

## AZIENDA LOMBARDA PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DI SO

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

### Nota integrativa al bilancio al 31/12/2014

#### 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 31/12/2014 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 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.

<b>Organico</b>	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2013</b>	<b>Variazioni</b>
Dirigenti	1	1	0
Impiegati	21	21	(0)
	<b>22</b>	<b>22</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 31/12/2014</b>	<b>Saldo al 31/12/2013</b>	<b>Variazioni</b>
8.208	1.669	6.539

**Totale movimentazione delle Immobilizzazioni Immateriali**

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

Descrizione costi	Valore 31/12/2013	Incrementi esercizio	Decrementi esercizio	Amm.to esercizio	Valore 31/12/2014
Concessioni, licenze, marchi	1.669	7.282		743	8.208
	<b>1.669</b>	<b>7.282</b>		<b>743</b>	<b>8.208</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	174.051	172.382			1.669
	<b>174.051</b>	<b>172.382</b>			<b>1.669</b>

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

**II. Immobilizzazioni materiali**

<b>Saldo al 31/12/2014</b>	<b>Saldo al 31/12/2013</b>	<b>Variazioni</b>
41.214.603	40.917.782	296.821

**Terreni e fabbricati**

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

Descrizione	Importo
Costo storico	44.774.610
Ammortamenti esercizi precedenti	(4.974.737)
<b>Saldo al 31/12/2013</b>	<b>39.799.873</b>
Acquisizione dell'esercizio	65.520
Vendite dell'esercizio	0
Ammortamenti dell'esercizio	(285.262)
<b>Saldo al 31/12/2014</b>	<b>39.580.131</b>

Nell'esercizio 2014 sono stati capitalizzati costi residui relativi al fabbricato destinato alla locazione sito in Sondrio, via Scamozzi per Euro 65.520,00.  
Non si sono registrate 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 31/12/2013	Incrementi esercizio	Decrementi esercizio	Amm.to esercizio	Valore 31/12/2014
Impianti specifici	71.523			9.245	62.278
	<b>71.523</b>			<b>9.245</b>	<b>62.278</b>

**Altri beni**

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

Descrizione	Importo
Costo storico	395.441
Ammortamenti esercizi precedenti	(380.424)
<b>Saldo al 31/12/2013</b>	<b>15.017</b>
Acquisizione dell'esercizio	8.917
Ammortamenti dell'esercizio	(6.755)
<b>Saldo al 31/12/2014</b>	<b>17.179</b>

**Immobilizzazioni in corso e acconti**

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

Descrizione	Importo
Saldo al 31/12/2013	1.030.731
Acquisizione dell'esercizio	589.676
Patrimonializzazioni dell'esercizio	(65.520)
<b>Saldo al 31/12/2014</b>	<b>1.554.887</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 e non ancora ultimati, mentre il decremento è rappresentato dai costi residui capitalizzati relativi al fabbricato ultimato destinato alla locazione sito in Sondrio, via Scamozzi.

### III. Immobilizzazioni finanziarie

	Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
	1.020.012	1.328.117	(308.104)

  

Descrizione	31/12/2013	Incremento	Decremento	31/12/2014
Altri	1.328.117		308.104	1.328.117
	<b>1.328.117</b>		<b>308.104</b>	<b>1.020.012</b>

Le immobilizzazioni finanziarie comprendono i crediti relativi ai finanziamenti dello Stato presenti in Banca d'Italia pari a € 970.012.

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 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
	1.553.410	1.553.410	0

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 31/12/2013	1.553.410
Incrementi dell'esercizio	0
Decrementi dell'esercizio	(0)
<b>Saldo al 31/12/2014</b>	<b>1.553.410</b>

Le rimanenze di prodotti finiti, pari ad € 1.515.124, sono costituite dalle unità immobiliari ultimate e destinate alla vendita nei fabbricati di Castione Andevenno, Andalo Valtellino e Madesimo.

Le rimanenze di prodotti in corso di lavorazione sono rappresentate dal valore contabilizzato per un in Comune di Colorina pari ad € 38.286.

