

AZIENDA LOMBARDA PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DI SO

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

Nota integrativa al bilancio al 31/12/2013

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 31/12/2013 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 rettificate 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 acconti erogati, ed è

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

Imposte sul reddito

Le imposte sono 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.

Organico	31/12/2013	31/12/2012	Variazioni
Dirigenti	1	1	0
Impiegati	21	22	(1)
	22	23	(1)

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**

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
1.669	4.376	(2.707)

Totale movimentazione delle Immobilizzazioni Immateriali

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

Descrizione costi	Valore 31/12/2012	Incrementi esercizio	Decrementi esercizio	Amm.to esercizio	Valore 31/12/2013
Concessioni, licenze, marchi	4.376	1337		4.044	1.669
	4.376	1.337		4.044	1.669

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	168.338			4.376
	172.714	168.338			4.376

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

II. Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
40.917.782	40.644.613	273.168

Terreni e fabbricati

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

Descrizione	Importo
Costo storico	44.774.610
Ammortamenti esercizi precedenti	(4.689.549)
Saldo al 31/12/2012	40.085.061
Acquisizione dell'esercizio	0
Vendite dell'esercizio	0
Ammortamenti dell'esercizio	(285.188)
Saldo al 31/12/2013	39.799.873

Nell'esercizio 2013 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 31/12/2012	Incrementi esercizio	Decrementi esercizio	Amm.to esercizio	Valore 31/12/2013
Impianti specifici	80.768			9.245	71.523
	80.768			9.245	71.523

Altri beni

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

Descrizione	Importo
Costo storico	385.239
Ammortamenti esercizi precedenti	(368.609)
Saldo al 31/12/2012	16.630
Acquisizione dell'esercizio	10.202
Ammortamenti dell'esercizio	(11.815)
Saldo al 31/12/2013	15.017

Immobilizzazioni in corso e acconti

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

Descrizione	Importo
Saldo al 31/12/2012	461.007
Acquisizione dell'esercizio	569.724
Patrimonializzazioni dell'esercizio	0
Saldo al 31/12/2013	1.030.731

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 e non ancora ultimati.

III. Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
1.328.117	1.503.579	(175.462)

Descrizione	31/12/2012	Incremento	Decremento	31/12/2013
Altri	1.503.579		175.462	1.328.117
	1.503.579		175.462	1.328.117

Le immobilizzazioni finanziarie comprendono i crediti relativi ai finanziamenti dello Stato presenti in Banca d'Italia pari a € 1.276.436 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 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
1.553.410	3.553.417	(2.000.007)

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 31/12/2012	3.553.417
Incrementi dell'esercizio	0
Decrementi dell'esercizio	(2.000.007)
Saldo al 31/12/2013	1.553.410

Le rimanenze di prodotti finiti, pari ad € 1.323.894, 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 un intervento in comune di Madesimo pari ad € 191.230 e in Comune di Colorina pari ad € 38.286.

II. Crediti

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
1.865.531	2.121.822	(256.291)

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	1.727.000	20.354		1.747.353
Per crediti tributari	59.987	0		59.987
Per imposte anticipate	36.833	0		36.833
Verso altri	0	21.358		21.358
	1.823.820	41.711		1.865.531

I crediti verso clienti al 31/12/2013 sono così costituiti:

Descrizione	Importo
Crediti verso assegnatari e clienti	1.044.483
Crediti per dilazioni per cessioni	13.781
Crediti da anticipazioni per servizi a rimborso	601.269
Crediti verso condomini	87.820
	1.747.353

I crediti verso altri, al 31/12/2013, pari a € 21.358 sono costituiti da crediti verso lo Stato e la Cassa Depositi e Prestiti.

Le imposte anticipate per € 36.833 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 € 82.770. Il fondo svalutazione crediti, a fine esercizio pari ad € 267.885 è da ritenersi adeguato. Sono stati cancellati crediti dichiarati inesigibili per € 1.968.

