

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

Sede in Via G. Mazzini 32/a – 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 2014

PARTE A – CRITERI DI VALUTAZIONE

PARTE B – INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE

PARTE C – INFORMAZIONI SUL CONTO ECONOMICO

PARTE D – ALTRE INFORMAZIONI

PARTE E – RENDICONTO FINANZIARIO

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.

Regione Lombardia, con la Legge 2 dicembre 2013 n. 17, ha determinato l'accorpamento delle Aler di Bergamo, Lecco e Sondrio, concretizzata nella fusione per accorpamento da parte dell'Aler di Bergamo delle Aler di Lecco e Sondrio con atto del 30 luglio 2014, avente effetto giuridico dal 1 gennaio 2015. Pertanto quello del 2014 sarà l'ultimo bilancio redatto per l'Aler di Bergamo.

PARTE A – 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 31/12/2014, 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'immobilizzazione 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’IRES che all’IRAP, 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 Tributarî. A fine esercizio risulta un saldo a credito per IVA di Euro 856.367, un saldo a credito IRES di Euro 152.399, un saldo a debito per le ritenute a terzi pari a Euro 15.828, un saldo a debito IRAP di Euro 42.284 ed un saldo a credito per istanza rimborso IRES per mancata deduzione IRAP spese del personale 2007/2011 di Euro 43.224.

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 31/12/2014 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 – reddito imponibile determinato in misura pari al canone di locazione ridotta del 15% anche se d'importo inferiore alla rendita catastale).

La tassazione sul reddito dei fabbricati locati a canone concordato è calcolata ai sensi della legge 431/1998 nei comuni ad alta tensione abitativa (Bergamo e Torre Boldone) reddito imponibile determinato in misura pari al canone di locazione ridotta del 5% ed ulteriormente ridotto del 30%

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	31/12/2014	31/12/2013	Variazioni
-----------------	-------------------	-------------------	-------------------

Dirigenti	4	4	0
Impiegati	53	55	- 2
Operai	0	0	0
Altri	0	0	0
Totale	57	59	- 2

A fine esercizio il numero complessivo dei dipendenti dell'ALER era pari a n. 57 unità (di cui n. 6 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 56,06 persone rispetto a n. 56,99 persone dell'anno precedente per effetto di dimissioni in corso d'anno.

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 – 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 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
3.636	3.296	340

Il prospetto riepilogativo è il seguente:

Descrizione Costi	Valore 31/12/2013	Incrementi esercizio	Decrementi esercizio	Amm.to esercizio	Valore 31/12/2014
Diritti d'utilizzazione delle opere dell'ingegno	3.296	4.485		(4.145)	3.636
Altre immobilizzazioni	0				0
TOTALE	3.296	4.485		(4.145)	3.636

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 d'utilizzazione delle opere dell'ingegno	276.856	(273.220)	0	0	3.636
Altre immobilizzazioni	0	0	0	0	0
TOTALE	276.856	(273.220)	0	0	3.636

BII. Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
176.469.424	172.285.548	4.183.876

Terreni e Fabbricati

Descrizione	Importo
Costo storico	164.748.832
Ammortamenti esercizi precedenti	(16.030.667)
Saldo al 31/12/2013	148.718.165
Acquisizione dell'esercizio	447.233
Decrementi dell'esercizio	(4.878)
Ammortamenti dell'esercizio	(1.078.895)
Saldo al 31/12/2014	148.081.625

Immobilizzazione materiali	Valore lordo	Fondo amm.to	Valore netto
Valore aree dei fabbricati civili in diritto proprietà	11.719.387	0	11.719.387
Fabbricati strumentali	11.747.126	(2.113.966)	9.633.160
<i>Box in diritto di superficie</i>	6.095.458	(1.200.051)	4.895.407
<i>Negozi in diritto di superficie</i>	374.360	(88.968)	285.392
	6.469.818	(1.289.019)	5.180.799
<i>Box in diritto di proprietà</i>	3.741.793	(637.226)	3.104.567
<i>di cui area</i>	600.678		
<i>Negozi in diritto di proprietà</i>	1.535.515	(187.721)	1.347.794
<i>di cui area</i>	279.994		
	5.277.308	(824.947)	4.452.361
Fabbricati civili	140.963.859	(14.862.783)	126.101.076
<i>in diritto di proprietà</i>	65.214.342	0	65.214.342
<i>in diritto di superficie</i>	75.749.517	(14.862.783)	60.886.734
Sede	760.815	(132.813)	628.002

<i>area</i>	25.870	(4.683)	21.187
<i>uffici</i>	734.945	(128.130)	606.815
	165.191.187	(17.109.562)	148.081.625

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

- manutenzione straordinaria per partizioni esterne, rifacimento asfalti, abbattimento barriere architettoniche (ascensori), sostituzione infissi in			€272.005
- <i>immobili in proprietà</i>	€ 68.267		
- <i>immobili in diritto di superficie</i>	€ 208.187		
- acquisizioni: (Ciserano – località Zingonia)			€ 170.779
<i>Totale</i>			€ 447.233

I decrementi sono costituiti dalla vendita di n.1 alloggi in base alla L.R. 27/2009 per €4.878.