## II. Crediti

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
3.632.600	1.865.531	1.767.069

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	3.431.323	0		3.431.323
Per crediti tributari	115.638	0		115.638
Per imposte anticipate	64.281	0		64.281
Verso altri	0	21.358		21.358
	<b>3.611.242</b>	<b>21.358</b>		<b>3.632.600</b>

I crediti verso clienti al 31/12/2014 sono così costituiti:

Descrizione	Importo
Crediti verso assegnatari e clienti	1.023.829
Crediti per dilazioni per cessioni	52.363
Crediti da anticipazioni per servizi a rimborso	2.321.073
Crediti verso condomini	34.059
	<b>3.431.323</b>

I crediti verso altri, al 31/12/2014, pari a € 21.358 sono costituiti da crediti verso lo Stato e la Cassa Depositi e Prestiti.

Le imposte anticipate per € 64.281 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 € 11.400. Il fondo svalutazione crediti, a fine esercizio pari ad € 208.451 è da ritenersi adeguato. Sono stati cancellati crediti dichiarati inesigibili per € 70.835.

Descrizione	F.do svalutazione ex art. 2426 Codice civile	F.do svalutazione ex art. 106 D.P.R. 917/1986	Totale
Saldo al 31/12/2013	256.053	11.832	267.885
Utilizzo nell'esercizio	-59.002	-11.832	-70.835
Accantonamento esercizio	0	11.400	11.400
<b>Saldo al 31/12/2014</b>	<b>197.051</b>	<b>11.832</b>	<b>208.451</b>

**IV. Disponibilità liquide**

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
548.240	570.461	(22.221)

Descrizione	31/12/2014	31/12/2013
Depositi bancari e postali	547.275	569.165
Denaro e altri valori in cassa	964	1.296
	<b>548.240</b>	<b>570.461</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 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
132.385	74.743	57.642

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 31/12/2014, 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.	132.385
	<b>132.385</b>

**Passività****A) Patrimonio netto**

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

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
26.986.183	26.268.795	717.387

Descrizione	31/12/2013	Incrementi	Decrementi	31/12/2014
Capitale	144.575	0	0	144.575
Riserve di rivalutazione	6.451	0	0	6.451
Riserva legale	0			0
Riserve statutarie	2.431.184	150.039	0	2.581.223
Fondo contributi in conto capitale art. 55 T.U.	23.536.547	470.897	0	24.007.444
Riserva per conversione / arrotondamento in Euro	0	0		0
Utile (perdita) dell'esercizio	150.039	246.490	150.039	246.490
	<b>26.268.795</b>	<b>867.426</b>	<b>150.039</b>	<b>26.986.183</b>

Sul Patrimonio netto, si forniscono le seguenti informazioni complementari:

- incremento delle riserve statutarie per destinazione dell'utile dell'esercizio precedente;
- incremento delle riserve in conto capitale per registrazione del contributo ricevuto da Regione Lombardia per la costruzione Edificio sito in Sondrio via Scamozzi (Ipsia II Lotto).

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		25.969.380	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 precedente				150.039	150.039
Alla chiusura dell'esercizio precedente	<b>144.575</b>		<b>25.974.181</b>	<b>150.039</b>	<b>26.268.795</b>
Destinazione del risultato dell'esercizio					
- attribuzione dividendi					
- altre destinazioni			150.039	(150.039)	
Altre variazioni (variaz. Contr. c/k)			470.897		470.897
Risultato dell'esercizio corrente				246.490	246.490
Alla chiusura dell'esercizio corrente	<b>144.575</b>		<b>26.595.117</b>	<b>246.490</b>	<b>26.986.183</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	2.581.223	B	2.581.223	0	0
Riserva per azioni proprie in portafoglio					
Altre riserve	24.007.444	B	24.007.444	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	317.925
Riserva statutaria straordinaria	305.302
Riserva per nuovi interventi	1.957.996
	<b>2.581.223</b>

**B) Fondi per rischi e oneri**

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

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
938.275	1.018.977	118.689

Descrizione	31/12/2013	Incrementi	Decrementi	31/12/2014
Altri fondi	1.018.977	0.00	80.702	938.275
	<b>1.018.977</b>			<b>938.275</b>

La voce "Altri fondi" risulta così composta:

- Fondo per interventi di manutenzione straordinaria programmata pari a € 923.428; tale importo scaturisce:
  - a) Da quanto residua dell'accantonamento di € 230.000 eseguito nell'esercizio 2008 ex art. 5 L. 27/2007 utilizzato per € 185.178;
  - 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 € 11.607 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 (€ 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 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
412.735	404.439	(38.866)

La variazione è così costituita.