Descrizione	F.do svalutazione ex art. 2426 Codice civile	F.do svalutazione ex art. 106 D.P.R. 917/1986	Totale
Saldo al 31/12/2012	180.083	7.000	187.083
Utilizzo nell'esercizio	0	-1.968	-1.968
Accantonamento esercizio	75.970	6.800	82.770
Saldo al 31/12/2013	256.053	11.832	267.885

III. Attività finanziarie

Tali fondi costituiti dai proventi derivanti dalle vendite ex L. 560/93 e dai rientri vincolati e non ex L. 513/77 sono stati azzerati già nell'esercizio 2012 per utilizzo a copertura delle manutenzioni straordinarie programmate.

IV. Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
570.461	880.012	(309.551)

Descrizione	31/12/2013	31/12/2012
Depositi bancari e postali	569.165	877.336
Denaro e altri valori in cassa	1.296	2676
	570.461	880.012

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 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
74.743	14.741	60.002

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 31/12/2013, 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.	74.743
	74.743

Passività**A) Patrimonio netto**

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

	Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
	26.268.795	26.118.757	150.038

Descrizione	31/12/2012	Incrementi	Decrementi	31/12/2012
Capitale	144.575	0	0	144.575
Riserve di rivalutazione	6.451	0	0	6.451
Riserva legale	0			0
Riserve statutarie	2.426.382	4.802	0	2.431.184
Fondo contributi in conto capitale art. 55 T.U.	23.536.547	0	0	23.536.547
Riserva per conversione / arrotondamento in Euro	0			0
Utile (perdita) dell'esercizio	4.802	150.039	4.802	150.039
	26.118.757			26.268.795

Sul Patrimonio netto, si forniscono le seguenti informazioni complementari:

- incremento delle riserve statutarie per destinazione dell'utile dell'esercizio precedente;

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		25.348.326	223.270	25.716.171
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 precedente				4.802	4.802
Alla chiusura dell'esercizio precedente	144.575		25.969.380	4.802	26.118.756
Destinazione del risultato dell'esercizio					
- attribuzione dividendi					
- altre destinazioni			4.802	(4.802)	
Altre variazioni (variaz. Contr. c/k)			0		0
Risultato dell'esercizio corrente				150.039	150.039
Alla chiusura dell'esercizio corrente	144.575		25.974.181	150.039	26.268.795

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	2.431.184	B	2.431.184	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			
Totale					

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	
	6.451	

b) Composizione della voce Riserve statutarie

Riserve	Importo
Riserva statutaria ordinaria	310.423
Riserva statutaria straordinaria	305.302
Riserva per nuovi interventi	1.815.460
	2.431.184

B) Fondi per rischi e oneri

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

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
1.018.977	900.288	118.689

Descrizione	31/12/2012	Incrementi	Decrementi	31/12/2013
Altri fondi	900.288	400.000	281.311	1.018.977
	900.288			1.018.977

La voce "Altri fondi" risulta così composta:

- Fondo per interventi di manutenzione straordinaria programmata pari a € 1.004.129; tale importo scaturisce:
 - a) dall'accantonamento di € 230.000 eseguito nell'esercizio 2008 ex art. 5 L. 27/2007 utilizzato per € 158.031;
 - 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 € 65.162 che rappresentano il residuo dell'accantonamento eseguito nell'esercizio 2011 del ricavato delle vendite di cui alla legge 27/2009 art. 46;
- f) dall'accantonamento per manutenzione programmata di € 400.000 eseguito nell'esercizio 2013 e destinato ad interventi di riqualificazione energetica su edifici vari, in corso di progettazione.

- Fondo accantonamento 0,50% Regione Lombardia (€ 14847): 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 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
404.439	443.305	(38.866)

La variazione è così costituita.

