

## AZIENDA LOMBARDA PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DI SO

Sede in PIAZZA RADOVLJICA N. 1 - 23100 SONDRIO (SO)

### Nota integrativa al bilancio al 31/12/2012

#### Premessa

L'Azienda Lombarda per l'edilizia residenziale, come previsto dalla legge regionale di riforma n. 13/96 e successive modificazioni e integrazioni, è un ente pubblico di natura economica, dotato di personalità giuridica, di autonomia imprenditoriale, organizzativa, patrimoniale e contabile. L'Aler ha il compito di soddisfare il fabbisogno di edilizia residenziale pubblica, nel quadro della programmazione regionale, provinciale e comunale anche mediante realizzazione di attività imprenditoriali.

#### Criteri di formazione

Il seguente bilancio è conforme al dettato degli articoli 2423 e seguenti del Codice civile, come risulta dalla presente nota integrativa, redatta ai sensi dell'articolo 2427 del Codice civile, che costituisce, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2423, parte integrante del bilancio d'esercizio.

#### Criteri di valutazione

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 1, C.c.)

I criteri utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31/12/2012 non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio, in particolare nelle valutazioni e nella continuità dei medesimi principi e fatte salve le variazioni derivanti dall'applicazione dei principi introdotti dal decreto legislativo n. 6/2003 recante la riforma del diritto societario.

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività nonché tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo o del passivo considerato.

L'applicazione del principio di prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste o voci delle attività o passività, per evitare compensi tra perdite che dovevano essere riconosciute e profitti da non

---

riconoscere in quanto non realizzati.

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

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

## **Immobilizzazioni**

### *Immateriali*

Sono iscritte al costo storico di acquisizione ed esposte al netto degli ammortamenti effettuati nel corso degli esercizi entro i limiti fissati dalle vigenti disposizioni legislative.

### *Materiali*

Sono iscritte al costo di acquisto e rettifiche dai corrispondenti fondi di ammortamento.

Per gli immobili strumentali per natura o per destinazione (boxes, negozi, magazzini, cantine) si è fatto ricorso all'ammortamento tecnico e, sulla base di una puntuale applicazione del principio contabile OIC 16, riletto, e a seguito anche di una revisione delle stime della vita utile degli immobili strumentali (sede, box, negozi, cantine), è stata scorporata la quota parte di costo riferita alle aree di sedime degli stessi.

Il valore attribuito a tali aree, dove non possibile desumerlo da basi documentali, è stato determinato sulla base di un criterio forfetario di stima che attribuisce al terreno un valore pari al 20% del costo totale dell'immobile al netto dei costi incrementativi capitalizzati e delle eventuali rivalutazioni operate.

Per gli immobili realizzati su aree concesse in diritto di superficie dalle amministrazioni comunali si è provveduto all'ammortamento finanziario nei limiti previsti dall'art. 104 del T.U.I.R..

Il contributo ottenuto a fronte di tali investimenti è imputato nella voce A5 a copertura dell'ammortamento finanziario.

I costi relativi ai lavori in corso di esecuzione sono contabilizzati sulla base dell'avanzamento degli stessi con riferimento ai corrispondenti "Certificati di pagamento" che comprendono SAL, spese tecniche, urbanizzazioni ecc.

### **Crediti**

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

Dal bilancio è possibile rilevare l'ammontare dei crediti con scadenza entro l'esercizio successivo rispetto a quelli con scadenza oltre i dodici mesi.

### **Debiti**

Sono rilevati al loro valore nominale.

### **Ratei e risconti**

Sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio.

### **Rimanenze magazzino**

Sono rappresentate da immobili ultimati e in corso di realizzazione destinati alla vendita: i primi sono stati iscritti sulla base dei costi di costruzione sostenuti ed i secondi 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 o di vendita.

### **Strumenti Finanziari derivati**

L'Azienda non utilizza strumenti finanziari derivati e pertanto alla data di chiusura dell'esercizio in esame non risulta in essere alcun strumento finanziario derivato.

### **Partecipazioni**

Le partecipazioni sono iscritte al costo di sottoscrizione, eventualmente rettificato per perdite di valore.

### **Fondi per rischi e oneri**

Sono stanziati per fronteggiare oneri e perdite di 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.

