manifestazione.

Il saldo alla data di chiusura dell'esercizio è di Euro 4.570.483 di seguito dettagliato:

Altri Fondi

La voce "altri fondi", al 31/12/2013, pari a Euro 4.570.483 risulta così composta:

- Fondo contributo Cassiere per servizio Tesoreria, pari ad Euro 30.013 riguarda il contributo erogato dalla Banca Tesoriere (Banca Popolare di Sondrio) per attività istituzionali.
- Fondo rischi per attività contenziosa pari ad Euro 949.500 rappresentato da:
 - Euro 162.000 per rischio soccombenza causa Aler/Manzoni;
 - Euro 150.000 per rischio relativo alla causa ALER/Imprima Costruzioni srl.

➤ Euro 637.500 per rischio relativo alla causa ALER/Fallimento Valcantieri e Wallight System

- Fondo rischi per cause legali in corso, pari ad Euro 43.340, stanziato negli esercizi precedenti e adeguato in questo esercizio a fronte di pratiche riguardanti controversie legali diverse.
- Fondo 2010 per manutenzione recupero, sviluppo patrimonio L.R. 27/2009, pari a Euro 221.819. L'importo accantonato al 31/12/2012 ammontava a Euro 767.516 nel corso dell'anno 2013 è stato utilizzato l'importo di Euro 545.697,
- Fondo 2011 per manutenzione recupero, sviluppo patrimonio L.R. 27/2009, pari a Euro 1.573.804. L'importo accantonato al 31/12/2012 ammontava a Euro 2.146.619 nel corso dell'anno 2013 è stato utilizzato l'importo di Euro 572.815,
- Fondo 2012 per manutenzione recupero, sviluppo patrimonio L.R. 27/2009, pari a Euro 879.169. L'importo accantonato al 31/12/2012 ammontava a Euro 930.062 nel corso dell'anno 2013 è stato utilizzato l'importo di Euro 50.893,
- Fondo 2013 per manutenzione recupero, sviluppo patrimonio L.R. 27/2009, pari a Euro 872.839. L'importo accantonato al 31/12/2013 ammonta a Euro 1.289.034, nel corso dell'anno 2013 è stato utilizzato l'importo di Euro 416.195, pertanto il valore al termine dell'esercizio 2013 ammonta a Euro 872.839.

Descrizione	31/12/2012	INCREMENTI	DECREMENTI	31/12/2013
Fondo contribuito Cassiere per servizio Tesoreria	203.592	12.000	(185.579)	30.013
Fondo spese per rischi legali in corso	39.434	7.900	(3.995)	43.339
Fondo rischi per attività contenziosa	312.000	637.500		949.500
Fondo 2010 manutenzione L.R.27/2009	767.516		(545.697)	221.819
Fondo 2011 manutenzione L.R.27/2009	2.146.619		(572.815)	1.573.804
Fondo 2012 manutenzione L.R.27/2009	930.062		(50.893)	879.169
Fondo 2013 manutenzione L.R.27/2009		1.289.034	(416.195)	872.839
TOTALE	4.399.223	1.946.434	(1.775.174)	4.570.483

C) *Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato*

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
1.316.234	1.322.448	(6.214)
Valore TFR al 31/12/2012		916.394
Accantonamento dell'esercizio		136.297
Rivalutazione netta dell'esercizio Utilizzo nell'esercizio		15.138
- per liquidazioni /anticipazioni corrisposte		(87.028)
- per devoluzione ai Fondi Pensione		(66.954)
- per versamenti a Tesoreria INPS		(69.343)
TFR c/o datore di lavoro		844.504

Il TFR accantonato presso la Tesoreria INPS è così costituito:		471.730
- quota al 31 dicembre 2012	406.05	
- rivalutazione netta 2013	6.88	
- quota 2013	69.34	
- liquidazioni corrisposte	(10.55)	
Saldo al 31/12/2013		1.316.234

D) Debiti

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
26.220.119	29.642.074	(3.421.955)

