AZIENDA LOMBARDA PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DI PAVIA-LODI

Via Parodi numero 35 Pavia

NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO CONSUNTIVO 2015

Premessa

Attività svolta

L'Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale di Pavia-Lodi è un ente pubblico di natura economica, dotato di personalità giuridica, di autonomia imprenditoriale, organizzativa, patrimoniale e contabile.
L'Azienda opera nel settore dell'Edilizia Residenziale pubblica nel quadro della programmazione regionale, sia per quanto riguarda la gestione degli alloggi in locazione che per quanto riguarda l'attività di costruzione. Da qualche anno a questa parte si è consolidata anche un'attività di servizi di amministrazione e gestione del patrimonio dei comuni con i quali l'azienda sottoscrive delle convenzioni per la gestione in nome e per conto.
L'utile dell'esercizio 2015, dopo le imposte, è stato pari ad €. 64.575.

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

Si richiama principalmente la procedura di riforma del sistema delle Aler della Regione Lombardia così come approvata in Consiglio Regionale nel novembre 2013 e la legge regionale n. 17 in vigore dal 4 dicembre 2013 "Modifiche alla Legge regionale 4 dicembre 2009, n. 27 (Testo unico delle leggi regionali in materia di edilizia residenziale pubblica).

Di seguito la riforma in sintesi:

Le Aziende (ALER) da 13 sono diventate 5, e precisamente:
- Milano;
- Lodi e Pavia;
- Brescia, Cremona e Mantova;
- Bergamo, Lecco e Sondrio;
- Varese, Busto Arsizio, Como, Monza-Brianza;

La riforma ha riguardato anche gli organi istituzionali delle Aziende che vengono ora così individuati:

Il Presidente: la nomina del presidente spetta alla Giunta regionale. L'incarico ha termine al compimento del sesto mese successivo alla scadenza della legislatura regionale ed è rinnovabile una sola volta. L'incarico può essere revocato con atto motivato della Giunta regionale.

Il Direttore Generale: è nominato dal Presidente, tra gli iscritti in apposito elenco regionale, istituito e tenuto dalla Giunta regionale. [...]. L'incarico è rinnovabile una sola volta. Ha durata massima di anni cinque e si risolve alla scadenza, nonché in caso di decadenza o revoca del presidente e comunque nel caso di interruzione del mandato del presidente stesso. In ogni caso il direttore generale resta in carica fino alla nomina del nuovo presidente.

Il Consiglio Territoriale: dura in carica cinque anni, è formato da un numero di componenti, definito dalla Giunta regionale, variabile da un minimo di sette a un massimo di tredici, scelti tra i sindaci dei Comuni dell'ambito territoriale di competenza, con presenza di edifici gestiti da Aler. La partecipazione al consiglio territoriale è onorifica. Il Consiglio esprime pareri, anche di propria iniziativa, sui provvedimenti di competenza del presidente individuati dallo statuto di ciascuna ALER

Il Collegio dei Sindaci: E' composto da 3 membri nominati dal Consiglio Regionale. Sono esperti in materia di amministrazione e contabilità iscritti all'albo dei revisori dei conti. Il Collegio dura in carica 5 anni

A maggior informazione si richiama in questa sede anche l'art. 1 comma r) della Legge Regionale n. 17 del 2 dicembre 2013 – Modifiche alla legge regionale 4 dicembre 2009, n. 27 (Testo unico delle leggi regionali in materia di edilizia residenziale pubblica) che ha portato alla nuova stesura dell' l'art. 27 (norme transitorie) della Legge Regionale 4 dicembre 2009 n. 27 così sostituito:
"*1. Gli accorpamenti delle A.L.E.R., indicate nell'allegato A, avvengono mediante fusione per incorporazione entro dodici mesi dall'entrata in vigore della legge recante "Modifiche alla legge regionale 4 dicembre 2009, n. 27 (testo unico delle leggi regionali in materia di edilizia residenziale pubblica)"*
2. L' A.L.E.R. incorporante è individuata sulla base del maggior numero di alloggi di proprietà".
La legge Regionale n. 17 del 02 dicembre 2013 è entrata in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione sul B.U.R.L. n. 49, suppl. del 03 dicembre 2013 e di conseguenza i dodici mesi decorrono da tale data;

l'allegato A, di cui all'art. 11 della L.R. n. 27 del 4 dicembre 2009, come sostituito dal comma S della legge regionale n. 17 del 02 dicembre 2013 sopra citato, prevede l'accorpamento dell' A.L.E.R. di Pavia (A.L.E.R. incorporante) con l' A.L.E.R. di Lodi (A.L.E.R. incorporata);
nella deliberazione regionale n. X/1272 alla Sezione Indirizzi, il punto 1 recita che: "Per le A.L.E.R. interessate dai processi di accorpamento ai sensi dell'art. 27, comma 1 della legge regionale 27/2009, come modificata e integrata dalla Legge Regionale 17/2013 è necessario completare entro il 30 giugno 2014 le attività necessarie e propedeutiche alla fusione per incorporazione, in particolare il progetto di fusione per incorporazione "semplificata" ex art. 2505 c.c. e la ricognizione dei rapporti giuridici attivi e passivi [.....]" – in data 26/06/2014 il progetto di fusione in oggetto è stato depositato presso la Camera di Commercio Industria e Artigianato di Pavia con atto n. T 160758633 come allegato;

Ai sensi di quanto stabilito dalla Legge Regionale 17/2013 e dalla DGR X/1272 del 24/01/2014, disposizioni che hanno ridefinito l'assetto delle A.L.E.R. lombarde, in data 01/12/2014 è stato stipulato l'atto di fusione per incorporazione attraverso il quale, l'A.L.E.R. di Lodi è stata incorporata nell'A.L.E.R. di Pavia, generando un nuovo soggetto giuridico, ente pubblico economico, denominato A.L.E.R. di Pavia-Lodi.
A seguito della su indicata operazione dalla data del 01 gennaio 2015 è risultato operativo il solo Ente pubblico economico "Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale di Pavia-Lodi" in sigla Aler di Pavia-Lodi subentrato in pieno diritto in tutto il patrimonio dell'incorporata ed in tutte le sue ragioni, azioni e diritti, così come in tutti gli obblighi, impegni e passività di qualsiasi natura.

Richiamate la legge regionale 27/12/2006 n. 30 la dove al fine di contribuire alla realizzazione degli obiettivi della programmazione regionale [...] viene individuata la necessità di provvedere a rendere il più possibile omogenei i sistemi informativi degli enti del sistema regionale; le successive DGR 75 del 27/06/2008 e IX/1385 del 02/03/2011 aventi ad oggetto la strutturazione e realizzazione dell'obiettivo di omogeneizzazione dei sistemi informativi nonché il successivo incarico dato da Regione Lombardia a Lispa per la realizzazione e installazione del software gestionale Sireal presso le Aler della Lombardia (nello specifico per Aler Pavia-Lodi si richiama la convenzione sottoscritta il 14/10/2014) si da notizia del fatto che ad inizio anno è iniziata la migrazione dei dati sia del sistema amministrativo che gestionale sul nuovo programma che è di fatto entrato in uso per le attività di competenza dell'anno 2015.

Un importante dato da segnalare è che nel 2015 non si sono ulteriormente contratte le voci di emesso legate alle entrate correnti nonostante le numerosissime richieste di revisione canoni presentate degli inquilini (637 nell'esercizio). Da segnalare tuttavia che nell'esercizio non è stata eseguita

l'anagrafe dell'utenza (effettuata invece nel 2016), processo dal quale purtroppo tendenzialmente i canoni vengono ormai da anni rivisti al ribasso.

Alla data del 31/12/2015 l'andamento dell'emesso sull'ultimo triennio era il seguente:

Canoni locazione	Pavia	Lodi	PAVIA- LODI
Emesso 2013	7.497.066	4.180.869	11.677.935
Emesso 2014	7.172.108	4.110.230	11.282.338
Emesso 2015			11.405.332

Criteri di formazione

Il seguente bilancio è conforme al dettato degli articoli 2423 e seguenti del codice civile, come risulta dalla presente nota integrativa, che costituisce, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2423, parte integrante del bilancio d'esercizio. Nella Nota Integrativa sono contenute le informazioni richieste dall'art. 2427 e se necessarie, dall'art. 2427 bis del codice civile, con le integrazioni previste dal D.Lgs. 17/01/2003 n. 6.
Sono inoltre fornite tutte le informazioni complementari ritenute necessarie al fine di dare una rappresentazione corretta e veritiera della situazione patrimoniale, economica e finanziaria della società.

Dall'esercizio 2012 per quanto attiene la UOG di Pavia si è proceduto ad un diverso conteggio della quota del risconto pluriennale passivo da far transitare in conto economico relativamente ai contributi regionali ricevuti per la costruzione di stabili in diritto di superficie andando a ricostruire (dove possibile) l'effettivo ammortamento anche degli importi di contributo da riscontrare (non sempre pari al 100% del costo dell'intervento). Precedentemente le due cifre (ammortamento finanziario e contributi da riscontare) venivano considerate uguali. Per quanto riguarda la UOG di Lodi invece le quote che vengono iscritte nelle voci di conto economico hanno invece ancora identico importo in quanto questa logica non è mai stata applicata.

Criteri di valutazione

I criteri utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31/12/2015 non si discostano dai medesimi utilizzati da entrambe le Aziende prima della fusione, per la formazione del bilancio del precedente esercizio, in particolare nelle valutazioni e nella continuità dei medesimi principi.
I dati del precedente esercizio sono stati presentati a scopo comparativo, così come richiesto dall'art. 16 del Decreto Legislativo n. 213 del 24 giugno 1998.
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.
La valutazione tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo o del passivo considerato che esprime il principio della prevalenza della sostanza sulla forma - obbligatoria laddove non espressamente in contrasto con altre norme specifiche sul bilancio - consente la rappresentazione delle operazioni secondo la realtà economica sottostante gli aspetti formali.

In particolare, i criteri di valutazione adottati nella formazione del bilancio sono stati i seguenti.

Immobilizzazioni

Immateriali

Sono iscritte al costo storico di acquisizione ed esposte al netto degli ammortamenti effettuati nel corso degli esercizi e imputati direttamente alle singole voci.
Questi ultimi vengono effettuati secondo la residua possibilità di utilizzo e comunque entro un periodo non superiore a cinque anni partendo da quello in cui i costi sono stati sostenuti.
Qualora, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene corrispondentemente

svalutata. Se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione viene ripristinato il valore originario rettificato dei soli ammortamenti.

Materiali

Sono iscritte al costo di acquisto e rettificate dai corrispondenti fondi di ammortamento.
Nel valore di iscrizione in bilancio si è tenuto conto degli oneri accessori e dei costi sostenuti per l'utilizzo dell'immobilizzazione, portando a riduzione del costo gli sconti commerciali e gli sconti cassa di ammontare rilevante.
Le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono state calcolate attesi l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione, criterio che abbiamo ritenuto ben rappresentato dalle seguenti aliquote, non modificate rispetto all'esercizio precedente:

- programmi e software: 20%
- marchi e brevetti: 10%
- mobili e arredi: 12%
- autovetture: 25%
- impianti e macchinari: 20%
- attrezzature: 20%
- apparecchiature telefoniche: 20%
- altri beni: 15%

Qualora, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene corrispondentemente svalutata. Se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione viene ripristinato il valore originario rettificato dei soli ammortamenti.

Per i fabbricati realizzati su aree concesse in diritto di superficie dalle amministrazioni comunali, è stato calcolato l'ammortamento finanziario stimato sul tempo residuo di durata della convenzione.
Le manutenzioni che comportano un aumento del valore del cespite, vengono imputate ad incremento dei cespiti interessati.
Le spese di manutenzione e riparazione ricorrenti ed ordinarie, sono imputati direttamente al conto economico nell'esercizio di sostenimento.

Gli immobili di cui all'art. 2 della legge 449/1997 trasferiti, a titolo gratuito, dal Demanio alla UOG di Pavia in base all'art. 46 della legge 388/2000, sono iscritti al valore catastale aumentati degli oneri accessori di diretta imputazione. Il valore catastale approssima il presumibile valore di mercato attribuibile alle immobilizzazioni. L'iscrizione in bilancio degli immobili trasferiti a titolo gratuito trova contropartita nella voce di Patrimonio netto " Altre riserve", in quanto

assimilabili ai contributi in conto capitale erogati dal CER per l'acquisto e la costruzione di alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà dell'azienda.
Gli immobili di proprietà locati non sono ammortizzati poiché gli stessi sono considerati beni patrimoniali produttivi di reddito che si rivalutano nel corso del tempo.
Gli immobili strumentali per natura iscritti in bilancio sono stati ammortizzati con applicazione dell'aliquota del 3%.

Operazioni di locazione finanziaria (leasing)

Le operazioni di locazione finanziaria, quando presenti, sono rappresentate in bilancio secondo il metodo patrimoniale, contabilizzando a conto economico i canoni corrisposti secondo il principio di competenza. In apposita sezione della nota integrativa sono fornite le informazioni complementari previste dalla legge relative alla rappresentazione dei contratti di locazione finanziaria secondo il metodo finanziario.

Partecipazioni

Le partecipazioni in imprese controllate e collegate, iscritte tra le immobilizzazioni finanziarie, sono valutate al costo di sottoscrizione.
Le partecipazioni iscritte nelle immobilizzazioni rappresentano un investimento duraturo e strategico da parte della società.
Le partecipazioni iscritte al costo di acquisto non sono svalutate se non in presenza di perdite durevoli di valore.

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 stimato sulla base di ragionevoli valutazioni in ordine alla loro possibilità di recupero, tenendo in considerazione le condizioni economiche generali, di settore e anche il rischio paese.

Debiti

Sono rilevati al loro valore nominale, modificato in occasione di resi o di rettifiche di fatturazione.

Ratei e risconti

Sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio.
Per i ratei e risconti di durata pluriennale sono state verificate le condizioni che ne

avevano determinato l'iscrizione originaria, adottando, ove necessario, le opportune variazioni.

Rimanenze

Le rimanenze di immobili ultimati destinati alla vendita risultano iscritte in base al costo di costruzione; le rimanenze degli immobili in corso di costruzione sono state valutate in base agli Stati di Avanzamento Lavori eseguiti ed ai costi accessori sostenuti, tra i quali figurano i costi di progettazione e direzione lavori, gli oneri finanziari e spese/competenze tecniche diverse.

