



AZIENDA LOMBARDA  
PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE  
DELLA PROVINCIA DI SONDRIO

# Bilancio Consuntivo dell'esercizio 2009

Approvato con delibera del Consiglio di Amministrazione  
SO/50/10 del 16 giugno 2010

**Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale della Provincia di Sondrio**

*Sede in Piazza Radovljica, 1 - 23100 Sondrio*

*Rea SO-54688*

**BILANCIO D'ESERCIZIO 2009**

**31/12/2009**

**31/12/2008**

**Stato patrimoniale attivo**

**A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti**

**B) Immobilizzazioni**

**40.629.263**

**39.315.049**

**I. Immateriali**

**34.018**

**28.726**

1) Costi di impianto e di ampliamento

2) Costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità

3) Diritti di brevetto industriale e di utilizzo di opere dell'ingegno

34.018

28.726

4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili

5) Avviamento

6) Immobilizzazioni in corso e acconti

7) Altre

**II. Materiali**

**39.757.771**

**38.255.933**

1) Terreni e fabbricati

37.554.025

37.103.823

2) Impianti e macchinario

3) Attrezzature industriali e commerciali

4) Altri beni

15.622

21.711

5) Immobilizzazioni in corso e acconti

2.188.124

1.130.399

**III. Finanziarie**

**837.474**

**1.030.390**

1) Partecipazioni in:

50.000

0

*a) imprese controllate*

*b) imprese collegate*

*c) imprese controllanti*

*d) altre imprese*

50.000

0

2) Crediti

*a) verso imprese controllate*

- entro 12 mesi

- oltre 12 mesi

*b) verso imprese collegate*

- entro 12 mesi

- oltre 12 mesi

*c) verso controllanti*

- entro 12 mesi

- oltre 12 mesi

*d) verso altri*

- entro 12 mesi

- oltre 12 mesi

3) Altri titoli

4) Azioni proprie (valore nominale complessivo)

5) Altri crediti e c/c Banca d'Italia

787.474

1.030.390

	31/12/2009	31/12/2008
<b>C) Attivo circolante</b>	<b>5.106.029</b>	<b>7.513.837</b>
<b>I. Rimanenze</b>	<b>2.670.724</b>	<b>5.104.836</b>
1) Materie prime, sussidiarie e di consumo		
2) Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	272.954	1.287.894
3) Lavori in corso su ordinazione		
4) Prodotti finiti e merci	2.397.770	3.816.942
5) Acconti		
<b>II. Crediti</b>	<b>1.591.393</b>	<b>1.876.790</b>
1) Verso clienti	1.487.928	1.688.178
- entro 12 mesi	1.382.003	1.538.452
- oltre 12 mesi	105.925	149.726
2) Verso imprese controllate		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		
3) Verso imprese collegate		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		
4) Verso controllanti		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		
4-bis) Per crediti tributari	0	85.686
- entro 12 mesi	0	85.686
- oltre 12 mesi		
4-ter) Per imposte anticipate	25.488	25.488
- entro 12 mesi	25.488	25.488
- oltre 12 mesi		
5) Verso altri	77.977	77.439
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi	77.977	77.439
<b>III. Attività finanziarie che non costituiscono Immobilizzazioni</b>	<b>523.640</b>	<b>524.064</b>
1) Partecipazioni in imprese controllate		
2) Partecipazioni in imprese collegate		
3) Partecipazioni in imprese controllanti		
4) Altre partecipazioni		
5) Azioni proprie (valore nominale complessivo)		
6) Altri: c/c ex L. 513/77 e L. 560/93	523.640	524.064
<b>IV. Disponibilità liquide</b>	<b>320.272</b>	<b>8.147</b>
1) Depositi bancari e postali	318.734	5.601
2) Assegni		
3) Denaro e valori in cassa	1.538	2.546
<b>D) Ratei e risconti</b>	<b>11.394</b>	<b>3.844</b>
- disaggio su prestiti		
- vari	11.394	3.844
<b>Totale Stato patrimoniale Attivo</b>	<b>45.746.687</b>	<b>46.832.730</b>
<b>Stato patrimoniale passivo</b>		
<b>A) Patrimonio netto</b>	<b>24.382.337</b>	<b>22.778.520</b>
<b>I. Capitale</b>	<b>145.922</b>	<b>146.589</b>
<b>II. Riserva da sovrapprezzo delle azioni</b>		
<b>III. Riserva di rivalutazione</b>	<b>6.451</b>	<b>6.451</b>
<b>IV. Riserva legale</b>		
<b>V. Riserve statutarie</b>	<b>1.696.176</b>	<b>1.583.359</b>
<b>VI. Riserva per azioni proprie in portafoglio</b>		

	<b>31/12/2009</b>	<b>31/12/2008</b>
<b>VII. Altre riserve</b>	<b>22.286.968</b>	<b>20.929.304</b>
Riserva straordinaria		
Versamenti in conto capitale		
Versamenti conto copertura perdite		
Fondo contributi in conto capitale art. 55 T.U.	22.286.968	20.929.304
Riserva per ammortamenti anticipati art. 67 T.U.		
Fondi riserve in sospensione di imposta		
Riserve da conferimenti agevolati (legge 576/1975)		
Riserve di cui all'art. 15 d.l. 429/1982		
Fondi di accantonamento (art. 2 legge n. 168/1992)		
Riserva fondi previdenziali integrativi ex d.lgs n. 124/1993		
Riserva non distribuibile ex art. 2426		
Riserva per conversione/arrotondamento in EURO		
Altre...		
<b>VIII. Utili (perdite) portati a nuovo</b>		
<b>IX. Utile d'esercizio</b>	<b>246.820</b>	<b>112.817</b>
<b>IX. Perdita d'esercizio</b>		
<b>B) Fondi per rischi e oneri</b>	<b>910.420</b>	<b>494.616</b>
1) Fondi di trattamento di quiescenza e obblighi simili		
2) Fondi per imposte, anche differite		
3) Altri	910.420	494.616
<b>C) Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato</b>	<b>375.070</b>	<b>394.624</b>
<b>D) Debiti</b>	<b>5.679.577</b>	<b>9.296.033</b>
1) Obbligazioni		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		
2) Obbligazioni convertibili		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		
3) Debiti verso soci per finanziamenti		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		
4) Debiti verso banche	790.310	2.867.869
- entro 12 mesi	0	2.595.027
- oltre 12 mesi	790.310	272.842
5) Debiti verso altri finanziatori		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		
6) Acconti	876.506	2.055.361
- entro 12 mesi	876.506	2.055.361
- oltre 12 mesi		
7) Debiti verso fornitori	845.859	1.151.301
- entro 12 mesi	845.859	1.151.301
- oltre 12 mesi		
8) Debiti rappresentati da titoli di credito		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		
9) Debiti verso imprese controllate		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		
10) Debiti verso imprese collegate		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		
11) Debiti verso controllanti		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		

	31/12/2009	31/12/2008
12) Debiti tributari	245.388	90.630
- entro 12 mesi	245.388	90.630
- oltre 12 mesi		
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	23.172	21.179
- entro 12 mesi	23.172	21.179
- oltre 12 mesi		
14) Altri debiti	2.898.342	3.109.692
- entro 12 mesi	265.399	234.286
- oltre 12 mesi	2.632.943	2.875.406
<b>E) Ratei e risconti</b>	<b>14.399.282</b>	<b>13.868.937</b>
- aggio su prestiti		
- vari	14.399.282	13.868.937
<b>Totale Stato Patrimoniale Passivo</b>	<b>45.746.687</b>	<b>46.832.730</b>
<b>Conti d'ordine</b>		
1) Garanzie	1.278.494	12.000
2) Depositi cauzione di terzi	7.147.892	5.463.445
3) Finanziamenti Banca d'Italia	1.010.788	1.025.298
<b>Totale Conti d'Ordine</b>	<b>9.437.174</b>	<b>6.500.743</b>
<b>Conto economico</b>		
<b>A) Valore della produzione</b>		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	6.982.445	5.550.380
2) Variazione delle rimanenze di prodotti in lavorazione, semilavorati e finiti	-2.434.112	-39.301
3) Variazioni dei lavori in corso su ordinazione		
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	81.131	239.863
5) Altri ricavi e proventi:	709.910	638.875
- vari	339.071	42.755
- contributi in conto esercizio	370.839	596.120
- contributi in conto capitale (quote esercizio)		
<b>Totale Valore della produzione</b>	<b>5.339.374</b>	<b>6.389.817</b>
<b>B) Costi della produzione</b>		
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	780.317	2.250.526
7) Per servizi	1.488.128	1.646.438
8) Per godimento di beni di terzi		
9) Per il personale	1.037.607	1.022.098
<i>a) Salari e stipendi</i>	764.125	759.176
<i>b) Oneri sociali</i>	218.431	204.583
<i>c) Trattamento di fine rapporto</i>	54.589	57.856
<i>d) Trattamento di quiescenza e simili</i>		
<i>e) Altri costi</i>	462	483
10) Ammortamenti e svalutazioni	301.658	347.030
<i>a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali</i>	14.098	10.860
<i>b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali</i>	281.760	278.570
<i>c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni</i>		
<i>d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disp. liquide</i>	5.800	57.600
11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci		
12) Accantonamento per rischi		
13) Altri accantonamenti	570.850	230.000
14) Oneri diversi di gestione	443.709	349.190
<b>Totale Costi della produzione</b>	<b>4.622.269</b>	<b>5.845.282</b>
<b>Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)</b>	<b>717.105</b>	<b>544.535</b>