Variazioni	31/12/2012	Incrementi	Decrementi	31/12/2013
TFR, movimenti del periodo	443.305	59.025	(97.891)	404.439

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito dell'azienda al 31/12/2013 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 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
4.183.769	6.767.849	(2.584.080)

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	756			756

Acconti	1.013.506		1.013.506
Debiti verso fornitori	478.844		478.844
Debiti tributari	71.455		71.455
Debiti verso istituti di previdenza	62.314		62.314
Altri debiti	1.694.269	862.624	2.556.893
	3.321.144	862.624	4.183.769

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 31/12/2013 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 € 217.104 e gli acconti ricevuti dagli assegnatari per i servizi a rimborso per € 796.402.

Il totale dei servizi a rimborso dell'esercizio 2013, come indicato nei prospetti allegati al bilancio, è pari ad Euro 1.320.450 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)	118.097
Spese per gestione aree condominiali	92.021
Spese per riscaldamento	1.004.809
Ascensori	105.523
	1.320.450

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 IRES pari ad € 39.077 e per ritenute pari ad € 32.377.

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

La voce "Altri debiti" risulta così dettagliata:

Descrizione	Importo al 31/12/2013	Importo al 31/12/2012
Debito v/Stato/Regione per GS	141.433	186.363
Debito per finanziamenti GS	1.302.549	1.698.254
Debito verso Regione per rest.finanziamento Chiavenna L. 179/92	578.710	578.710
Debiti per depositi cauzionali	281.574	259.748
Debiti verso il personale dipendente	60.745	59.187
Debiti diversi	191.902	178.321
	2.556.893	2.960.583

E) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
14.435.732	14.492.363	(56.630)

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

Sussistono, al 31/12/2013, risconti aventi durata superiore a cinque anni per € 14.434.221 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	14.434.221
Altri	1.511
	14.435.732

Conti d'ordine

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

Descrizione	31/12/2013	31/12/2012	Variazioni
Garanzie	1.430.757	2.654.444	1.862.576
Depositi cauzione di terzi	7.402.380	5.603.492	(795.194)
	7.923.580	8.257.936	1.067.382

Conto economico**A) Valore della produzione**

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
5.644.143	5.915.084	(270.941)

Descrizione	31/12/2013	31/12/2012	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	7.051.681	4.529.159	(2.522.522)
Variazioni rimanenze prodotti	-2.000.008	802.909	(2.802.916)
Incrementi immobilizzazioni per lavori interni	12.915	90.074	(77.159)
Altri ricavi e proventi	579.555	492.942	86.612
	5.644.143	5.915.084	(270.941)

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

Descrizione	Importo
Ricavi delle vendite	3.891.124
Canoni di locazione	2.823.442
Canoni diversi	12.885
Rimborsi e proventi per amministrazione stabili	282.835
Rimborsi e proventi per manutenzione stabili	40.847
Corrispettivi diversi	548
	7.051.681

I ricavi delle vendite pari ad Euro 3.891.124 derivano dalla sottoscrizione dei contratti di compravendita degli alloggi e box in edilizia convenzionata nei comuni di Madesimo, Bormio e Castione Andevenno.

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 € 30.678
- per attività di gestione alloggi comunali in convenzione parziale 37.167.

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 € 22.404, da contributi in conto esercizio per interventi di manutenzione per € 285.634, a copertura dell’ammortamento finanziario e ammortamento impianti specifici per € 232.094, per attività istituzionali per € 33.000 edal contributo rappresentato dalla tariffa incentivante sull’impianto fotovoltaico di proprietà pari ad € 6.424.