Rimanenze magazzino

Materie prime, ausiliarie e prodotti finiti sono iscritti al minore tra il costo di acquisto o di fabbricazione e il valore di realizzo desumibile dall'andamento del mercato, applicando il

- costo specifico medio dell'anno

anche in considerazione dell'elevata velocità di rotazione del magazzino stesso.

Patrimonio netto

Il patrimonio netto riflette le dotazioni dell'Azienda, nonché i mezzi acquisiti a titolo di contributo in conto capitale o a titolo di devoluzione.

Titoli Fondi per rischi e oneri

Sono stanziati per coprire perdite o debiti di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non erano determinabili l'ammontare o la data di effettiva manifestazione.
Nella valutazione di tali fondi sono stati rispettati i criteri generali di prudenza e competenza e non si è proceduto alla costituzione di fondi rischi generici privi di giustificazione economica.
Le passività potenziali sono state rilevate in bilancio e iscritte nei fondi in quanto ritenute probabili ed essendo stimabile con ragionevolezza l'ammontare del relativo onere.

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 accantonate 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;
- le rettifiche ai saldi delle imposte differite per tenere conto delle variazioni delle aliquote intervenute nel corso dell'esercizio.

Iscrizione dei ricavi e proventi e dei costi ed oneri

I ricavi, i proventi e gli oneri sono rilevati in bilancio secondo il principio della competenza economica escludendo gli utili non realizzati e tenendo conto dei rischi e delle perdite maturate nell'esercizio, anche se divenuti noti successivamente alla data di chiusura del bilancio. I ricavi, i proventi e gli oneri sono iscritti in bilancio al netto dei resi, sconti e abbuoni di natura commerciale. In merito al principio della competenza economica i costi ed i ricavi assumono rilevanza al momento del trasferimento o acquisizione del diritto di proprietà.

Contratti derivati di copertura

La valutazione contabile di tali contratti è coerente con il valore delle passività ad essi correlati. I differenziali di interesse da incassare o da pagare sugli interest rate swap sono imputati a conto economico per competenza lungo la durata del contratto.

Garanzie, impegni, beni di terzi e rischi

I rischi relativi a garanzie concesse, personali o reali, per debiti altrui sono stati indicati nei conti d'ordine per un importo pari all'ammontare della garanzia prestata; l'importo del debito altrui garantito alla data di riferimento del bilancio, se inferiore alla garanzia prestata, è indicato nella presente nota integrativa.
Gli impegni sono stati indicati nei conti d'ordine al valore nominale, desunto dalla relativa documentazione.
I rischi per i quali la manifestazione di una passività è probabile sono descritti nelle note esplicative e accantonati secondo criteri di congruità nei fondi rischi.

Conti d'Ordine

I conti d'ordine costituiscono delle annotazioni della situazione patrimoniale e

finanziaria esposta nello stato patrimoniale, ma non costituiscono attività o passività dell'Azienda in senso stretto.
Nello specifico nel corso del 2015 sono state iscritti in questa sezione i debiti ed i crediti derivanti dalla gestione degli alloggi di proprietà dei vari comuni e gestiti in nome e per conto.

Piano di sicurezza contro le occupazioni abusive

La L.R. 27/2009 impone l'obbligo di adottare ogni iniziativa volta a prevenire il fenomeno delle occupazioni abusive e ad intervenire immediatamente al fine di salvaguardare la legittima destinazione di ogni singola unità abitativa, anche con intese e collaborazioni con le forze dell'ordine. Fermi restando gli obblighi di denuncia e ogni altra attivazione dell'autorità giudiziaria in sede penale e civile, l'ALER ha il dovere di provvedere ad un costante monitoraggio delle situazioni identificando gli occupanti abusivi.

La L.R. n. 17/2013 ha ribadito la massima attenzione da parte delle ALER verso il fenomeno delle occupazioni abusive prevedendo l'istituzione dell'Osservatorio per la legalità e la trasparenza. Il nuovo organismo, è stato istituito con lo scopo di monitorare le situazioni di illegalità che interessano il patrimonio dell'Azienda con riferimento anche alle occupazioni abusive.
Il nuovo organismo, convocato dal Presidente dell'ALER già nell'anno 2015 , composto dal Presidente stesso, dal Direttore Generale, dai sindaci di Pavia, Lodi, Vigevano,Voghera, Sant'Angelo Lodigiano, dai tre comandanti della polizia locale di Pavia, Lodi, Vigevano , da un rappresentante dei Comitati degli inquilini e da due rappresentanti delle OO.SS (SUNIA E SICET)..

Tramite l'Osservatorio si sono analizzati accordi di collaborazione con le Istituzioni per il contrasto alle occupazioni abusive con sottoscrizioni di Protocolli d'intesa con le Forze dell'Ordine (Prefettura, Questura, Carabinieri, Polizia Locale) per disporre sempre dell'assistenza nel caso in cui si verifichino casi di occupazioni abusive, oltre a concordare con i Comuni interessati procedure che velocizzino la nuova assegnazione di alloggi disponibili per ridurre i pericoli derivanti da alloggi sfitti.

Anche le Direttive Regionali per le ALER della Lombardia approvate con Delibera della Giunta Regionale n. X/1272 del 24/01/2014 e poi confermate nelle direttive per l'anno 2015 prevedono il costante periodico monitoraggio degli alloggi occupati abusivamente. Le stesse Direttive stabiliscono che l'ALER debba predisporre un Piano per la sicurezza per la prevenzione delle occupazioni abusive da allegare al bilancio aziendale.

Ai sensi della legge regionale n. 27/2009 e ss.mm.ii. l'Aler ha quindi redatto il Piano di Sicurezza andando ad analizzare le attività svolte per arginare il fenomeno delle occupazioni abusive e delle diverse tipologie:

Occupazione abusiva (nel caso che una o più persone occupino un alloggio vuoto compiendo un'effrazione)

Occupazione senza titolo (nel caso in cui l'assegnatario per qualsiasi motivo lasci l'immobile – trasferimento, decesso, etc - e che un suo familiare o conoscente occupi l'immobile senza averne i requisiti e senza compiere però alcun tipo di effrazione)

Mancata occupazione dell'immobile (nel caso in cui l'assegnatario no occupi l'alloggio)

L'abusivismo nel corso del 2015

Non si è riscontrato un incremento delle occupazioni abusive negli alloggi di proprietà Aler di Pavia-Lodi e in quelle gestite per conto terzi.
Per la presa in consegna degli alloggi sfitti l'Azienda ha adottato una procedura mappate nel Sistema Gestione della Qualità che prevede il coinvolgimento degli uffici Utenza e Manutenzione. L'adozione di tale procedura che coinvolge anche l'inquilino ha consentito di acquisire gli alloggi sfitti ed i locali di pertinenza sgomberi da materiale e suppellettili ed ha dato la possibilità all'Azienda di contestare all'assegnatario medesimo danni causati all'unità immobiliari e eventuali lavori e/o modifiche eseguite senza autorizzazione. E' stato inoltre avviata una procedura che ha notevolmente ridotto i tempi di sfittanza ed i costi a carico dell'Azienda, recuperando per gli alloggi di recente ristrutturazione, tutte le conformità degli impianti in abitazioni che sono state oggetto di interventi di manutenzione straordinaria nell'ultimo decennio. Pertanto non è stato più necessario richiedere i certificati di conformità (con risparmio dei relativi costi) e l'assegnazione è stata più celere consentendo agli assegnatari di aprire velocemente le utenze di gas e luce.
Deve essere precisato che anche nel corso del 2015, si è provveduto ad effettuare corsi tenuti da dipendenti dell'ALER sia in materia di uso dell'alloggio che di manutenzione e gestione degli spazi comuni, nonché sulle norme di gestione dell'ERP ad inquilini che ne hanno fatto richiesta.
Gli stessi inquilini sono stati individuati quali "referenti di caseggiato" con il compito di informare gli inquilini sulle iniziative di ALER ed informare ALER sulle problematiche dei caseggiati.
I referenti di caseggiato possono contribuire alla rete di monitoraggio degli alloggi segnalando anche i tentativi di occupazione abusiva.
E' stato anche utile organizzare ciclicamente riunioni a carattere informativo con gli utenti attraverso assemblee di caseggiato che hanno fatto emergere i diversi

problemi all'interno degli stabili ed hanno consentito di informare ulteriormente gli inquilini sulle modalità di denuncia in caso di tentate occupazioni abusive.
Nell'anno 2015 lo sgombro di occupazione abusive sono state 5 .
Per prevenire il rischio di occupazioni abusive nell'anno 2015 sono state installate porte blindate in alloggi sfitti sparsi sul territorio nei contesti e nelle zone ritenute a rischio occupazione .

Dati sull'occupazione

L'organico medio aziendale (escluso il direttore generale), ripartito per categoria, ha subito, rispetto al precedente esercizio, le seguenti variazioni:

Organico	31/12/2015	31/12/2014	Variazioni
Dirigenti	6	6	0
Impiegati	49	52	-3
Altri			
Totale	55	58	-3

Il contratto nazionale di lavoro applicato agli impiegati è il CCNL FEDERCASA; il contratto applicato ai dirigenti è il CCNL CISPEL per dirigenti delle imprese dei servizi pubblici locali.
Nel mese di dicembre 2015 sono avvenuti 3 pensionamenti di dipendenti della UOG di Pavia le cui posizioni non sono state reintegrate.

Attività

B) Immobilizzazioni

I. *Immobilizzazioni immateriali*

Saldo al 31/12/15	Saldo al 31/12/14	Variazioni
80.265	91.890	-11.625

Totale movimentazione delle Immobilizzazioni Immateriali

Descrizione Costi	Valore al 31/12/14	Incrementi esercizio	Decremeti esercizio	Ammorta-mento	Valore al 31/12/15
Diritto di brevetto industriale e utilizzaz. Opere dell'ingegno	22.826	1.480		12.355	11.951
Concessione licenze e marchi	5.750			750	5.000
Immobilizzazioni in corso e acconti	45.538				45.538
Altre immobilizzazioni immateriali	17.776				17.776
Totale	**91.890**	**1.480**	**0**	**13.105**	**80.265**

I costi per diritti e brevetti si riferiscono all'acquisto per il software in licenza d'uso e sono costituiti dalle spese sostenute per l'acquisto delle varie licenze per l'utilizzo dei programmi informatici.

II. *Immobilizzazioni materiali*

Saldo al 31/12/15	Saldo al 31/12/14	Variazioni
167.484.773	165.749.155	1.735.618

La composizione del saldo al 31/12/2015 è la seguente:

- per i fabbricati

Descrizione	Valore al 31/12/14	Incrementi esercizio	Decremeti esercizio	Valore al 31/12/15
Terreni	564.668			564.668
Stabili di proprietà in locazione	73.913.587	15.564	24.312	73.904.839
F.do Amm.to stabili di proprietà in locazione	-169.384			-169.384
Stabili in proprietà superficiaria in locazione	99.660.990	61.432	58.070	99.664.352
F.do Amm.to stabili in proprietà superficiaria in locazione	-19.526.903	10.072	928.626	-20.445.457
Stabili di proprietà ad uso diretto	424.694			424.694
Altri stabili	2.285.938			2.285.938
F.do Amm.to altri stabili	-513.471		68.578	-582.049
Totale	**156.640.119**	**87.068**	**1.079.586**	**155.647.601**

- per le attrezzature ed altri beni:

Descrizione	Valore al 31/12/14	Incrementi esercizio	Decremeti esercizio	Valore al 31/12/15
Impianti generici	99.878	324		100.202
F.do Amm.to impianti generici	-92.241		4.813	-97.054
Attrezzature	7.911			7.911
F.do Amm.to Attrezzature	-7.911			-7.911
Imp. allarme, fotograci e audiovisivi	55.628			55.628
F.do Amm.to Imp. allarme, fotograci e audiovisivi	-50.805		2.630	-53.435
Mobili e Arredi	353.671	239		353.910
F.do Amm.to Mobili e Arredi	-325.492		6.235	-331.727
Macchine ufficio elettroniche	1.127.154	2.738		1.129.892
F.do Amm.to Macchine ufficio elettroniche	-1.077.598		16.585	-1.094.183
Autovetture	140.972			140.972
F.do Amm.to Autovetture	-111.827		11.842	-123.669
Altri beni	109.572	7.850		117.422
F.do Amm.to Altri beni	-95.420		590	-96.010
Totale	**133.492**	**11.151**	**42.695**	**101.948**

- per le immobilizzazioni in corso:

Descrizione	Valore al 31/12/14	Incrementi esercizio	Decremeti esercizio	Valore al 31/12/15
Interventi costruttivi	6.977.317	1.283.153	648.300	7.612.170
Interventi di recupero	1.998.227	2.149.051	24.223	4.123.055
Totale	**8.975.544**	**3.432.204**	**672.523**	**11.735.225**

Terreni e fabbricati

Saldo al 31/12/14	156.640.119
Incrementi dell'esercizio per manutenzioni	125.503
Decrementi dell'esercizio per vendite	-120.818
Ammortamento dell'esercizio	-997.203
Saldo al 31/12/15	**155.647.601**

Nell'esercizio sono stati capitalizzati i lavori di manutenzione straordinaria eseguiti sugli stabili di proprietà per euro 15.141 e sono state rilevate le diminuzioni di valore a seguito delle vendite effettuate . La differenza per euro 423,77 si trova iscritta sia in dare che in avere in quanto trattasi di errato utilizzo di conti.

Il valore degli stabili in proprietà è stato ridotto per la vendita di n. 2 alloggi nell'ambito del Piano Vendita previsto dalla L.R. 27/2009 , il costo storico dei due alloggi venduti è pari ad euro 23.888 :

1	PR014	Linarolo via S. Leonardo 7	FDP	14.915,84
2	PR063	Pavia via dei mille 226/a	FDP	8.972,39
				23.888,23

Nel corso del 2015 sono stati eseguiti lavori di manutenzione straordinaria per €. 61.432 su stabili in diritto di superficie e sono state rilevate le diminuzioni di valore a seguito delle vendite effettuate .
Il valore degli stabili in diritto di superficie è stato ridotto per la vendita di n. 5 alloggi nell'ambito del Piano Vendita previsto dalla L.R. 27/2009 , il costo storico degli alloggi venduti è di euro 58.070

1	DS037	Pavia via Tavazzani 11	FDS	11.500,55	
2	DS037	Pavia via Tavazzani 11	FDS	11.500,55	
3	DS037	Pavia via Tavazzani 11	FDS	11.500,55	
4	DS040	Pavia via Tavazzani 33 /a	FDS	9.396,00	
5	DS094	Vigevano via degli orti 11 a	FDS	14.172,90	
				58.070,55	

L'ammortamento finanziario è stato calcolato sugli alloggi costruiti su aree in diritto di superficie sulla base della durata della convenzione con i comuni.