	31/12/2009	31/12/2008
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>		
15) Proventi da partecipazioni:		
- da imprese controllate		
- da imprese collegate		
- altri		
16) Altri proventi finanziari:	31.691	22.236
<i>a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni</i>		
- da imprese controllate		
- da imprese collegate		
- da controllanti		
- altri		
<i>b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni</i>		
<i>c) da titoli iscritti nell'attivo circolante</i>		
<i>d) proventi diversi dai precedenti:</i>	31.691	22.236
- da imprese controllate		
- da imprese collegate		
- da controllanti		
- altri	31.691	22.236
17) Interessi e altri oneri finanziari:	69.877	144.931
- da imprese controllate		
- da imprese collegate		
- da controllanti		
- altri	69.877	144.931
17-bis) Utili e Perdite su cambi		
<b>Totale proventi e oneri finanziari</b>	<b>-38.186</b>	<b>-122.695</b>
<b>D) Rettifiche di valore di attività finanziarie</b>		
18) Rivalutazioni:		
<i>a) di partecipazioni</i>		
<i>b) di immobilizzazioni finanziarie</i>		
<i>c) di titoli iscritti nell'attivo circolante</i>		
19) Svalutazioni:		
<i>a) di partecipazioni</i>		
<i>b) di immobilizzazioni finanziarie</i>		
<i>c) di titoli iscritti nell'attivo circolante</i>		
<b>Totale rettifiche di valore di attività finanziarie</b>		
<b>E) Proventi e oneri straordinari</b>		
20) Proventi:	62.072	47.541
- plusvalenze da alienazioni		
- varie	62.072	47.541
21) Oneri:	80.471	142.214
- minusvalenze da alienazioni		
- imposte esercizi precedenti		
- varie	80.471	142.214
<b>Totale delle partite straordinarie</b>	<b>-18.399</b>	<b>-94.673</b>
<b>Risultato prima delle imposte (A-B+C+D+E)</b>	<b>660.521</b>	<b>327.167</b>
22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	413.701	214.350
<i>a) Imposte correnti</i>	413.701	219.601
<i>b) Imposte differite (anticipate)</i>	0	5.251
<b>23) Utile (Perdita) dell'esercizio</b>	<b>246.820</b>	<b>112.817</b>



AZIENDA LOMBARDA  
PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE  
DELLA PROVINCIA DI SONDRIO

# Relazione del Consiglio di Amministrazione al Bilancio dell'esercizio 2009

## **RELAZIONE INTRODUTTIVA DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**

L'anno 2009 ha visto l'Aler di Sondrio portare avanti una intensa ed importante attività sia per quanto riguarda la vendita di edifici costruiti in edilizia convenzionata, in particolare nei comuni di Morbegno e Cosio Valtellino, sia per la vendita di alloggi locati ad inquilini in un'ottica di razionalizzazione del patrimonio ai sensi della L.R. 27/2007.

Queste ultime vendite saranno effettuate avvalendosi della deroga normativa da noi richiesta ed ottenuta per gli immobili siti in piccoli comuni di montagna, operazione questa che ha lo scopo di favorire la permanenza in questi territori difficili di popolazione che altrimenti potrebbe emigrare verso il fondo valle con delicate ricadute socio-economiche sui comuni montani.

Accanto a queste considerazioni, le suddette operazioni di vendita hanno consentito importanti disponibilità finanziarie che il Consiglio di Amministrazione ha prontamente programmato di reinvestire in parte in nuove costruzioni in zone dove maggiore è la domanda di case a prezzi contenuti ed in parte in un imponente programma di intervento di riqualificazione del patrimonio esistente, con particolare riguardo ad interventi rivolti al miglioramento energetico.

Si è pertanto effettuato un approfondito studio (audit) delle condizioni di vari edifici di proprietà in varie località della provincia e di diversi anni di costruzione.

Tale studio, unitamente alle valutazioni tecniche dei nostri uffici, ha visto programmare e ora realizzare una serie di interventi (sostituzione serramenti e vetri in vari edifici, sostituzione di centrali termiche e realizzazione di cappotti) che avrà sicuramente una ricaduta positiva sia in termini di risparmio sulle bollette energetiche dei nostri inquilini, sia in termini di maggior rispetto dell'ambiente.

Intensa è stata l'attività di programmazione e progettazione delle nuove iniziative che riguarderanno i comuni di Sondrio, Morbegno, Bormio, Campodolcino e Madesimo.

Completati e in parte già consegnati gli alloggi a locazione sociale in Chiavenna e Tirano.

Aler Sondrio ha proseguito nella sua attività di adesione ad iniziative sociali volte a reperire risorse da destinare agli inquilini in situazioni di difficoltà attraverso la costituzione di uno specifico fondo in collaborazione con la Fondazione Pro-Valtellina, operazione questa che si intende continuare stante il protrarsi della crisi economica in atto già da alcuni tempi.

Intenso è stato il lavoro delle Commissioni per la concessione dei Contributi di Solidarietà previsti dalla normativa in vigore che ha erogato nell'anno 2009 l'importo di € 100.000.

Con queste considerazioni sul lavoro svolto crediamo Signori Consiglieri di poter avere la Vostra approvazione sul Bilancio Consuntivo le cui risultanze analiticamente esposte nei documenti allegati testimoniano l'intenso lavoro per il quale Vi ringrazio e ringrazio tutta la nostra struttura.

IL PRESIDENTE

Rag. Gildo De Gianni

L'A.L.E.R. di Sondrio chiude il bilancio d'esercizio 2009 con un risultato positivo pari ad Euro 246.820.

Si tratta di un utile derivante principalmente dall'attività di costruzione per la vendita di alloggi di edilizia convenzionata realizzati con fondi propri che vede nel bilancio d'esercizio 2009 la produzione degli effetti economici in seguito alla stipula degli atti di compravendita per gli alloggi siti in Madesimo, Morbegno, Cosio, Sondrio e Castione.

L'esercizio 2009 ha visto la parziale realizzazione della prima fase del programma di vendita degli alloggi di edilizia residenziale pubblica previsto dall'art. 46 legge regionale 27/2009. In particolare sono stati ceduti quattro alloggi e due box per un valore di vendita complessivo pari ad Euro 290.850. La totalità dei proventi sarà destinata ad interventi di sviluppo, valorizzazione e riqualificazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica.

Nel 2009 sono proseguite le **attività edilizie** avviate, tanto sui programmi per la vendita che sui programmi per la locazione.

- stabili in corso di progettazione destinati alla vendita: si è proceduto all'acquisizione delle aree nei comuni di Madesimo e Campodolcino e alla definizione dei relativi progetti, per un numero di unità corrispondenti relativamente a n. 8 per Madesimo e n. 6 per Campodolcino.

In Comune di Bormio è in fase avanzata la progettazione di n. 12 alloggi in Via Tazzoli. Il progetto preliminare dell'intervento è stato approvato con delibera del C.d.A dell'Aler in data 16 Settembre 2009, e prevede l'importo a base d'asta pari ad € 1.547.640 e la spesa complessiva di € 2.102.848.