### **Fondo TFR**

Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo.

Il fondo corrisponde al totale delle singole indennità maturate a favore dei dipendenti alla data di chiusura del bilancio, al netto degli accanti erogati, ed è

pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data.

### **Imposte sul reddito**

Le imposte sono state determinate secondo il principio di competenza; rappresentano pertanto:

- gli accantonamenti per imposte liquidate o da liquidare per l'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti;
- l'ammontare delle imposte differite o pagate anticipatamente in relazione a differenze temporanee sorte o annullate nell'esercizio.

### **Riconoscimento ricavi**

I ricavi per vendite, ascrivibili principalmente alla cessione di unità immobiliari, sono contabilizzati al momento del trasferimento di proprietà.

I ricavi di natura commerciale, quelli derivanti cioè da prestazioni di servizi e da canoni di locazione, vengono riconosciuti in base alla competenza temporale degli stessi.

### **Conti d'ordine**

Sono costituiti da depositi cauzionali di terzi, dai finanziamenti in Banca d'Italia concessi ai Comuni e per i quali l'Azienda svolge funzioni di cassiere e da polizze fidejussorie.

## **Dati sull'occupazione**

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 15, C.c.)

L'organico medio aziendale, ripartito per categoria, è composto come da tabella seguente.

<b>Organico</b>	<b>31/12/2012</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>Variazioni</b>
Dirigenti	1	1	0
Impiegati	22	22	(0)
	<b>23</b>	<b>23</b>	<b>(0)</b>

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.

**Attività**

**B) Immobilizzazioni**

**I. Immobilizzazioni immateriali**

<b>Saldo al 31/12/2012</b>	<b>Saldo al 31/12/2011</b>	<b>Variazioni</b>
4.376	10.770	(6.394)

**Totale movimentazione delle Immobilizzazioni Immateriali**

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.c.)

Descrizione costi	Valore 31/12/2011	Incrementi esercizio	Decrementi esercizio	Amm.to esercizio	Valore 31/12/2012
Concessioni, licenze, marchi	10.770			6.394	4.376
	<b>10.770</b>			<b>6.394</b>	<b>4.376</b>

**Precedenti rivalutazioni, ammortamenti e svalutazioni**

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.c.)

Il costo storico all'inizio dell'anno è così composto.

Descrizione costi	Costo storico	Fondo amm.to	Rivalutazioni	Svalutazioni	Valore netto
Concessioni, licenze, marchi	172.714	161.944			10.770
	<b>172.714</b>	<b>161.944</b>			<b>10.770</b>

Il valore iscritto è rappresentato dal software in licenza d'uso al netto del relativo ammortamento.

**II. Immobilizzazioni materiali**

<b>Saldo al 31/12/2012</b>	<b>Saldo al 31/12/2011</b>	<b>Variazioni</b>
40.644.613	40.794.124	149.511

**Terreni e fabbricati**

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.c.)

Descrizione	Importo
Costo storico	44.774.610
Ammortamenti esercizi precedenti	(4.404.343)
<b>Saldo al 31/12/2011</b>	<b>40.370.267</b>
Acquisizione dell'esercizio	0
Vendite dell'esercizio	0
Ammortamenti dell'esercizio	(285.206)
<b>Saldo al 31/12/2012</b>	<b>40.085.061</b>

Nell'esercizio 2012 non si sono registrate né nuove acquisizioni né vendite di fabbricati destinati alla locazione.

**Impianti e macchinari**

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.c.)

Nel corso dell'esercizio 2010 è stato realizzato un impianto fotovoltaico classificato tra gli impianti specifici.

Descrizione costi	Valore 31/12/2011	Incrementi esercizio	Decrementi esercizio	Amm.to esercizio	Valore 31/12/2012
Impianti specifici	90.013			9.245	80.768
	<b>90.013</b>			<b>9.245</b>	<b>80.768</b>

**Altri beni**

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.c.)

Descrizione	Importo
Costo storico	372.572
Ammortamenti esercizi precedenti	(360.937)
<b>Saldo al 31/12/2011</b>	<b>17.819</b>
Acquisizione dell'esercizio	6.483
Ammortamenti dell'esercizio	(7.672)
<b>Saldo al 31/12/2012</b>	<b>16.630</b>

**Immobilizzazioni in corso e acconti**

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.c.)

