

Nota integrativa al bilancio al 31/12/2008

Premessa

Attività svolta

L'Azienda opera nel settore dell'Edilizia Residenziale pubblica, sia per quanto riguarda le gestione degli alloggi in locazione che per quanto riguarda l'attività di costruzione. Da qualche anno a questa parte si è ormai consolidata anche un'attività di amministrazione di condomini e gestione del patrimonio di terzi. Per quanto riguarda le informazioni relative alla natura dell'attività dell'Ente e ai fatti di rilievo intervenuti nell'esercizio, si rinvia al contenuto della relazione sull'andamento della gestione.

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

Nel corso dell'esercizio 2008 sono giunti alla conclusione due importanti procedimenti :

il primo riguardava la definizione del contenzioso ICI con il Comune di Pavia. Da anni era infatti aperta una diatriba con il comune di Pavia inerente la tipologia di aliquota da applicare alla case dell'Aler (aliquota prima casa per l'Aler, aliquota ordinaria per il comune di Pavia). Il periodo in oggetto riguardava gli anni di imposta dal 1999 al 2004 per i quali nei diversi gradi giudizio le Commissioni Tributarie si erano pronunciate in modo discordante attribuendo talvolta la vittoria ad un ente, talvolta all'altro; oltre che il periodo di imposta 2005 prossimo da accertare da parte del Comune.

Vista la volontà di entrambe le parti di non andare oltre nei gradi di giudizio, ma di trovare un accordo che ponesse termine alla controversia con soddisfazione economica reciproca, nel luglio 2008, tramite una conciliazione stragiudiziale (per €. 398.892), il contenzioso con il Comune per l'Imposta ICI inerente il periodo di imposta 1999-2005 è stato definitivamente chiuso.

In secondo luogo si è conclusa con il riconoscimento di un maggiore credito di imposta IRAP la serie di accertamenti sulle dichiarazioni di imposta presentate nel periodo di imposta 2001-2006.

L'errore che aveva generato la serie di controlli era dovuto al fatto che all'atto dell'introduzione dell'imposta IRAP, per un errore di imputazione del programma di calcolo delle buste paga l'imposta era stata erroneamente conteggiata sia sul monte degli stipendi attraverso l'applicazione di un'imposta dell' 8,50% (così come previsto per le amministrazioni pubbliche non esercitanti attività commerciale), sia con l'applicazione di un'aliquota del 4,25% sulla differenza tra le somme delle voci classificabili nel valore della produzione (lett. A conto economico) e la somma dei costi della produzione (lett. B conto economico), così come previsto per gli enti pubblici economici (equiparati alle società di capitali) in sede di presentazione del modello Unico.

Di fatto quindi, dal 1998 al 2004, l'imposta era stata conteggiata e versata due volte. Il credito totale, riconosciuto come compensabile e non rimborsabile ammontava ad €. 225.137 (più quanto già compensato nelle precedenti dichiarazioni) ed è stato riconosciuto nel mese di agosto 2008 tramite presentazione di una dichiarazione integrativa per l'anno di imposta 2006. In tale modo si è provveduto al riallineamento temporale tra le dichiarazioni dell'Aler e quanto riconosciuto come credito dall'Agenzia delle Entrate.

A conclusione dell'intera pratica, in considerazione che a causa degli errori di versamento, di fatto i modelli 770 presentati negli anni dal 1998 al 2004 erano errati in quanto riportavano dati non corretti e riferiti a versamenti non dovuti oltre che errori di compilazione (nell'utilizzo del codice tributo), in considerazione inoltre del fatto che, per la sfasatura temporale verificatesi tra la presentazione del modello unico nei vari anni d'imposta e il riconoscimento finale del maggiore credito derivante dai modelli 770, in pratica anche le dichiarazioni dei redditi presentate (modello unico) si concludevano con un risultato finale non corretto, in accordo con l'Agenzia delle Entrate si è comunque provveduto al pagamento delle sanzioni indicate nella cartella esattoriale ricevuta alla fine del mese di giugno (gli interessi sono stati stralciati) pari ad €. 19.576.