- stabili in corso di costruzione di proprietà dell'Azienda destinati alla locazione:

<b>Comune</b>	<b>N. alloggi</b>	<b>N. unità diverse</b>	<b>Costi al 31.12.2008</b>	<b>Costi contabilizzati nel 2009</b>	<b>Totale al 31.12.2009</b>
Chiavenna Via Mosca	12	18	71.085	630.513	701.598
Tirano P.ta Milanese	16	32	312.329	688.103	1.000.432
Tirano Fraz. Cologna	5	5	66.737	419.357	486.094

Nel 2009 si è dato inoltre corso ad una nuova iniziativa edilizia, destinata alla locazione a canone sociale ed alla vendita, da realizzarsi sull'area "Ex Ipsia" nel comune di Sondrio. In attuazione del Programma Regionale per l'Edilizia Residenziale Pubblica 2007/2009: Programma Regionale Emergenza Casa è stato approvato con Delibera del C.d.A. S0/41/09 nella seduta del 9 Luglio 2009 il progetto Preliminare/Definitivo per la realizzazione di n. 2 palazzine composte da 10 Alloggi in Locazione e n. 10 Alloggi destinati alla Vendita.

Sono stati invece ultimati gli interventi di Cosio area ex Geronimi composto da 6 alloggi per la locazione e di Madesimo via De Giacomi con 6 alloggi per la vendita.

- stabili ultimati nell'esercizio di proprietà dell'Azienda destinati alla locazione:

<b>Comune</b>	<b>N. alloggi</b>	<b>N. unità diverse</b>	<b>Costi al 31.12.2008</b>	<b>Costi contabilizzati nel 2009</b>	<b>Totale costi al 31.12.2009</b>
Cosio ex Geronimi	6	6	680.248	13.542	693.790

- stabili ultimati nell'esercizio destinati alla vendita:

<b>Comune</b>	<b>N. alloggi</b>	<b>N. unità diverse</b>	<b>Costi al 31.12.2008</b>	<b>Costi contabilizzati nel 2009</b>	<b>Totale al 31.12.2009</b>
Madesimo	6	12	1.249.608	429.778	1.679.386

Si evidenzia, per gli interventi in vendita, un parziale miglioramento rispetto all'esercizio precedente della situazione di mercato che ha permesso la realizzazione di buona parte delle vendite. Si è rivelata inoltre efficace l'attività pubblicitaria posta in essere dall'azienda.

Per quanto concerne i principali interventi di **manutenzione straordinaria** finalizzati alla riqualificazione del patrimonio e al risparmio energetico di seguito sono così sintetizzati:

- Trasformazione di Centrale Termica Edificio L. 94 Via don Guanella Delebio per funzionamento a metano: spesa complessiva prevista €. 25.000,00;  
Trasformazione di Centrale Termica Edificio L. 865 Via don Guanella Delebio per funzionamento a metano: spesa complessiva prevista €. 60.000,00;  
Trasformazione di Centrale Termica Edificio Sede Aler P.zza Radovljica per funzionamento a metano: spesa complessiva prevista €. 44.000,00;
- Edificio Torre Z18 in Comune di Sondrio- approvazione progetto di costruzione di generatore a conversione fotovoltaica di potenza 15 KWp da connettere alla rete elettrica: spesa complessiva prevista €. 120.000,00;
- Alloggi ALER in Sondrio via Lambertenghi 7, via Bosatta 11, via Rasella 4 f.ne Ponchiera, via del Grosso, l.go stella 1 : Sostituzione serramenti esterni spesa complessiva prevista €. 150.000,00.

Nell'esercizio 2009 l'A.L.E.R. di Sondrio ha erogato € 100.000 a titolo di Contributo di Solidarietà ai sensi della legge regionale 27/2009, tale istituto rappresenta un sostegno finanziario per il pagamento delle spese per le famiglie particolarmente disagiate assegnatarie degli alloggi ERP. Il contributo viene gestito da una Commissione ed è alimentato da fondi conferiti dal Comune e dall'ente proprietario degli alloggi.

Nel 2009 l'Azienda ha superato la verifica annuale ai fini della certificazione del proprio **Sistema Qualità** in conformità alla norma ISO 9001:2008 eseguita dall'Ente Bureau Veritas.

E' stato inoltre redatto il **Bilancio di Missione Sociale dell'Aler di Sondrio** per la cui presentazione e pubblicazione sono stati coinvolti gli Stakeholders e gli organi di stampa locali. Il Bilancio di Missione Sociale rappresenta uno strumento di comunicazione ad ampia diffusione, il cui obiettivo principale è quello di offrire una chiara rappresentazione dei valori e dei principi che sono alla base dell'operare di un'Azienda. Si tratta di un documento pubblico, rivolto a tutti gli interlocutori aziendali, che riferisce sui riflessi sociali e ambientali dell'attività d'impresa. Il Bilancio di Missione Sociale permette di valutare la coerenza fra i risultati raggiunti dall'impresa e gli obiettivi derivanti dai suoi valori e dalla sua Mission.

## **IL BILANCIO**

Il Bilancio consuntivo dell'esercizio 2009 presenta le seguenti risultanze riepilogative:

a – Stato Patrimoniale

Attività	€ 45.746.687
Passività	€ 21.364.350
Patrimonio netto	€ 24.382.337
	-----
Utile di esercizio	€ 246.820

Sono inoltre contabilizzati "Conti d'ordine" per complessive € 9.437.175 riferiti a:

➤ Garanzie € 1.278.494

➤ Depositi e cauzione di terzi	€ 7.147.892
➤ Fondi statali per l'attività costruttiva comunale in Banca d'Italia	€ 1.010.788
	-----
Totale	€ 9.437.175
	=====

**b – Conto economico**

Valore della produzione	€ 5.339.373
Costi della produzione	€ -4.622.268
Differenza	€ 717.105
Saldo proventi e oneri finanziari	€ -38.186
Saldo proventi e oneri straordinari	€ -18.398
Imposte sul reddito	€ -413.701
Risultato dell'esercizio	€ 246.820

**L'EQUILIBRIO TRA I COSTI E I RICAVI RELATIVO ALLA GESTIONE DEGLI ALLOGGI ERP**

I prospetti allegati al presente bilancio evidenziano il risultato della gestione delle unità immobiliari adibite ad uso abitativo. Nel rinviare a tali prospetti per la dettagliata indicazione delle varie componenti, si ritiene opportuno un sintetico riepilogo dei dati principali:

Ricavi:	Da canoni di locazione	€ 2.435.826
	Da rimborsi e proventi vari	€ 1.775.523
	Contributi in c/esercizio	€ 198.502
		-----
		€ 4.409.851
Costi :	Spese di amministr. e manutenzione	€ 2.289.555
	Costo del personale addetto	€ 374.953
	Ammortamenti e accantonamenti	€ 475.974
	Oneri diversi di gestione	€ 249.379
	Imposte sul reddito di esercizio	€ 385.701
	Prov.e oneri finanz./straord.	€ 4.718
	Quota parte spese generali	€ 612.209
		-----
		€ 4.392.489
	Risultato gestione unità immobiliari ERP	€ 17.361

**CONSUNTIVO DELLE ENTRATE DA CANONI DI LOCAZIONE DA UNITA' IMMOBILIARI**

Il prospetto illustra, distinguendoli per proprietà e tipologia, la competenza e gli incassi per canoni di locazione dell'esercizio.

Unità immobiliari	gettito di competenza 2009	incassato di competenza nel 2009	differenza tra gettito e incassato (1-2)
	1	2	3
Alloggi	2.435.826	2.302.205	133.621
Unità immobiliari diverse	398.322	376.091	22.230
alloggi non sogg. Erp	54.087	53.352	735
Totale Generale	2.888.235	2.731.648	156.587

**LA MOROSITA'**

La morosità nel 2009, pur aumentando leggermente rispetto a quella degli anni precedenti, risulta sensibilmente inferiore a quella delle altre Aziende di settore; il contenzioso con l'inquilinato e gli sfratti non mostrano variazioni particolari, anche se l'azione dei solleciti di pagamento e di ingiunzione si è fatta più intensa.

La morosità al 31.12.2009 ammonta ad € 474.678.

L'attività di monitoraggio dei crediti e del recupero della morosità, nonché del suo contenimento, è uno degli obiettivi prioritari di Aler Sondrio.