Descrizione	Importo
Saldo al 31/12/2011	314.367
Acquisizione dell'esercizio	146.640
Patrimonializzazioni dell'esercizio	0
<b>Saldo al 31/12/2012</b>	<b>461.007</b>

Gli incrementi derivano dalla contabilizzazione degli stati d'avanzamento lavori, delle spese tecniche, degli oneri di urbanizzazione ecc., relativi agli interventi costruttivi in Sondrio via Scamozzi e in Morbegno via Ligari, destinati alla locazione.

### III. Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
1.503.579	1.519.074	(15.495)

Descrizione	31/12/2011	Incremento	Decremento	31/12/2012
Altri	1.519.074		15.494	1.503.579
	<b>1.519.074</b>		<b>288.468</b>	<b>1.503.579</b>

Le immobilizzazioni finanziarie comprendono i crediti relativi ai finanziamenti dello Stato presenti in Banca d'Italia pari a € 1.451.898 e crediti diversi per € 1.681 relativi a depositi cauzionali versati.

E' rimasto invariato il valore della partecipazione finanziaria, iscritta nell'esercizio 2009 per € 50.000, in seguito alla costituzione di un fondo ALER presso la Fondazione Pro-Valtellina. La Fondazione ha sede in Sondrio, via Trieste 10/B, Partita IVA 80001110149, ed "ha per scopo di promuovere ed incrementare iniziative ed opere a favore della comunità della provincia di Sondrio nel campo dell'assistenza e beneficenza ed in quello dell'istruzione e della cultura, nonché di promuovere ed incrementare attività di carattere istruttivo ed educativo nei campi dell'agricoltura e del turismo ed eventualmente in ogni altro campo che sia pure di manifesta utilità per la provincia, escluso in ogni caso ogni fine di lucro".

## C) Attivo circolante

### I. Rimanenze

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
3.553.417	2.750.509	802.908

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

Il saldo è così costituito:

Descrizione	Importo
Saldo al 31/12/2011	2.750.509
Incrementi dell'esercizio	1.332.436
Decrementi dell'esercizio	(529.527)
<b>Saldo al 31/12/2012</b>	<b>3.553.417</b>

Le rimanenze di prodotti finiti, pari ad € 1.513.407, sono costituite dalle unità immobiliari ultimate e destinate alla vendita nei fabbricati di Castione Andevenno ed Andalo Valtellino.

Le rimanenze di prodotti in corso di lavorazione sono rappresentate dal valore contabilizzato, per gli interventi in comune di Campodolcino, Madesimo, Sondrio e Bormio in corso di costruzione destinati alla vendita, in base ai corrispondenti "Certificati di pagamento" per complessivi € 2.040.011.

## II. Crediti

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
2.121.822	1.791.164	305.274

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

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Verso clienti	1.739.793	30.674		1.770.467
Per crediti tributari	217.864	0		217.864
Per imposte	26.387	0		26.387
Verso altri	0	107.104		107.104
	<b>1.984.044</b>	<b>137.778</b>		<b>2.121.822</b>

I crediti verso clienti al 31/12/2012 sono così costituiti:

Descrizione	Importo
Crediti verso assegnatari e clienti	989.599
Crediti per dilazioni per cessioni	30.674
Crediti da anticipazioni per servizi a rimborso	711.992
Crediti verso condomini	38.202
	<b>1.770.467</b>

I crediti verso altri, al 31/12/2012, pari a € 107.104 sono costituiti da crediti verso lo Stato e la Cassa Depositi e Prestiti.

Le imposte anticipate per € 26.387 sono relative a differenze temporanee deducibili per l'accantonamento al fondo svalutazione crediti.

L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore di presunto realizzo è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti che ha subito, nel corso dell'esercizio un incremento pari ad € 7.000. Il fondo svalutazione crediti, a fine esercizio pari ad € 187.083 è da ritenersi congruo. Sono stati cancellati crediti dichiarati inesigibili per € 12.953.