I costi di costruzione delle Caserme dei Carabinieri (identificati come immobili strumentali per natura) sono stati tenuti separati dai costi di acquisto delle aree.
La suddivisione si è resa necessaria al fine di procedere all'ammortamento tecnico del cespite che ai sensi dell'art. 36 co. 7 DL. 223/2006 deve essere effettuato sul solo costo di costruzione. La quota di ammortamento della Caserma di Belgioioso di competenza dell'esercizio è pari a € 33.856, quella per la Caserma di San Martino è di €. 34.722:

Descrizione	Valore al 31/12/14	Valore al 31/12/15
Caserma di Belgioioso	1.128.549	1.128.549
F.do Amm.to Caserma di Belgioioso	-287.780	-321.637
Caserma di S. Martino	1.157.389	1.157.389
F.do Amm.to Caserma di S. Martino	-225.691	-260.412
Totale	**1.772.467**	**1.703.889**

Attrezzature, impianti e altri beni

Descrizione	Importo
Saldo al 31/12/14	133.492
Acquisizione dell'esercizio	11.150
Ammortamenti dell'esercizio	-42.694
Saldo al 31/12/15	**101.948**

Tra le acquisizioni dell'esercizio, le più significative sono l'acquisto di un nuovo telefono cellulare (€ 324), l'acquisto di un nuovo terminale per la rilevazione delle presenze del personale nella sede di Lodi (€ 690), l'acquisto di pc accessori informatici (monitor, videoproiettori,..) ormai obsoleti (€ 2.838), e l'acquisto ed installazione di un nuovo impianto di climatizzazione nella sede di Pavia (€ 7.850).

Immobilizzazioni in corso e acconti

Descrizione	Importo
Saldo al 31/12/14	8.975.544
Incrementi dell'esercizio	2.783.903
Decrementi dell'esercizio	-24.224
Saldo al 31/12/15	**11.735.223**

Tra gli incrementi significativi si segnalano:

- Incremento di € 675.035 inerenti all'intervento in corso di esecuzione per la realizzazione di n. 45 alloggi in Lodi sull'area Ex Cascina Secondina – commessa rep. 0054
- Incrementi di € 232.636 per l'attività preliminare di progettazione per i lavori di riqualificazione di diversi immobili nella Provincia di Lodi – commessa rep. 0060;
- Incrementi di € 281.489 per i lavori riguardanti l'adeguamento degli impianti della rete antincendio del patrimonio aziendale – commessa rep. 0062. Incremento di € 132.536 per l'attività manutenzione straordinaria al fine del recupero 10 alloggi inagibili in Pavia (rif. Piano Casa 2012);
- Incremento di € 170.549 per l'attività manutenzione straordinaria al fine del recupero 42 alloggi inagibili in Pavia (rif. Bando Regione Lombardia 2013);
- € 339.791 inerenti il recupero degli alloggi nel Quartiere Colombarone a Pavia;
- € 989.664 inerenti il recupero di 56 alloggi sparsi nel comune di Pavia;

Il decremento di € 24.224 è dovuto allo storno di alcuni costi capitalizzati erroneamente negli anni scorsi riferiti alla gara 0060 – "Riqualificazione di diversi immobili nella Provincia di Lodi".

III. *Immobilizzazioni finanziarie*

Descrizione	Valore al 31/12/14	Valore al 31/12/15
Depositi cauzionali apertura utenze	1.270	1.267
Cred. Cessionari vendite L. 560	69.154	66.943
Cred. Cessionari vendite rateali	244.580	305.787
Totale	**315.004**	**373.997**

In tale voce sono stati riclassificati:

- I depositi cauzionali per la fornitura di utenze ai fabbricati;
- I crediti per le dilazioni di pagamento concesse ad acquirenti di unità immobiliari vendute in base alla L. 560/93;
- I crediti per le dilazioni di pagamento concesse ad acquirenti di unità immobiliari vendute in base alla L.R. n. 27/2009. La variazione di tale posta di bilancio è dovuta all'iscrizione nel corso dell'esercizio dei crediti per vendite alloggi nell'ambito dei piani vendita riferiti alla legge 27/2009 sue m.i. – riferimento DGR IX/1862/2011- X/364/2013 e IX/1325/2011 – X/70/2013 ed all'incasso delle rate scadenti nell'esercizio. Infatti per facilitare le vendite ed aiutare gli assegnatari interessati nel difficile contesto economico sono state concesse dilazioni di pagamento in 120 rate con scadenza mensile (previo versamento di un anticipo pari al 30% del prezzo d'acquisto).

C) Attivo circolante

I. Rimanenze

Descrizione	Valore al 31/12/14	Valore al 31/12/15
Codogno ex Caserma (gara 0038)	372.740	372.740
Lodi Via Amendola (gara 0054/B1)	372.296	372.296
Totale	**745.036**	**745.036**

In questa voce sono stati iscritti negli scorsi esercizi i costi di acquisto delle aree ed i costi di progettazione riferiti ad interventi costruttivi destinati alla vendita; in particolare:

- Nel 2005 è stato stipulato l'atto per l'acquisto di un'area sita nel Comune di Codogno destinato alla costruzione di un fabbricato composto da unità immobiliari di edilizia convenzionata in vendita.
- Nel 2009 è stata acquistata un'area in Lodi Via Amendola (Ex Cascina Secondina) destinata in parte alla costruzione di alloggi di edilizia convenzionata in vendita.

Tali interventi non hanno subito variazioni nel corso del 2015, stanti le condizioni del mercato immobiliare nell'ultimo periodo.

II. Acconti a fornitori

Descrizione	Valore al 31/12/14	Incrementi	Decrementi	Valore al 31/12/15
Acconti a fornitori	14.996	319.526	8.081	326.441
Note di credito da ricevere	21.268	84.899	64.871	41.296
Totale	**36.264**	**404.425**	**72.952**	**367.737**

Alla voce "acconti a fornitori" sono stati iscritti gli anticipi a fornitori per i quali è già stato effettuato il pagamento (in relazione al sistema di RID bancario), ma non è ancora stata ricevuta la relativa fattura: si tratta soprattutto di fatture relative alle utenze dei fabbricati; il decremento si riferisce invece all'operazione inversa in relazione a scritture avvenute al 31/12/2014.

III. Crediti

Saldo al 31/12/14	Saldo al 31/12/15	Variazioni
9.154.226	11.418.380	-2.264.154

Il saldo è così suddiviso secondo le scadenze.

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Totale
Verso Utenti e Clienti	7.281.883		7.281.883
Crediti tributari	1.718.232	67.916	1.786.148
Crediti per imposte anticipate		1.467.883	1.467.883
Verso Altri	882.466		882.466
Totale	**9.882.581**	**1.535.799**	**11.418.380**

Tutti i crediti sono relativi ad attività della società realizzate nel territorio italiano.

Si da informazione del fatto che tutti i crediti verso utenti e clienti sono stati classificati come crediti esigibili entro 12 mesi (indipendente dalla data in cui gli stessi erano sorti, cioè anche se legati ad anni precedenti) in quanto di fatto e per loro natura già tutti esigibili.

CREDITI VERSO UTENTI E CLIENTI

I crediti verso utenti e clienti al 31/12/2015 sono così composti:

Descrizione	Importo
Crediti verso assegnatari per canoni di locazione	13.497.836
Fondo svalutazione crediti	*-7.960.150*
Crediti verso assegnatari per servizi a rimborso (anno corrente)	654.879
Crediti verso assegnatari per servizi a rimborso (anni precedenti)	106.825
Effetti attivi in portafoglio	579.657
Effetti attivi presentati all'incasso	162.073
Rettifica crediti per emissione effetti attivi	-741.731
Effetti attivi protestati o impagati	81.139
Crediti per fatture da emettere	81.977
Crediti verso condomini	36.500
Crediti verso altri clienti	782.878
Totale	**7.281.883**

L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore di presunto realizzo è stato ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti, che ha subito, nel corso dell'esercizio, le seguenti movimentazioni:

Descrizione	F.do rischi su crediti
Saldo al 31/12/14	**6.225.572**
Utilizzo dell'esercizio	-59.715
Accantonamento esercizio	1.794.293
Saldo al 31/12/15	**7.960.150**

A seguito di analisi da parte dell'ufficio legale, nel 2015 sono stati stralciati dal fondo e quindi ritenuti definitivamente non recuperabili, crediti verso assegnatari per € 59.715.
Nel corso dell'esercizio è stata fatta un'analisi puntuale su questa voce di bilancio, che ha portato alla stima di un rischio molto elevato sui crediti degli utenti che hanno lasciato gli alloggi ("cessati") e contestualmente si è cercato di affinare la stima del rischio dei crediti sugli utenti ancora attivi. Tale analisi ha portato ad un accantonamento di euro 1.794.293 che deve far ritenere il saldo del fondo svalutazione crediti adeguato alla copertura del rischio di eventuali perdite.

CREDITI TRIBUTARI

Il Saldo di tale voce è così composto:

Crediti per Ires	1.050.460	
Crediti per Irap	606.604	
Credito IVA da dichiarazione	56.705	
Iva differita	2.789	
Crediti per imp. sost. 101% L. 47/2000 - riv. TFR		9.405
Crediti per add.li comunali da assistenza fiscale		169
Credito verso Enpdep	438	
Crediti verso Inps per L. 122/2010		3.008
Crediti per istanza rimborso Irap 2007/2011 D.L. 201/2011 art. 4 c. 1/4		28.148
Crediti per istanza rimborso Ires		13.516
Credito per Bonus fisc. Recupero somme erogate art. 1 D.L. 66/2014	935	
Crediti verso erario per acconti Riv. Acc. Imposta TFR		13.671
Crediti per ritenute d'acconto anticipate	300	
Totale	**1.718.231**	**67.917**

Negli scorsi esercizi per la UOG di Pavia sono stati prudenzialmente iscritti €. 3.008 di crediti da vantarsi nei confronti dell'INPS per versamenti contributivi effettuati a carico dell'azienda sui compensi degli amministratori soggetti alla L. 122/2010 a far data dalla sua entrata in vigore (luglio 2010). Per gli stessi era già stato iscritto, oltre che l'importo vantato a titolo di credito verso gli amministratori, un fondo rischi su crediti, in quanto a seguito di pareri discordanti nel merito della possibilità di recupero delle poste in oggetto il procedimento è stato sospeso.

CREDITI PER IMPOSTE ANTICIPATE

Per commenti più approfonditi si rinvia al commento riferito alla stessa voce del conto economico; nel corso dell'esercizio sono state stanziate imposte anticipate per effetto delle variazioni d'imposta per euro 1.467.883 iscritti in bilancio tra i crediti tributari.

CREDITI VERSO ALTRI

I crediti verso altri sono così costituiti:

Descrizione	Importo
Crediti per anticipi verso comuni diversi	651.876
Crediti diversi	13.865
Crediti verso terzi per fatture da emettere	219.148
Crediti per anticipi verso CdA (L. 122/2010)	27.154
Crediti fatture da emettere per Caserma di S. Martino	24.467
F.do rischi su crediti diversi	-54.044
Totale	**882.466**

I crediti per anticipi verso Comuni diversi sono legati alle anticipazioni che l'Aler effettua in corso d'anno nella gestione in nome e per conto degli alloggi comunali in convenzione.

Tra i crediti per anticipi vs. CdA sono stati iscritti nell'anno 2010 i compensi erogati nel corso dell'esercizio 2010/2011 (periodo luglio-gennaio) ai consiglieri di amministrazione dell'ex Aler Pavia soggetti all'ambito di l'applicabilità dell'art. 5 co. 5 del D.L. 78/2010 [*divieto di cumulo di compensi da parte di titolari di cariche elettive cui venga conferito anche un incarico (anche per partecipazione ad organi collegiali) da parte di una pubblica amministrazione di cui al comma 3 dell'art. 1 della legge 31/12/2009 n. 196*].
A seguito di varie interpretazioni date alla normativa di cui sopra, il consiglio di amministrazione dell'ex Aler Pavia, con delibera n. 16/2013, ha deciso di sospendere, fino a prossimi definitivi chiarimenti, il recupero di detto importo (oltre che dei relativi contributi Inps versati). Prudenzialmente si provveduto alla costituzione di un fondo rischi su crediti diversi per un importo complessivo di €. 30.162 dato dalla sommatoria di €. 27.154 vantati a titolo di credito verso gli amministratori e €. 3.008 vantati a titolo di contributi Inps versati valutando una possibilità di non recuperare detto importo pari al cento per cento.

In riferimento ai crediti per fatture da emettere Caserma di San Martino si precisa quanto segue:
originariamente l'area su cui sorge la Caserma era del Comune di San Martino. Il prezzo per l'acquisto era stato fissato in €. 240.000 mentre il canone di locazione annuo della Caserma era di €. 108.000.
Nel 2004, fu sottoscritto un accordo in base al quale :
- per i primi cinque anni, di locazione della Caserma, il canone sarebbe stato versato direttamente dal Comune di San Martino all'Aler ma al netto della quota relativa all'acquisto dell'area (€. 240.000/5 anni= 48.000 €. Rata annua acquisto area in 5 anni) – (€. 108.000 - 48.000 = €. 60.000 rata netta canone di locazione versato dal Comune di San Martino nel periodo 01/07/2008 – 30/06/2013).
Al termine di detto periodo e cioè a partire dal secondo semestre 2013, avrebbe dovuto provvedere la Prefettura per l'intero importo di €. 108.000. Con lettera 23/02/2013 la Prefettura di Pavia, richiamando la Legge di Stabilità 2013 scriveva chiedendo la conversione del contratto in un comodato gratuito. L'ALER

rispondeva negativamente sia perché la concessione di un comodato gratuito era da considerarsi economicamente insostenibile considerato il mutuo ancora in essere acceso per la costruzione della stabile (avente per altro un piano di ammortamento misurato sull'introito atteso per canoni di locazione) sia perché la normativa di cui sopra vietava la stipula di nuovi contratti di locazione mentre nello specifico si tratterebbe del proseguimento di un contratto già stipulato da tempo.
Nel novembre 2015 la Prefettura di Pavia inviava la seguente comunicazione di cui si riporta lo stralcio che segue:

Oggetto: Caserma di San Martino Siccomario in uso ai Carabinieri. Immobile di proprietà A.L.E.R. (Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale della provincia di Pavia);
Contratto di locazione Rep. n. 636 in data 23 giugno 2006 -

Di seguito alla precorsa corrispondenza di cui all'oggetto, si trasmette copia della nota ministeriale del 19 ottobre 2015, con la quale il Ministero dell'Interno ai sensi della Legge di Stabilità 2014 ha attestato la disponibilità delle risorse finanziarie per il pagamento dei canoni, degli oneri e dei costi d'uso per il periodo di durata del contratto, per un canone annuo non superiore ad € 70.367,09, IVA compresa.