Nel corso dell'esercizio 2008 sono concluse le vendite degli alloggi in edilizia agevolata costruiti in Siziano; sono stati inoltre terminati e consegnati:

- 30 alloggi affittati con canone moderato in Pavia, località Fossarmato;
- 42 alloggi affittati con canone sociale in Pavia, viale Sardegna, zona ex Macello;
- 15 alloggi affittati con canone moderato in Pavia, viale Sardegna, zona ex Macello;

Sono inoltre iniziate le progettazioni degli impianti per quanto riguarda gli interventi di ristrutturazione di n. 28 alloggi in Vigevano e n. 87 alloggi in Voghera nell'ambito dei programmi di AQST.

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.

Criteri di valutazione

I criteri utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31/12/2008 non si discostano dai medesimi utilizzati 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:

- mobili e arredi: 12%

- 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 in diritto di superficie, 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 imputate 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 all'Azienda 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 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, 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.

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 sopravvenienza.

Nella valutazione di tali fondi sono stati rispettati i criteri generali di prudenza e competenza e non si è proceduto alla costituzione di fondi rischi generici privi di giustificazione economica.

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.

Documento Programmatico per la Sicurezza (DPS)

In ottemperanza a quanto disposto dal D.LGS 196 del 2003 "Codice in materia di protezione dei dati personali" - allegato B art. 26 - viene data comunicazione dell'aggiornamento da parte di questa Azienda del *documento programmatico sulla sicurezza (DPS) della tenuta e del trattamento dei dati personali*, già adottato nell'esercizio precedente.

L'adozione del DPS si è resa necessaria in seguito alle modifiche dettate dal nuovo codice sulla Privacy, la nostra Azienda infatti aveva già redatto a suo tempo il DPS ma si è reso necessario aggiornarlo con la nuova normativa.

Il documento, disponibile presso la sede A.L.E.R. si compone delle seguenti parti:

- identificazione delle risorse da proteggere
- analisi dei rischi
- piano di sicurezza
- piano di verifica
- piano di formazione degli incarichi.

E' stato individuato nella figura del Presidente pro-tempore dell'A.L.E.R. il titolare del trattamento e sono stati individuati quattro diversi responsabili del trattamento dei dati per aree di competenza:

- direttore generale
- direttore gestionale
- direttore tecnico
- direttore amministrativo.

Si segnala che alla data di redazione del presente documento il D.P.S. in oggetto è in fase di revisione.

Piano di sicurezza contro le occupazioni abusive

L'art.6 della L.R. 27/2007 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. Ai sensi della legge regionale n. 27/2007, viene data comunicazione in questa sede dell'adozione del Piano di Sicurezza, il quale prevede:

1. le misure di prevenzione da adottare;
2. le risorse disponibili;
3. le modalità concordate con l'autorità che dispone dell'uso della forza pubblica, per assicurare il rientro in possesso degli alloggi occupati;
4. le modalità per assicurare il pieno ed efficace utilizzo delle unità abitative temporaneamente non assegnate, provvedendo tempestivamente alla loro sistemazione per l'assegnazione;
5. le azioni da intraprendere in collaborazione con i servizi sociali dei Comuni.

Dati sull'occupazione

L'organico medio aziendale, ripartito per categoria, ha subito, rispetto al precedente esercizio, le seguenti variazioni.

	Organico	31/12/2008	31/12/2007	Variazioni
Dirigenti		3	4	-1

Impiegati	35	33	+2
Operai			
Altri			
	38	37	1

Attività

B) Immobilizzazioni

I. Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2008	Saldo al 31/12/2007	Variazioni
78.567	59.281	19.286

Movimentazione delle Immobilizzazioni Immateriali

Descrizione costi	Valore 31/12/2007	Incrementi esercizio	Decrementi esercizio	Amm.to esercizio	Valore 31/12/2008
Diritti brevetti industriali	4.9174.918	20.077		9.742	15.253
diritti utilizzo software					
Concessioni, licenze, marchi	0	0	0	0	0
Immobilizzazioni in corso e acconti	45.538		0	0	45.538
Altre	8.826	8.950	0	0	17.776
	59.281 59.282	29.027	0	9.742	78.567

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.