Variazioni	31/12/2013	Incrementi	Decrementi	31/12/2014
TFR, movimenti del periodo	404.439	58.956	(50.660)	412.735

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito dell'azienda al 31/12/2014 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 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
5.566.960	4.183.769	1.383.191

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	3			3
Acconti	2.541.985			2.541.985
Debiti verso fornitori	508.667			508.667
Debiti tributari	37.409			37.409
Debiti verso istituti di previdenza	61.877			61.877

Altri debiti	307.817	2.109.202	2.417.019
	<b>3.457.748</b>	<b>2.109.202</b>	<b>5.566.960</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 31/12/2014 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 € 77.519 e gli acconti ricevuti dagli assegnatari per i servizi a rimborso per € 2.464.466.

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 IRPEF da lavoro dipendente e autonomo per € 35.895.

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

La voce "Altri debiti" risulta così dettagliata:

Descrizione	Importo al 31/12/2014	Importo al 31/12/2013
Debito v/Stato/Regione per GS	154.893	141.433
Debito per finanziamenti GS	1.129.760	1.302.549
Debito verso Regione per rest.finanziamento Chiavenna L. 179/92	578.710	578.710
Debiti per depositi cauzionali	271.716	281.574
Debiti verso il personale dipendente	57.815	60.745
Debiti diversi	224.125	191.902
	<b>2.417.019</b>	<b>2.556.893</b>

## E) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
14.205.305	14.435.732	(230.427)

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

Sussistono, al 31/12/2014, risconti aventi durata superiore a cinque anni per € 14.202.127 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	14.202.127
Altri	3.178
	<b>14.205.305</b>

## Conti d'ordine

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

Descrizione	31/12/2014	31/12/2013	Variazioni
Garanzie	1.430.757	1.430.757	0
Depositi cauzione di terzi	6.615.839	7.402.380	(786.540)
	<b>8.046.597</b>	<b>8.833.137</b>	<b>786.540</b>

## Conto economico

### A) Valore della produzione

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
3.932.369	5.644.143	(1.711.774)

Descrizione	31/12/2014	31/12/2013	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	3.080.024	7.051.681	(3.971.657)
Variazioni rimanenze prodotti	0	-2.000.008	2.000.008
Incrementi immobilizzazioni per lavori interni	40.709	12.915	(27.794)
Altri ricavi e proventi	811.636	579.555	232.082
	<b>3.932.369</b>	<b>5.644.143</b>	<b>(1.711.774)</b>

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

Descrizione	Importo
Ricavi delle vendite	0
Canoni di locazione	2.706.476
Canoni diversi	9.833
Rimborsi e proventi per amministrazione stabili	288.495
Rimborsi e proventi per manutenzione stabili	8.020
Corrispettivi diversi	67.200
	<b>3.080.024</b>

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 € 23.197
- per attività di gestione alloggi comunali in convenzione parziale 31.810.

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 € 112.133, da contributi in conto esercizio per interventi di manutenzione per € 427.647, a copertura dell’ammortamento finanziario e ammortamento impianti specifici per € 232.094, per attività istituzionali per € 33.000 e dal contributo rappresentato dalla tariffa incentivante sull’impianto fotovoltaico di proprietà pari ad € 6.763.

## B) Costi della produzione

	Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
	3.382.270	5.162.818	(1.780.549)

Descrizione	31/12/2014	31/12/2013	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	0	995.264	(995.264)
Servizi	1.485.874	1.831.672	(345.799)
Salari e stipendi	839.009	814.103	24.906
Oneri sociali	239.157	235.080	4.077
Trattamento di fine rapporto	58.900	59.026	(126)
Trattamento quiescenza e simili	0	0	0
Altri costi del personale	462	483	(21)
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	743	4.044	(3.301)
Ammortamento immobilizzazioni materiali	301.772	302.674	(902)
Svalutazioni crediti attivo circolante	11.400	82.770	(71.370)
Accantonamenti	0	400.000	(400.000)
Oneri diversi di gestione	444.953	437.701	7.251
	<b>3.382.270</b>	<b>5.162.818</b>	<b>(1.780.549)</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. Non si registrano costi nell’esercizio 2014.