Descrizione	F.do svalutazione ex art. 2426 Codice civile	F.do svalutazione ex art. 106 D.P.R. 917/1986	Totale
Saldo al 31/12/2011	186.636	6.400	193.036
Utilizzo nell'esercizio	-6.553	-6.400	-12.953
Accantonamento esercizio	0	7.000	7.000
<b>Saldo al 31/12/2012</b>	<b>180.083</b>	<b>7.000</b>	<b>187.083</b>

**III. Attività finanziarie**

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
0	323.548	(323.548)

Tali fondi costituiti dai proventi derivanti dalle vendite ex L. 560/93 e dai rientri vincolati e non ex L. 513/77 sono stati interamente prelevati a copertura delle manutenzioni straordinarie programmate.

**IV. Disponibilità liquide**

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
880.012	405.295	(717.041)

Descrizione	31/12/2012	31/12/2011
Depositi bancari e postali	877.336	401.974
Denaro e altri valori in cassa	2676	3.321
	<b>880.012</b>	<b>405.295</b>

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide presenti presso c/c bancari e postali e l'ammontare di denaro ed altri valori in cassa, alla data di chiusura dell'esercizio.

**D) Ratei e risconti**

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
14.741	14.387	354

Misurano proventi e oneri la cui competenza è anticipata o posticipata rispetto alla manifestazione numeraria; essi prescindono dalla data di pagamento o riscossione dei relativi proventi e oneri, comuni a due o più esercizi e ripartibili in ragione del tempo.

Non sussistono, al 31/12/2012, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

La composizione della voce è così dettagliata (articolo 2427, primo comma, n. 7, C.c.).

Descrizione	Importo
Risconti attivi per abbonamenti, polizze, buoni pasto e bollette uff.	14.741
	<b>14.741</b>

**Passività****A) Patrimonio netto**

(Rif. art. 2427, primo comma, nn. 4, 7 e 7-bis, C.c.)

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
26.118.757	25.716.171	400.586

Descrizione	31/12/2011	Incrementi	Decrementi	31/12/2012
Capitale	144.575	0	0	144.575
Riserve di rivalutazione	6.451	0	0	6.451
Riserva legale				0
Riserve statutarie	2.203.112	223.270	0	2.426.382
Fondo contributi in conto capitale art. 55 T.U.	23.138.763	403.704	5.921	23.536.547
Riserva per conversione / arrotondamento in Euro				0
Utile (perdita) dell'esercizio	223.270	4.802	223.270	4.802
	<b>25.716.171</b>			<b>26.118.757</b>

Sul Patrimonio netto, si forniscono le seguenti informazioni complementari:

- incremento delle riserve statutarie per destinazione dell'utile dell'esercizio precedente;
- variazione della riserva contributi in conto capitale art. 55 T.U.: incrementi per i finanziamenti ricevuti per l'attività costruttiva, decrementi a seguito di utilizzo degli stessi.

Nella tabella che segue si dettagliano i movimenti nel patrimonio netto

	Capitale sociale	Riserva legale	Riserve	Risultato d'esercizio	Totale
All'inizio dell'esercizio precedente	144.575		24.903.422	260.116	25.308.113
Destinazione del risultato dell'esercizio					
- attribuzione dividendi					
- altre destinazioni			260.116	(260.116)	
Altre variazioni (variaz. Contr. c/k)			184.788		184.788
Risultato dell'esercizio precedente				223.270	223.270
Alla chiusura dell'esercizio precedente	<b>144.575</b>		<b>25.348.326</b>	<b>223.270</b>	<b>25.716.171</b>
Destinazione del risultato dell'esercizio					
- attribuzione dividendi					
- altre destinazioni			223.270	(223.270)	
Altre variazioni (variaz. Contr. c/k)			397.783		397.783
Risultato dell'esercizio corrente				4.802	4.802
Alla chiusura dell'esercizio corrente	<b>144.575</b>		<b>25.969.380</b>	<b>4.802</b>	<b>26.118.757</b>

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 (articolo 2427, primo comma, n. 7-bis, C.c.)