Dal punto di vista operativo, gli interventi sulla morosità consistono:

- nel controllo mensile degli incassi,
- nella trasmissione agli utenti morosi dei solleciti;
- nel contatto con i Servizi Sociali di riferimento per il confronto sull'effettiva situazione familiare ed economica degli utenti morosi;
- nel consentire, agli inquilini che ne fanno richiesta, il pagamento rateale del debito pregresso.

Quando le azioni di sollecito non portano al recupero del credito, si trasmette la pratica ad un legale di fiducia, fino ad esperire un'azione giudiziale di sfratto per morosità.

Il titolo giudiziale dà diritto all'Azienda di recuperare coattivamente la disponibilità dell'immobile e in un secondo tempo di agire per il recupero dei crediti, con la celerità che contraddistingue i procedimenti speciali d'ingiunzione.

Sul fronte morosità giova ricordare che l'art. 7 della L.R. 27/2007 – ora art. 35 del Testo Unico dell'Edilizia Residenziale Pubblica, inerente l'istituzione del Contributo di Solidarietà, prevede che i Comuni, nell'ambito delle proprie competenze in materia di politica sociale e l'Aler contribuiscano economicamente al sostentamento degli assegnatari che non sono in grado di far fronte al pagamento del canone di locazione e dei servizi prestati dall'Ente proprietario.

Per quanto riguarda l'anno 2009 Aler Sondrio ha stanziato ed erogato come Contributi di Solidarietà € 100.000,00.= di cui € 80.000,00.= utilizzati a copertura di affitti e spese arretrate di inquilini morosi.

Sempre nell'anno 2009 Aler Sondrio ha partecipato ad un bando della Fondazione Pro-Valtellina denominato “Sostegno alle famiglie residenti in alloggi di edilizia residenziale pubblica sottoposte ad azione di sfratto” del valore di totale di € 50.000,00.= di cui € 25.000,00.= erogati da Pro Valtellina.

Il progetto, che avrà risvolti economici nel 2010, consente, con il pagamento di € 50.000,00.= di affitti e spese arretrate, di azzerare le posizioni debitorie di 7 utenti e di chiudere le azioni legali intraprese.

A fronte della citata morosità risulta iscritto in Bilancio un “Fondo rischi su crediti” per complessivi € 198.761 che, dopo una accurata analisi delle singole posizioni debitorie degli inquilini, si ritiene adeguato alla copertura del rischio di eventuali perdite su crediti.

Il seguente prospetto sintetizza l'andamento della morosità complessiva; si rinvia agli allegati al presente Bilancio per l'analisi della morosità riferita esclusivamente ai canoni di locazione.

a – morosità riferita alle competenze dell'esercizio nell'ultimo quinquennio:

Anno	competenze dell'esercizio	morosità competenze dell'esercizio	%
2005	4.044.799	126.098	3,12%
2006	4.367.913	168.240	3,85%
2007	4.444.219	213.848	4,81%
2008	4.369.810	235.546	5,39%
2009	4.727.886	306.504	6,48%

### **IL PATRIMONIO DI PROPRIETA' E QUELLO GESTITO**

Al termine dell'esercizio 2009 il patrimonio di proprietà dell'Azienda risulta essere così composto:

	numero	superficie
Unità ad uso abitativo e.r.p.	1.455	112.413
Posti auto e box	1.234	18.401
Negozi ed unità commerciali	4	225
Unità ad uso abitativo no e.r.p.	24	1.983
<b>Totale</b>	<b>2.717</b>	<b>133.022</b>

Oltre alla sede dell'Azienda in Piazza Radovljica ed ai vani adibiti ad archivio siti nello stabile di via Paribelli.

L'Azienda gestisce inoltre le seguenti unità immobiliari tutte destinate ad uso abitativo:

	numero	Superficie
Di proprietà comunale	110	6.807,09

Il **rapporto con i comuni** della provincia di Sondrio risulta presente, oltre che per le iniziative edilizie, anche nell'attività di gestione degli alloggi comunali per n. 110 alloggi in 13 comuni e nella collaborazione che ALER fornisce, attraverso apposite convenzioni, per la predisposizione dei bandi per l'assegnazione degli alloggi ed il supporto nella compilazione delle graduatorie.

In conformità al disposto del D. Lgs. 196/03 – Codice in materia di protezione dei dati personali - abbiamo provveduto alla redazione del Documento Programmatico sulla Sicurezza. Il documento, predisposto secondo le indicazioni riportate nell'art. 19 dell'allegato "B" – Disciplinare tecnico in materia di misure minime di sicurezza del decreto è stato messo agli atti entro i termini di legge.

Sondrio, 16 giugno 2010

PER IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

IL PRESIDENTE

Rag. Gildo De Gianni



AZIENDA LOMBARDA  
PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE  
DELLA PROVINCIA DI SONDRIO

# Nota Integrativa al Bilancio dell'esercizio 2009

## AZIENDA LOMBARDA PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DI SO

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

### Nota integrativa al bilancio al 31/12/2009

#### 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 31/12/2009 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, ha subito rispetto al precedente esercizio le seguenti variazioni.

<b>Organico</b>	<b>31/12/2009</b>	<b>31/12/2008</b>	<b>Variazioni</b>
Dirigenti	1	1	0
Impiegati	23	22	1
	<b>24</b>	<b>23</b>	<b>1</b>

Il contratto nazionale di lavoro applicato agli impiegati è il CCNL FEDERCASA-ANIACAP, 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 31/12/2009	Saldo al 31/12/2008	Variazioni
34.018	28.726	5.292

**Totale movimentazione delle Immobilizzazioni Immateriali**

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

Descrizione costi	Valore 31/12/2008	Incrementi esercizio	Decrementi esercizio	Amm.to esercizio	Valore 31/12/2009
Concessioni, licenze, marchi	28.726	19.390		14.098	34.018
	<b>28.726</b>	<b>19.390</b>		<b>14.098</b>	<b>34.018</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	152.494	123.768			28.726
	<b>152.494</b>	<b>123.768</b>			<b>28.726</b>

Il valore iscritto è rappresentato dal software in licenza d'uso che ha subito un incremento per effetto di nuovi acquisti e un decremento per effetto del relativo ammortamento.

**II. Immobilizzazioni materiali**

Saldo al 31/12/2009	Saldo al 31/12/2008	Variazioni
39.757.771	38.255.933	1.501.838

**Terreni e fabbricati**

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

Descrizione	Importo
Costo storico	40.836.248
Ammortamenti esercizi precedenti	(3.732.425)
<b>Saldo al 31/12/2008</b>	<b>37.103.823</b>
Acquisizione dell'esercizio	713.160
Ammortamenti dell'esercizio	(262.958)
<b>Saldo al 31/12/2009</b>	<b>37.554.025</b>

Tra le acquisizioni dell'esercizio si registra la patrimonializzazione di n. 1 intervento costruttivo, nel Comune di Cosio Valtellino, che ammonta a complessivi € 693.790.

Il valore complessivo delle aree su cui insistono i fabbricati, individuato come già specificato nella misura del 20% del costo dell'immobile al netto dei costi incrementativi capitalizzati e delle eventuali rivalutazioni operate, ammonta a € 881.638.

Nel corso dell'esercizio 2009 sono stati capitalizzati lavori di manutenzione straordinaria per Euro 31.809.

**Altri beni**

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

Descrizione	Importo
Costo storico	352.559
Ammortamenti esercizi precedenti	(330.848)
<b>Saldo al 31/12/2008</b>	<b>21.711</b>
Acquisizione dell'esercizio	5.878
Ammortamenti dell'esercizio	(11.967)
<b>Saldo al 31/12/2009</b>	<b>15.622</b>

**Immobilizzazioni in corso e acconti**

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

Descrizione	Importo
Saldo al 31/12/2008	1.130.399
Acquisizione dell'esercizio	1.751.515
Patrimonializzazioni dell'esercizio	(693.790)
<b>Saldo al 31/12/2009</b>	<b>2.188.124</b>

Gli incrementi derivano dalla contabilizzazione degli stati d'avanzamento lavori, delle spese tecniche, degli oneri di urbanizzazione ecc.. relativi agli interventi nei

Comuni di Chiavenna, Cosio Valtellino, Tirano, Morbegno e Sondrio.  
La patrimonializzazione come già specificato è relativa all'ultimazione dei cantieri nei Comuni di Morbegno e Sondrio.