Le immobilizzazioni immateriali in corso rappresentano i costi sostenuti fino alla data di chiusura dell'esercizio per l'ottenimento della Certificazione di Qualità Vision 2000. La capitalizzazione di tali spese trova fondamento nella circostanza che il costo sostenuto è comune a più esercizi in considerazione degli effetti che il sistema di qualità produce e continua a produrre sulla gestione aziendale. Nella voce "altre immobilizzazioni immateriali in corso" sono stati iscritti tutti i costi sostenuti per la progettazione dell'infrastruttura del sito web. Il progetto è ancora in corso, in quanto l'idea di base seguita è l'implementazione del sito con un programma che consenta l'integrazione dei dati anche con parametri incrociati (es. estrazioni statistiche dei dati per zona, vetustà del patrimonio ecc.). Sono inoltre state iscritte le spese pluriennali relative alle imposte per la registrazione dei contratti di mutuo.

Precedenti rivalutazioni, ammortamenti e svalutazioni

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

Descrizione costi	Costo storico	Fondo amm.to	Rivalutazioni	Svalutazioni	Valore netto
Diritti brevetti industriali	219.445	214.527			4.918
Concessioni, licenze, marchi	0	0			0
Immobilizzazioni in corso e acconti	45.538	0			45.538
Mancano i totali	264.983	214.527			50.456

II. Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2008	Saldo al 31/12/2007	Variazioni
101.830.009	100.210.391	1.619.618
101.830.010	100.210.390	

La composizione del saldo al 31 dicembre 2008 è la seguente:

Terreni e fabbricati

Terreni

Area Caserma carabinieri San Martino	240.000
Area Caserma carabinieri Belgioioso	282.137

Fabbricati di proprietà

Stabili di proprietà in locazione costruiti con il contributo dello Stato	27.102.357
Stabili (ex Stato) in locazione – acquisiti in proprietà	9.003.714
Accordo quadro di sviluppo territoriale – AQST 12 alloggi in Pavia	411.009
Piano Recupero AQST (28 alloggi in Vigevano)	42.298
Piano Recupero AQST (87 alloggi in Voghera)	122.502
Stabili in prop. Circolab	1.602.627
Stabili in locazione Pavia Ex Macello (15 alloggi moderato)	2.105.415
Stabili contratto di Quartiere “Qui si sana” in Vigevano	3.374.903

Fabbricati di proprietà superficaria in locazione

Stabili di proprietà superficaria in locazione	47.421.935
Stabili in locazione Pavia Ex Macello (42 alloggi sociale)	5.224.841
Stabili in locazione Pavia Fossarmato (30 alloggi moderato)	4.008.452
Fondo amm.to stabili di proprietà superficaria in locazione	(4.043.907)

Immobilizzazioni strumentali

Caserma dei Carabinieri di Belgioioso	1.128.549
Caserma dei Carabinieri di San Martino	1.157.389
Stabili ad uso diretto (sede)	379.694
Fondo amm.to immobilizzazioni strumentali	(102.002)

(Attrezzature industriali e commerciali)

Teodolite per rilevazioni	791
---------------------------	-----

Altri beni

Mobili e arredi	21.045
Apparecchiature telefoniche	1.405
Macchine ufficio elettroniche ed elettromeccaniche	23.091
Impianto di climatizzazione	16.993

Impianto di videosorveglianza	33.949
-------------------------------	--------

Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	2.270.822
--	------------------