### 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>376.358</b>
di cui:	
-compensi e rimborsi ad amministratori e sindaci	12.250
-spese gestione uffici Aler	108.607
-altre spese per il personale	75.545
-consulenze e collaborazioni professionali	96.739
-varie	83.217
<b>Spese amministrazione stabili</b>	<b>338.346</b>
di cui:	
-contributo di solidarietà	75.167
- spese per alloggi sfitti	98.317
-assicurazione/amministrazione stabili	51.140
-varie	34.212
<b>Spese di manutenzione stabili</b>	<b>691.308</b>
<b>Spese per interventi edilizi</b>	<b>79.862</b>
	<b>1.485.874</b>

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, Due Diligence, 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	750.800
Oneri sociali	239.157
Accantonamento TFR	58.900
Premi di risultato e incentivi alla progettazione	88.209
Altri costi per il personale	462
	<b>1.137.528</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 2014 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 € 11.400, 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	108.881
IVA indetraibile pro-rata	141.180
IMU	33.837
Altre imposte e tasse (TASI)	161.057
	<b>444.953</b>

**C) Proventi e oneri finanziari**

	Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
	8.108	25.281	(17.173)

  

Descrizione	31/12/2014	31/12/2013	Variazioni
Proventi diversi	9.772	26.723	(16.951)
(Interessi e altri oneri finanziari)	(1.664)	(1.442)	222
	<b>8.108</b>	<b>25.281</b>	<b>17.173</b>

**Altri proventi finanziari**

Descrizione	Totale
Interessi bancari e postali	3.673
Altri proventi	6.099
	<b>9.772</b>

Gli altri proventi sono così costituiti:

- interessi da cessionari di alloggi € 73;
- indennità di mora su canoni € 6.026;

**Interessi e altri oneri finanziari**

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

Descrizione	Totale
Interessi bancari passivi	1.664
	<b>1.664</b>

**E) Proventi e oneri straordinari**

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

	<b>Saldo al 31/12/2014</b>	<b>Saldo al 31/12/2013</b>	<b>Variazioni</b>
	-112.479	-67.173	45.306

  

<b>Descrizione</b>	<b>31/12/2014</b>	<b>Anno precedente</b>	<b>31/12/2013</b>
Plusvalenze da alienazioni	416	Plusvalenze da alienazioni	22
Varie	38.232	Varie	30.275
<b>Totale proventi</b>	<b>38.648</b>	<b>Totale proventi</b>	<b>30.297</b>
Varie	(151.127)	Varie	(97.469)
<b>Totale oneri</b>	<b>(151.127)</b>	<b>Totale oneri</b>	<b>(97.469)</b>
	<b>-112.479</b>		<b>-67.173</b>

I proventi straordinari contabilizzati nell'esercizio sono riferiti a:

- sopravvenienze attive diverse € 38.232 composte principalmente da altri proventi non legati alla gestione caratteristica.

Gli oneri straordinari sono così costituiti:

- sopravvenienze passive € 146.812 composte principalmente da accertamento ICI anni 2010/2011 per € 50.000, 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 € 4.315.

**Imposte sul reddito d'esercizio**

	<b>Saldo al 31/12/2014</b>	<b>Saldo al 31/12/2013</b>	<b>Variazioni</b>
	199.239	289.394	34.032

  

<b>Imposte</b>	<b>Saldo al 31/12/2014</b>	<b>Saldo al 31/12/2013</b>	<b>Variazioni</b>
<b>Imposte correnti:</b>	<b>226.687</b>	<b>299.840</b>	<b>(185.039)</b>
IRES	170.614	232.997	(146.917)
IRAP	56.073	66.843	(38.122)
Imposte sostitutive	0	0	0
<b>Imposte differite (anticipate)</b>	<b>27.448</b>	<b>10.446</b>	<b>726</b>
IRES	27.448	10.446	726
IRAP	0	0	0
	<b>199.239</b>	<b>289.394</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 € 27.448,19 in seguito alla movimentazione del fondo svalutazione crediti e del fondo manutenzione programmata.

### **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.).

<b>Descrizione</b>	<b>Importo</b>
<b>AMMINISTRATORI:</b>	
Compensi	0
Contributi	0
Indennità Chilometr. e Rimborsi spese	2.790
<b>Totale amministratori</b>	<b>2.790</b>
<b>COLLEGIO SINDACALE:</b>	
Compensi	9.460
<b>Totale collegio sindacale</b>	<b>9.460</b>
<b>Totale costi organi statutari</b>	<b>12.250</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.

Bergamo, 30 giugno 2015

**IL DIRETTORE**  
Arch. Valter Teruzzi

**IL PRESIDENTE**  
Luigi Mendolicchio