Gli ammortamenti tecnici dell'esercizio sono stati calcolati per Euro 22.048 sugli immobili di proprietà adibiti a sede aziendale e per Euro 131.833, al netto di Euro 264 per riduzione del fondo ammortamento per rettifica destinazione d'uso box in Bergamo via Carnovali, sulle unità immobiliari in proprietà, diverse da abitazione quali box e negozi; il fondo ammortamento alla fine dell'esercizio ammonta ad Euro 957.760. 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 927.367. Il fondo ammortamento finanziario è portato in diretta diminuzione del valore degli immobili costruiti in diritto di superficie, nell'esercizio 2014 è stato diminuito di Euro 2.090 per effetto di rettifiche della vendita di unità immobiliari di cui alla L.R. 27/2009 effettuate in anni precedenti, e pertanto ammonta a Euro 16.151.802.

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

Altri beni

Descrizione	Importo
Costo storico	742.513
Ammortamenti esercizi precedenti	(652.493)
Saldo al 31/12/2013	90.020
Acquisizione dell'esercizio	25.610
Cessioni dell'esercizio	0
Ammortamenti dell'esercizio	(42.062)
Saldo al 31/12/2014	73.568

Immobilizzazioni in corso e acconti

Descrizione	Importo
-------------	---------

Saldo al 31/12/2013	23.477.364
Incremento dell'esercizio	7.397.888
Decrementi	2.561.022
Saldo al 31/12/2014	28.314.230

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 2014 di seguito elencati:

Conto	Descrizione	Saldo finale
	FINANZIATI CON CESSIONI L. 560/93	13.569.129
1205130016	BG Q.RE AUTOSTRADA	8.691.708
1205130017	BG BORGO PALAZZO	2.174.552
1205130029	BG BORGO PALAZZO 1° E 2° LOTTO SOCIALE	1.408.633
1205130031	BG MANUTENZIONE STRAORDINARIA VIA ROVELLI	1.294.236
	INTERVENTI COSTRUTTIVI - MEZZI PROPRI	8.340.483
1205140025	BG - PIAZZALE AQUILEIA	1.814.021
1205140026	BG BORGO PALAZZO	6.526.462
	INTERVENTI COSTRUTTIVI FONDI L.R. 27/2009 VENDITE	1.367.926
1205150006	BG - PIAZZALE AQUILEIA	585.162
1205150003	INTEGRAZIONE BG AUTOSTRADA V. CARNOVALI FONDI L.R. 27 VENDITA (rimborso relativo a transazione definitiva con Impresa Emini Spa – polizza fidejussoria n. 1634882)	-228.640
1205150004	BG BORGO PALAZZO	538.425
1205150005	MANUTENZIONE FABBRICATI ALER IN CONDOMINIO	472.979
	INTERVENTI COSTRUTTIVI FONDI L.R. 27/2009 CANONI	496.053
1205160014	BG - PIAZZALE AQUILEIA	496.053
	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.	2.271.723
1205220001	BG BORGO PALAZZO 1° E 2° LOTTO FONDI REGIONE	2.271.723
	TOTALE	28.314.230

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.

Non ci sono stati decrementi derivanti da patrimonializzazione nel corso dell'esercizio.

BIII. Immobilizzazioni Finanziarie

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
48.235	68.770	(20.535)

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 2014
- 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 35.906 dalla voce "Crediti", come di seguito dettagliata:

Descrizione	31/12/2013	Incrementi	Decrementi	31/12/2014
Cauzioni a garanzia contratti diversi (energia elettrica –telefono –acqua - gas)	17.270	24.194	(21.667)	19.797
Crediti da alienazioni L.560/93	39.171	0	(23.062)	16.109
Totale	56.441	24.194	(44.729)	35.906

C) ATTIVO CIRCOLANTE

CI. Rimanenze

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
5.121.664	4.200.121	(921.543)

Descrizione	31/12/2014	31/12/2013
2) Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati: costruzioni in corso destinate alla vendita	2.704.985	1.782.991
4) Prodotti finiti e merci: costruzioni ultimate destinate alla vendita	2.416.679	2.417.130
Totale	5.121.664	4.200.121

- Valore contabile delle costruzioni in corso destinate alla vendita:
 - Calvenzano Euro 1.604.211
 - Ghisalba V. Borsellino Euro 423.423
 - Stezzano P.P. Tartaruga Euro 677.351Euro 2.704.985
- Valore contabile delle costruzioni ultimate destinate alla vendita:
 - Treviglio V. Peschiera Euro 624.401
 - Calusco - P.L. Capora Euro 1.792.278Euro 2.416.679

Rispetto all'esercizio precedente si rilevano variazioni nei saldi contabili delle nuove costruzioni destinate alla vendita per effetto di una rettifica sul valore di un alloggio già ceduto.

CII. Crediti

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
9.180.845	8.229.391	951.454

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	5.560.597			5.560.597
Verso imprese controllate				
Verso imprese collegate				
Verso controllanti				
Per crediti tributari	1.008.765	43.224		1.051.989
Per imposte anticipate	760.655	247.100		1.007.755
Verso altri	1.413.223	147.281		1.560.504
Saldo al 31/12/2014	8.743.240	437.605		9.180.845

Crediti verso clienti ed utenti

I crediti verso clienti ed utenti ammontano ad Euro 5.560.597 e sono iscritti al netto del Fondo Svalutazione Crediti di Euro 3.932.604.