Natura / Descrizione	Importo	Possibilità utilizzo (*)	Quota disponibile	Utilizzazioni eff. Nei 3 es. prec. Per copert. Perdite	Utilizzazioni eff. Nei 3 es. prec. Per altre ragioni
Capitale	144.575	B	144.575	0	0
Riserve di rivalutazione	6.451	B	6.451	0	0
Riserva legale		B			
Riserve statutarie	2.426.382	B	2.426.382	0	0
Riserva per azioni proprie in portafoglio					
Altre riserve	23.536.547	B	23.536.547	0	0
Utili (perdite) portati a nuovo		B			
<b>Totale</b>					

Quota non distribuibile

**Residua quota distribuibile**

(\*) 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	6.451	
	<b>6.451</b>	

b) Composizione della voce Riserve statutarie

Riserve	Importo
Riserva statutaria ordinaria	305.620
Riserva statutaria straordinaria	305.302
Riserva per nuovi interventi	1.815.460
	<b>2.426.382</b>

## B) Fondi per rischi e oneri

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 4, C.c.)

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
900.288	1.049.509	(149.221)

Descrizione	31/12/2011	Incrementi	Decrementi	31/12/2012
Altri fondi	1.049.509	0	149.221	900.288
	<b>1.049.509</b>			<b>900.288</b>

La voce "Altri fondi" risulta così composta:

- Fondo per interventi di manutenzione straordinaria programmata pari a € 885.441; tale importo scaturisce:

- a) dall'accantonamento di € 230.000 eseguito nell'esercizio 2008 ex art. 5 L. 27/2007 oggetto di un programma di manutenzione straordinaria in corso di realizzazione;
- b) dall'accantonamento di € 280.000 eseguito nell'esercizio 2009 e destinato nel documento di programmazione annuale triennale 2011/2013 al "completamento del Programma L.R. 27/2009 art. 46 a seguito del minor introito delle vendite";
- c) dall'accantonamento di € 150.000 eseguito nell'esercizio 2010 ex art. 5 L. 27/2007 utilizzato nel 2012 per € 50.000 a copertura spese di manutenzione straordinaria su alloggi in condominio;
- d) dall'accantonamento per manutenzione programmata di € 150.000 eseguito nell'esercizio 2011 utilizzato nel 2012 per € 63.000 a copertura spese di manutenzione straordinaria su impianti ascensori;
- e) da € 188.442 che rappresentano il residuo dell'accantonamento eseguito nell'esercizio 2011 del ricavato delle vendite di cui alla legge 27/2009 art. 46, programma in corso di completamento.
- Fondo accantonamento 0,50% Regione Lombardia (€ 14.847): corrisponde ad un accantonamento operato sui finanziamenti ex L. 457/78 quadriennio 92/95 per finalità di ricerca.

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

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 4, C.c.)

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
443.305	424.618	18.687

La variazione è così costituita.

Variazioni	31/12/2011	Incrementi	Decrementi	31/12/2012
TFR, movimenti del periodo	424.618	64.785	(46.098)	443.305

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito dell'azienda al 31/12/2012 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

### D) Debiti

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 4, C.c.)

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
6.767.849	5.687.910	1.054.555

I debiti sono valutati al loro valore nominale e la scadenza degli stessi è così

suddivisa (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Debiti verso banche	99			99
Acconti	2.780.784			2.780.784
Debiti verso fornitori	868.039			868.039
Debiti tributari	73.068			73.068
Debiti verso istituti di previdenza	85.276			85.276
Altri debiti	1.167.887	1.792.696		2.960.583
	<b>4.975.153</b>	<b>1.792.696</b>		<b>6.767.849</b>

Nell'esercizio 2009 l'Aler di Sondrio ha stipulato con la Banca Popolare di Sondrio un "contratto di finanziamento a medio termine mediante apertura di credito in conto corrente con garanzia ipotecaria". E' concesso un credito in linea capitale fino alla concorrenza di tre milioni di Euro ed a garanzia è stata iscritta ipoteca per la somma di 5.1 milioni di Euro sul complesso edilizio di via Paribelli in Sondrio. Alla data del 31/12/2012 il suddetto conto corrente ipotecario non risulta essere utilizzato.

La voce "Acconti" accoglie gli anticipi ricevuti dai promissari acquirenti per operazioni di cessione di unità destinate alla vendita per € 2.020.153 e gli acconti ricevuti dagli assegnatari per i servizi a rimborso per € 760.631.