Terreni e fabbricati

Descrizione	Importo
Saldo al 31/12/2007	83.208.630
Acquisizione dell'esercizio	21.456.732
Rivalutazione monetaria	
Rivalutazione economica dell'esercizio	
Svalutazione dell'esercizio	
Cessioni dell'esercizio	
Giroconti positivi (riclassificazione)	
Giroconti negativi (riclassificazione)	(4.631.191)
Ammortamenti dell'esercizio	(572.258)
Saldo al 31/12/2008	99.461.913

Nell'esercizio è stato incrementato il valore degli Stabili di proprietà costruiti con il contributo dello stato per interventi di manutenzione straordinaria per €. 267.170. E' stato inoltre incrementato il valore degli stabili di proprietà superficaria in locazione con l'iscrizione dei costi per interventi di manutenzione straordinaria per €. 355.219. Sugli alloggi locati in condomini misti sono stati effettuati lavori di manutenzione straordinaria per €. 31.412. Gli importi indicati sono comprensivi della quota di iva indetraibile pro-rata direttamente imputabile a cespite.

Sono inoltre stati riclassificati i valori relativi ai costi per la realizzazione degli interventi in Pavia, zona ex Macello (42 alloggi canone sociale) e località Fossarmato (30 alloggi canone moderato) costruiti in diritto di superficie.

Come già avvenuto per lo scorso anno 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 €. 17.361. L'esposizione delle voci in bilancio in modo separata vuole anche essere un allineamento in vista della prossima adozione obbligatoria dei principi contabili internazionali.

Attrezzature industriali e commerciali

Descrizione	Importo
Saldo al 31/12/2007	2.373
Acquisizione dell'esercizio	
Rivalutazione monetaria	
Rivalutazione economica dell'esercizio	
Svalutazione dell'esercizio	
Cessioni dell'esercizio	
Giroconti positivi (riclassificazione)	
Giroconti negativi (riclassificazione)	
Interessi capitalizzati nell'esercizio	
Ammortamenti dell'esercizio	(1.582)

Saldo al 31/12/2008	791
----------------------------	------------

Altri beni

Descrizione	Importo
Saldo al 31/12/2007	85.394
Acquisizione dell'esercizio	50.188
Rivalutazione monetaria	
Rivalutazione economica dell'esercizio	
Svalutazione dell'esercizio	
Cessioni dell'esercizio	
Giroconti positivi (riclassificazione)	
Giroconti negativi (riclassificazione)	
Interessi capitalizzati nell'esercizio	
Ammortamenti dell'esercizio	(39.099)
Saldo al 31/12/2008	96.483

Immobilizzazioni in corso e acconti

Descrizione	Importo
Saldo al 31/12/2007	16.913.994
Acquisizione dell'esercizio	1.227.478
Cessioni dell'esercizio	
Riclassifica a prodotti in corso di lavorazione	(15.870.651)
Saldo al 31/12/2008	2.270.821

Gli incrementi dell'esercizio si riferiscono all'avanzamento dei lavori di nuova costruzione nei cantieri aperti al 31/12/2008.

Contributi in conto capitale

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2008 la società ha ottenuto i seguenti contributi in conto capitale:

- Regione Lombardia – finanziamento per intervento di recupero contratto di quartiere “Cascina Pelizza” - somma erogata €. 331.679
 - Regione Lombardia – finanziamento per intervento di recupero contratto di quartiere “Cascina Scala” – somma erogata €. 426.143
 - Regione Lombardia – finanziamento per intervento di recupero 12 alloggi in Pavia – AQST – somma erogata €. 434.574
 - Regione Lombardia – finanziamento per intervento di recupero Viale Sardegna Pavia (area Ex Macello) - €. 847.364
 - Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti – finanziamento intervento “Contratto di Quartiere – Qui si sana Pietrasana – somma erogata €. 330.877.
- Nell'anno sono stati inoltre patrimonializzati €. 3219.598 corrispondenti ai contributi ricevuti in corso d'opera, negli anni precedenti, sempre per la realizzazione di detto intervento

Per la contabilizzazione di tali contributi si è tenuto conto della tipologia di bene cui sono destinati. Se lo stabile di destinazione è in proprietà il contributo viene iscritto a riserva di patrimonio netto; se lo stabile è in diritto di superficie il

contributo viene contabilizzato tra i risconti pluriennali passivi ed imputato a conto economico in relazione alla durata della convenzione.

III. Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2008	Saldo al 31/12/2007	Variazioni
32.500	32.500	0

Partecipazioni

Descrizione	31/12/2007	Incremento	Decremento	31/12/2008
Imprese controllate				
Imprese collegate				
Imprese controllanti				
Altre imprese	32.500			32.500
Arrotondamento				
	32.500			32.500

Imprese controllate

Denominazione	Città o Stato Estero	Capitale sociale	Patrimonio netto	Utile/ Perdita	% Poss.	Valore bilancio	Riserve di utili/capitale soggette a restituzioni o vincoli o in sospensione d'imposta
A.L.E.R. Servizi	Pavia	50.000	123.911	33.122	65%	32.500	

La partecipazione in oggetto di riferisce alla società di scopo costituita con l'AS.M. S.p.A di Pavia e l'AS.M. S.p.A di Voghera per la gestione dei servizi energia e attività post-contatore degli impianti delle centrali termiche di proprietà dell'Aler.

La società in oggetto è interamente partecipata da società di capitale pubblico al 100% ed ha come solo bacino di interesse i fabbricati Aler non potendo agire sul libero mercato come un qualsiasi altro operatore.

C) Attivo circolante**I. Rimanenze**

Saldo al 31/12/2008	Saldo al 31/12/2007	Variazioni
486	615.097	(614.611)

La variazione è relativa alla vendita degli alloggi residui relativi all'intervento di Siziano. Il valore residuo delle rimanenze si riferisce ad acconti a fornitori per €486.

II. Crediti

Saldo al 31/12/2008	Saldo al 31/12/2007	Variazioni
3.304.691	3.160.889	143.802

Il saldo, al netto del fondo rischi su crediti, è così suddiviso secondo le scadenze.

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Verso utenti	1.266.229	150.696		1.416.925
Verso clienti	102.601	164.669		267.270
Verso imprese controllate	102	0		102
Verso imprese collegate	0	0		0
Verso controllanti	0	0		0
Per crediti tributari	502.172	505.518		1.007.690
Crediti diversi verso altri	612.704			612.704
	2.483.808	820.883		3.304.691

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

Il saldo dei crediti verso utenti e clienti è composto dai seguenti dettagli:

Crediti documentati da fatture esigibili entro 12 mesi	1.167.941
Crediti Vs. assegnatari all. di prop. Costruiti con il contributo dello Stato (anno corrente)	589.132
Cred. Vs. assegnatari locali di prop. Adibiti ad uso diverso (anno corrente)	5.505
Crediti Vs. assegnatari all. e loc. ex prop. Stato (anno corrente)	
Crediti Vs. assegnatari all. Box locazione semplice/ posti auto (anno corrente)	105.683
Crediti vs. assegnatari edilizia non soggetta ERP (agevolata, 179/92-431/98 ecc.)	74.217
Crediti Vs. assegnatari per servizi a rimborso (anno corrente)	434.005
Crediti per corrispettivi e rimborsi gestione stabili (spese postali)	44.937
Crediti per corrispettivi e rimborsi gestione stabili (spese registrazione contratti)	17.433
Crediti per corrispettivi e rimborsi gestione stabili (recupero spese protesto)	13.031
Crediti verso altri clienti	116.178
Rettifica crediti	(232.180)
Crediti documentati da fatture esigibili oltre 12 mesi	598.611
Cred. Vs. assegnatari alloggi di prop. Costr. Con il contributo dello Stato (anno precedente)	220.991
Cred. Vs. assegnatari locali di prop. Adibiti ad uso diverso (anno precedente)	7.408
Cred. Vs. assegnatari alloggi ex prop. Stato (anno precedente)	36.861
Cred. Vs. assegnatari box locazione semplice (anno precedente)	62.231
Cred. Vs. assegnatari per servizi a rimborso (anno precedente)	271.120