La composizione del saldo è la seguente:

Crediti per canoni di locazione e rimborsi spese da inquilini in:	8.994.693
- alloggi di proprietà ALER e Demanio	8.402.553
- alloggi comunali in gestione	592.140
Cambiali attive	6.784
Crediti verso clienti (amministrazioni condominiali, rimborso spese di manutenzione, comprende Euro 139.677 per fatture da emettere)	491.724
Totale	9.493.201
Fondo svalutazione crediti	(3.932.604)
Saldo Netto	5.560.597

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 31/12/2013	(3.394.151)	90.300	(3.484.451)

Utilizzo nell'esercizio	(150.103)	(90.300)	(240.403)
Accantonamento esercizio	634.722	53.834	688.556
Saldo al 31/12/2014	3.878.770	53.834	(3.932.604)

L'ammontare del fondo è ritenuto congruo. I crediti verso gli inquilini cessati, considerati esigibili entro 12 mesi, ammontano a Euro 3.427.593 ed essendo di difficile esazione sono coperti con l'accantonamento al fondo svalutazione crediti per l'intero importo. L'accantonamento dell'esercizio, pari ad Euro 688.556, per € 286.631 intende coprire i rischi derivanti da insolvenze di unità immobiliari ad uso diverso dall'abitazione quali box e negozi.

Il peso della morosità evidenzia che il rapporto tra insolvenze e ricavi totali da canoni è passato da 10,31% dell'esercizio 2013 a 10,90% dell'esercizio 2014.

Gli altri crediti sono così costituiti:

Crediti tributari

ammontano a Euro 2.059.744 sono costituiti da:

- credito IVA per Euro 856.366;
- 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 IRES Euro 152.399.
- crediti per imposte anticipate Euro 1.007.755, determinati 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 2014 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 787.803 per IRES e Euro 219.952 per IRAP.

Altri crediti

I crediti verso altri ammontano a Euro **1.560.504** sono costituiti da:

<i>Entro 12 mesi</i>	1.413.223
<i>Oltre 12 mesi</i>	147.281
I primi sono costituiti da	
Crediti diversi	821.976
- crediti per spese reversibili al 31 dicembre 2014 da emettere a inquilini di alloggi in condomini;	798.676
- anticipazioni varie (comuni per indennità espropri-dep.cauzionali)	11.062
- 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	98.332
Crediti verso INPS conto TFR - Fondo Tesoreria	
rappresentano la parte del TFR trasferita alla Tesoreria INPS	492.915
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 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
2.576.212	4.480.254	(1.904.042)

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 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
8.549.247	12.145.603	(3.596.356)

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide (comprende l'importo di Euro 3.833.764 anticipato dalla Regione Lombardia per l'attuazione dell'"accordo di programma riqualificazione area Zingonia" e l'importo di Euro 1.369.038 di debiti vs. ex CER per debiti gestione speciale) 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	31/12/2014	31/12/2013
Depositi bancari e postali	8.545.488	12.141.805
Denaro e altri valori in cassa	3.759	3.798

D. Ratei e risconti attivi

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
152.739	121.074	31.665

I risconti attivi ammontano a Euro 152.739 e comprendono:

- spese condominiali a carico Aler per alloggi in condominio per Euro 71.381;
- canoni di manutenzione ed abbonamenti infrannuali per Euro 2.460;
- premi per polizze diverse Euro 63.724;
- per somme erogate al Collegio Sindacale in base alla normativa allora vigente e successivamente modificata Euro 15.174.

A) Patrimonio Netto

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
----------------------------	----------------------------	-------------------

104.856.971**101.271.022****3.585.949**

Le variazioni intervenute nelle voci di patrimonio netto nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2014 sono riportate nel seguente prospetto:

DESCRIZIONE	AL 31/12/2013	INCREMENTI	DECREMENTI	AL 31/12/2014
Capitale di dotazione	99.874	0	0	99.874
Riserve di rivalutazione L.74/1952	269.102	0	0	269.102
Fondo riserva legale	340.920	71.056	0	411.976
Riserve statutarie e regolamentari	2.335.864	71.923	(419.593)	1.988.194
Altre riserve (riserva contributi)	84.259.320	3.039.024	(6.538)	87.291.806
Utile o perdite portate a nuovo (riserva straordinaria)	12.544.823	1.697.733	(695)	14.241.861
Utile o perdita esercizio	1.421.119	554.158	(1.421.119)	554.158
TOTALE	101.271.022	5.433.894	(1.847.945)	104.856.971

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.
- rettifica della riserva straordinaria utile 2010 per storno di € 419.593 per rettifica destinazione utile vendite L.R. 27/2009, da reinvestire, riclassificate nelle riserve straordinarie utile 2010.

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	269.061	92.819.030	1.437.179	94.625.144
Destinazione del risultato dell'esercizio		0	0	0	0
- altre destinazioni		71.859	1.365.320	(1.437.179)	0
Altre variazioni (variazioni contr.c/capitale)			5.224.759		5.224.759
Risultato dell'esercizio precedente				1.421.119	1.421.119
Alla chiusura dell'esercizio precedente	99.874	340.920	99.409.109	1.421.119	101.271.022
Destinazione del risultato dell'esercizio					
- altre destinazioni		71.056	1.350.063	(1.421.119)	0
Altre variazioni			3.031.791		3.031.791
Risultato dell'esercizio corrente				554.158	554.158
Alla chiusura dell'esercizio corrente	99.874	411.976	103.790.963	554.158	104.856.971