Ciò premesso, si resta in attesa da parte di codesto Ente dell'accettazione del canone di locazione proposto dal superiore Dicastero, risultante da una operazione di razionalizzazione .

Non avendo ricevuto diverse ed ufficiali informazioni nel merito, si è quindi provveduto ad emettere fattura per quanto attiene i ricavi dell'esercizio per €. 70.367,09 e ad implementare il fondo rischi su crediti diversi e caserme per un importo corrispondente alla differenza tra quanto originariamente atteso a titolo di canone di locazione e quanto ora fatturato. La svalutazione data l'incertezza è stata pari al 100%.

Nella voce "Crediti verso clienti per fatture da emettere" sono stati iscritti gli importi riferiti alle plusvalenze da fatturare sulle vendite rateali non ancora perfezionate nel corso dell'esercizio.

IV. Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Saldo al 31/12/15	Saldo al 31/12/14	Variazioni
112.249	1.342.182	-1.229.933

Tale saldo risulta costituito da queste voci:

- per Euro 1.729 dal c/c bancario aperto presso la Banca d'Italia su cui giacciono i proventi realizzati dalla dismissioni effettuate in base alla L.R. 560/93, dagli introiti incassati dalla cessione del diritto di prelazione e dall'accantonamento, effettuato di anno in anno, dello 0,5% del valore

locativo. L'utilizzo di tale somma è disciplinato dall'approvazione di piani di reinvestimento da parte dell'Azienda (ed autorizzati dalla Giunta Regionale) per interventi di manutenzione straordinaria o la costruzione di nuovi alloggi;

- per Euro 110.521 si riferiscono ai residui sulla gestione speciale per gli interventi di recupero sui Comuni ed ai residui di finanziamenti ricevuti per interventi in corso e sono quindi indisponibili rispetto all'originaria finalità.

La variazione in negativo rispetto all'anno 2014 è dovuta alla chiusura dei conti legati alla gestione straordinaria (G.S.). Quest'ultimi erano legati a tutta la gestione dei finanziamenti per conto dei comuni ed ai sensi del punto 3 della DGR VIII/10835/2009 art. 5 bis legge 13/19, una volta definite le pratiche, se erano in sostanza non più utilizzati e di fatto chiusi da tempo potevano essere eliminati con conseguente prelevamento. Con atto della direzione generale n. 1/2015 si è quindi provveduto formalmente alla chiusura di queste pratiche ritenendo espletate (per quanto nella competenza dell'Aler) le attività per la conclusione dei procedimenti di determinazione del finanziamento definitivo degli interventi di E.R.P. di cui alla legge 5 agosto 1978 n. 457 programmati secondo procedure anteriori alla legge regionale 1/2000, non comprese nel Programma Regionale di Edilizia Residenziale Pubblica (P.R.E.R.P) come anche indicato nei singoli decreti di chiusura di volta in volta trasmessi alla Regione Lombardia. Le disponibilità in oggetto sono state utilizzate a copertura di interventi di manutenzione ordinaria già effettuati e fatturati ed in scoperto sull'anno 2015.

V. Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/15	Saldo al 31/12/14	Variazioni
-529.990	151.636	-681.626

Descrizione	31/12/2015	31/12/20014
Depositi Bancari e postali	-535.668	144.111
Denaro e altri valori in cassa	5.678	7.525
Totale	**-529.990**	**151.636**

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide dell'Azienda alla data di chiusura dell'esercizio.

Il saldo del conto di Tesoreria conto rif, 46593 presso Ubi Banca spa, al

31/12/2015 presenta un saldo di euro – 3.980.493.
Presso il Tesoriere dell'Azienda , all'interno della gestione del conto di tesoreria, sono presenti i seguenti conti dedicati per un totale al 31/12/2015 pari ad euro 3.357.185 così dettagliati :

- C/c vincolato incassi vendite alloggi L. 27/2009: € 1.601.958
- C/c vincolato per depositi cauzionali: € 268
- C/c vincolato per vendite all'asta: € 1.165.918
- C/c vincolato intervento ex Cascina Secondina: € 589.041

I conti dedicati vengono prudenzialmente iscritti in appositi conti e rappresentano l'effettiva giacenza alla fine dell'esercizio dei e dei proventi delle vendite .

Inoltre, tra le disponibilità liquide figurano i conti correnti residuali, rispetto alle movimentazioni di Tesoreria , dei quali riportiamo uno spaccato per completezza d'informazione :

Poste conto gestione Comunle Pavia	27.269,00
Poste conto corrente uog Lodi	15.107,00
Carte postepay catasto telematico	4.697,69
Saldo al 31/12/2015	**66.487,69**

La voce Denaro e valori in cassa per euro 4.551 rappresenta i fondi di piccola cassa interna alla sede di Pavia per euro 1.913 e per la u.o.g. di Lodi per euro 2.076, oltre che altri fondi di minuteria riferiti alle cassa legali per euro 563, le giacenze di cassa sono state puntualmente verificate dal Collegio Sindacale in carica .

D) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/15	Saldo al 31/12/14	Variazioni
96.188	156.650	-60.462

Tali voci rappresentano proventi e oneri la cui competenza è anticipata o posticipata rispetto alla manifestazione numeraria e/o documentale; 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.
Anche per tali poste, i criteri adottati nella valutazione e nella conversione dei valori espressi in moneta estera sono riportati nella prima parte della presente nota integrativa. Non sussistono, al 31/12/2015, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.
Tale voce è così rappresentata nelle sue componenti più significative:

- € 31.856 dai costi sostenuti per la gestione condominiale affidata a terzi di

competenza dell'esercizio successivo (in quanto alcuni bilanci condominiali hanno un esercizio non coincidente con l'anno solare);

- in tale voce sono presenti anche i costi riferiti all'imposta di registro pagata negli anni precedenti (€ 27.000 circa) oltre che nel 2015 (€ 27.170 circa) per la registrazione dei contratti d'affitto che hanno una durata superiore all'anno; tali costi devono partecipare agli esercizi successivi in base alla durata stessa del contratto;
- € 6.780 circa riferito agli interessi passivi maturati nel periodo d'imposta sul prestito di € 2.500.000 erogato da Finlombarda Spa all'ex Aler Lodi.

Passività

A) Patrimonio netto

Saldo al 31/12/15	Saldo al 31/12/14	Variazioni
65.749.700	60.525.341	5.224.359

Descrizione	31/12/2014	Incrementi	Decrementi	31/12/2015
Capitale	390.072			390.072
Riserve di rivalutazione	5.134			5.134
Riserva legale	84.757	1.882		86.639
Altre riserve	62.460.543	5.698.914	438.797	67.720.660
Utili (perdite) portati a nuovo	-1.788.875	-663.930		-2.452.805
Utile (perdita) dell'esercizio		64.575		64.575
Totale	**61.151.631**	**5.101.441**	**438.797**	**65.814.275**

Il totale del patrimonio netto al 31/12/2015 è pari ad euro 65.814.275.

Nell'esercizio 2015 l'utile dell'esercizio precedente dell'ex Aler Pavia (pari a € 37.640) è stato portato per € 35.758 a riserva statutaria, e per € 1.882 accantonato a riserva di utile disponibile; la perdita riferita all'ex Aler Lodi è stata imputata al conto "perdite portate a nuovo".

Le riserve di contributi accantonati ex art. 55 TUIR sono state ridotte per €. 23.888 in riferimento alla rilevazione delle vendite di alloggi avvenute nel corso dell'esercizio. L'aumento di € 780.676 è invece dovuto alla rilevazione dei contributi su interventi costruttivi in corso ricevuti nell'esercizio per stabili in diritto di proprietà.

Nel corso del 2015 è stata implementata la "Riserva per chiusura L. 560" per € 4.467.571: Con questa operazione si è provveduto a stornare tutte quelle poste (sia a debito che a credito) che erano state iscritte in riferimento alle operazioni di vendita degli alloggi in base alla L. 560/93. Tali voci sono state riclassificate nelle riserve, in quanto considerate alla stregua di contributi ricevuti nei vari esercizi.

L'utile dell'esercizio in corso è stato iscritto per € 64.575.

Le poste del patrimonio netto (escluso l'utile dell'esercizio) sono così distinte secondo l'origine, la possibilità di utilizzazione, la distribuibilità e l'avvenuta utilizzazione nei tre esercizi precedenti:

Natura / Descrizione	Importo	Possibilità utilizzo (*)	Quota disponibile	Utilizzazioni eff. Nei 3 es. prec. Per copert. Perdite	Utilizzazioni eff. Nei 3 es. prec. Per altre ragioni
Capitale	390.072	B			
Riserve di rivalutazione	5.134	A, B			
Riserve statutarie	86.639	A, B			
Altre riserve	67.720.660	A, B			
Utili (perdite) portati a nuovo	(2.452.805)				
Totale	**65.749.700**				
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
Riserva di rivalutazione monetaria legge 11/02/52 n. 74	5.134	
	5.134	

b) Composizione della voce Riserve statutarie

Riserve	Importo
Riserva statutaria ordinaria	86.639
	86.639

B) Fondi per rischi e oneri

Saldo al 31/12/15	Saldo al 31/12/14	Variazioni
4.665.333	4.415.889	249.444

Descrizione	31/12/2014	Incrementi	Decrementi	31/12/2015
F.do per imposte	254.272	39.968	137.596	156.644
Altri fondi	4.161.617	365.792	18.720	4.508.689
Totale	**4.415.889**	**405.760**	**156.316**	**4.665.333**

Tra i fondi per imposte sono iscritte le passività per imposte differite relative a differenze temporanee legate al frazionamento della tassazione dei contributi ricevuti in anni precedenti.

La voce "Altri fondi" risulta così composta:

Descrizione	31/12/2014	Incrementi	Decrementi	31/12/2015
F.do rischi controversie legali	113.667	350.000		463.667
F.do politiche incentivanti art. 84 CCNL	58.962	15.792	18.720	56.034
F.do spse cause legali personale	1.598			1.598
F.do spse cause legali amministratori	2.500			2.500
F.do rischi spese condominiali	42.000			42.000
F.do vendite L. R. 6/2007	450.756			450.756
F.do vendite L. R. 27/2007	3.492.134			3.492.134
Totale	**4.161.617**	**365.792**	**18.720**	**4.508.689**

Il fondo rischi controversie legali rappresenta l'accantonamento prudenzialmente effettuato a fronte di rischi derivanti dall'attività di sviluppo del patrimonio, in particolare al rischio dovuto alla causa in corso con la ditta Staccone Spa riferita alla gara 0054 - Lodi ex Cascina Secondina.

Il fondo politiche incentivanti art. 84 CCNL è stato istituito in ottemperanza al disposto del CCNL, l'ammontare è pari ad euro 56.034 .
L'utilizzo sarà legato a politiche incentivanti del personale rispetto a particolari obiettivi nonché specifici riconoscimenti diversamente non attuabili. L'importo accantonato per l'anno 2015 (€ 15.792) è conteggiato moltiplicando per le mensilità da contratto (14 mensilità) una cifra fissa indicata dal CCNL pari ad €. 12,00 poi da moltiplicare per il numero di dipendenti aventi diritto. L'utilizzo nel corso del 2015 è dovuto all'erogazione a due dipendenti per l'attività, svolta nell'esercizio, per l'accatastamento di edifici diversi di proprietà dell'ex Aler Lodi, svolgendo internamente l'incarico e non affidandosi a professionisti esterni;

Il fondo spese cause legali personale rappresenta il residuo dello stanziamento per l'assunzione retroattiva stabilita dal giudice del lavoro a seguito di una causa che una ex dipendente (assunta con contratto di somministrazione lavoro) ha intentato all'Azienda, ottenendo il reintegro con contratto a tempo indeterminato.

Il fondo cause legali amministratori si riferisce alla copertura delle spese a carico del Presidente del Consiglio di Amministrazione conseguenti ad una denuncia, presentata dai Vigili del Fuoco, per il reato di cui all'art. 20 D.Lgs. 139/2006, per il quale è prevista l'estinzione mediante il pagamento di una oblazione. Con delibera n. 65 del 12/11/2012 il Consiglio di Amministrazione dell'ex Aler Lodi ha deliberato di accendere questo fondo e di presentare l'istanza di ammissione per il pagamento dell'oblazione (che è stata presentata in data 13/12/2012).
Il fondo rischi spese condominiali rappresenta il residuo dell'accantonamento

effettuato nel corso dell'esercizio 2011 per oneri riferiti alla gestione di alcuni alloggi di proprietà in amministrazione condominiale esterna, per i cui condomìni non sono stati approvati i bilanci.

I fondi vendite L.R. 6/2007 e 27/2007 rappresentano gli accantonamenti effettuati dall'ex Aler Lodi, derivanti dai corrispettivi incassati sia per le vendite di unità immobiliari vuote (tramite asta pubblica) sia per quelle effettuate agli inquilini che le abitano, al netto dei costi sostenuti per la gestione di tali vendite e delle tasse (Ires ed Irap).
Tale fondo verrà utilizzato per finanziare gli interventi di riqualificazione del patrimonio secondo i programmi di reimpiego contenuti nei piani di valorizzazione e razionalizzazione approvati dall'azienda ed autorizzati dalla Regione ai sensi della L.R. 27/2009.

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Saldo al 31/12/15	Saldo al 31/12/14	Variazioni
2.061.226	1.914.836	146.390

La variazione è così costituita:

Variazioni	Importo
Valore al 31/12/14	**1.914.836**
Incremento per accantonamento dell'esercizio	171.692
Decremento per richiesta anticipo dipendenti	-25.302
Valore al 31/12/15	**2.061.226**

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito dell'Azienda al 31/12/2015 verso i dipendenti in forza a tale data. Gli incrementi registrati nell'esercizio 2015 sono dovuti all'accantonamento dell'anno della quota spettante ad ogni dipendente, mentre i decrementi sono dovuti all'anticipazione effettuata ad un dipendente in base all'art. 75 del CCNL Federcasa.