Effetti attivi in portafoglio	110.521
Effetti attivi presentati all'incasso	115.560
Crediti verso assegnatari per servizi a rimborso fatture da emettere	
Crediti per indennità di mora	2.110
Altri crediti esigibili entro 12 mesi	100.491
Cessionari alloggi anno corrente C	-540
Cessionari alloggi anno corrente rate legge 560/93	9.171
Crediti verso mutuatari di alloggi	638
Crediti per istruttoria pratiche e diritti di segreteria	91.222
Crediti per partecipazioni in commissioni	
Altri crediti esigibili oltre 12 mesi	164.669
Crediti verso cessionari vendita legge 560/93	162.996
Crediti verso cessionari per debito residuo contratto G	1.445
Crediti verso cessionari per debito residuo contratto J	228
Fondi rischi su crediti verso assegnatari	(575.708)
Totale	1.684.195

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 svalutazione ex art. 2426 Codice civile	F.do svalutazione ex art. 106 D.P.R. 917/1986	Totale
Saldo al 31/12/2007	371.384	70.926	442.310
Utilizzo nell'esercizio	(52.454)		(52.454)
Accantonamento esercizio	172.568	13.284	185.852
Saldo al 31/12/2008	491.498	84.210	575.708

Il saldo dei crediti tributati è così composto:

Crediti tributari	
Crediti per imposta IRAP pagata in eccedenza	
Crediti per imposta sostitutiva 11% legge 47/2000 rivalutazione TFR	8.214
Crediti verso erario per acconti effettuati su imposte relativa a TFR	29.844
Crediti verso erario per IVA	6.510
Crediti verso Comuni diversi per imposta ICI	142.296
Crediti per imposta IRES	307.372
Crediti per imposta IRAP	188.290
Crediti verso Erario per rit. Su cond.	
Crediti verso Erario per acconti IRES anno corrente	
Crediti verso Erario per acconti IRAP anno corrente	
	682.526

Nell'esercizio 2008 il saldo delle imposte dopo la compensazione del credito derivante dalla dichiarazione dell'esercizio precedente e lo storno degli acconti versati risulta a credito come evidenziato dallo schema che segue:

	Imposte di competenza anno 2008	Eccedenze compensate	Acconti versati	Ritenute subite	Saldo
<u>IRES</u>	296.812		(590.477)	(13.707)	307.372
IRAP	380.074	(85.279)	(483.085)		188.290

Le imposte anticipate per Euro 325.164 sono relative alle differenze temporanee tra il valore attribuito ad una passività secondo criteri civilistici ed il valore

attribuito a tale passività ai fini fiscali. Si rinvia al relativo paragrafo nell'ultima parte della presente nota integrativa per maggiori dettagli.

I crediti verso altri, al 31/12/2008, pari a Euro 612.706 sono così costituiti:

Descrizione	Importo
Crediti per quote sindacali SUNIA	1.565
Crediti per quote sindacali SICET	-56
Crediti diversi	36.286
Crediti verso comuni diversi per anticipi su lavori effettuati secondo la convenzione	302.021
Crediti verso Aler Servizi per ft da emettere	1.000
Crediti verso Cond. Per ft da emettere	18.688
Crediti verso clienti terzi per ft da emettere	57.791
Crediti per anticipi vs personale dip.	658
Crediti per anticipi vs CDA	140
Crediti per fatture da emettere Caserma San Martino	24.000
Note variazione iva da ricevere	62.017
Crediti verso altri esigibili entro 12 mesi	504.110
Crediti verso lo Stato CER per recuperi per conto dei comuni (lavori effettuati)	104.946
Crediti verso lo Stato CER per gestione speciale	3.648
Crediti verso altri esigibili oltre 12 mesi	108.594

IV. Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2008	Saldo al 31/12/2007	Variazioni
2.449.726	1.943.619	506.107

Descrizione	31/12/2008	31/12/2007
Depositi bancari e postali	2.447.920	1.934.731
Assegni		
Denaro e altri valori in cassa	1.806	8.888
Arrotondamento		
	2.449.726	1.943.619

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio.