I debiti sono valutati al loro valore nominale e la scadenza degli stessi è così suddivisa (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Debiti verso banche ó Mutui quota capitale residua (Cassa Depositi e Prestiti- BIIS)	285.691	1.474.458	6.846.763	8.606.912
Acconti	0			0
Debiti verso fornitori	5.470.662			5.470.662
Debiti verso imprese controllate	0			0
Debiti verso imprese collegate	0			0
Debiti verso controllanti	0			0
Debiti tributari	20.722			20.722
Debiti verso istituti di previdenza	68.095			68.095
Altri debiti	11.163.995	889.733		12.053.728
Saldo al 31/12/2013	17.009.165	2.364.191	6.846.763	26.220.119

Debiti verso banche (Mutui)

Al 31 dicembre 2013 sono così suddivisi:

Mutui (quota capitale residua)	8.606.912
(Cassa Depositi e Prestiti)	19.291
(Banca Investimenti Innovazione e Sviluppo ó Gruppo Banca Intesa)	8.587.621

La quota capitale relativa ai mutui garantiti da ipoteca ammonta ad Euro 1.822.558 per il fabbricato sito in Calusco d'Adda, Euro 549.500 per il fabbricato sito in Trescore Balneario, Euro 2.078.900 per il fabbricato sito in Romano di Lombardia ed Euro 4.190.000 per il fabbricato sito in Bergamo via Borgo Palazzo .

Acconti da clienti

Non ci sono acconti da clienti.

Debiti verso Fornitori

Ammontano a Euro **5.470.662** e il saldo comprende anche le fatture da ricevere (Euro **425.241**); la natura del debito in esame è riconducibile a forniture derivanti dai contratti di somministrazione (energia elettrica, acqua, riscaldamento ecc.), a lavori di manutenzione degli alloggi, nonché a fatture per prestazioni di servizi con scadenza nell'anno 2014.

Debiti Tributari

Ammontano a Euro **20.722** e rappresentano il debito verso l'erario per il saldo dell'IRPEF pari a Euro **10.826**, e per le ritenute a terzi pari a Euro **9.896**, versate a gennaio 2014.

Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale

Il saldo al 31 dicembre 2013, di Euro **68.095**, è costituito da contributi a carico azienda, sul premio di risultato e ferie non godute, di competenza dell'esercizio 2013 ma che verranno liquidati nel corso dell'esercizio 2014.

Altri Debiti

Ammontano a Euro **12.053.728** così suddivisi:

- depositi cauzionali ricevuti dagli inquilini all'atto della stipula del contratto di locazione (con scadenza oltre l'esercizio successivo)	889.733
- debiti verso Regione Lombardia per attuazione accordo di programma riqualificazione area Zingonia	4.048.753
- debiti verso inquilini per interessi fino al 2013 su depositi cauzionali (da liquidare)	199.602
- debiti verso il personale dipendente (accantonamento per premio di risultato, ferie non godute di competenza dell'esercizio 2013 ma che verranno liquidati nel corso dell'esercizio 2014)	269.933
- debiti verso inquilini per conguaglio spese reversibili al 31 dicembre 2013	149.713
- debiti verso condomini diversi per rate competenza 2013 (da ricevere)	134.765
- debiti verso comuni per fondo di manutenzione alloggi comunali	95.124
- debiti verso comuni, rappresentati dalle quote fatturate agli inquilini degli alloggi comunali in gestione ma non ancora riscossi	529.042
- debiti verso sindacati inquilini e assegnatari rappresentati dalle quote fatturate agli inquilini ma non ancora riscossi	16.582
- debiti verso inquilini per versamenti anonimi	993
- debiti per contributi vincolati in attesa di utilizzo (L.560/1993) (riguardano i contributi vincolati in attesa di utilizzo, derivanti dalle cessioni ex legge 560/93).	4.480.254
Somma parziale	10.814.494
- debiti verso Enti Pubblici di riferimento trattasi di debiti verso Regione Lombardia (ex CER) per Gestione Speciale e si suddividono in:	1.239.234
- rientri per le destinazioni art. 25 legge 513/1977 511.381	
- rientri non vincolati per le destinazioni art. 25 legge 513/1977 686.299	
- rientri per le destinazioni della legge 560/1993 41.554 a scadere (rate mutuatari acquisto alloggi e box con pagamento rateale).	