B) Costi della produzione

	Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
	5.162.818	5.669.193	(506.375)

Descrizione	31/12/2013	31/12/2012	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	995.264	1.861.730	(866.465)
Servizi	1.831.672	1.714.601	117.021
Salari e stipendi	814.103	833.115	(19.012)
Oneri sociali	235.080	240.330	(5.250)
Trattamento di fine rapporto	59.026	64.785	(5.759)
Trattamento quiescenza e simili	0	0	0
Altri costi del personale	483	566	(83)
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	4.044	6.394	(2.350)
Ammortamento immobilizzazioni materiali	302.674	302.634	40
Svalutazioni crediti attivo circolante	82.770	7.000	75.770
Accantonamenti	400.000	0	400.000

Oneri diversi di gestione	437.701	638.038	(200.336)
	5.162.818	5.669.193	(506.375)

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
Spese generali	456.595
di cui:	
-compensi e rimborsi ad amministratori e sindaci	175.897
-spese gestione uffici Aler	109.554
-altre spese per il personale	74.082
-consulenze e collaborazioni professionali	62.055
-pubblicità	973
-varie	34.034
Spese amministrazione stabili	315.159
di cui:	
-contributo di solidarietà	102.403
- spese per alloggi sfitti	67.613
-assicurazione/amministrazione stabili	65.633
-varie	79.510
Spese di manutenzione stabili	935.680
Spese per interventi edilizi	124.238
	1.831.672

I costi per consulenze, collaborazioni e prestazioni professionali sono riferiti a compensi alla società di revisione, consulenze legali e fiscali, consulenze per Sistema Qualità e Modello Organizzativo ai sensi del D.Lgs. 231/2001, Ufficio stampa.

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	716.467
Oneri sociali	235.080
Accantonamento TFR	59.025
Premi di risultato	71.901
Incentivi alla progettazione	25.736
Altri costi per il personale	483
	1.108.692

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 2013 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 € 82.770, 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	111.322
IVA indetraibile pro-rata	183.977
IMU	134.924
Altre imposte e tasse	7.479
	437.702

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

C) Proventi e oneri finanziari

	Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
	25.281	19.891	5.390
Descrizione	31/12/2013	31/12/2012	Variazioni
Proventi diversi	26.723	20.118	6.605
(Interessi e altri oneri finanziari)	(1.442)	(227)	(1.215)
	25.281	19.891	5.390

Altri proventi finanziari

Descrizione	Totale
Interessi bancari e postali	6.990
Altri proventi	19.733
	20.118

Gli altri proventi sono così costituiti:

- interessi da cessionari di alloggi € 173;
- indennità di mora su canoni € 11.014;
- interessi attivi diversi € 8.547.

Interessi e altri oneri finanziari

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

Descrizione	Totale
Interessi bancari passivi	1.442
	1.442

E) Proventi e oneri straordinari

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

	Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
	-67.173	-5.618	(61.555)
Descrizione	31/12/2013	Anno precedente	31/12/2012
Plusvalenze da alienazioni	22	Plusvalenze da alienazioni	39
Varie	30.275	Varie	43.026
Totale proventi	30.297	Totale proventi	43.065
Varie	(97.469)	Varie	(48.683)
Totale oneri	(97.469)	Totale oneri	(48.683)
	-67.173		-5.618

I proventi straordinari contabilizzati nell'esercizio sono riferiti a:

- sopravvenienze attive diverse € 30.275 composte principalmente da altri proventi non legati alla gestione caratteristica.

Gli oneri straordinari sono così costituiti:

- sopravvenienze passive € 96.388 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 € 508.

Imposte sul reddito d'esercizio

	Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
	289.394	255.362	34.032
Imposte	Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
Imposte correnti:	299.840	254.461	(185.039)
IRES	232.997	185.239	(146.917)
IRAP	66.843	69.222	(38.122)
Imposte sostitutive	0	0	0
Imposte differite (anticipate)	10.446	901	726
IRES	10.446	901	726
IRAP	0	0	0
	289.394	255.362	183.962

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 € 10.446 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
AMMINISTRATORI:	
Compensi	85.059
Contributi	13.316
Indennità Chilometriche	6.992
Rimborsi spese	1.247
Totale amministratori	106.644

COLLEGIO SINDACALE:

Compensi	54.810
Totale collegio sindacale	54.810
Totale costi organi statutari	161.454

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, 03 giugno 2014

IL DIRETTORE
Dr. Ing. Walter Songini

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO
Luigi Mendolicchio