Il totale dei servizi a rimborso dell'esercizio 2012, come indicato nei prospetti allegati al bilancio, è pari ad Euro 1.364.487 e differisce dal valore degli acconti per effetto della gestione per semestri dei conguagli spese. Si fornisce di seguito il dettaglio dei servizi a rimborso:

Descrizione	Importo
Spese per utenze (acqua e luce)	111.841
Spese per gestione aree condominiali	108.332
Spese per riscaldamento	1.035.898
Ascensori	108.416
	<b>1.364.487</b>

I "Debiti verso fornitori" sono iscritti al valore nominale.

La voce "Debiti tributari" accoglie solo le passività per imposte certe e determinate.

Nella voce debiti tributari sono iscritti debiti per IVA pari ad € 25.385 e per ritenute pari ad € 47.684.

La voce "Debiti verso istituti di previdenza" comprende il debito per i relativi contributi.

La voce "Altri debiti" risulta così dettagliata:

Descrizione	Importo al 31/12/2012	Importo al 31/12/2011
Debito v/Stato/Regione per GS	186.363	183.384
Debito per finanziamenti GS	1.698.254	1.790.911
Debito verso Regione per rest.finanziamento Chiavenna L. 179/92	578.710	578.710
Debiti per depositi cauzionali	259.748	258.754

Debiti verso il personale dipendente	59.187	65.697
Debiti diversi	178.321	167.674
	<b>2.960.583</b>	<b>3.045.130</b>

## E) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
14.492.363	14.730.663	(238.300)

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

Sussistono, al 31/12/2012, risconti aventi durata superiore a cinque anni per € 14.490.852 per contributi percepiti a fronte del valore netto dei terreni e fabbricati in diritto di superficie.

La composizione della voce è così dettagliata (articolo 2427, primo comma, n. 7, C.c.).

Descrizione	Importo
Risconti passivi pluriennali	14.490.852
Altri	1.511
	<b>14.492.363</b>

## Conti d'ordine

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 9, C.c.)

Descrizione	31/12/2012	31/12/2011	Variazioni
Garanzie	2.654.444	791.868	1.862.576
Depositi cauzione di terzi	5.603.492	6.398.686	(795.194)
	<b>8.257.936</b>	<b>7.190.555</b>	<b>1.067.382</b>

**Conto economico****A) Valore della produzione**

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
5.915.084	5.655.499	259.585

Descrizione	31/12/2012	31/12/2011	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	4.529.159	3.428.535	1.100.624
Variazioni rimanenze prodotti	802.909	596.498	206.410
Incrementi immobilizzazioni per lavori interni	90.074	252.225	162.150
Altri ricavi e proventi	492.942	1.378.241	(885.298)
	<b>5.915.084</b>	<b>5.655.499</b>	<b>259.585</b>

La composizione della voce “Ricavi vendite e prestazioni” è così dettagliata.

Descrizione	Importo
Ricavi delle vendite	1.394.323
Canoni di locazione	2.831.658
Canoni diversi	14.665
Rimborsi e proventi per amministrazione stabili	266.169
Rimborsi e proventi per manutenzione stabili	22.344
	<b>4.529.159</b>

I ricavi delle vendite pari ad Euro 1.394.323 derivano dalla sottoscrizione dei contratti di compravendita degli alloggi e box in edilizia convenzionata nei comuni di Campodolcino e Sondrio.

Nella voce “Rimborsi e proventi per amministrazione stabili” sono compresi i ricavi derivanti dalle attività per conto terzi, in particolare:

- per attività di gestione condominiale € 16.857
- per attività di gestione alloggi comunali in convenzione parziale 30.882.

La voce “Variazioni rimanenze e prodotti” è data dalle variazioni degli interventi destinati alla vendita contabilizzate in base ai “Certificati di pagamento” che comprendono SAL, spese tecniche, urbanizzazioni ecc.

La voce “Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni” è costituita dai compensi tecnici figurativi su interventi costruttivi e di recupero relativi ad immobili iscritti nelle immobilizzazioni.

La voce “Altri ricavi e proventi” è costituita da rimborsi diversi per € 40.416, da contributi in conto interesse per € 80, in conto esercizio per interventi di manutenzione per € 142.907, a copertura dell’ammortamento finanziario e ammortamento impianti specifici per € 232.094, a copertura dell’Iva indetraibile su cantieri per € 4.677 e per attività istituzionali per € 57.591 e dal contributo rappresentato dalla tariffa incentivante sull’impianto fotovoltaico di proprietà pari ad € 15.178.