E) Ratei e risconti passivi

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
68.156.200	67.851.463	304.737

Si riferiscono a:

Ratei passivi:

<i>Quote di spese condominiali a carico Aler di competenza dell'anno 2013 contabilizzate nell'esercizio 2014</i>	19.693
--	--------

Risconti passivi:

<i>Risconti passivi pluriennali per contributi dello Stato</i>	68.104.406
<i>Risconto passivo pluriennale diritto uso unità immobiliare al Comune di Castione della Presolana</i>	32.101

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

Sussistono, al 31/12/2013, risconti passivi aventi durata superiore a cinque anni per Euro 68.104.406 per contributi percepiti a fronte del valore netto dei fabbricati in diritto di superficie, oltre al diritto d'uso unità immobiliare per 30 anni (scadenza 2032) al Comune di Castione della Presolana. Il saldo è al netto del decremento contabilizzato a seguito dell'utilizzo a copertura dell'ammortamento finanziario, per Euro 912.404.

Conti d'ordine

I conti d'ordine ammontano a Euro **88.454.104** e sono costituiti:

Rischi assunti dall'impresa:

- Fideiussioni ad altre imprese (Regione Lombardia e Comuni)	2.608.642
- Garanzie reali (ipoteca su mutui Calusco d'Adda, Trescore Balneario, Romano di Lombardia e Bergamo via Borgo Palazzo)	14.475.000

Beni di terzi presso l'impresa (Contabilità speciale) **70.025.620**

Banca d'Italia per finanziamenti ex CER 2.236.646

Fondi Legge 560/1993 L.513 e valore locativo 4.480.254

Fondi ex CER gestione speciale art.25 L.513 e valore locativo 3.321.479

Recuperi edilizi per conto dei Comuni 59.987.241

Altri conti d'ordine (annullamento crediti inesigibili) **1.344.842**

PARTE C ó INFORMAZIONI SUL CONTO ECONOMICO**A) Valore della produzione**

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
19.691.046	20.830.353	(1.139.307)

Il prospetto riepilogativo è il seguente:

Ricavi delle vendite e delle prestazioni	19.691.046
---	-------------------

Ricavi delle vendite di unità immobiliari	150.345
--	----------------

Vendita 1alloggio in Calusco d'Adda	150.345
-------------------------------------	---------

Canoni di locazione	11.057.093
----------------------------	-------------------

<i>Alloggi in locazione (E.R.P.)</i>	8.652.303	
<i>Canoni locazione (sociale) opzione IVA</i>	14.412	
<i>Box</i>	1.194.293	
<i>Negozi</i>	324.181	
<i>Alloggi a canone concordato L.431/98</i>	273.926	
<i>Alloggi con canone òpatti in derogaö</i>	298.071	
<i>Alloggi a enti non-profit o esclusi dall'ERP</i>	116.076	
<i>Canoni diversi- affitto aree</i>	200	
<i>Canoni locazione a canone libero 5%</i>	101.844	
<i>Canoni locazione canone moderato</i>	71.182	
<i>Canoni locazione moderato opzione IVA</i>	10.605	
Rimborsi e proventi per amministrazione e manutenzione stabili		483.109
Corrispettivi diversi ó compensi tecnici per interventi costruttivi su delega		98.348
Corrispettivi per servizi a rimborso		6.067.358

Variazione prodotti in corso di lavorazione e finiti (alloggi per la vendita)		(99.317)
--	--	-----------------

La variazione di Euro 99.317 è così costituita:

- <i>incremento per costruzioni in corso per la vendita (cantieri Calvenzano ó Treviglio V. Peschiera ó Stezzano)</i>	20.551
- <i>variazione fabbricati ultimati per la vendita: cessione di n. 1 alloggi e n.1 box in Calusco daAdda</i>	-119.868

Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni		812.180
--	--	----------------

<i>Compensi:</i>	
<i>per interventi costruttivi</i>	443.628
<i>per interventi di risanamento e ristrutturazione</i>	203.000
<i>per manutenzione straordinaria</i>	165.552

I compensi tecnici riguardano la quota di compensi, calcolati percentualmente secondo le norme regionali applicabili, per la progettazione e direzione lavori dei cantieri in corso e costituiscono incremento di valore degli immobili per lavori interni.