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 L.74/1952	269.102	A/B	269.102	0	0
Riserva legale	411.976	A/B	411.976	0	0
Riserve statutarie	1.988.194	A/B	1.988.194	0	0

Altre riserve	87.291.806	A/B	87.291.806	0	0
Utili portati a nuovo (riserva straordinaria)	14.241.861	A/B	14.241.861	0	0
Utile dell'esercizio	554.158	A/B	554.158	0	0
Totale	104.856.971		104.856.971	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	1.966.425
Totale	1.988.194

c) Trattamento fiscale delle altre riserve così costituite:

Riserve in sospensione d'imposta	Importo
Riserva contributi Stato e altri enti (ante 1992) esenti	1.638.086
Riserva contributi 1993/1997 tassati al 50%	7.969.861
Riserva contributi tassati fino al 2007	66.151.654
Riserva contributi (finanziamenti art. 88 TUIR)	11.491.273
Riserva fondo pensione L.124/93 e L. 335/95	40.932
Riserva di rivalutazione legge. 74/1952	269.102
(tutti i beni rivalutati sono ancora nel patrimonio aziendale)	
Totale	87.560.908

Riserve di utili	Importo
Utili portati a nuovo (riserva straordinaria)	14.241.861
Riserva statutaria	1.988.194
Riserva legale	411.976
Totale	16.642.031

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

B) Fondi per rischi e oneri

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
----------------------------	----------------------------	-------------------

5.674.797

4.570.483

(1.104.314)

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 4.274.797 di seguito dettagliato:

Altri Fondi

La voce "altri fondi", al 31/12/2014, pari a Euro 5.674.797 risulta così composta:

- "Fondo contributo Cassiere per servizio Tesoreria", pari ad Euro 35.013 riguarda il contributo erogato dalla Banca Tesoriere (Banca Popolare di Sondrio) per attività istituzionali.
- Fondo accantonamento per accertamento IMU anno 2012 per Euro 1.400.000
- "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 39.395, 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 92.164. L'importo accantonato al 31/12/2013 ammontava a Euro 221.819 nel corso dell'anno 2014 è stato utilizzato l'importo di Euro 129.655,
- "Fondo 2011 per manutenzione recupero, sviluppo patrimonio L.R. 27/2009", pari a Euro 935.886. L'importo accantonato al 31/12/2013 ammontava a Euro 1.573.804 nel corso dell'anno 2014 è stato utilizzato l'importo di Euro 637.918,
- "Fondo 2012 per manutenzione recupero, sviluppo patrimonio L.R. 27/2009", pari a Euro 530.082. L'importo accantonato al 31/12/2013 ammontava a Euro 879.169 nel corso dell'anno 2014 è stato utilizzato l'importo di Euro 349.087,
- "Fondo 2013 per manutenzione recupero, sviluppo patrimonio L.R. 27/2009", pari a Euro 872.839. L'importo accantonato al 31/12/2013 ammontava a Euro 872.839, nel corso dell'anno 2014 non sono stati effettuati utilizzi e pertanto il valore al termine dell'esercizio 2014 ammonta a Euro 872.839.
- "Fondo 2014 per manutenzione recupero, sviluppo patrimonio L.R. 27/2009", pari a Euro 819.918, accantonati nell'anno e non utilizzati.

Descrizione	31/12/2013	INCREMENTI	DECREMENTI	31/12/2014
Fondo contributo Cassiere per servizio Tesoreria	30.013	5.000	0	35.013

Fondo spese per rischi legali in corso	43.339	0	(3.945)	39.395
Fondo rischi per attività contenziosa	949.500	0	0	949.500
Fondo 2010 manutenzione L.R.27/2009	221.819		(129.655)	92.164
Fondo 2011 manutenzione L.R.27/2009	1.573.804		(637.918)	935.886
Fondo 2012 manutenzione L.R.27/2009	879.169		(349.087)	530.082
Fondo 2013 manutenzione L.R.27/2009	872.839	0	0	872.839
Fondo 2014 manutenzione L.R.27/2009	0	819.918		819.918
TOTALE	4.570.483	824.918	(1.120.605)	4.274.797

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
1.247.625	1.316.234	(68.609)

Valore TFR al 31/12/2013

Quota al 31 dicembre 2013	844.504
Accantonamento dell'esercizio	135.001
Rivalutazione netta dell'esercizio	11.104
Utilizzo nell'esercizio	
- per liquidazioni /anticipazioni corrisposte	(100.898)
- per devoluzione ai Fondi Pensione	(65.612)
- per versamenti a Tesoreria INPS	(69.389)
TFR c/o datore di lavoro	754.710

Il TFR accantonato presso la Tesoreria INPS è così costituito:

- quota al 31 dicembre 2013	471.730	492.915
- rivalutazione netta 2014	6.108	
- quota 2014	69.389	
- liquidazioni corrisposte	(54.312)	

Saldo al 31/12/2014	1.247.625
----------------------------	------------------

D) Debiti

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
23.102.787	26.220.119	(3.117.332)

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 – Mutui quota capitale residua (Cassa Depositi e Prestiti- BIIS)	286.482	1.530.922	6.503.818	8.321.222
Acconti	0			0
Debiti verso fornitori	4.361.554			4.361.554
Debiti verso imprese controllate	0			0