D) Debiti

Saldo al 31/12/15	Saldo al 31/12/14	Variazioni
40.988.418	43.545.306	-2.556.888

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

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Totale
Debiti bancari	5.225.927	25.135.444	30.361.371
Acconti da clienti	25.661		25.661
Debiti verso fornitori	6.789.805		6.789.805
Debiti vs Stato per gestione speciale	829.818		829.818
Debiti tributari	132.912		132.912
Debiti vs Istituti di previdenza	141.830		141.830
Altri debiti	2.707.021		2.707.021
Totale	**15.852.974**	**25.135.444**	**40.988.418**

DEBITI BANCARI

Debiti verso banche per finanziamenti a breve termine

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Totale
Anticipazione straordinaria 2015	3.000.000		3.000.000
Finanziam. a breve per intervento di recupero 55 alloggi Pavia (co-finanziamento)	186.883		186.883
Finanziam. a breve per intervento di recupero 56 alloggi Pavia (co-finanziamento)	540.304		540.304
Finanziamento a breve per intervento 10 alloggi PNEA	197.120		197.120
Totale	**3.924.307**	**0**	**3.924.307**

La voce dei " Debiti verso banche per finanziamenti a breve termine" comprende gli importi erogati dal tesoriere Ubi Banca in relazione agli interventi in corso cofinanziati da Regione Lombardia i quali trovano evidenza alla voce "Immobilizzazioni in corso e acconti" già commentata .
L'importo totale richiesto è di euro 924.307 e rappresentano linee di fido entro 12 mesi , per consentire all'ente il pagamento degli stati avanzamento lavori in attesa di ricevere i contributi erogati da Regione Lombardia e utilizzati per ridurre ed estinguere le linee di fido .
Nel corso dell'esercizio all'arrivo dei contributi si è ridotto l'importo dell'utilizzo delle linee di fido .
Nel corso dell'esercizio 2015 si è provveduto ad estinguere la linea di finanziamento a breve che, alla data del 31/12/2014 presentava un saldo di euro 500.000; mentre nel primo semestre 2016 si è realizzata l' estinzione del debito a breve per il finanziamento Intervento di recupero 55 alloggi In Pavia per 186.883.

Rispetto all'esercizio precedente l'importo totale dei Debiti a breve termine per finanziamenti ha subito un incremento , in quanto ospita, inoltre, l' integrazione straordinaria richiesta al Tesoriere Ubi banca per euro 3.000.000 per l'operazione necessaria, a seguito di Fusione, di chiusura del saldo negativo relativo al rapporto di tesoreria dell'ex Aler Lodi. Detta operazione si è manifestata nel mese di Ottobre 2015 comportando un addebito sul conto corrente di Tesoreria per un

totale di euro 3.196.311,46.

L'importo dell'anticipazione straordinaria è stato poi restituito dall'ente interamente nel mese di Marzo 2016.

Debiti verso banche per mutui

DESCRIZIONE	REISDUO AL 31/12/2015	ENTRO 12 MESI	OLTRE 12 MESI
DEBITO MUTUO CASSA DD.PP. - MORTARA (20 alloggi)	281.935	47.416	234.519
DEBITO MUTUO CASSA DD.PP. - VOGHERA (8 alloggi)	112.774	18.966	93.808
DEBITO VERSO B.R.E. MUTUO PARONA LOMELLINA	1.294.090	139.949	1.154.141
DEBITO VERSO B.R.E. MUTUO M.S. ALLOGGI PV	730.706	80.303	650.403
MUTUO CASSA DD.PP. POS. 4364940/00 - Voghera 12 alloggi	219.153	25.310	193.843
DEBITO VERSO B.R.E. MUTUO SIZIANO (24 ALL. VEND/LOCAZ.)	533.183	51.609	481.574
DEBITO VERSO B.R.E. MUTUO FOSSARMATO	1.904.497	64.462	1.840.035
DEBITO VERSO BRE PER MUTUO CASERMA BELGIOIOSO	1.039.143	81.999	957.144
DEBITO VERSO B.R.E. PER INTERVENTI EX MACELLO E FOSSARMATO	3.592.736	105.593	3.487.143
DEBITO VERSO BRE MUTUO CASERMA S. MARTINO	1.060.066	23.658	1.036.408
DEBITO VERSO B.R.E. MUTUO RIPIANAMENTO FINANZ.	1.427.306	121.409	1.305.897
DEBITI VERSO BRE MUTUO CASC.PELIZZA	393.539	17.226	376.312
DEBITI VERSO BRE MUTUO CASC.SCALA	659.857	29.332	630.526
10 ALL. EM.ABIT.	886.588	25.249	861.339
Mutuo gara 0028	715.874	62.098	653.776
Mutuo gara 0033	755.149	59.534	695.615
Mutuo gara 0034	779.372	61.444	717.928
Mutuo gara 0035 A	184.509	14.546	169.963
Mutuo gara 0035 B	124.771	9.837	114.935
Mutuo gara 0035 C	135.973	10.720	125.253
Mutuo gara 0035 D	178.983	14.111	164.873
Mutuo gara 0037	784.519	68.052	716.467
Mutuo gara 0038	282.890	27.126	255.764
Mutuo gara 0040	856.333	20.574	835.759
Mutuo gara 0050	245.988	7.991	237.997
Mutuo gara 0051	157.128	5.365	151.763
Mutuo gara 0054 A/B2/B3	4.600.000	107.740	4.492.260
Finanziamento Finlombarda	2.500.000		2.500.000
TOTALE	26.437.063	1.301.619	25.135.445

Per i mutui stipulati negli scorsi anni l'Azienda rimborsa agli istituti di credito le quote capitali, essendo terminato (per tutti i finanziamenti) il pre-ammortamento.

Si rammenta inoltre che sono iscritti qui euro 2.500.000 ricevuti alla fine del 2014, a titolo di anticipazione finanziaria da Finlombarda, a garanzia della continuità dell'operatività aziendale dalla UOG di Lodi. Si informa inoltre che nel corso dell'esercizio 2016 tale debito è stato preso in carico dalla Regione (che ha quindi sostituito Finlombarda) ed è stato congelato nella restituzione fino al completamento del piano straordinario di finanziamento in corso.

Acconti da clienti

Descrizione	31/12/2015	31/12/2014	Variazione
Acconti da clienti	13.261	30.716	-17.455
Anticipi da cessionari per acquisto alloggi	12.400	11.400	1.000
Totale	**25.661**	**42.116**	**-16.455**

Il conto riporta, suddivise per tipologie, gli acconti ricevuti in corso d'anno da clienti sia in conto fatture da emettere che per adempimenti connessi agli acquisti degli alloggi nell'ambito dei diversi piani di vendita.

Debiti verso fornitori

Descrizione	31/12/2015	31/12/2014	Variazione
Debiti verso fornitori	4.284.300	4.560.231	-275.931
Fatture da ricevere	2.505.505	1.439.535	1.065.970
Totale	**6.789.805**	**5.999.766**	**790.039**

I debiti sono iscritti al valore nominale, al netto degli sconti commerciali; gli sconti cassa sono invece rilevati al momento del pagamento. Il valore nominale di tali debiti è stato rettificato, in occasione di resi o abbuoni (rettifiche di fatturazione), nella misura corrispondente all'ammontare definito con la controparte. Il saldo è costituito:

- da fatture da ricevere: il saldo di euro 2.505.505 al 31/12/2015 è dovuto alle fatture di competenza dell'esercizio pervenute nel corso dei primi mesi del 2016 per interventi manutentivi effettuati nell'ambito dei contratti in corso e del contratto di global service di competenza del 2015 ed ai costi riferiti alle utenze che verranno rimborsate dagli inquilini;
- per Euro 270.945 circa da debiti verso condomini amministrati da terzi per spese di gestione delle unità immobiliari di proprietà dell'Azienda.

Debiti tributari e previdenziali

Descrizione	entro 12 mesi	oltre 12 mesi	Totale
Debiti tributari	46.963		46.963
Debiti verso Erario per ritenute	85.949		85.949
Debiti verso entri previdenziali e assistenziali	141.830		141.830
Totale	**274.742**	**0**	**274.742**

Tale voce rappresenta il debito per le ritenute erariali e previdenziali operate e non ancora versate agli istituti di competenza alla data del 31/12/2015.

Debiti per Gestione Speciale

Tali debiti sorgono in relazione alla Gestione Speciale o si sono generati nel tempo come conseguenza alla riscossione dei rientri finanziari della cessione degli alloggi secondo le diverse leggi di vendita, sono somme dovute in applicazione di norme speciali relative alla gestione dei canoni e della cessione degli alloggi costruiti con contributo.
Parte di questi debiti erano controbilanciati dalla disponibilità sul conto corrente vincolato presso la Banca d'Italia.
Le vecchie poste legate alla G.S. non più in vigore o ad interventi di recupero effettuati e conclusi in Comuni diversi, sono stati riclassificati in parte nelle Riserve (dovendosi ormai considerare alla stregua di contributi ricevuti).
Per quanto attiene gli accantonamenti effettuati ai sensi dello 0,50 del valore locativo ai senti della Delibera CIPE 13 marzo 1995 sono stati invece liberati a sopravvenienza in quanto si trattava di un tipo di accantonamento conteggiato sulla base dei canoni incassati e destinato all'equilibrio d'impresa. I maggiori ricavi derivanti da questa operazione hanno consentito all'ente di effettuare nell'esercizio un forte accantonamento al fondo rischi su crediti che è stato quindi adeguato in modo congruo al valore nominale dei crediti.

Altri debiti

Descrizione	entro 12 mesi	oltre 12 mesi	Totale
Debiti per depositi cauzionali		1.225.006	1.225.006
Debiti verso Enti diversi	937.674		937.674
Debiti verso personale dipendente	244.763		244.763
Debiti verso Gestione speciale		829.818	
Debiti diversi	299.578		299.578
Totale	**1.482.015**	**2.054.824**	**2.707.021**

La voce "depositi cauzionali" accoglie per euro 1.225.006, le somme depositate dagli inquilini all'atto della stipula del contratto di locazione.
La voce "debiti verso Enti diversi" è formata così formata:
- € 78.600 circa debito verso il Comune di Voghera per un intervento di

recupero;
- € 40.000 circa dal deposito effettuato dal Comune di Pavia a titolo di morosità incolpevole degli inquilini;
- € 818.745 dal debito verso i comuni per gli introiti riferiti alla gestione degli alloggi in convenzione.

I debiti verso i dipendenti sono relativi sia alle ferie maturate e non ancora godute alla data del 31/12/2015 e sia ai premi ed incentivi di competenza dell'esercizio e non ancora liquidati.

I debiti verso Gestione speciale iscritti ammontano ad euro 829.818 e sono relativi alla gestione ex gescal e legge 513.

I debiti diversi sono relativi principalmente a:

- debiti verso sindacati degli inquilini (€ 83.708): sono le quote di adesione al sindacato inquilini che a fine anno l'Aler deve ancora riversare ai sindacati;
- debiti verso Regione Lombardia a titolo di rimborso per l'unità in comando collocata presso l'Azienda (€ 61.900 circa);
- debiti verso assegnatari per servizi a rimborso (€ 18.500 circa) accoglie la quota a debito da restituire agli utenti dopo il conguaglio delle spese dei servizi a rimborso degli scorsi esercizi;
- debiti verso assegnatari per contributo di solidarietà (€ 27.400 circa) corrisponde alla quota di contributo spettante agli assegnatari, individuati nominalmente e in dettaglio dalla commissione competente ma non erogata nel corso dell'esercizio 2015;
- debiti verso inquilini cessati (€ 7.500) per la chiusura della loro posizione con l'Azienda;
- altri debiti (€ 94.700 circa): sono stati inseriti in questa voce pagamenti da effettuarsi nei primi mesi del nuovo anno (soprattutto riferiti agli interessi bancari e postali inseriti per competenza nell'esercizio in corso, ma che hanno manifestazione nel 2016).

E) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/15	Saldo al 31/12/14	Variazioni
66.619.383	67.340.671	-721.288

Tale posta di bilancio è rappresentata da:

- RATEI PASSIVI: € 158.666 relativi alle quote interessi sui mutui ed altri costi minori di competenza dell'esercizio 2015, ma che avranno la loro manifestazione numeraria nel 2016.
- RISCONTI PLURIENNALI PASSIVI: € 66.416.329 dai contributi che sono stati erogati in conto capitale dallo Stato e dalla Regione e che trovano contropartita all'attivo patrimoniale nella voce "Terreni e

Fabbricati in diritto di superficie". L'eventuale incremento di questa voce è generato dalle quote di contributi ricevuti nell'esercizio corrente per stabili in diritto di superficie; nell'esercizio si è invece registrato solo il decremento del conto dovuto all'utilizzo in quote costanti del risconto, a copertura dell'ammortamento finanziario degli immobili in diritto di superficie. Inoltre, a seguito delle vendite di alloggi, per ogni alloggio in diritto di superficie venduto viene conteggiato il residuo valore di contributo non più ammortizzabile e stornato dal saldo del risconto pluriennale in modo tale che il valore dei contributi residui sia in linea con il piano di ammortamento degli stabili in diritto di superficie.

- RISCONTI PASSIVI: € 44.389 si riferisce per la maggior parte a quote di ricavi da rinviare agli esercizi futuri per la locazione di un apparato telefonico in uno stabile di proprietà aziendale.

Conti d'ordine

Nei Conti d'ordine, dall'esercizio in corso, sono stati riclassificati i crediti ed i debiti relativi alla gestione degli alloggi in nome e per conto dei vari comuni.
In particolare nei conti d'ordine attivi vengono riportati i crediti verso inquilini, divisi comune per comune, per i quali l'Aler ha stipulato una convenzione per la gestione degli alloggi.
Nei conti d'ordine passivi sono stati iscritti invece i debiti che l'Aler ha nei confronti dei comuni per gli incassi relativi ai canoni di locazioni versati dagli inquilini.