Altri proventi e ricavi		1.121.932
--------------------------------	--	------------------

<i>Rimborsi e proventi diversi (rimb. assicurativi, delega istruttoria bandi comunali di assegnazione alloggi, ecc.)</i>	45.942
<i>Vendite unità immobiliari L.R. 27/2009</i>	135.183
<i>Rimborsi per gestione speciale</i>	2.482
<i>Rimborsi Stato per contributi in c/esercizio</i>	13.921
<i>Contributi sovvenzione servizio di cassa</i>	12.000
<i>Quota contributi c/ capitale (trattasi della quota contributi in c/capitale per le costruzioni in diritto di superficie calcolata con gli stessi criteri dell'ammortamento beni gratuitamente</i>	912.404

devolvibili)

B) Costi della produzione

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
18.724.464	18.171.753	552.711

Il prospetto riepilogativo è il seguente:

Costi della produzione per materie prime, sussidiarie di consumo e di merci (Forniture e appalti per edilizia da vendere)	20.551
Costi per servizi	10.346.512
Costo del personale	2.916.397
Ammortamenti e svalutazioni	1.725.795
Accantonamenti per rischi	637.500
Altri accantonamenti	1.301.034
Oneri diversi di gestione	1.776.675

Le **“forniture e appalti per edilizia da vendere”** riguardano i costi dei cantieri in corso di costruzione degli stabili in vendita così costituiti:

- Calvenzano	Euro	20.244
- Stezzano P.P. Tartaruga	Euro	270
- Ghisalba via Calipari	Euro	37

Costi per servizi

Spese generali	805.043
Spese di amministrazione stabili	1.272.125
Spese di manutenzione degli stabili	2.787.475
Spese per servizi a rimborso	5.332.242
Spese per interventi edilizi	149.627

Costo del personale

La voce costo del personale, che è pari a Euro **2.916.397**, rappresenta l'intera spesa per il personale dipendente - comprende anche il costo delle ferie non godute e accantonamenti di legge e contratto collettivo di lavoro.

Stipendi	2.122.810
<i>Retribuzioni</i>	<i>1.818.016</i>
<i>Lavoro straordinario</i>	<i>22.883</i>

<i>Premio produttività</i>	207.258	
<i>Premio produttività Dirigenti</i>	54.988	
<i>Prestazioni lavoro temporaneo</i>	19.665	
Oneri sociali		634.876
Trattamento di fine rapporto		153.305
Altri costi del personale (accantonamento F.do pensione L.335/1995)		5.406

Ammortamenti e svalutazioni

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni sono pari a Euro **1.125.058** e sono così suddivise:

Ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali		7.324
Ammortamenti delle immobilizzazioni materiali		1.117.734
<i>Ammortamento fabbricati commerciali di proprietà (escluso valore area)</i>	123.952	
<i>Ammortamento locali uso diretto (sede)</i>	22.048	
<i>Ammortamento altri beni materiali e impianti</i>	12.685	
<i>Ammortamenti mobili</i>	5.691	
<i>Ammortamenti macchine ordinarie per ufficio</i>	29.136	
<i>Ammortamento beni gratuitamente devolvibili (ammortamento finanziario coperto interamente dal contributo erogato per la realizzazione degli interventi in diritto di superficie utilizzando i relativi risconti passivi pluriennali)</i>	924.222	

La svalutazione dei crediti, in essere al 31 dicembre 2013, e compresi nell'attivo circolante, è pari a **Euro 600.736** di cui Euro 552.540 per rischi su crediti verso utenti cessati, e Euro 48.196 calcolati sulla base delle insolvenze passate e contenuto nei limiti fiscali dell'0,50% dei crediti.

Accantonamenti per rischi

Su consiglio del legale è stato accantonato l'importo di Euro 637.500 per la pratica legale relativa al contenzioso con il fallimento Impresa Valcantieri/Wallight System S.r.l. (cantiere in Bergamo via Carnovali).