### III. Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2009	Saldo al 31/12/2008	Variazioni
837.474	1.030.390	(192.916)

Descrizione	31/12/2008	Incremento	Decremento	31/12/2009
Altri	1.030.390	50.000	242.916	837.474
	<b>1.030.390</b>	<b>50.000</b>	<b>242.916</b>	<b>837.474</b>

Le immobilizzazioni finanziarie comprendono i crediti relativi ai finanziamenti dello Stato presenti in Banca d'Italia pari a € 785.793 e crediti diversi per € 1.681 relativi a depositi cauzionali versati. Nell'esercizio 2009 è stata inoltre iscritta una partecipazione finanziaria pari ad € 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 31/12/2009	Saldo al 31/12/2008	Variazioni
2.670.724	5.104.836	(2.434.112)

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 31/12/2008	5.104.836
Incrementi dell'esercizio	253.328
Decrementi dell'esercizio	(2.687.440)
<b>Saldo al 31/12/2009</b>	<b>2.670.724</b>

Le rimanenze di prodotti finiti, pari ad € 2.397.770, sono costituite dalle unità immobiliari ultimate e destinate alla vendita nei fabbricati di Castione, Andalo, Sondrio, Morbegno e Cosio.

Le rimanenze di prodotti in corso di lavorazione sono rappresentate dal valore contabilizzato, per gli interventi in comune di Colorina, Campodolcino, Medesimo e Bormio in corso di costruzione destinati alla vendita, in base ai corrispondenti "Certificati di pagamento" per complessivi € 272.954.

## II. Crediti

Saldo al 31/12/2009	Saldo al 31/12/2008	Variazioni
1.591.393	1.876.790	(285.397)

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	1.382.003	105.925		1.487.928
Per crediti tributari	0			0
Per imposte anticipate	25.488			25.488
Verso altri	0	77.977		77.977
	<b>1.407.491</b>	<b>183.902</b>		<b>1.591.393</b>

I crediti verso clienti al 31/12/2009 sono così costituiti:

Descrizione	Importo
Crediti verso assegnatari e clienti	717.432
Crediti per dilazioni per cessioni	150.934
Crediti da anticipazioni per servizi a rimborso	585.013
Crediti verso condomini	34.549
	<b>1.487.928</b>

I crediti verso altri, al 31/12/2009, pari a € 77.977 sono così costituiti:

Descrizione	Importo
Crediti verso lo Stato	37.959
Crediti verso CASSA DD PP	40.018
	<b>77.977</b>

Le imposte anticipate per € 25.488 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 € 5.800 corrispondente allo 0.50% dei crediti verso clienti documentati da fattura. Il fondo svalutazione crediti a fine esercizio pari ad € 198.761 è da ritenersi congruo. Non sono invece stati cancellati crediti dichiarati inesigibili in attesa del parere finale del legale.

Descrizione	F.do svalutazione ex art. 2426 Codice civile	F.do svalutazione ex art. 106 D.P.R. 917/1986	Totale
Saldo al 31/12/2008	185.361	7.600	192.961
Utilizzo nell'esercizio	0	0	0
Accantonamento esercizio	0	5.800	5.800
<b>Saldo al 31/12/2009</b>	<b>185.361</b>	<b>13.400</b>	<b>198.761</b>

### III. Attività finanziarie

Saldo al 31/12/2009	Saldo al 31/12/2008	Variazioni
523.640	524.064	(424)

Tale saldo è costituito dai proventi derivanti dalle vendite ex L. 560/93 e dai rientri vincolati e non ex L. 513/77 il cui utilizzo è subordinato all'autorizzazione regionale.

### IV. Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2009	Saldo al 31/12/2008	Variazioni
320.272	8.147	312.125

Descrizione	31/12/2009	31/12/2008
Depositi bancari e postali	318.734	5.601
Denaro e altri valori in cassa	1.538	2.546
	<b>320.272</b>	<b>8.147</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 31/12/2009	Saldo al 31/12/2008	Variazioni
11.394	3.844	(7.550)

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 31/12/2009, 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 e polizze	11.394
	<b>11.394</b>

## Passività

### A) Patrimonio netto

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

Saldo al 31/12/2009	Saldo al 31/12/2008	Variazioni
24.382.337	22.778.520	1.603.817

Descrizione	31/12/2008	Incrementi	Decrementi	31/12/2009
Capitale	146.589		667	145.922
Riserve di rivalutazione	6.451			6.451
Riserva legale				
Riserve statutarie	1.583.359	112.817		1.696.176
Fondo contributi in conto capitale art. 55 T.U.	20.929.304	1.357.664		22.286.968
Riserva per conversione / arrotondamento in Euro				
Utile (perdita) dell'esercizio	112.817	246.820	(112.817)	246.820
	<b>22.778.520</b>	<b>1.717.301</b>	<b>(113.484)</b>	<b>24.382.337</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 tecnica, decrementi a seguito di storno per vendite.

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	146.589		22.112.322	181.595	22.440.506
Destinazione del risultato dell'esercizio					
- attribuzione dividendi					
- altre destinazioni			181.595	(181.595)	
Altre variazioni (variaz. Contr. c/k)			225.199		
Risultato dell'esercizio precedente				112.817	112.817
Alla chiusura dell'esercizio precedente	146.589		22.519.114	112.817	22.778.520
Destinazione del risultato dell'esercizio					
- attribuzione dividendi					
- altre destinazioni			112.817	(112.817)	
Altre variazioni (variaz. Contr. c/k)	(667)		1.357.664		1.356.997
Risultato dell'esercizio corrente				246.820	246.820
Alla chiusura dell'esercizio corrente	<b>145.922</b>		<b>23.989.595</b>	<b>246.820</b>	<b>24.382.337</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	145.922	B	145.922	0	0
Riserve di rivalutazione	6.451	B	6.451	0	0
Riserva legale		B			
Riserve statutarie	1.696.176	B	1.696.176	0	0
Riserva per azioni proprie in portafoglio					
Altre riserve	22.286.968	B	22.286.968	0	0
Utili (perdite) portati a nuovo		B			
<b>Totale</b>					
Quota non distribuibile					
<b>Residua quota distribuibile</b>					

(\*) 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	269.110
Riserva statutaria straordinaria	305.302
Riserva per nuovi interventi	1.121.764
	<b>1.696.176</b>

## B) Fondi per rischi e oneri

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

Saldo al 31/12/2009	Saldo al 31/12/2008	Variazioni
910.420	494.616	415.805

Descrizione	31/12/2008	Incrementi	Decrementi	31/12/2009
Altri fondi	494.616	570.850	155.046	910.420
	<b>494.616</b>			<b>910.420</b>

La voce "Altri fondi" risulta così composta:

- Fondo per interventi di manutenzione programmata pari a € 895.573; tale importo scaturisce:
  - a) dall'accantonamento di € 150.000 eseguito nell'esercizio 2007 in previsione degli interventi di manutenzione del patrimonio di cui al programma previsto dalla Legge Regionale n. 27 dell'8 novembre 2007;
  - b) dall'accantonamento di € 230.000 eseguito nell'esercizio 2008 ex art. 5 L. 27/2007.
  - c) dall'accantonamento di € 280.000 eseguito nell'esercizio 2009 ex art. 5 L. 27/2007.
  - d) dall'accantonamento di € 290.850 eseguito nell'esercizio 2009 per il reinvestimento del ricavato delle vendite di cui alla legge Regionale 27/2007 e parzialmente utilizzato nell'esercizio stesso.
- 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 31/12/2009	Saldo al 31/12/2008	Variazioni
375.070	394.624	(19.554)

La variazione è così costituita.

Variazioni	31/12/2008	Incrementi	Decrementi	31/12/2009
TFR, movimenti del periodo	394.624	54.589	(74.143)	375.070

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito dell'azienda al 31/12/2009 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 31/12/2009	Saldo al 31/12/2008	Variazioni
5.679.577	9.296.033	(3.616.456)

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		790.310		790.310
Acconti	876.506			876.506
Debiti verso fornitori	845.859			845.859
Debiti tributari	245.388			245.388
Debiti verso istituti di previdenza	23.172			23.172
Altri debiti	265.399	2.632.943		2.898.342
	<b>2.823.799</b>	<b>2.855.778</b>		<b>5.679.577</b>

Il saldo del debito verso banche al 31/12/2009, pari a € 790.310, è costituito dall' effettivo debito per capitale dei mutui passivi contratti per € 222.835 e dal saldo al 31/12/2009 del conto corrente ipotecario aperto presso la Banca Popolare di Sondrio. 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.