La voce depositi bancari e postali è così composta:

Descrizione	Saldo
Tesoriere Aler	-163.590
Banca d'Italia c/c 1860	2.046.883
Banca d'Italia c/c 2733	129.637
Posta	434.990
	2.447.920

D) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2008	Saldo al 31/12/2007	Variazioni
336.821	67.232	269.589

Misurano 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 31/12/2008, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

Nel dettaglio al 31/12/2008 risultano iscritti:

- ratei attivi per €. 322.992 (dovuti alla rilevazione di quote di ricavi di competenza dell'esercizio in chiusura, che avranno manifestazione monetaria nell'esercizio futuro e nello specifico degli interessi attivi sui contratti derivati);
- risconti attivi per €. 13.829 (dovuti alla rilevazione di quote di costi già sostenuti, ma la cui competenza è in parte di esercizi futuri e nello specifico sono dovuti alla rilevazione dei premi assicurativi).

Passività

A) Patrimonio netto

Saldo al 31/12/2008	Saldo al 31/12/2007	Variazioni
36.090.519	31.200.897	4.889.622

Descrizione	31/12/2007	Incrementi	Decrementi	31/12/2008
Capitale	390.072			390.072
Riserve di rivalutazione	5.134			5.134
Riserve statutarie	2.726			2.726
Fondo contributi in conto capitale art. 55 T.U.	11.237.569	4.634.182		15.871.751
Riserva per conversione / arrotondamento in Euro	6	2		9
Riserva acquisto alloggi dello Stato a titolo gratuito	9.180.794			9.180.794
Riserva contributi conto capitale per utilizzo fondi legge 560/93	8.435.683	129.637		8.565.320
Altre	3.000.790			3.000.790
Arrotondamento	1		1	
Utili (perdite) portati a nuovo	-1.088.067		36.190	-1.051.877
Utile (perdita) dell'esercizio	36.190	125.800		125.800
	31.200.897	4.925.811	36.190	36.090.519

Gli incrementi del Fondo contributi in conto capitale art. 55 T.U. si riferiscono:

- contributi ricevuti dalla Regione Lombardia per la realizzazione degli interventi nell'ambito del programma di AQST (manutenzione straordinaria di n. 12 alloggi in Pavia, vie diverse) €. 434.574;
- contributi ricevuti dalla Regione Lombardia per la realizzazione contratto di quartiere "Cascina Scala" €. 426.143;
- contributi ricevuti dalla Regione Lombardia per la realizzazione dell'intervento ex macello (15 alloggi a canone moderato) €. 222.991;

- per €. 330.877 al giroconto a patrimonio dei contributi ricevuti nell'anno per la realizzazione dell'intervento in Vigevano, nell'ambito del contratto di quartiere "Qui si Sana". Nell'anno sono stati inoltre patrimonializzati €. 3.219.598 corrispondenti ai contributi ricevuti in corso d'opera, negli anni precedenti, sempre per la realizzazione di detto intervento. L'iscrizione a patrimonio come già commentato in precedenza, è legata al fatto che gli immobili su cui sono effettuati i lavori sono di proprietà dell'azienda.