Altri accantonamenti

La voce altri accantonamenti è pari a Euro 1.301.034 ed è così costituita:

Accantonamento Contributo cassiere (Banca popolare di Sondrio)	12.000
Accantonamento al fondo manutenzione L.R. 27/2009	1.289.034

Su quest'ultimo accantonamento sono state contabilizzate le imposte anticipate nella misura del 3,90% per IRAP, al momento dell'effettivo sostenimento della spesa verrà riconosciuta la deducibilità mediante rigiro delle imposte anticipate.

Oneri diversi di gestione

Gli oneri di gestione ammontano ad Euro **1.776.675** così specificati dalle seguenti voci:

imposta di bollo e di registro (quota a carico Aler)	232.058
IMU	325.518

Altre imposte e tasse (consorzio di bonifica e tariffa igiene ambientale per uffici della sede)	113.739
IVA indetraibile pro-rata (non ripartibile)	1.105.155
Multe, ammende e sanzioni	205

Si rileva che la percentuale di indetraibilità dell'IVA nell'anno 2013 è rimasta invariata all'86%.

C) Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
(210.423)	(51.055)	(159.368)

Risultano composte nel seguente modo:

Altri proventi finanziari		104.999
<i>Crediti iscritti nelle immobilizzazioni finanziarie (quota interessi su cessioni L.560/93)</i>	2.182	
<i>Titoli iscritti nelle immobilizzazioni (dividendi UBI Banche)</i>	31	
<i>Interessi bancari e postali su c/c</i>	100.948	
<i>Interessi di mora su canoni e spese reversibili</i>	0	
<i>Altri interessi su crediti diversi</i>	1.838	
Oneri finanziari		(315.422)
<i>Altri (rimborso interessi legali su depositi cauzionali e interessi diversi)</i>	(22.101)	
<i>Spese bancarie e altri oneri collegati a operazioni finanziarie (garanzie mutui)</i>	(10.751)	
<i>Quota interessi su pagamenti rateali cessioni ex Legge 560/1993 da versare all'ex CER</i>	(2.182)	
<i>Interessi su mutui</i>	(280.388)	

I "Proventi finanziari" presentano una diminuzione complessiva di Euro 39.734 risultante dalle seguenti variazioni:

- riduzione degli interessi sui crediti verso cessionari di alloggi Legge 560/1993 (- Euro 2.359);
- riduzione degli interessi attivi presso banche e posta (- Euro 28.088);
- incremento degli interessi attivi su crediti diversi (+ Euro 9.287).

Gli "oneri finanziari" presentano un incremento di Euro 119.634 risultante dalle seguenti variazioni:

- aumento degli interessi su mutui (+ Euro 121.563)
- riduzione interessi su altri debiti (- Euro 2.359) versamento interessi attivi su crediti verso cessionari alloggi Legge 560/1993)
- aumento degli interessi su depositi cauzionali e oneri diversi (+ Euro 430).

Gli interessi passivi sono interamente deducibili ai fini IRES in quanto il parametro di riferimento, il reddito operativo (ROL) aumentato degli ammortamenti, è capiente, mentre gli stessi sono sempre indeducibili ai fini IRAP.

E) Proventi ed oneri straordinari

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
1.669.357	244.818	1.424.539

Proventi straordinari	1.930.968
Oneri straordinari	(261.611)
Saldo al 31/12/2013	1.669.357

I proventi straordinari al 31 dicembre 2013 sono così costituiti:

- plusvalenze patrimoniali da alienazione di beni patrimoniali per Euro 161.088 di cui
 - Euro 161.087 per vendita n. 5 unità immobiliari in Castione della Presolana
 - Euro 1 per alienazione di beni mobili non più utilizzati e completamente ammortizzati
- sopravvenienze attive/insussistenze passive Euro 1.563.799 così ripartite:
 - Euro 3.168 per insussistenza di oneri e spese
 - Euro 224.520 plusvalenze non imponibili così ripartite:
 - o Euro 38.941 rettifica saldo IRES 2012
 - o Euro 185.579 utilizzo fondo contributo cassiere per intervento rifacimento infissi uffici sede
 - Euro 45.909 per rimborso compensi da componenti C.d.A.
 - Euro 33.302 per IVA 2013 detraibile su costruzioni e recuperi edilizi con contributo;
 - Euro 1.256.309 per utilizzo fondo manutenzione L.R. 27/2009 per interventi patrimonializzati (installazione ascensori, partizioni esterne e rifacimento infissi);
 - Euro 591 per ricavi di competenza di anni precedenti (rimborso canoni manutenzione, bollettazione inquilini)
- riscatto diritto prelazione alloggi venduti con legge 513/1977 e 560/1993 Euro 206.081.