La voce "Acconti" accoglie gli anticipi ricevuti dai promissari acquirenti per operazioni di cessione di unità destinate alla vendita per € 108.711 e gli acconti ricevuti dagli assegnatari per i servizi a rimborso per € 767.795 .

Il totale dei servizi a rimborso dell'esercizio 2009, come indicato nei prospetti allegati al bilancio, è pari ad Euro 1.538.487 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)	150.104
Spese per gestione aree condominiali	108.215
Spese per riscaldamento	1.198.168
Ascensori	82.000
	<b>1.538.487</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 imposta IRES pari a € 120.373 e IRAP pari ad €. 70.850 al netto degli acconti versati nel corso dell'esercizio.

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

La voce "Altri debiti" risulta così dettagliata:

Descrizione	Importo al 31/12/2009	Importo al 31/12/2008
Debito v/Stato/Regione per GS	499.491	510.266
Debito per finanziamenti GS	1.308.737	1.552.086
Debito verso Regione per rest.finanziamento Chiavenna L. 179/92	578.710	578.710
Debiti per depositi cauzionali	246.005	234.344
Debiti verso il personale dipendente	55.013	53.278
Debiti diversi	210.386	181.009
	<b>2.898.342</b>	<b>3.109.692</b>

## E) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2009	Saldo al 31/12/2008	Variazioni
14.399.282	13.868.937	(530.345)

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

Sussistono, al 31/12/2009, risconti aventi durata superiore a cinque anni per € 14.396.449 per contributi percepiti a fronte del valore netto dei terreni e fabbricati in diritto di superficie. Il saldo subisce un decremento a seguito dell'utilizzo a copertura dell'ammortamento finanziario per € 218.167 e dell'Iva.

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

Descrizione	Importo
Risconti passivi pluriennali	14.396.449
Altri	2.833
	<b>14.399.282</b>

## Conti d'ordine

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

Descrizione	31/12/2009	31/12/2008	Variazioni
Garanzie	1.278.494	12.000	1.266.494
Depositi cauzione di terzi	7.147.892	5.463.445	1.684.447
Finanziamenti Banca d'Italia	1.010.789	1.025.298	(14.509)
	<b>9.437.175</b>	<b>6.500.743</b>	<b>2.936.432</b>

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

Saldo al 31/12/2009	Saldo al 31/12/2008	Variazioni
5.339.373	6.389.817	1.050.443

Descrizione	31/12/2009	31/12/2008	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	6.982.445	5.550.380	1.432.065
Variazioni rimanenze prodotti	(2.434.112)	(39.300)	(2.394.811)
Incrementi immobilizzazioni per lavori interni	81.131	239.863	(158.732)
Altri ricavi e proventi	709.909	638.874	(71.035)
	<b>5.339.373</b>	<b>6.389.817</b>	<b>(1.050.443)</b>

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

Descrizione	Importo
Ricavi delle vendite	3.715.862
Canoni di locazione	2.888.235
Canoni diversi	17.598
Rimborsi e proventi per amministrazione stabili	300.733
Rimborsi e proventi per manutenzione stabili	39.517
Compensi tecnici diversi	20.500
	<b>6.982.445</b>

L'incremento dei ricavi delle vendite pari ad Euro 3.715.862 è dovuto alla sottoscrizione dei contratti di compravendita degli alloggi in edilizia convenzionata in corso di realizzazione negli esercizi precedenti.

Il maggior valore dei ricavi da canoni di locazione è effetto dell'applicazione della legge regionale n. 27/2007.

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 € 38.120
- per attività di gestione alloggi comunali in convenzione parziale 33.168
- per riscatto diritti di prelazione € 6.209

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 € 56.193, da contributi in conto interesse per € 2.516, in conto esercizio per interventi di

manutenzione per € 433, a copertura dell'ammortamento finanziario per €

218.167, a copertura dell'Iva indetraibile su cantieri per € 166.492 e per attività istituzionali per € 33.231 e dal ricavato dalle vendite delle unità abitative ai sensi della Legge Regionale 27/2007 per € 282.878.

## B) Costi della produzione

	Saldo al 31/12/2009 4.622.268	Saldo al 31/12/2008 5.845.281	Variazioni (1.738.587)
<b>Descrizione</b>	<b>31/12/2009</b>	<b>31/12/2008</b>	<b>Variazioni</b>
Materie prime, sussidiarie e merci	780.317	2.250.525	(1.470.209)
Servizi	1.488.128	1.646.438	(158.310)
Salari e stipendi	764.125	759.176	4.949
Oneri sociali	218.431	204.583	13.848
Trattamento di fine rapporto	54.589	57.856	(3.267)
Trattamento quiescenza e simili			
Altri costi del personale	462	483	(21)
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	14.098	10.860	3.238
Ammortamento immobilizzazioni materiali	281.760	278.570	3.190
Svalutazioni crediti attivo circolante	5.800	57.600	(51.800)
Accantonamenti	570.850	230.000	340.850
Oneri diversi di gestione	443.709	349.190	94.519
	<b>4.622.268</b>	<b>5.845.281</b>	<b>(1.223.013)</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 in vari comuni della Provincia destinati alla vendita, in parte già presenti nel bilancio precedente, in Comune di Andalo, Sondrio, Madesimo, Castione, Morbegno e Cosio 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	538.802
di cui:	
-compensi e rimborsi ad amministratori e sindaci	256.673
-spese gestione uffici Aler	120.786
-altre spese per il personale	66.935
-consulenze e collaborazioni professionali	28.852
-pubblicità	19.879
-varie	45.677

Spese amministrazione stabili	251.221
di cui:	
-contributo di solidarietà	100.000
- spese per alloggi sfitti	54.243
-assicurazione amministrazione stabili	43.362
-varie	53.616
Spese di manutenzione stabili	529.893
Spese per interventi edilizi	168.211
	<b>1.488.128</b>

I costi per consulenze, collaborazioni e prestazioni professionali pari ad Euro 28.852 sono riferiti a compensi alla società di revisione per Euro 5.280, consulenze legali e fiscali per Euro 5.200, consulenze per Sistema Qualità 8.749, Ufficio stampa 9.623.

### 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	658.469
Oneri sociali	218.431
Accantonamento TFR	54.589
Premi di risultato	89.438
Incentivi alla progettazione	16.680
	<b>1.037.607</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 2009 ammonta ad Euro 219.602 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 € 5.800, ritenuto adeguato alla copertura del rischio di perdite su crediti.

**Oneri diversi di gestione**

Tale voce è così costituita:

- imposte e tasse dell'esercizio (non sul reddito) € 443.709.

**C) Proventi e oneri finanziari**

Saldo al 31/12/2009	Saldo al 31/12/2008	Variazioni
38.186	(122.695)	(84.509)

Descrizione	31/12/2009	31/12/2008	Variazioni
Proventi diversi	31.691	22.236	(9.455)
(Interessi e altri oneri finanziari)	(69.877)	(144.931)	(75.054)
	<b>(38.186)</b>	<b>(122.695)</b>	<b>(84.509)</b>

L'incremento degli oneri finanziari è da imputare alla necessità dell'azienda di disporre di liquidità mediante il ricorso all'indebitamento in conto corrente.