**B) Costi della produzione**

	Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
	5.669.193	4.893.308	775.885
Descrizione	31/12/2012	31/12/2011	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	1.861.730	533.032	1.328.698
Servizi	1.714.601	1.591.352	123.249
Salari e stipendi	833.115	822.775	10.341
Oneri sociali	240.330	235.965	4.365
Trattamento di fine rapporto	64.785	66.620	(1.835)
Trattamento quiescenza e simili	0	11.564	(11.564)
Altri costi del personale	566	504	62
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	6.394	11.012	(4.618)
Ammortamento immobilizzazioni materiali	302.634	301.104	1.530
Svalutazioni crediti attivo circolante	7.000	21.400	(14.400)
Accantonamenti	0	1.019.600	(1.019.600)
Oneri diversi di gestione	638.038	278.379	359.659
	<b>5.669.193</b>	<b>4.893.308</b>	<b>775.885</b>

**Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci**

I costi per materie prime, sussidiarie e merci sono costituiti dagli avanzamenti contabilizzati in base ai “Certificati di pagamento” relativi agli interventi destinati alla vendita in Comune di Sondrio, Madesimo, Campodolcino e Bormio iscritti al valore d’acquisto.

**Costi per servizi**

La voce costi per servizi comprende le spese generali, le spese per l’amministrazione e manutenzione degli stabili e le spese per interventi edilizi.

La composizione della voce “Costi per servizi” è di seguito dettagliata.

Descrizione	Importo
<b>Spese generali</b>	<b>472.580</b>
di cui:	
-compensi e rimborsi ad amministratori e sindaci	234.446
-spese gestione uffici Aler	107.682
-altre spese per il personale	69.103
-consulenze e collaborazioni professionali	27.945
-pubblicità	4.459
-varie	28.945
<b>Spese amministrazione stabili</b>	<b>351.688</b>
di cui:	
-contributo di solidarietà	146.257
- spese per alloggi sfitti	67.142
-assicurazione/amministrazione stabili	62.423
-varie	75.866
<b>Spese di manutenzione stabili</b>	<b>728.728</b>
<b>Spese per interventi edilizi</b>	<b>161.605</b>
	<b>1.714.601</b>

I costi per consulenze, collaborazioni e prestazioni professionali pari ad Euro 27.945 sono riferiti a compensi alla società di revisione per € 6.300, consulenze legali e fiscali per € 12.667, consulenze per Sistema Qualità e Modello Organizzativo ai sensi del D.Lgs. 231/2001 € 1.135, Ufficio stampa € 7.843.

### Costi per il personale

La voce comprende l'intera spesa per il personale dipendente ivi compresi i miglioramenti di merito, passaggi di categoria, costo delle ferie non godute e accantonamenti di legge e contratti collettivi.

La composizione della voce "Costi per il personale" è così dettagliata.

Descrizione	Importo
Retribuzioni	734.025
Oneri sociali	240.330
Accantonamento TFR	64.785
Premi di risultato	67.679
Incentivi alla progettazione	31.412
Altri costi per il personale	566
	<b>1.138.797</b>

### Ammortamento delle immobilizzazioni materiali

Per quanto concerne gli ammortamenti si specifica che gli stessi sono stati calcolati, applicando le percentuali di legge, sui beni mobili, sugli immobili di proprietà adibiti a sede e archivio e sulle unità strumentali (box, negozi e cantine) al netto del valore delle relative aree come già specificato nella parte dedicata ai criteri di valutazione. L'ammortamento finanziario, che per l'esercizio 2012 ammonta ad Euro 224.518 è stato calcolato sui fabbricati in diritto di superficie considerando la durata della concessione.

### Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide

Si è proceduto ad effettuare un accantonamento al fondo svalutazione crediti per € 7.000, ritenuto adeguato alla copertura del rischio di perdite su crediti.