Conto economico

A) Valore della produzione

Descrizione	31/12/2015	31/12/2014	Variazioni
Ricavi vendite e Prestazioni	17.376.998	16.652.699	724.299
Increm. Immobilizzazioni per lavori interni	97.214	348.936	-251.722
Altri ricavi e proventi	939.813	942.672	-2.859
Totale	**18.414.025**	**17.944.307**	**469.718**

La composizione della voce **"Ricavi vendite e prestazioni"** è così rappresentata:

Descrizione	31/12/2015	31/12/2014	Variazioni
Canoni di locazione	11.405.332	11.282.338	122.994
Canoni diversi	6.749	9.844	-3.095
Proventi per amministrazione stabili	150.914	163.334	-12.420
Rimborsi per amministrazione stabili	5.480.153	4.475.609	1.004.544
Rimborsi per manutenzione stabili	332.678	690.084	-357.406
Corrispettivi diversi	1.172	34.490	-33.318
Totale	**17.376.998**	**16.655.699**	**721.299**

I canoni di locazione sono così composti:

Descrizione	31/12/2015	31/12/2014	Variazioni
Canone Sociale	9.456.652	9.110.712	345.940
Canone Moderato	156.946	162.269	-5.323
Altri canoni ERP	615.422	703.277	-87.855
Altri canoni non ERP	160.755	198.263	-37.508
Canoni box	962.365	1.008.612	-46.247
Canoni negozi	48.838	51.568	-2.730
Indennità occupazione senza titolo	4.354	47.637	-43.283
Totale	**11.405.332**	**11.282.338**	**122.994**

Si può rilevare come all'aumento dei canoni di locazione a carattere sociale di € 345.940 ha corrisposto una diminuzione dei canoni ERP, soprattutto dovuta al decremento dei canoni riferiti alla L. 431/98, dei canoni non ERP, ovvero quelli riferiti alle caserme (dovuta all'introduzione dell'art. 24 c. 4 del D.L. 66/2014), dei canoni per i box dovuto al fatto che molti utenti in difficoltà rinunciano al box mantenendo solo l'alloggio e all'indennità di occupazione senza titolo, dovuta al fatto che nel corso dell'esercizio non sono stati fatturati i canoni di locazione relativi all'immobile di Lodi Via Vigna Alta, in quanto ancora molto in forse ed in fase di trattativa un accordo con il Comune di Lodi per la soluzione di questa annosa vicenda..

I canoni diversi si riferiscono ai canoni richiesti ad un'azienda telefonica per l'installazione di un'antenna sul tetto di un edificio di proprietà in Lodi. A seguito della scadenza del contratto è stato rivisto l'importo di locazione annuo.

La voce Proventi per amministrazioni stabili si riferisce ai corrispettivi derivanti dalla gestione degli alloggi in nome e per conti di diversi comuni (soprattutto della provincia di Pavia).

I Rimborsi per amministrazione stabili sono così composti:

Descrizione	Importo
Rimborsi per bollettazione e riscossione canoni	150.487
Rimborsi per stipula contratti	266.896
Rimborsi per procedimenti legali	15.321
Rimborsi utenze e servizi	4.675.744
Rimborsi spese reversibili conto terzi	84.581
Rimborsi diversi	287.124
Valore al 31/12/15	**5.480.153**

Le voci dei "rimborsi per bollettazioni e riscossione canoni" e "per stipula contratti" si riferiscono ai rimborsi richiesti agli inquilini dei costi sostenuti dall'Azienda per la gestione amministrativa dei contratti di locazione e dei relativi incassi.
La voce "rimborsi per utenze e servizi" accoglie per € 4.585.939 i ricavi di competenza dell'esercizio per i servizi reversibili addebitati in bolletta agli inquilini. I relativi costi sostenuti ed anticipati da Aler nell'anno sono esposti in dettaglio alla voce " Costi per servizi".
La posta relativa alle "spese reversibili conto terzi" si riferisce ai rimborsi fatturati agli inquilini per le spese condominiali richieste dai vari amministratori di condominio e che l'Azienda ha anticipato nel corso dell'esercizio.
Nella voce "Rimborsi diversi" sono state iscritti i rimborsi delle spese anticipate dall'Azienda per la gestione degli alloggi per conto dei comuni ed i corrispettivi di competenza aziendale per la gestione e l'amministrazione degli alloggi.

La voce "rimborsi per la manutenzione stabili" è così composta:

Descrizione	Importo
Rimborsi da inquilini per spese di manutenzione	70.584
Rifatturazione lavori di manutenzione ai comuni	262.095
Totale	**332.679**

Come si vede il conto comprende sia i lavori di manutenzione eseguiti per conto degli assegnatari ed a loro carico che i lavori eseguiti nell'ambito delle convenzioni siglate con i comuni per il mantenimento del patrimonio comunale (il cui budget di spesa viene messo appunto a disposizione da parte di questi ultimi; tali importi vengono totalmente rifatturati ai Comuni a cui si riferiscono).

La voce **"Incrementi Immobilizzazioni per lavori interni"** è composta:

- per Euro 89.489 dalla capitalizzazione degli interessi passivi su mutui accesi per il finanziamento delle nuove costruzioni (in particolare della commessa rep. 0054) ai sensi dell'art. 110 c. 1 lettera b) del T.U.I.R.;
- per Euro 7.725 per la capitalizzazione ad incremento del valore degli immobili delle manutenzioni straordinarie;

tale voce è in diminuzione rispetto agli anni scorsi, in quanto dall'esercizio in corso si è deciso di non capitalizzare più i costi riferiti sia al personale dipendente ed in somministrazione del servizio progettazione ed esecuzione lavori e sia alla

quota parte dei costi fissi dell'Azienda assorbiti dallo stesso servizio ed effettuati sulle commesse ancora in corso.

La voce **"Altri ricavi e proventi"** è costituita da:

Descrizione	Importo
Recupero spese istruttoria pratiche diverse	48.045
Rimborsi assicurativi ai fabbricati e dipendenti	660
Rimborsi spese e diritti di segreteria per stipula contratti	1.854
Altri proventi e ricavi diversi	48.237
Contributi a copertura amm.to finanziario	758.226
Altri contributi	82.791
Totale	**939.813**

Le voci più significative della posta "Altri ricavi e proventi diversi" sono:

- "Spese istruttoria pratiche diverse": €. 48.045 è composta dai proventi richiesti dall'Azienda per la gestione della pratiche di morosità ed i solleciti di pagamento degli inquilini;
- "Contributi a copertura dell'ammortamento finanziario" €. 758.226 si riferisce appunto alla copertura, tramite utilizzo dei risconti passivi, degli ammortamenti finanziari sugli alloggi in diritto di superficie. La rilevazione tra i ricavi di tale somma copre parzialmente il costo iscritto per la quota di ammortamento di competenza dell'anno, in quanto - specie per gli ultimi anni - il contributo ricevuto non è interamente pari al valore di costruzione dei nuovi interventi, ma solo ad una percentuale (al massimo 80%). La scelta è stata quindi quella di rapportare proporzionalmente i due diversi valori (contributo ricevuto – valore iscritto a patrimonio per l'immobile) al residuo periodo ammortizzabile conteggiato in ragione della convenzione per il diritto di superficie a suo tempo sottoscritta;
- Altri contributi" €. 82.791 si riferisce ai contributi erogati da Regione Lombardia a seguito del Bando Regionale "Laboratori Sociali di Quartiere" a cui sia Aler Lodi che Aler Pavia nel 2014 avevano partecipato ottenendo i finanziamenti necessari per lo svolgimento del progetto presentato;
- "Altri proventi e ricavi diversi" è composta dalle seguenti voci più significative:
    - Ricavi e proventi diversi da L. 27 per € 25.677
    - Diritti di segreteria per spese tecniche amministrative per € 11.169

B) Costi della produzione

Saldo al 31/12/15	Saldo al 31/12/14	Variazioni
18.137.599	17.121.142	1.016.457

Descrizione	31/12/2015	31/12/2014	Variazioni
Servizi	9.195.351	8.384.597	810.754
Salari e stipendi	3.759.582	3.941.823	-182.241
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	12.764	17.348	-4.584
Ammortamento immmobilizzazioni materiali	1.039.899	1.044.390	-4.491
Accantonamento per rischi	2.168.175	1.446.656	721.519
Variazione rimanenze materie prime		2.538	
Altri accantonamenti	9.072	25.202	-16.130
Oneri diversi di gestione	1.952.756	2.258.588	-305.832
Totale	**18.137.599**	**17.121.142**	**1.018.995**

Costi per servizi

Descrizione	31/12/2015	31/12/2014	Variazioni
Spese generali	1.009.147	1.064.767	-55.620
Spese di amministrazione degli stabili	1.458.639	1.242.992	215.647
Spese di manutenzione degli stabili	2.279.676	2.070.970	208.706
Spese per servizi a rimborso	4.372.951	3.996.406	376.545
Spese per interventi edilizi	74.938	9.462	65.476
Totale spese per servizi	**9.195.351**	**8.384.597**	**810.754**
Oneri diversi di gestione (iva indetraibile pro-rata)	933.364	1.211.545	-278.181
Totale	**10.128.715**	**9.596.142**	**532.573**

Viene qui rappresentato in coda di tabella l'importo di Iva indetraibile pro-rata: considerando che i canoni di locazione sono emessi in regime di esenzione iva, la maggior parte dell'iva sostenuta per gli acquisti diventa indetraibile e quindi va a rappresentare un costo per l'azienda (94% di indetraibilità per l'anno 2015). La collocazione di quest'ultima voce è comunque tra gli oneri diversi di gestione.

Tra le **spese generali** figurano :

DESCRIZIONE	2015	2014	Differenza
Spese per organi statutari dell'ente	103.606,00	181.588,00	- 77.982,00
Spese di rappresentanza	9,00	622,00	- 613,00
Spese servizi e manutenzione sedi	143.499,00	127.652,00	15.847,00
Postali e telefoniche	53.033,00	71.544,00	- 18.511,00
Cancelleria, stampati e pubblicazioni	36.242,00	59.035,00	- 22.793,00
Gestione automezzi	48.500,00	49.208,00	- 708,00
Manutenzione e canoni macchine da ufficio	9.726,00	16.810,00	- 7.084,00
Gestione sistema informatico	30.740,00	19.494,00	11.246,00
Contributi associativi diversi	40.877,00	44.056,00	- 3.179,00
Partecipazioni a corsi, seminari e convegni	1.269,00	2.144,00	- 875,00
Consulenze e prestazioni professionali diverse	126.018,00	185.731,00	- 59.713,00
Consulenza per Organismo di Vigilanza (L.231/01)	26.115,00	31.015,00	- 4.900,00
Certificazione di qualità	27.963,00	28.796,00	- 833,00
Spese su depositi bancari e postali	9.135,00	23.691,00	- 14.556,00
Altre spese generali	162.696,00	79.953,00	82.743,00
Rimborsi missione e indennità kilometrica	36.802,00	5.180,00	31.622,00
Buoni pasto	49.288,00	57.766,00	- 8.478,00
Spese per comunicazione e pubblicità		1.583,00	- 1.583,00
Spese varie per il personale	39.842,00	6.276,00	33.566,00
Costi personale interinale	63.787,00	71.583,00	- 7.796,00
Costi derivanti dalle vendite di alloggi		1.040,00	- 1.040,00
TOTALE	**1.009.147,00**	**1.064.767,00**	**- 55.620,00**

La voce relativa agli "organi statutari dell'ente" è in diminuzione, in quanto con la fusione, avvenuta proprio nell'esercizio in corso, si è sostenuto solo il costo di un organo statutario e di un Collegio Sindacale (trattandosi ormai di un ente unico).
Analoga situazione si presenta per quel che concerne il costo riferito all'Organismo di Vigilanza.
In generale nel corso dell'esercizio, l'Azienda è riuscita a fare economia su diverse voci (vedi ad esempio cancelleria, manutenzioni macchine d'ufficio, spese postali e telefoniche,...), mentre in altre il costo è aumentato. Le voci più significative in quest'ultimo caso sono: l'incremento della voce "rimborso indennità kilometrica" dovuto ai trasferimenti del personale da una sede all'altra €. 20.470 e del Presidente per motivi istituzionali €. 16.332; "spese per servizi e manutenzioni sede" è in aumento in quanto sono aumentate in parte le spese condominiali riferite alla sede di Lodi.
La voce "buoni pasto" è diminuita rispetto allo scorso anno, sia a causa della riduzione, per i dipendenti dell'ex Aler Pavia, dell'importo stabilito per il buono pasto (da €. 12,39 a €. 7,00) e sia per lo sconto conseguito sul valore facciale del ticket, a seguito della nuova gara d'appalto esperita a metà del 2015.
La voce "altre spese generali" comprende l'importo di € 63.177 relativo alle spese sostenute per la fusione aziendale: si tratta delle parcelle del notaio e dei costi sostenuti per le varie volture (automobili, utenze varie,...)

Il costo per "personale interinale" è in diminuzione, in quanto l'Azienda, per un periodo dell'esercizio, si è avvalsa di questo strumento solo per l'assunzione di una risorsa anziché per due come nell'esercizio precedente.
Il dettaglio delle consulenze professionali dell'anno è il seguente:

- Consulenze per la gestione del personale: € 15.041;
- Consulenza sicurezza e medicina del lavoro: € 29.603;
- Consulenza fiscale: € 8.811;
- Consulenza tecniche e progettazione: € 892;
- Consulenza per redazione nuova carta dei servizi: € 2.000;
- Consulenza legale: € 69.671 (di cui per recupero crediti € 57.114)

Il dettaglio delle **spese per amministrazioni** stabili è il seguente:

DESCRIZIONE	2015	2014	Differenza
Assicurazione stabili	301.846,00	240.930,00	60.916,00
Bollettazione e riscossione canoni	161.338,00	159.761,00	1.577,00
Contributo di solidarietà	185.148,00	185.675,00	- 527,00
Procedimenti legali	25.179,00	52.309,00	- 27.130,00
Quote di amministrazione per alloggi in condominio	273.877,00	281.356,00	- 7.479,00
Rimborsi quote amministrazione stabili autogestiti		-	-
Istruttoria pratiche diverse		54.270,00	- 54.270,00
Anagrafe dell'Utenza		-	-
Spese per tutela patrimonio da occupazioni abusive		-	-
Spese sociali per l'Utenza		2.477,00	- 2.477,00
Spese per mobilità, traslochi e custodia mobilio	3.556,00	3.516,00	40,00
Costi per alloggi sfitti e/o non reversibili	431.291,00	262.698,00	168.593,00
Altre spese di amministrazione stabili	76.404,00		76.404,00
TOTALE	**1.458.639,00**	**1.242.992,00**	**215.647,00**

In questa voce trova collocazione la quota di competenza dell'esercizio del contributo di solidarietà erogato e a carico dell'ente.
Il costo delle spese di amministrazione alloggi in condomini misti esprime la quota di costo a carico della proprietà (Aler) nella gestione di quegli stabili parzialmente venduti ed amministrati esternamente. Nell'esercizio in corso questa voce è leggera diminuzione ma la variazione dipende dalla tempistica con la quale gli amministratori fanno le assemblee condominiali e fanno pervenire la relativa documentazione.
Il costo per gli alloggi sfitti è dovuto alla sommatoria delle spese reversibili gravanti su alloggi sfitti o comunque non ri-addebitabili per motivi diversi agli utenti e che quindi sono rimaste a carico dell'Aler a fine anno. Nell'anno in corso tale voce è in aumento a causa dell'elevato numero di alloggi vuoti (sia in attesa di essere sottoposti ad interventi manutentivi e sia in attesa di essere venduti).