**Altri proventi finanziari**

Descrizione	Totale
Interessi bancari e postali	10.484
Altri proventi	21.207
	<b>31.691</b>

Gli altri proventi sono così costituiti:

- interessi da cessionari di alloggi € 3.428;
- interessi attivi su mutui da erogare € 956;
- indennità di mora su canoni € 9.535;
- interessi attivi diversi € 7.288;

**Interessi e altri oneri finanziari**

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

Descrizione	Totale
Interessi bancari	65.839
Interessi su depositi cauzionali e altri debiti	209
Interessi su mutui	3.829
	<b>69.877</b>

**E) Proventi e oneri straordinari**

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

	Saldo al 31/12/2009	Saldo al 31/12/2008	Variazioni
	(18.398)	(94.673)	76.275
Anno precedente	31/12/2009	Descrizione	31/12/2008
Plusvalenze da alienazioni	0	Plusvalenze da alienazioni	0
Varie	62.072	Varie	47.541
<b>Totale proventi</b>	<b>62.072</b>	<b>Totale proventi</b>	<b>47.541</b>
Varie	(80.470)	Varie	(142.214)
<b>Totale oneri</b>	<b>(80.470)</b>	<b>Totale oneri</b>	<b>(142.214)</b>
	<b>(18.398)</b>		<b>(94.673)</b>

I proventi straordinari contabilizzati nell'esercizio sono riferiti a:

- sopravvenienze attive diverse € 55.863 composte principalmente dall'IVA detraibile sui cantieri per € 29.123, da proventi derivanti dall'attività di vendita di alloggi in edilizia convenzionata di competenza di esercizi precedenti per € 24.836;
- proventi per riscatto diritto di prelazione € 6.209;

Gli oneri straordinari sono così costituiti:

- oneri per il versamento su apposito c/c dei corrispettivi alienazioni ex L. 560/93 e 513/77 € 9.647;
- sopravvenienze passive € 70.824 composte principalmente da spese di gestione alloggi in condominio di competenza dell'esercizio precedente, da interessi sui depositi cauzionali liquidati in seguito alla risoluzione dei contratti di locazione e dalla rettifica IVA determinatasi in sede di Dichiarazione Annuale IVA.

**Imposte sul reddito d'esercizio**

	Saldo al 31/12/2009	Saldo al 31/12/2008	Variazioni
	413.701	214.350	199.351
Imposte	Saldo al 31/12/2009	Saldo al 31/12/2008	Variazioni
<b>Imposte correnti:</b>	<b>413.701</b>	<b>219.601</b>	<b>194.100</b>
IRES	261.570	138.320	123.250
IRAP	152.131	81.281	70.850
Imposte sostitutive	0	0	0
<b>Imposte differite (anticipate)</b>	<b>0</b>	<b>5.251</b>	<b>(5.251)</b>
IRES	0	5.251	(5.251)
IRAP	0	0	(0)
	<b>413.701</b>	<b>214.350</b>	<b>199.351</b>

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio.

In particolare, a parziale variazione delle procedure di rilevazione effettuate nelle dichiarazioni dei redditi degli anni precedenti, si è ritenuto di evidenziare l'entità dell'ammortamento finanziario tra le variazioni in aumento ed il corrispondente

importo dei risconti passivi utilizzati nell'esercizio a copertura dello stesso, tra le variazioni in diminuzione. Tale procedura non modifica il risultato civilistico e l'imponibile fiscale.

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 non sono state rilevate imposte anticipate e differite.

### **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	147.845
Contributi	17.850
Indennità Chilometriche	16.484
Rimborsi spese	19.684
<b>Totale amministratori</b>	<b>201.863</b>
<b>COLLEGIO SINDACALE:</b>	
Compensi	54.810
<b>Totale collegio sindacale</b>	<b>54.810</b>
<b>Totale costi organi statutari</b>	<b>256.673</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, 16 giugno 2010

IL DIRETTORE  
Dr. Ing. Walter Songini

IL PRESIDENTE  
Rag. Gildo De Gianni

**AZIENDA LOMBARDA PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE  
DELLA PROVINCIA DI SONDRIO**

**RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI SINDACI  
SUL BILANCIO DELL'ESERCIZIO CHIUSO IL 31.12.2009**

**COLLEGIO DEI SINDACI**

Rag. Giovanni Cioccarelli – Presidente del Collegio

Dr. Marco Antonio Dell'Acqua – Sindaco Effettivo

Dr. Giovanni Bartoli – Sindaco Effettivo

### **Attività svolta dal Collegio nell'esercizio 2009**

Nel corso dell'esercizio 2009 il Collegio ha regolarmente effettuato le verifiche periodiche previste dalla legge, alle quali ha sempre partecipato il Responsabile Amministrativo o suo delegato che vi ha portato, oltre all'apprezzata competenza, una disponibilità che merita il nostro ringraziamento.

Nel corso delle predette riunioni il Collegio ha sempre verificato:

- La regolare tenuta della cassa interna da parte dell'economato;
- Il versamento delle ritenute fiscali;
- Il versamento delle ritenute contributive;
- La correttezza degli adempimenti IVA;
- La tenuta del libro giornale;
- Il conto economico del Cassiere, raffrontato con le risultanze della contabilità interna dell'Azienda;
- La verifica di altri adempimenti non ricorrenti, quali la presentazione delle dichiarazioni fiscali, annuali e periodiche, ed i versamenti in acconto delle imposte.

In conclusione e quale resoconto dell'attività di verifica ordinaria svolta nel corso dell'esercizio 2009, il Collegio riferisce di non avere mai riscontrato irregolarità ed esprime nel contempo una valutazione positiva sull'organizzazione contabile ed amministrativa interna.

### **Struttura e contenuto del bilancio**

Il bilancio dell'esercizio, formato dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico e dalla Nota Integrativa, è corredato dalla Relazione sulla Gestione redatta dal Consiglio d'Amministrazione.

I saldi delle singole voci iscritte in bilancio corrispondono perfettamente con quelli rilevati dalla contabilità generale che risulta tenuta in modo regolare.

Tanto premesso, il risultato della gestione è messo in evidenza dal seguente conto economico a valori aggregati, confrontati con quelli relativi all'esercizio precedente:

<b>VOCI DI BILANCIO</b>	<b>31.12.2009</b>	<b>31.12.2008</b>
Valore della produzione	5.339.373	6.389.817
Costi della produzione	-4.622.268	-5.845.281
Differenza	717.105	544.536
Saldo proventi e oneri finanziari	-38.186	-122.695
Saldo proventi e oneri straordinari	-18.398	-94.673
Imposte sul reddito	-413.701	-214.350
Risultato dell'esercizio	+246.820	+112.817

e trova riscontro nel seguente Stato Patrimoniale a valori aggregati:

<b><u>ATTIVO</u></b>	<b>31/12.2009</b>	<b>31/12.2008</b>
Immobilizzazioni nette	40.629.263	39.315.049
Attivo circolante	5.106.029	7.513.837
Ratei e risconti	11.394	3.844
<b>Totale attivo</b>	<b>45.746.686</b>	<b>46.832.730</b>
<b><u>PASSIVO</u></b>		
Patrimonio netto	24.382.337	22.778.520
Fondi per rischi e oneri	910.420	494.616
Trattamento di fine rapporto	375.070	394.624
Debiti	5.679.577	9.296.033
Ratei e risconti	14.399.282	13.868.937
<b>Totale passivo</b>	<b>45.746.686</b>	<b>46.832.730</b>

Il Collegio attesta che la struttura del bilancio è conforme a quella prevista dal Codice Civile e che tale documento rappresenta le risultanze delle scritture contabili correttamente tenute.

### **Conformità alla legge delle valutazioni di bilancio**

Nella Nota Integrativa sono stati esposti in modo analitico i criteri adottati per la valutazione delle voci che compongono il bilancio.

A questo proposito, il Collegio attesta che il Consiglio di Amministrazione si è correttamente attenuto al disposto dell'art. 2426 del Codice Civile.

Il costo degli immobili strumentali, corrispondente a quello di acquisto o di costruzione, è stato diminuito annualmente delle quote di ammortamento applicando le aliquote percentuali previste dalla normativa fiscale, poiché le stesse sono state ritenute congrue per un sistematico piano di ammortamento in relazione alla residua possibilità di utilizzazione dei diversi beni. Si precisa che è stata scorporata la quota parte di costo riferita alle aree di sedime degli stessi ed il relativo fondo ammortamento, stimati nella misura del 20% dove non possibile desumerlo da basi documentali.

Le immobilizzazioni immateriali si riferiscono a programmi software e sono state ammortizzate in misura non superiore alle aliquote stabilite dalla normativa civilistica e fiscale, che sono state ritenute congrue per la rappresentazione in bilancio della quota di costi imputabili all'esercizio.

Per gli immobili realizzati su aree concesse in diritto di superficie dalle Amministrazioni Comunali l'Ente ha provveduto all'ammortamento finanziario rispettando i limiti previsti dall'art. 104 del D.P.R. 917/86.

Eventuali contributi ottenuti a fronte di tali investimenti, sono e verranno contabilizzati nella voce "risconti passivi pluriennali" ed imputati al conto economico nella voce "A5" per le quote corrispondenti alla copertura dell'ammortamento finanziario.