Gli oneri straordinari sono così costituiti:

- Euro 3.400 adeguamento polizza fabbricati;
- Euro 52.130 per costi di competenza di anni precedenti (bollettazione inquilini compenso componente organismo di vigilanza e insussistenze dell'attivo);
- Euro 206.081 per somme ricevute a titolo di rinuncia al diritto di prelazione per il riacquisto degli alloggi ceduti e da versare sul c/c dei fondi L.560/93 presso la Banca d'Italia;

Imposte sul reddito

	Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
	1.004.399	1.415.184	(410.785)
Imposte	Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
Imposte correnti:	1.182.015	1.279.302	(97.287)
IRES	1.026.672	1.037.886	(11.214)
IRAP	155.343	241.416	(86.073)
Imposte differite	0	0	0
IRES	0	0	0
IRAP	0	0	0
Imposte anticipate	(177.616)	135.882	(313.498)
IRES	(164.167)	94.306	(258.473)
IRAP	(13.449)	41.576	(55.025)

Nel seguito si espone la riconciliazione:

Determinazione dell'Imponibile IRES

Descrizione	Valore	Imposte
Imponibile fiscale	7.466.701	
Onere fiscale teorico (13,75%)		1.026.672
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti		
Imposte per utilizzo fondo rischi attività contenziosa	0	0
Imposte per utilizzo fondo svalutazione crediti	0	0
Imposte per controversie legali	3.995	549
Differenze temporanee dell'esercizio		
Imposte per accantonamenti (svalut.crediti-controversie legali)	(1.197.939)	(164.716)
IRES netta per l'esercizio	6.272.757	862.505

Determinazione dell'Imponibile IRAP

Descrizione	Valore	Imposte
Imponibile fiscale	3.983.163	
Onere fiscale teorico (3,90%)		155.344
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti		
Imposte per utilizzo fondi (manutenzione e controversie legali)	1.589.596	61.994
Imposte per utilizzo fondo rischi attività contenziosa	0	0
Differenze temporanee dell'esercizio		
Imposte per accantonamenti fondi (manutenzione-attività contenziosa e controversie legali)	(1.934.434)	(75.443)
IRAP netta per l'esercizio	3.638.325	141.895

La imposta IRES è stata calcolata assoggettando il reddito fiscale all'aliquota del 13,75% (50% dell'aliquota ordinaria) così come previsto dall'art. 6, lettera c bis del DPR 601/73.

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

Fiscalità differita/anticipata

Le imposte differite e anticipate iscritte in bilancio sono relative a differenze temporanee iscritte negli esercizi precedenti e nell'esercizio 2013 e la fiscalità differita/anticipata è stata calcolata con le aliquote in vigore, IRES 13,75% IRAP 3,9%.

PARTE D - ALTRE INFORMAZIONI

Operazioni realizzate con parti correlate (art. 2427 c.c. n° 22-bis).

Non vi sono parti correlate.

Informazioni relative agli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale (art. 2427 c.c. n° 22-ter)

Non vi sono accordi fuori bilancio, ovvero accordi o altri atti, anche tra loro collegati i cui effetti non risultano dallo stato patrimoniale. L'Azienda non ha notizie di potenziali rischi non evidenziati in bilancio a cui potrebbe essere esposta e/o questioni che potrebbero generare benefici alla stessa.

Altre informazioni sul conto economico

Si è proceduto ad effettuare gli arrotondamenti ad euro interi nel bilancio procedendo alla quadratura extracontabile mediante la rilevazione di componenti straordinari e di una riserva da arrotondamenti euro, ove necessari, così come precisato dall'Agenzia delle Entrate con la Circ. n. 106 punto 3 del 21 dicembre 2001, criterio ritenuto corretto dalla dottrina anche sotto l'aspetto civilistico.