La voce "altre spese di amministrazione stabili" si riferisce per il 2015 ai costi sostenuti per la realizzazione dei progetti sociali relativi al "Bando Regionale Laboratori sociali di Quartiere"; i relativi contributi erogati da Regione Lombardia a copertura di tali costi sono stati iscritti alla voce "Altri ricavi e proventi".

Tra i costi per servizi è inclusa la voce **"Spese di manutenzione degli stabili"** che in dettaglio comprende:

DESCRIZIONE	2015	2014	Differenza
Appalti per manutenzione stabili	2.102.147,00	1.770.199,00	331.948,00
Spese tecniche per manutenzione		103,00	- 103,00
Quote manutenzione per alloggi in condominio	24.679,00	116.766,00	- 92.087,00
Quote manutenzione per alloggi in convenzione	141.454,00	179.337,00	- 37.883,00
Spese pubblicazione bandi per appalti	11.396,00	2.243,00	9.153,00
Spese varie di manutenzione		2.322,00	- 2.322,00
TOTALE	2.279.676,00	2.070.970,00	208.706,00

Tale categoria di spese risulta in aumento rispetto allo scorso esercizio, soprattutto per gli interventi di manutenzione ordinaria sugli stabili di proprietà dell'Azienda.
In forte decremento è la voce relativa alla manutenzione dei condomini: ciò potrebbe essere relativo all'ormai cronica crisi economica che ha colpito l'intero Paese.
In flessione anche la manutenzione ordinaria relativa agli alloggi di proprietà comunale o di enti in convenzione: tale importo, come già commentato, è stato o verrà completamente ri-addebitato ai comuni in sede di rendicontazione in quanto totalmente a loro carico e dipende quindi dal budget messo a disposizione da questi ultimi.

Alla fine dell'anno la situazione delle convenzioni per la gestione alloggi stipulata con i comuni – o in fase di rinnovo - era di 39 Comuni, di cui 3 nella provincia di Lodi. Il totale delle unità gestite tra alloggi e box era di 1.334.

La voce per le **spese per servizi a rimborso** comprende i costi per le spese reversibili (sugli inquilini) sostenute in corso d'anno:

DESCRIZIONE	2015	2014	Differenza
Acqua	1.632.007,00	1.301.965,00	330.042,00
Energia elettrica	425.726,00	401.493,00	24.233,00
Riscaldamento	746.144,00	522.579,00	223.565,00
Servizi in condominio e in autogestione	184.692,00	99.417,00	85.275,00
Servizi e lavori reversibili assegnatari	1.266.745,00	1.551.733,00	- 284.988,00
Imposta di bollo e registro: quota a carico degli assegnatari	117.637,00	119.219,00	- 1.582,00
TOTALE	4.372.951,00	3.996.406,00	376.545,00

Per questi importi viene richiesto nel bollettino mensile di locazione un importo a titolo d'acconto durante l'esercizio che viene poi conguagliato a fine anno con il conteggio effettivo delle spese sostenute.
Il totale di questa sezione è in aumento rispetto allo scorso esercizio e trova il corrispettivo nei ricavi, nella sezione "Ricavi delle vendite e delle prestazioni" alla voce "Rimborso per amministrazione stabili".
Come si vede, anche a causa delle scarse risorse e nell'ottica di ottimizzazione dei costi l'azienda ha contenuto il costo per servizi e lavori a carico assegnatari mentre sono aumentati i costi per le utenze (acqua, luce e riscaldamento).

La voce **"Spese per interventi edilizi"** è così composta:

Descrizione	Importo
Spese per progettazione interventi di m.s. in corso	65.476
Procedimenti legali	6.146
Altre spese tecniche	3.316
Totale	**74.938**

Le spese legali che si trovano in questa sezione si riferiscono a cause che attengono gli interventi edilizi, in particolare ai costi degli avvocati sostenuti per la causa Staccone/Aler Lodi.

Costi per il personale

La voce comprende tutti i costi sostenuti nell'esercizio per il personale dipendente ivi compresi i miglioramenti di merito, passaggi di categoria, scatti di contingenza ed il costo delle ferie non godute.
In tale voce sono inoltre indicati gli oneri sociali a carico dell'ente corrisposti ai vari istituti di previdenza e assistenza assicurativa, così come, sono comprese, le quote di competenza dell'esercizio relative agli accantonamenti del trattamento di fine rapporto maturato a favore dei dipendenti a norma dell'art. 2120 c.c.
Il dettaglio della voce costi per il personale risulta così composto:

Descrizione	31/12/15	31/12/14
Retribuzione lorda personale dipendente	2.402.972	2.582.661
Retribuzione lorda – Lavoro straordinario	8.566	18.926
Retribuzione lorda – Premio dipendenti e	284.392	185.281
Accantonamento legge Merloni		25.000
Somministrazione lavoro interinale	63.985	92.955
Totale salari e stipendi	**2.759.915**	**2.904.823**
Contributi previdenziali	760.123	779.294
Contributi previdenziali fondo Previndai	20.665	24.639
Contributi INAIL	13.549	14.896
Totale oneri sociali :	**794.337**	**818.829**
T.f.r. personale dipendente	171.692	170.454
T.f.r. fondo Previndai	30.620	33.417
Totale trattamento di fine rapporto:	**202.312**	**203.871**
Altri costi personale dipendente	3.018	11.447
Rimborsi spese per diarie e trasferte		112
Rimborsi chilometrici personale dipendente		2.741
Totale altri costi del personale	**3.018**	**14.300**
Costi per il personale:	**3.759.582**	**3.941.823**

In questa sezione di bilancio è stato valorizzato anche il costo relativo al personale somministrato (ad eccezione delle commissioni richieste dalle agenzie di somministrazione). Tale valore risulta in calo rispetto a quello dello scorso anno, in quanto l'Azienda nel 2014 ha avuto due risorse con questo tipo di contratto, mentre per diversi mesi del 2015 ne ha avuta solo una.
In generale il costo del personale diminuirà a causa del pensionamento di tre dipendenti a far data dal dicembre 2015.

Ammortamento delle immobilizzazioni materiali

Per quanto concerne gli ammortamenti si specifica che gli stessi sono stati calcolati sulla base della durata utile del cespite e del suo sfruttamento nella fase produttiva. Per un dettaglio sull'andamento delle voci si rimanda a quanto già detto in sede di commento dei fondi iscritti nello stato patrimoniale passivo.
Sugli immobili realizzati su aree concesse in diritto di superficie è stato calcolato l'ammortamento finanziario, conteggiato rispetto al residuo tempo di durata della convenzione.
Come già precisato a fronte di tale accantonamento viene fatta transitare tra gli "Altri ricavi e proventi" una quota di contributo (a suo tempo ricevuto per gli interventi) iscritto tra i risconti pluriennali passivi e corrispondente a parte del totale ammortizzato nell'esercizio. Infatti i contributi ricevuti negli ultimi anni per gli interventi realizzati non corrispondono al totale del costo di realizzazione ma

ad una sua percentuale (60-80%). Il valore di ammortamento dei contributi per questi ultimi sarà quindi inferiore rispetto alla quota di ammortamento finanziario del cespite.
Nel corso dell'esercizio non è stato calcolato l'ammortamento sui box ed altre unità immobiliari in proprietà, in quanto il valore indicato in bilancio si ritiene congruo al valore di mercato.

Descrizione	Importo
Amm.to software di proprietà	500
Amm.to software in licenza d'uso	11.514
Amm.to immobilizzazioni immateriali	750
Amm.to stabili di proprietà in locazione (caserme)	68.578
Amm.to stabili in concessione superficiria in locazione	923.225
Amm.to stabili uso sede	5.401
Amm.to impianti generici	5.402
Amm.to impianti di allarme, fotografici e audiovisivi	2.631
Amm.to mobili e arredi	6.236
Amm.to macchine ufficio elettroniche	16.585
Amm.to autovetture	11.841
Totale	**1.052.663**

Accantonamento per rischi

Per l'esercizio in corso si è provveduto ad accantonare prudenzialmente al fondo svalutazione crediti l'importo di Euro 1.794.293 al fine di rendere congruo l'importo stanziato in bilancio a copertura del rischio sul monte complessivo dei crediti al 31/12/2015.
Per la determinazione dell'importo da accantonare si è proceduto dividendo gli utenti in primis in base alle zone di appartenenza, di seguito tra cessati ed utenti, poi in base ad una "categoria" che esprimesse la "qualità" del credito, infine in base all'importo del debito residuo:

PAVIA

UTENTI PER CATEGORIA	IMPORTI	% DI SVALUTAZ. APPLICATA	TOT. FONDO RISCHI PER CATEGORIA
cessati in gestione al legale <= 5000,00	306.776,86	70%	214.743,80
cessati in gestione al legale >5000,00	1.547.256,45	90%	1.392.530,81
cessati in lista morosità utenza <= 5000,00	294.685,07	70%	206.279,55
cessati in lista morosità utenza >5000,00	140.252,07	90%	126.226,86
<=5000	33.359,91	70%	23.351,94
cessati passaggio da utenza a legale >5000	174.056,69	90%	156.651,02
cessati contenzioso giudiziale	9.932,01	100%	9.932,01
in gestione al legale <= 5000	404.440,59	40%	161.776,24
in gestione al legale > 5000	1.041.980,71	50%	520.990,36
contenzioso giudiziale	-		-
in lista morosità utenza <= 5000,00	1.033.426,41	14,62%	151.086,94
in lista morosità utenza > 5000,00	339.500,35	40%	135.800,14
passaggio da utenza a legale	14.107,60	40%	5.643,04
normale	362.829,84	14,62%	53.045,72
altri crediti	909,65		
TOTALE	**5.703.514,21**		**3.158.058,42**

LODI

UTENTI PER CATEGORIA	IMPORTI	% DI SVALUTAZ. APPLICATA	TOT. FONDO RISCHI PER CATEGORIA
cessati in gestione al legale <= 5000,00	50.347,93	70,00%	35.243,55
cessati in gestione al legale >5000,00	457.816,69	90,00%	412.035,02
cessati in lista morosità utenza <= 5000,00	167.266,79	70,00%	117.086,75
cessati in lista morosità utenza >5000,00	105.839,54	90,00%	95.255,59
cessati passaggio da utenza a legale <=5000	-	70,00%	-
cessati passaggio da utenza a legale >5000	217.734,29	90,00%	195.960,86
cessati contenzioso giudiziale	617.645,03	100,00%	617.645,03
in gestione al legale <= 5000	107.261,57	40,00%	42.904,63
in gestione al legale > 5000	1.432.738,55	50,00%	716.369,28
contenzioso giudiziale	2.856.626,30	70,00%	1.999.638,41
in lista morosità utenza <= 5000,00	877.462,07	24,80%	217.610,59
in lista morosità utenza > 5000,00	645.356,06	40,00%	258.142,42
passaggio da utenza a legale	197.446,24	40,00%	78.978,50
normale	61.375,51	24,80%	15.221,13
altri crediti	119,22		
TOTALE	**7.795.035,79**		**4.802.091,75**

Descrizione	Importo
Fondo al 01/01/2015	6.165.857
Fondo teorico 31/12/2015 Pavia+Lodi	7.960.150
ACCANTONAMENTO AL 31/12/15	**- 1.794.293**

L'accantonamento per la svalutazione dei crediti ammonta percentualmente a circa il 13,21% dei crediti verso utenti. Inoltre si segnala che il fondo svalutazione crediti al 31/12/2015 rappresenta circa il 58% del totale dei crediti verso utenti.

Nel corso dell'esercizio inoltre l'azienda ha accantonato:

- € 350.000 al "fondo controversie legali", soprattutto in vista della sentenza riferita alla causa Staccone, prevista appunto per l'anno 2016;
- € 23.882 al "fondo rischi diversi", riferito all'indennità di occupazione della Caserma di S. Martino;
- € 9.072 al "fondo politiche incentivanti" così come stabilito dall'art. 84 del CCNL.

Oneri diversi di gestione

Descrizione	31/12/15	31/12/14
Imposta di registro a carico Aler	136.204	130.605
Iva indetraibile pro-rata	933.364	1.211.545
Imposte sul patrimonio	737.536	793.227
Altre imposte e tasse	145.056	117.449
Altri oneri diversi di gestione	596	5.762
Totale oneri diversi di gestione	**1.952.756**	**2.258.588**

L'iva indetraibile pro-rata si riferisce alla parte di costo per iva sostenuto nel corso dell'esercizio e non recuperato nella liquidazioni mensili, ma rimasto a carico dell'Azienda a causa dell'incidenza delle operazioni esenti IVA (emesso canoni di locazione). La percentuale di pro-rata di indetraibilità per l'esercizio 2015 è stata pari al 94%. Si rileva che l'IVA relativa agli stati avanzamento lavori riferiti alle commesse ancora in corso è stata capitalizzata.
Per quanto riguarda la voce **imposte e tasse sul patrimonio** si rileva che l'IMU (€ 126.171) a partire dell'esercizio 2014 è stata pagata esclusivamente sui box non pertinenziali, sugli uffici e magazzini, in quanto gli alloggi sociali sono stati esentati da tale imposta in base all'art. 707 della Legge n. 147/2012; la TASI invece ha inciso per € 611.365 e ha colpito tutto il patrimonio soprattutto sugli alloggi che vengono considerati alla stregua dell'abitazione principale.
La voce **altre imposte e tasse** si riferisce all'imposta di bollo assolta in modo virtuale (€ 140.266) oltre che ad altre piccole imposte (diritto annuale Camera di Commercio, Tassa vidimazione Libri sociali,...).