Come di consueto l'Azienda non ha provveduto ad ammortizzare il costo relativo agli alloggi concessi in locazione, poiché a tali beni non è ricono-

sciuto il requisito della strumentalità, essendo stati gli stessi definiti come beni patrimoniali produttivi di reddito.

L'azienda ha iscritto nel bilancio d'esercizio 2009, tra le immobilizzazioni finanziarie, la partecipazione pari ad Euro 50.000 nata dalla costituzione del "fondo ALER" presso la fondazione Pro-Valtellina.

Le rimanenze di lavori in corso di esecuzione sono state valutate in base all'avanzamento degli stessi alla chiusura dell'esercizio con riferimento ai corrispondenti "Certificati di pagamento" che comprendono S.A.L., spese tecniche, oneri di urbanizzazione, ecc., mentre gli immobili ultimati sono stati valutati al costo di costruzione.

I risconti attivi e passivi sono stati accuratamente calcolati al fine di rappresentare in bilancio i costi e i ricavi di stretta competenza dell'esercizio 2009.

Le disponibilità liquide, i crediti e i debiti sono stati valutati al loro valore nominale.

L'esposizione finanziaria dell'Aler di Sondrio al 31/12/2009 è pari ad Euro 470.038. Nel 2009 l'Azienda, per far fronte alle necessità finanziarie, 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' stato 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.

La morosità al 31.12.2009 ammonta ad € 474.678. Il rischio di credito è costantemente monitorato e tenuto sotto controllo mediante il reperimento di informazioni, l'invio di solleciti, il raggiungimento di accordi con gli utenti morosi per il pagamento rateale dei debiti ed altre azioni. Quando le azioni di sollecito non portano al recupero del credito, si trasmette la pratica al legale, fino ad esperire un'azione giudiziale di sfratto per morosità.

Il fondo svalutazione crediti è iscritto in bilancio per l'importo di € 198.761. Tale importo consente di adeguare il valore dei crediti a quello presunto di realizzazione sulla base dei controlli effettuati dall'Azienda ed ai quali il Collegio ha prestato particolare attenzione. Pertanto tale fondo è da ritenersi congruo. Nel corso del 2009 non sono stati mandati a perdita crediti inesigibili, in attesa del parere del legale.

Tra i fondi per rischi e oneri sono ricompresi gli accantonamenti per interventi di manutenzione programmata su immobili per €910.420, come meglio specificato in nota integrativa. In particolare, nell'esercizio 2009, è stato iscritto, tra i fondi rischi e oneri, l'importo corrispondente al ricavato dalle vendite degli alloggi e box di Edilizia Residenziale Pubblica ai sensi della legge regionale 27/2009 (ex legge regionale 27/2007) per un importo pari ad Euro 290.850 che verrà reinvestito secondo il programma di manutenzione approvato dalla Regione Lombardia con DGR VIII/010129 del 7 agosto 2009. I ricavi di tali vendite sono invece stati iscritti nel conto economico, valore della produzione, tra gli "altri ricavi e proventi" e vengono assoggettati a tassazione nell'esercizio sia ai fini IRES che IRAP. Il collegio condivide il trattamento contabile e fiscale riservato alle poste di cui sopra derivanti dalle operazioni di vendita degli alloggi ai sensi della legge regionale 27/2009.

Il patrimonio netto al 31/12/2009, pari ad Euro 24.382.337 si è movimentato rispetto all'esercizio 2008 per effetto della destinazione a riserve statutarie dell'utile 2008 pari ad Euro 112.817 e della contabilizzazione tra le altre riserve dei contributi in conto capitale ricevuti nell'esercizio 2009.

I costi e i ricavi sono esposti in bilancio secondo i principi della prudenza e della competenza.

I costi per il personale e l'organico aziendale non hanno subito variazioni di rilievo rispetto all'esercizio 2008.

I costi per consulenze, collaborazioni e prestazioni professionali pari ad Euro 28.852 hanno subito un lieve incremento rispetto all'esercizio 2008 (Euro

23.419) e sono rappresentate da compensi alla società di revisione, consulenze fiscali e legali, consulenze per il Sistema Qualità e Ufficio Stampa. Sono state inoltre verificate le sopravvenienze attive e passive e non sono emersi rilievi.

Le imposte iscritte in bilancio per € 413.701 corrispondono all'IRES e all'IRAP di competenza conteggiate sui diversi imponibili che tengono conto di quanto previsto dalla normativa fiscale di riferimento.

Tra i costi del bilancio è compreso l'importo di €9.646 che quantifica le somme ricavate dalle alienazioni di immobili effettuate ai sensi della L. 560/93 che dovranno essere versate sul c/c vincolato infruttifero presso la Banca d'Italia.

L'appostazione tra i costi di tali importi trova la sua giustificazione nel fatto che gli stessi sono praticamente indisponibili per l'Azienda.

Infatti, solo dopo la presentazione, e l'approvazione da parte della Regione, di un piano di intervento, le somme in questione torneranno nella disponibilità dell'Azienda sotto forma di contributi.

In considerazione dell'oggettiva incertezza della normativa di riferimento, il Collegio condivide il trattamento contabile e fiscale riservato dall'Azienda alla posta di cui trattasi che peraltro, a quanto viene riferito, è il medesimo seguito dalla quasi totalità delle Aziende.

Il Collegio sindacale ha inoltre verificato che il programma di manutenzione approvato dal Consiglio di Amministrazione con delibera SO/102/08 del 16 dicembre 2008 e gli altri interventi di manutenzione pianificati sono in corso di realizzazione.

**Certificazione sullo stato di attuazione dei piani annuali e pluriennali di attività**

Ai sensi dell'art. 12, comma 2, della L.R. 13/96 il Collegio certifica lo stato di attuazione dei piani annuali di attività, indicando nel prospetto che segue la situazione rilevata alla data di stesura della presente relazione e aggiornando la situazione esposta nella precedente riferita all'esercizio 2008.

<b>LOCALITA'</b>	<b>N. ALLOGGI</b>	<b>ULTIMAZIONE LAVORI</b>	<b>CONSEGNA ALLOGGI</b>
<b>Morbegno / Cosio</b>	21	2008	2009
<b>Madesimo</b> via De Giacomi	6	2009	2009
<b>Tirano</b> loc. Porta Milanese	16	2010	2010
<b>Tirano</b> loc. Cologna	5	2009	2010
<b>Chiavenna</b> via Mosca	12	2009	2010
<b>Sondrio</b> ex IPSIA	12	2011	2011
<b>Campodolcino</b>	6	2012	2012
<b>Bormio</b>	12	2012	2012
<b>Madesimo</b> loc. Andossi	8	2012	2012

Ai sensi dell'art. 128 del D.Lgs. 163/2006 l'Azienda ha predisposto il piano pluriennale di attività per gli esercizi 2009-2011.

### **Conclusioni**

In conclusione dell'attività svolta per l'esercizio 2009 le cui risultanze sono state illustrate con la presente relazione, il Collegio dei Sindaci esprime parere favorevole all'approvazione del bilancio così come predisposto da parte del Consiglio d'Amministrazione.

Sondrio, 11 giugno 2010

Il Presidente del Collegio Sindacale

Rag. Giovanni Cioccarelli

## RELAZIONE DELLA SOCIETA' DI REVISIONE

Al Consiglio di Amministrazione  
dell'Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale di Sondrio

1. Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale di Sondrio chiuso al 31 dicembre 2009. La responsabilità della redazione del bilancio in conformità alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione compete agli amministratori della Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale di Sondrio. È nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione contabile.
  
2. Il nostro esame è stato condotto secondo i principi di revisione emanati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili. In conformità ai predetti principi e criteri, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio d'esercizio sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.  
La revisione contabile del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2009 è stata svolta in conformità alla normativa vigente nel corso di tale esercizio.

Per il giudizio relativo al bilancio dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi secondo quanto richiesto dalla legge, si fa riferimento alla relazione emessa da altra società di revisione in data 1 luglio 2009.

3. A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio della Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale di Sondrio al 31 dicembre 2009 è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico dell' Azienda per l'esercizio chiuso a tale data.

Terni, 17 giugno 2010

ACG Auditing & Consulting Group S.r.l.

Silvia Bonini  
L'Amministratore Unico  