Distribuzione per aree dell'utile di esercizio pari a Euro 1.421.119 che viene destinato nella misura del 5% pari a 71.056 a riserva legale, Euro 71.923 a fondo riserva per investimenti (Legge Regionale n. 27/2009) e Euro 1.278.140 alla riserva utili o perdite portate a nuovo (riserva straordinaria):

	2013	2012
Gestione stabili	940.545	1.015.188
Interventi edilizi	(365.990)	(470.785)
Altre gestioni	774.641	43.990
Vendite unità immobiliari L.R. 27/2009	71.923	848.786
Utile di esercizio	1.421.119	1.437.179

Ai sensi di legge si evidenziano i compensi complessivi per indennità di carica spettanti agli Amministratori e ai membri del Collegio Sindacale (IVA indetraibile esclusa):

Qualifica	Compenso
Consiglio di Amministrazione	113.114
Collegio Sindacale	59.031
Rimborso spese viaggio e indennità kilomtrica	2.077

L'attività di revisione legale dei conti è attribuita alla società di revisione. Con delibera n. 203/2011 il Consiglio di Amministrazione ha approvato le risultanze della gara di appalto mediante procedura semplificata tramite la piattaforma regionale Sintel e affidato il servizio alla società Ria Grant Thornton Spa (ex Tickmark Spa) per il triennio 2011/2013 per un costo complessivo di Euro 37.200. La società di revisione non ha svolto l'attività di consulenza fiscale.

Con delibera n. 112/2009 del 31 agosto 2009 il Consiglio di Amministrazione ha approvato il modello di organizzazione Gestione controllo in attuazione del D.lgs n. 231/01, la costituzione dell'organismo di vigilanza e la nomina dei componenti;
con delibera del 18 aprile 2012 il Consiglio di Amministrazione ha affidato l'incarico alla società C&RA con sede in Milano per l'aggiornamento del Modello di Organizzazione e Gestione alla luce dei reati introdotti dal Decreto Legislativo n. 38/2010;
con delibera n. 14/2012 del 23 gennaio 2012 il Consiglio di Amministrazione ha approvato l'aggiornamento del Modello di Organizzazione e Gestione alla luce dei reati introdotti dal Decreto Legislativo n. 38/2010.

L'Azienda ha aggiornato nel mese di dicembre 2009, il documento di valutazione dei rischi per sicurezza e igiene per i dipendenti (D.Lgs. 81/2008 - tit. 1 - art. 28). I successivi aggiornamenti sono del gennaio 2012 e del 18 settembre 2013.

Nel luglio 2011 è stato dato incarico all'Azienda Ospedaliera - Ospedali Riuniti di Bergamo di procedere alla valutazione dello stress-lavoro correlato, documento prodotto nel maggio 2012 ed ha validità di tre anni.

Con delibera n° 21 del 18 febbraio 2008 il Consiglio di Amministrazione ha adottato il proprio piano per la sicurezza relativo alle unità abitative occupate abusivamente, ai sensi dell'art.6 comma 1 L.R. 27/2009. Nel corso dell'esercizio si è rientrati in possesso di un alloggio, sito in

Calusco d'Adda, occupato abusivamente febbraio 2012. Al 31 dicembre 2013 non risulta occupato abusivamente (con effrazione) alcun alloggio.

L'Azienda non ha erogato importi per l'attuazione del piano in quanto l'azione preventiva messa in essere consistente nella sollecita riattazione delle unità rilasciate e la costante azione di sollecito presso le Amministrazioni Comunali per la veloce riassegnazione degli alloggi ha evitato eventuali occupazioni con effrazione.

Non esistono rapporti economici con società controllate e collegate.

Si riporta il dettaglio dei costi 2013 per consulenze suddivise per tipologia:

TIPO DI CONSULENZA	IMPORTO
Diverse per attività generali ALER	172.343
Spese tecniche per progettazioni e collaudi	27.810
Spese tecniche varie e di natura legale	91.438
Spese legali carico Aler	62.914
Spese legali ó pratiche morosità carico inquilini	<u>115.059</u>
TOTALE (iva esclusa)	469.564

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.

Il Presidente
Luigi Mendolicchio

Bergamo, 12 maggio 2014