Debiti verso imprese collegate	0			0
Debiti verso controllanti	0			0
Debiti tributari	58.112			58.112
Debiti verso istituti di previdenza	64.437			64.437
Altri debiti	9.381.056	916.407		10.297.462
Saldo al 31/12/2014	14.151.641	2.447.329	6.503.818	23.102.787

Debiti verso banche (Mutui)

Al 31 dicembre 2014 sono così suddivisi:

Mutui (quota capitale residua)	8.321.222
(Cassa Depositi e Prestiti)	4.442
(Banca Investimenti Innovazione e Sviluppo – Gruppo Banca Intesa)	8.316.780

La quota capitale relativa ai mutui garantiti da ipoteca ammonta ad Euro 1.714.063 per il fabbricato sito in Calusco d'Adda, Euro 533.752 per il fabbricato sito in Trescore Balneario, Euro 2.019.320 per il fabbricato sito in Romano di Lombardia ed Euro 4.049.645 per il fabbricato sito in Bergamo via Borgo Palazzo.

Acconti da clienti

Non ci sono acconti da clienti.

Debiti verso Fornitori

Ammontano a Euro **4.361.554** e il saldo comprende anche le fatture da ricevere (Euro **1.199.880**); 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 2015.

Debiti Tributari

Ammontano a Euro **58.112** e rappresentano il debito verso l'erario per il saldo dell'IRAP pari a Euro **42.284**, e per le ritenute a terzi pari a Euro **15.828**, versate a gennaio 2015.

Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale

Il saldo al 31 dicembre 2014, di Euro **64.437**, è costituito da contributi a carico azienda, sul premio di risultato e ferie non godute, di competenza dell'esercizio 2014 ma che verranno liquidati nel corso dell'esercizio 2015.

Altri Debiti

Ammontano a Euro **10.297.462** così suddivisi:

- depositi cauzionali ricevuti dagli inquilini all'atto della stipula del contratto di locazione (con scadenza oltre l'esercizio successivo)	916.407
- debiti verso Regione Lombardia per attuazione accordo di programma riqualificazione area Zingonia; la situazione al 31/12/2014 è così riassunta:	3.833.764
Saldo iniziale	4.300.000
N. 35. alloggi e box acquistati al 31/12/2014	300.677
N. . 8 alloggi in attesa di rogito al 31/12/2014	58.132
Spese notarili, di procedura e varie	107.427
- debiti verso inquilini per interessi fino al 2014 su depositi cauzionali (da liquidare)	196.793

- debiti verso il personale dipendente (accantonamento per premio di risultato, ferie non godute di competenza dell'esercizio 2014 ma che verranno liquidati nel corso dell'esercizio 2015)	251.560
- debiti verso inquilini per conguaglio spese reversibili al 31 dicembre 2014	532.630
- debiti vs Comune Bergamo per Contributo di Solidarietà da erogare	20.000
- debiti verso condomini diversi per rate competenza 2014 (da ricevere)	0
- debiti verso comuni, rappresentati dalle quote fatturate agli inquilini degli alloggi comunali in gestione ma non ancora riscossi	578.820
- debiti verso sindacati inquilini e assegnatari rappresentati dalle quote fatturate agli inquilini ma non ancora riscossi	20.915
- debiti verso inquilini per versamenti anonimi	1.323
- 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).	2.576.212
Somma parziale	8.928.424
- debiti verso Enti Pubblici di riferimento trattasi di debiti verso Regione Lombardia (ex CER) per Gestione Speciale e si suddividono in:	1.369.038
- rientri per le destinazioni art. 25 legge 513/1977	504.951
- rientri non vincolati per le destinazioni art. 25 legge 513/1977	693.374
- rientri per destinazioni L. 560/1993 - restituzione diritto prelazione	170.000
- rientri per le destinazioni della legge 560/1993 a scadere (rate mutuatari acquisto alloggi e box con pagamento rateale).	713

E) Ratei e risconti passivi

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
67.219.820	68.156.200	(936.380)

/

Si riferiscono a:

Ratei passivi:

Quote di spese condominiali a carico Aler di competenza dell'anno 2014 contabilizzate nell'esercizio 2015 4.546

Risconti passivi:

Risconti passivi pluriennali per contributi dello Stato 67.184.923

Risconto passivo pluriennale diritto uso unità immobiliare al Comune di Castione della Presolana 30.351

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

Sussistono, al 31/12/2014, risconti passivi aventi durata superiore a cinque anni per Euro 67.184.923 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 **86.537.889** 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)	68.121.578
<i>Banca d'Italia per finanziamenti ex CER</i>	<i>2.167.305</i>
<i>Fondi Legge 560/1993 L.513 e valore locativo</i>	<i>2.576.212</i>
<i>Fondi ex CER gestione speciale art.25 L.513 e valore locativo</i>	<i>3.321.479</i>
<i>Recuperi edilizi per conto dei Comuni</i>	<i>60.056.582</i>
Altri conti d'ordine (annullamento crediti inesigibili)	1.332.669

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

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
19.262.724	19.691.046	(428.322)

Il prospetto riepilogativo è il seguente:

Ricavi delle vendite e delle prestazioni	19.262.724
Ricavi delle vendite di unità immobiliari	
Vendita alloggi	0
Canoni di locazione	10.800.519
<i>Alloggi in locazione (E.R.P.)</i>	<i>8.422.296</i>
<i>Canoni locazione (sociale) opzione IVA</i>	<i>18.358</i>
<i>Box</i>	<i>1.168.572</i>
<i>Negozi</i>	<i>303.759</i>
<i>Alloggi a canone concordato L.431/98</i>	<i>276.201</i>
<i>Alloggi con canone "patti in deroga"</i>	<i>305.046</i>
<i>Alloggi a enti non-profit o esclusi dall'ERP</i>	<i>116.277</i>
<i>Canoni diversi- affitto aree</i>	<i>200</i>
<i>Canoni locazione a canone libero 5%</i>	<i>101.497</i>
<i>Canoni locazione canone moderato</i>	<i>71.302</i>
<i>Canoni locazione moderato opzione IVA</i>	<i>17.011</i>
Rimborsi e proventi per amministrazione e manutenzione stabili	453.083
Corrispettivi diversi – compensi tecnici per interventi costruttivi su delega	85.500
Corrispettivi per servizi a rimborso	5.545.377
Variazione prodotti in corso di lavorazione e finiti (alloggi per la vendita)	921.994

La variazione di Euro 921.994 è così costituita:

- incremento per costruzioni in corso per la vendita (cantieri Calvenzano – Treviglio V. Peschiera – Stezzano)	921.994
- variazione fabbricati ultimati per la vendita: cessione di alloggi e box	0

Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	350.274
--	----------------

<i>Compensi:</i>	
per interventi costruttivi	232.000
per interventi di risanamento e ristrutturazione	51.000
per manutenzione straordinaria	67.274

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	1.105.977
--------------------------------	------------------

<i>Rimborsi e proventi diversi (rimb. assicurativi, delega istruttoria bandi comunali di assegnazione alloggi, ecc.)</i>	51.756
<i>Vendite unità immobiliari L.R. 27/2009</i>	80.270
<i>Rimborsi per gestione speciale</i>	2.482
<i>Rimborsi Stato per contributi in c/esercizio</i>	13.253
<i>Contributi sovvenzione servizio di cassa</i>	5.000
<i>Contr. c/esercizio RL intervento riqualificazione Zingonia</i>	40.812
<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 devolvibili)</i>	912.404

B) Costi della produzione

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
18.635.166	18.724.464	(89.298)

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)	921.994
Costi per servizi	8.780.390
Costo del personale	2.836.873
Ammortamenti e svalutazioni	1.816.012
Accantonamenti per rischi	1.400.000
Altri accantonamenti	824.918
Oneri diversi di gestione	2.054.979

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	921.701
--------------	------	---------

- Stezzano P.P. Tartaruga	Euro	270
- Ghisalba via Calipari	Euro	23

Costi per servizi

Spese generali	808.160
Spese di amministrazione stabili	971.119
Spese di manutenzione degli stabili	2.101.032
Spese per servizi a rimborso	4.845.345
Spese per interventi edilizi	54.734

Costo del personale

La voce costo del personale, che è pari a Euro **2.836.873**, 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		2.054.039
<i>Retribuzioni</i>	1.786.354	
<i>Lavoro straordinario</i>	26.238	
<i>Premio produttività</i>	186.460	
<i>Premio produttività Dirigenti</i>	54.987	
<i>Prestazioni lavoro temporaneo</i>	0	
Oneri sociali		620.932
Trattamento di fine rapporto		147.479
Altri costi del personale (accantonamento F.do pensione L.335/1995)		14.423

Ammortamenti e svalutazioni

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni sono pari a Euro **1.127.456** e sono così suddivise:

Ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali		4.146
Ammortamenti delle immobilizzazioni materiali		1.123.310
<i>Ammortamento fabbricati commerciali di proprietà (escluso valore area)</i>	131.833	
<i>Ammortamento locali uso diretto (sede)</i>	22.048	
<i>Ammortamento altri beni materiali e impianti</i>	11.674	
<i>Ammortamento impianti di allarme</i>	1.560	
<i>Ammortamenti mobili</i>	14.501	
<i>Ammortamenti macchine ordinarie per ufficio</i>	14.327	
<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)</i>	927.367	

passivi pluriennali)

La svalutazione dei crediti, in essere al 31 dicembre 2014, e compresi nell'attivo circolante, è pari a **Euro 688.556** di cui Euro 634.722 per rischi su crediti verso utenti cessati, e Euro 53.834 calcolati sulla base delle insolvenze passate e contenuto nei limiti fiscali dell'0,50% dei crediti.

Accantonamenti per rischi

E' stato accantonato l'importo di Euro 1.400.000 per accertamenti IMU anno 2012 a seguito accertamento del Comune di Bergamo.

Su questo accantonamento sono state contabilizzate le imposte anticipate nella misura del 13,75% per IRES e del 3,90% per IRAP, al momento dell'effettivo sostenimento della spesa verrà riconosciuta la deducibilità mediante rigiro delle imposte anticipate.

Altri accantonamenti

La voce altri accantonamenti è pari a Euro 824.918 ed è così costituita:

Accantonamento Contributo cassiere (Banca popolare di Sondrio)	5.000
Accantonamento al fondo manutenzione L.R. 27/2009	819.918

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 **2.054.979** così specificati dalle seguenti voci:

Imposta di bollo e di registro (quota a carico Aler)	109.789
IMU	117.560
Altre imposte e tasse (consorzio di bonifica e tariffa igiene ambientale per uffici della sede)	112.420
IVA indetraibile pro-rata (non ripartibile)	819.347
TASI - tributo servizi indivisibili	854.471
Multe, ammende e sanzioni	580
Oneri accessori per programma riqualificazione Zingonia	40.812

Si rileva che la percentuale d'indetraibilità dell'IVA nell'anno 2014 è rimasta invariata all'86%.

C) Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
(273.624)	(210.423)	(63.201)

Risultano composte nel seguente modo:

Altri proventi finanziari	93.775
<i>Crediti iscritti nelle immobilizzazioni finanziarie (quota interessi su cessioni L.560/93)</i>	810
<i>Titoli iscritti nelle immobilizzazioni (dividendi UBI Banche)</i>	37
<i>Interessi bancari e postali su c/c</i>	88.425

<i>Interessi di mora su canoni e spese reversibili</i>	0	
<i>Altri interessi su crediti diversi</i>	4.503	
Oneri finanziari		(367.399)
<i>Altri (rimborso interessi legali su depositi cauzionali e interessi diversi)</i>	(9.172)	
<i>Spese bancarie e altri oneri collegati a operazioni finanziarie (garanzie mutui)</i>	(8.559)	
<i>Quota interessi su pagamenti rateali cessioni ex Legge 560/1993 da versare all'ex CER</i>	(810)	
<i>Interessi su mutui</i>	(348.858)	

I "Proventi finanziari" presentano una diminuzione complessiva di Euro 11.224 risultante dalle seguenti variazioni:

- riduzione degli interessi sui crediti verso cessionari di alloggi Legge 560/1993 (- Euro 1.372);
- riduzione degli interessi attivi presso banche e posta (- Euro 12.523);
- incremento dei proventi da titoli - dividendi Ubi Banca (+ Euro 6);
- incremento degli interessi attivi su crediti diversi (+ Euro 2.665).

Gli "oneri finanziari" presentano un incremento di Euro 51.977 risultante dalle seguenti variazioni:

- aumento degli interessi su mutui (+ Euro 68.470)
- riduzione interessi su altri debiti (- Euro 1.372), cioè il versamento interessi attivi su crediti verso cessionari alloggi Legge 560/1993)
- diminuzione degli interessi su depositi cauzionali e oneri diversi (- Euro 12.929)
- diminuzione delle spese bancarie (- Euro 2.192).

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 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
978.727	1.669.357	(690.630)
Proventi straordinari	1.169.645	
Oneri straordinari	(190.918)	
Saldo al 31/12/2014	978.727	

I proventi straordinari al 31 dicembre 2014 sono così costituiti:

- plusvalenze patrimoniali da alienazione di beni patrimoniali per Euro 0
- sopravvenienze attive/insussistenze passive Euro 999.644 così ripartite:
 - Euro 0 per insussistenza di oneri e spese
 - Euro 36.315 plusvalenze non imponibili così ripartite:
 - o Euro 11.769 rettifica saldo IRES 2013
 - o Euro 24.546 rimborso Ires per Irapp deducibile anni 2004-2007 a seguito istanza presentata ai sensi art.6 DL 185 29/11/2008
 - Euro 207.354 per giroconto congruagli spese anni 2013/2014.

- Euro 24.581 per IVA 2014 detraibile su costruzioni e recuperi edilizi con contributo;
 - Euro 4.903 per storni depositi cauzionali e rimborsi spese CTU.
 - Euro 714.154 per utilizzo fondo manutenzione L.R. 27/2009 per interventi patrimonializzati (installazione ascensori, partizioni esterne e rifacimento infissi);
 - Euro 12.337 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 170.001.

Gli oneri straordinari, pari ad Euro 190.918 sono così costituiti:

- Euro 8.504 adeguamento polizza fabbricati;
- Euro 3.236 per rettifica saldo IRAP 2013
- Euro 9.177 per costi di competenza di anni precedenti (bollettazione inquilini, indennità da INPS per congedo biennale e insussistenze dell'attivo);
- Euro 170.001 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 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
778.503	1.004.399	(225.896)

Imposte	Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
Imposte correnti:	1.079.969	1.182.015	(102.046)
IRES	876.727	1.026.672	(149.945)
IRAP	203.242	155.343	47.899
Imposte differite	0	0	0
IRES	0	0	0
IRAP	0	0	0
Imposte anticipate	(301.466)	(177.616)	123.850
IRES	(258.593)	(164.167)	94.426
IRAP	(42.873)	(13.449)	29.424

Nel seguito si espone la riconciliazione:

Determinazione dell'imponibile IRES

Descrizione	Valore	Imposte
Imponibile fiscale	6.419.833	
Onere fiscale teorico (13,75%) – 6.000 €detr. Risparmio energetico		876.728
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti		
Imposte per utilizzo fondo rischi attività contenziosa	0	0
Imposte per utilizzo fondo svalutazione crediti	150.104	20.639
Imposte per controversie legali	3.945	542
Differenze temporanee dell'esercizio		
Imposte per accantonamenti (svalut.crediti-controversie legali)	(2.034.722)	(279.774)
IRES netta per l'esercizio	4.539.160	618.135

Determinazione dell'imponibile IRAP

Descrizione	Valore	Imposte
Imponibile fiscale	5.211.335	
Onere fiscale teorico (3,90%)		203.242
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti		
Imposte per utilizzo fondi (manutenzione e controversie legali)	1.120.604	43.704
Imposte per utilizzo fondo rischi attività contenziosa	0	0
Differenze temporanee dell'esercizio		
Imposte per accantonamenti fondi (manutenzione-attività contenziosa)	(2.219.918)	(86.577)
IRAP netta per l'esercizio	4.112.021	160.369