C) Proventi e oneri finanziari

Descrizione	31/12/2015	31/12/2014	Variazioni
Proventi finanziari	11.193	43.309	-32.116
Oneri finanziari	-724.150	-693.327	-30.823
Totale	**-712.957**	**-650.018**	**-62.939**

Proventi finanziari

Descrizione	31/12/2015	31/12/2014	Variazioni
Quota interessi per immobili ceduti	2.960		2.960
Interessi attivi presso Banche o Posta	2.063	8.276	-6.213
Interessi di mora su crediti vs utenti	1.035	30.465	-29.430
Interessi attivi e altri proventi finanziari diversi	5.135	4.568	567
Totale	**11.193**	**43.309**	**-32.116**

Come si può vedere la differenza tra i due esercizi è dovuta sia alla riduzione degli interessi attivi presso banche, a fronte della peggiorata situazione economica che ha inciso sulle giacenze di conto corrente e sia al fatto di non aver potuto richiedere, per gran parte dell'esercizio, gli interessi di mora agli utenti per canoni scaduti, a causa di problematiche legate la nuovo sistema informatico.

Oneri finanziari

Descrizione	31/12/2015	31/12/2014	Variazioni
Interessi bancari su depositi di c/c	183.032	125.953	57.079
Interessi bancari su prestiti	33.505	14.856	18.649
Interessi su altri debiti	14.194	12.469	1.725
Interessi su mutui	493.419	540.049	-46.630
Totale	**724.150**	**693.327**	**30.823**

Gli interessi per il medio credito (su prestiti) sono generati dai finanziamenti che l'Azienda ha stipulato per la realizzazione degli interventi costruttivi.
La voce "interessi su altri debiti" comprende:

- Gli interessi per depositi cauzionali: € 1.954;
- Gli interessi per garanzie fideiussorie: € 1.924; tali commissioni identificano il costo di competenza dell'esercizio sostenuto per il rilascio delle fidejussioni bancarie a favore del Comune di Lodi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria nell'ambito dell'intervento ex Cascina Secondina;
- Gli interessi diversi: € 10.316.

Gli interessi sui mutui sono così composti:

DESCRIZIONE INTERVENTO	IMPORTO
interv. ed. alloggi, locali e serv. resid. costr. con il contr. stato concessi in locazi.	3.261
interess. su mutuo cassa dd.pp. mortara (20 all. + box) posiz. 4364939	18.266
interess. su mutuo cassa dd.pp. voghera (8 all. + box) posiz. 4364938	7.306
int. mutuo b.r.e. - intervento parona (48 all.)	5.683
int. mutuo b.r.e. - intervento m.s. rifacimento alloggi in pavia	4.113
int. mutuo cassa dd.pp. pos. 4364940/00 (12 alloggi voghera)	12.506
int. mutuo b.r.e. - intervento siziano (24 all)	7.487
interessi mutuo fossarmato	22.797
int.mutuo b.r.e. caserma belgioioso	16.267
int. mutuo intervento ex macello 42+15 alloggi	46.994
int.mutuo b.r.e. parona contr.num. 90602	7.178
interessi mutuo caserma s.martino cont.4381	68.166
int.pass.mutuo bre banca ripianamento fin.	71.020
int.pass.mutuo casc.scala	32.599
int.pass.mutuo casc.pelizza	20.146
int. pass. mutuo b.pop. int. siziano 10 all. em.ab	9.727
int. passivi mutui nuovi interventi	132.952
int. passivi mutui per m.s.	6.951
TOTALE	**493.419**

E) Proventi e oneri straordinari

Saldo al 31/12/15	Saldo al 31/12/14	Variazioni
1.049.516	492.260	557.256

Descrizione	31/12/2015	31/12/2014	Variazioni
Plusvalenze da immobili ceduti L.R: 27/2007	401.684	286.586	115.098
Sopravvenienze attive diverse	885.551	481.644	403.907
Totale proventi	**1.287.235**	**768.230**	**519.005**
Somme ricavate dall'alienazione di alloggi ceduti al sensi della L. 560/93	-10.833	-27.185	16.352
Sopravvenienze passive	-226.856	-248.775	21.919
Minusvalenze alienazioni immobili			0
Altri oneri straordinari	-30	-10	-20
Totale oneri	**-237.719**	**-275.970**	**38.251**

PROVENTI

Tra i proventi sono stati iscritti i corrispettivi delle vendite di alloggi (ovvero le plusvalenze sul valore di cessione); per incentivare l'alienazione l'Azienda

concede la possibilità di pagamento rateale in 120 rate, con un versamento iniziale pari al 30% del prezzo di vendita ed una maggiorazione per interessi legali del 3%.

L'importo delle sopravvenienze attive si compone delle seguenti voci più significative:

- € 17.935 circa: si riferiscono ai conguagli a credito dei condomini amministrati da terzi riferiti all'esercizio precedente;
- € 846.406 circa: si riferiscono allo storno dal bilancio delle poste a suo tempo accantonate a titolo di 0,50 valore locativo come conteggiato ai sensi della delibera CIPE del 13 marzo 1995 (Edilizia residenziale pubblica: criteri generali per l'assegnazione degli alloggi e per la determinazione dei canoni) punto 8.6. Trattandosi di un accantonamento da anni non più dovuto per le mutate politiche della Regione sul sostenimento dell'ERP queste poste sono state girate a sopravvenienza ma al tempo stesso il maggior utili di bilancio è stato utilizzato per implementare l'accantonamento del fondo rischi su crediti al fine di renderlo più rispondente alla reale situazione. Anche le poste a suo tempo accantonate per la G.S. non più in essere sono state tolte dai debiti e girate a riserva di patrimonio netto considerandole alla stregua di contributi avendo di fatto la regione chiuso questo tipo di gestione.
- La differenza è determinata da importi singolarmente di entità trascurabile, riferiti a ricavi non stanziati negli anni precedenti.

ONERI

Tra gli oneri straordinari sono state iscritte le movimentazioni legate al piano di vendita attuato con la legge 560/93 pari a complessivi € 10.833 relativi agli incassi sulle vendite per i pagamenti rateali ed ai compensi per l'esercizio del diritto di prelazione.
L'importo delle sopravvenienze passive di cui sopra si compone delle seguenti voci più significative:

- € 25.565 circa si riferiscono ai conguagli a debito dei condomini amministrati da terzi riferiti all'esercizio precedente;
- € 5.750 circa: si riferiscono alla regolazione dei premi assicurativi sulle polizze aziendali riferite all'esercizio precedente;
- € 24.200 circa: si riferisce allo storno dalla voce "immobilizzazioni in corso e acconti" di costi sostenuti negli anni precedenti che sono stati capitalizzati in modo non corretto (rif. Gara 0060);
- La differenza è determinata da importi singolarmente di entità trascurabile, riferiti a costi (soprattutto di utenze e interventi manutentivi) non stanziati negli esercizi precedenti.

Imposte sul reddito d'esercizio

Saldo al 31/12/15	Saldo al 31/12/14	Variazioni
548.410	1.291.697	-743.287

Descrizione	31/12/2015	31/12/2014	Variazioni
Imposte correnti;	**1.041.302**	**1.393.208**	**-351.906**
IRES	1.041.302	1.068.699	-27.397
IRAP		324.509	-324.509
Imposte differite;	**-94.905**	**-106.617**	**11.712**
IRES	-94.905	-106.617	11.712
Imposte anticipate;	**-397.987**	**5.106**	**-403.093**
IRES	-397.987	5.106	-403.093
Totale	**548.410**	**1.291.697**	**-743.287**

Prospetto di riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico:

	IMPORTO
UTILE prima delle imposte	**612.985**
Plusvalenze rateizzate (quota di competenza dell'anno)	1.061.350
Interessi passivi indeducibili	341.327
Imposte indeducibili	126.922
Costi indeducibili	28.124
Ammortamenti indeducibili	928.155
Accantonamenti a fondi	1.794.293
Sopravvenienze passive	226.710
Altre variazioni in aumento	14.880.598
TOTALE VARIAZIONI IN AUMENTO	**19.387.479**
Plusvalenze da rateizzare negli esercizi successivi	401.684
Altre variazioni in diminuzione	12.025.675
TOTALE VARAZIONI IN DIMINUZIONE	**12.427.359**
IMPONIBILE FISCALE	**7.573.105**
IRES (13,75%)	**1.041.302**

Dall'esercizio in corso Regione Lombardia ha esentato l'Azienda dal pagamento dell'IRAP.

Ai sensi del punto 14) dell'art. 2427 del Codice civile si evidenziano di seguito le informazioni richieste sulla fiscalità differita e anticipata.

Fiscalità differita/anticipata

Le imposte differite e/o anticipate iscritte in bilancio sono relative a differenze temporanee iscritte negli esercizi precedenti.
Le imposte anticipate, sono state iscritte in quanto esiste la ragionevole certezza dell'esistenza, negli esercizi in cui si riverseranno le differenze temporanee deducibili, di un reddito imponibile non inferiore all'ammontare delle differenze che si andranno ad annullare.
Si informa in questa sede che gli accantonamenti stanziati sono stati rivisti in base

alla legge di stabilità per l'anno 2016 che prevede a far data dal 2017 un imposta di maggior favore pari al 24% che per le Aler in ragione del D.P.R. 29 settembre 1973 n. 601 art. 6 (come sostituito dal D.L. 30 agosto 1993 n. 331) si traduce nel 12% a fronte del 13,75% precedentemente pagato.

Per l'esercizio corrente le **imposte anticipate** hanno subito le seguenti variazioni:

DESCRIZIONE OPERAZIONE	IMPORTO
Storno f.do imposte anticipate per utilizzo f.do svalutazione crediti	- 8.211
Storno f.do imposte anticipate per utilizzo f.do politiche incentivanti	- 1.650
Rilevazione adeguamento Crediti per imposte anticipate al 31/12/2015	108.477
Stanziamento imposte anticipate su accantonamenti a fondo anno	299.371
TOTALE IMPOSTE ANTICIPATE	**397.987**

Lo stanziamento delle imposte anticipate sugli accantonamenti effettuati nel corso dell'esercizio è la seguente:

DESCRIZIONE OPERAZIONE	IMPORTO ACCANTONATO	STANZIAM. IMPOSTE ANTICIPATE (IRES 13,75%)
ACC.TO FONDO RISCHI CREDITI VERSO ASSEGNATARI	1.794.293	246.715
ACC.TO FONDO RISCHI CREDITI DIVERSI	23.882	3.284
ACC.TO FONDO CONTROVERSIE LEGALI	350.000	48.125
ACC.TO FONDO POLITICHE INCENTIVANTI	9.072	1.247
TOTALE	**2.177.247**	**299.371**

L'accantonamento di € 108.477 si è reso necessario in quanto in sede di fusione sono stati ricostruiti i fondi soggetti ad imposte anticipate ed è quindi stata adeguata la voce "Crediti per imposte anticipate" all'importo corretto accantonato nei vari fondi al 31/12/2015.

Per l'esercizio corrente le **imposte differite** hanno subito le seguenti variazioni:

DESCRIZIONE OPERAZIONE	IMPORTO
RILEVAZI. IRES DIFFERITA SU FRAZIONAMENTO PLUSVALENZA VENDITE ALLOGGI EFFETTUATE NELL'ANNO 2015	- 39.968
UTILIZZO QUOTA IRES DIFFERITA PER TASSAZIONE PLUSVALENZA VENDITE ALLOGGI EFFETTUATE NELL'ANNO 2011 (rateaz. 5 di 5)	36.871
UTILIZZO QUOTA IRES DIFFERITA PER TASSAZIONE PLUSVALENZA VENDITE ALLOGGI EFFETTUATE NELL'ANNO 2012 (rateaz. 4 di 5)	82.256
UTILIZZO QUOTA IRES DIFFERITA PER TASSAZIONE PLUSVALENZA VENDITE ALLOGGI EFFETTUATE NELL'ANNO 2013 (rateaz. 3 di 5)	10.095
UTILIZZO QUOTA IRES DIFFERITA PER TASSAZIONE PLUSVALENZA VENDITE ALLOGGI EFFETTUATE NELL'ANNO 2014 (rateaz. 2 di 5)	5.651
TOTALE	**94.905**

Tali valori di riferiscono alla ripresa a tassazione delle plusvalenze per la vendita degli immobili avvenute negli anni precedenti (un quinto all'anno) ed al differimento delle quote relative alle vendite di alloggi effettuate nell'anno in

corso.

Informazioni relative al *fair value* degli strumenti finanziari derivati

Ai sensi dell'art. 2427bis, comma 1, punto 1) del Codice civile sono indicati di seguito il fair value e le informazioni sull'entità e sulla natura di ciascuna categoria di strumenti finanziari derivati posti in essere dalla società, suddivisi per classe tenendo in considerazione aspetti quali le caratteristiche degli strumenti stessi e le finalità del loro utilizzo nonché la loro avvenuta chiusura con valutazione di mercato 20/12/2012.
Per completezza d'informazione , si precisa che, alla data del 31/12/2015, l'ente non ha in essere rapporti finanziari della categoria degli strumenti finanziari.

Altre informazioni

Ai sensi di legge si evidenziano i compensi complessivi spettanti al Presidente dell'ente e ai membri del Collegio sindacale.
I compensi del presidente dell'Aler di Pavia-Lodi a seguito della riforma sono stati definiti ai sensi della DGR X/1207 del 23/12/2013 per un importo pari al 60% delle indennità di carica di un consigliere regionale.
I compensi del collegio sindaci revisori sono stati individuati con l'articolo 20 legge regionale n .27/2009 come modificato dalla legge regionale 8/07/2014 n. 14 dove al comma 4 bis dispone che "Ai componenti effettivi del collegio dei sindaci spetta una indennità per l'espletamento delle funzioni in misura non superiore al 10% della parte fissa della retribuzione corrisposta ai Direttori Generali. Ai presidenti degli stessi collegi spetta un'indennità in misura non superiore al 15 della parte fissa della retribuzione corrisposta ai Direttori Generali".

Qualifica	Compenso
Amministratori (Presidente)	52.691
Collegio sindacale	49.810
Totale	**102.501**

Per quanto riguarda il Presidente si precisa che la voce è così composta:

Composizione	Compenso
Indennità lorda Presidente	45.554
Oneri previdenziali a carico ente	7.137
Totale	**52.691**

Rimborsi chilometrici Presidente	16.332
Rimborsi a piè di lista	1.103
Totale	**17.435**

Nessun altro compenso è stato erogato per altri servizi di verifica sul bilancio riguardante l'esercizio 2015.

Il presente bilancio, composto da Stato patrimoniale, Conto economico e Nota integrativa, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Il Presidente
(Franco Bettoni)

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del testo unico D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, del D.Lgs. 7 marzo 2005, n.82 e norme collegate

Il Direttore
(Alfonso Mercuri)

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del testo unico D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, del D.Lgs. 7 marzo 2005, n.82 e norme collegate