### Oneri diversi di gestione

Tale voce è così costituita:

Descrizione	Importo
Imposta di bollo e registro	100.308
IVA indetraibile pro-rata	92.945
IMU	434.436
Altre imposte e tasse	10.349
	<b>638.037</b>

Il forte incremento degli oneri diversi di gestione rispetto all'esercizio precedente è dovuto all'impatto dell'IMU, come commentato nella relazione al presente bilancio.

### C) Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
19.891	2.343	17.548

Descrizione	31/12/2012	31/12/2011	Variazioni
Proventi diversi	20.118	18.974	1.144
(Interessi e altri oneri finanziari)	(227)	(16.631)	(16.404)
	<b>19.891</b>	<b>2.343</b>	<b>17.548</b>

#### Altri proventi finanziari

Descrizione	Totale
Interessi bancari e postali	8.330
Altri proventi	11.788
	<b>20.118</b>

Gli altri proventi sono così costituiti:

- interessi da cessionari di alloggi € 414;
- interessi attivi su mutui da erogare € 319;
- indennità di mora su canoni € 9.160;
- interessi attivi diversi € 1.895.

#### Interessi e altri oneri finanziari

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 12, C.c.)

Descrizione	Totale
Interessi su depositi cauzionali e altri debiti	146
Interessi su mutui	81
	<b>227</b>

### E) Proventi e oneri straordinari

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 13, C.c.)

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
-5.618	-101.940	(96.322)

Descrizione	31/12/2012	Anno precedente	31/12/2011
Plusvalenze da alienazioni	39	Plusvalenze da alienazioni	8
Varie	43.026	Varie	22.012
Totale proventi	43.065	Totale proventi	22.020
Varie	(48.683)	Varie	(123.960)
Totale oneri	(48.683)	Totale oneri	(123.960)
	<b>-5.618</b>		<b>-101.940</b>

I proventi straordinari contabilizzati nell'esercizio sono riferiti a:

- sopravvenienze attive diverse € 39.908 composte principalmente dall'IVA indetraibile sui cantieri e da altri proventi non legati alla gestione caratteristica.

Gli oneri straordinari sono così costituiti:

- sopravvenienze passive € 45.151 composte principalmente da spese di gestione alloggi in condominio di competenza dell'esercizio precedente, da spese straordinarie per manutenzione di competenza dell'esercizio precedente, da interessi sui depositi cauzionali liquidati in seguito alla risoluzione dei contratti di locazione.
- altri oneri per € 3.532.

### Imposte sul reddito d'esercizio

	Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
	255.362	439.324	(183.962)
<b>Imposte</b>	<b>Saldo al 31/12/2012</b>	<b>Saldo al 31/12/2011</b>	<b>Variazioni</b>
<b>Imposte correnti:</b>	<b>254.461</b>	<b>439.500</b>	<b>(185.039)</b>
IRES	185.239	332.156	(146.917)
IRAP	69.222	107.344	(38.122)
Imposte sostitutive	0	0	0
<b>Imposte differite (anticipate)</b>	<b>901</b>	<b>175</b>	<b>726</b>
IRES	901	175	726
IRAP	0	0	0
	<b>255.362</b>	<b>439.324</b>	<b>183.962</b>

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio.

Ai sensi dell'articolo 2427, primo comma n. 14, C.c. si evidenziano le informazioni richieste sulla fiscalità differita e anticipata:

### Fiscalità differita / anticipata

Nell'esercizio sono state rilevate imposte anticipate pari ad € 901 in seguito alla movimentazione del fondo svalutazione crediti.

**Altre informazioni**

Ai sensi di legge si evidenziano i compensi complessivi spettanti agli amministratori e ai membri del Collegio sindacale (articolo 2427, primo comma, n. 16, C.c.).

Descrizione	Importo
<b>AMMINISTRATORI:</b>	
Compensi	133.089
Contributi	16.994
Indennità Chilometriche	14.731
Rimborsi spese	5.885
<b>Totale amministratori</b>	<b>170.699</b>
<b>COLLEGIO SINDACALE:</b>	
Compensi	54.810
<b>Totale collegio sindacale</b>	<b>54.810</b>
<b>Totale costi organi statutari</b>	<b>225.509</b>

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.

Sondrio, 22 aprile 2013

IL DIRETTORE  
Dr. Ing. Walter Songini

IL PRESIDENTE  
Rag. Gildo De Gianni