L'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 2014 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 dell’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 554.158 che viene destinato nella misura del 5% pari a Euro 27.708 a riserva legale, Euro 39.621 a fondo riserva per investimenti (Legge Regionale n. 27/2009) e Euro 486.829 alla “riserva utili o perdite portate a nuovo (riserva straordinaria)”:

	2014	2013
Gestione stabili	617.490	940.545
Interventi edilizi	(769.743)	(365.990)
Altre gestioni	666.791	774.641
Vendite unità immobiliari L.R. 27/2009	39.620	71.923
Utile di esercizio	554.158	1.421.119

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
Presidente	60.587
Collegio Sindacale	25.764
Rimborso spese viaggio e indennità kilomtrica	6.110

L’attività di revisione legale dei conti è attribuita alla società di revisione Ria Grant Thornton Spa (ex Tickmark Spa) per euro 12.400,00 che 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. Al 31 dicembre 2014 risultano occupati abusivamente 13 alloggi nel complesso di Zingonia e nessuno negli alloggi di Erp.

L’Azienda non ha erogato importi per l’attuazione del piano.

Non esistono rapporti economici con società controllate e collegate.

Si riporta il dettaglio dei costi 2014 per consulenze suddivise per tipologia:

TIPO DI CONSULENZA	IMPORTO
Diverse per attività generali ALER	232.966
Spese tecniche per progettazioni e collaudi	9.998
Spese tecniche varie e di natura legale	39.619
Spese legali carico Aler	81.067
Spese legali – pratiche morosità carico inquilini	186.404
TOTALE (iva esclusa)	550.054

PARTE E - RENDICONTO FINANZIARIO

Ai sensi dei principi contabili OIC 10, si redige il Rendiconto finanziario.

RENDICONTO FINANZIARIO PER L'ESERCIZIO 2014

A. Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale (metodo indiretto)

<u>Utile (perdita) dell'esercizio</u>	554.158
Imposte sul reddito	778.503
Interessi passivi/(Interessi attivi)	273.661
(Dividendi)	-
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	37
1. Utile (Perdita) dell'esercizio prima delle imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione [EBIT]	1.606.285

Rettifiche per elementi monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto

Accantonamento ai fondi	2.913.474
Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.123.310
Ammortamento altri beni	
ammortamento immateriali	4.146
Altre rettifiche per elementi non monetari	
Accantonamento TFR	204.653
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	
Altre rettifiche per elementi non monetari	
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del CCN [EBITDA]	4.245.583

Variazioni del capitale circolante netto

Decremento/(incremento) delle rimanenze	- 921.543
Decremento/(incremento) dei crediti vs clienti	- 1.166.162
Decremento/incremento altri crediti	- 233.444
Decremento/(incremento) dei ratei e risconti attivi	- 31.665
Incremento/(decremento) dei ratei e risconti passivi	- 936.380
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	- 1.109.108
Incremento/(decremento) altri debiti	- 1.701.019
Altre variazioni del capitale circolante netto	
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del CCN	- 6.099.321

Altre rettifiche

Interessi incassati/(pagati)	- 273.661
(Imposte sul reddito pagate)	- 1.080.249
Dividendi incassati	

utilizzo Tfr	- 273.263
(Utilizzo dei fondi) manutenzione	- 1.119.797
(Utilizzo dei fondi) contr. Legali	- 3.945
(Utilizzo fondi) sval. Crediti	- 240.403
4. Flusso finanziario dopo le altre rettifiche	- 2.991.318
Flusso finanziario della gestione reddituale (A)	- 3.238.771
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento	
<i>Immobilizzazioni materiali</i>	
<i>terreni e fabbricati</i>	- 442.355
<i>altri beni</i>	- 25.610
<i>immob. In corso</i>	- 4.836.866
Prezzo di realizzo disinvestimenti	
<i>Immobilizzazioni immateriali</i>	- 4.485
(Investimenti)	
Prezzo di realizzo disinvestimenti	
<i>Immobilizzazioni Finanziarie</i>	
(Investimenti)	
Prezzo di realizzo disinvestimenti	
<i>Attività finanziarie non immobilizzate</i>	20.535
(Investimenti)	
Prezzo di realizzo disinvestimenti	
<i>Acquisizione o cessione di società controllate o di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide</i>	
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	- 5.288.781
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento	
<i>Mezzi di terzi</i>	
Incremento (decremento) debiti a breve verso Banche	
Accensione finanziamenti	
Rimborso finanziamenti	
<i>Mezzi propri</i>	
Aumenti di capitale a pagamento	3.027.154
Cessione (acquisto) di azioni proprie	
Dividendi (e acconti su dividendi) pagati	
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C')	3.027.154
<u>Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A) + (B) + (C')</u>	<u>- 5.500.398</u>
Disponibilità liquide al 1 gennaio 2014	12.145.603
	4.480.254
Totale	16.625.857
Disponibilità liquide al 31 dicembre 2014	8.549.247
	2.576.212
Totale	11.125.459
<u>Variazioni delle disponibilità liquide</u>	<u>- 5.500.398</u>

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 Direttore Generale
Valter Teruzzi

Il Presidente
Luigi Mendolicchio

Bergamo, 16 giugno 2015