Le poste del patrimonio netto sono così distinte secondo l'origine, la possibilità di utilizzazione, la distribuibilità e l'avvenuta utilizzazione nei tre esercizi precedenti

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	390.072		
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	0				
Riserve di rivalutazione	5.134	A, B	5.134		
Riserva legale	0				
Riserve statutarie	2.726	A, B	2.726		
Riserva per azioni proprie in portafoglio	0				
Altre riserve	36.618.664	A, B	36.618.664		
Utili (perdite) portati a nuovo	(1.051.877)		(1.051.877)		
Totale	35.964.719		35.964.719		

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	2.726
	2.726

B) Fondi per rischi e oneri

Saldo al 31.12.2008	Saldo al 31/12/2007	Variazioni
1.868.039	1.939.126	(71.087)

Descrizione	31/12/2007	Incrementi	Decrementi	31/12/2008
Per trattamento di quiescenza				
Per imposte, anche differite	174.175		118.393	55.782
Altri	1.764.951	935.326	888.020	1.812.257

Arrotondamento	0	0	0	0
	1.939.126	935.326	1.006.413	1.868.039

Gli incrementi sono relativi ad accantonamenti stanziati nell'esercizio. I decrementi sono relativi a utilizzi dell'esercizio.

Tra i fondi per imposte sono iscritte passività per imposte differite per Euro 51.960 relative a differenze temporanee tassabili ai fini IRAP in rate costanti (frazionamento della tassazione dei contributi ricevuti); Euro 3.822 relativi a differenze temporanee tassabili ai fini IRES in rate costanti (frazionamento della tassazione della plusvalenza realizzata nell'esercizio per la vendita del negozio sito in via Dei Mille in Pavia, quote residue).

La voce "Altri fondi", al 31/12/2008, pari a Euro 1.812.257, risulta così composta:

- **fondo per manutenzione ex L.27/2007** per euro 380.389;
- **fondo rischi causa Ersaf/Riccagioia** € 50.000 (l'accantonamento si è reso necessario a seguito del grave incidente sul lavoro, verificatosi nel novembre 2007 nella località Riccagioia, in quanto la controversia legale è ancora in corso);
- **fondo causa legale intervento in Siziano**, relativo alla controversia legale in corso con gli acquirenti degli alloggi costruiti per la vendita nel comune di Siziano per € 30.000;
- **fondo accertamento fiscale iva** corrispondente alla quota che si è prudentemente iscritta a seguito dell'accertamento dell'intendenza di finanza per l'applicazione dell'aliquota iva errata su interventi di manutenzione per € 10.000;
- **fondo rischi valutazione mark to market derivati** € 1.341.867 (l'accantonamento risponde ad un principio di prudenza e l'importo esprime il costo da sostenersi in caso di cessione dei derivati anche se, vista la natura degli stessi, di affiancamento ai mutui a tasso variabile per un contenimento dei tassi stessi, questa operazione non verrà effettuata. L'importo è pari alla valutazione ricevuta al 31/12/2008

Da rilevare inoltre, come meglio precisato in seguito nei proventi straordinari che nell'esercizio sono stati liberati due fondi:

- fondo sociale: l'esistenza del fondo non era più necessaria in quanto secondo la normativa regionale viene ora disposta la spesa del contributo di solidarietà inteso come costo dell'esercizio e lo stanziamento del fondo sociale non è più prevista;
- fondo causa verso il Comune di Pavia – accertamento Ici: come anticipato in premessa essendo chiusa la transazione con il Comune (per un importo inferiore a quanto accantonato nel tempo) l'eccedenza non aveva più ragione di essere mantenuta tra i fondi.

Da rilevare che avendo la riclassificazione (in conto economico tra i componenti straordinari attivi) generato di fatto ricavi (€ 24.189 relativamente al fondo rischi per la causa ICI verso il comune di Pavia ed € 96.200 relativamente al fondo sociale) si è provveduto come contropartita ad un re-investimento degli stessi tramite un accantonamento al fondo per interventi di manutenzione per complessivi € 380.389.

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Saldo al 31/12/2008	Saldo al 31/12/2007	Variazioni
767.909	716.759	51.150

La variazione è così costituita.

Variazioni	31/12/2007	Incrementi	Decrementi	31/12/2008
TFR, movimenti del periodo	716.759	101.108	49.958	767.909

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2008 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

Le variazioni in diminuzione sono dovute anticipazioni sul trattamento maturate ai sensi dell'art. 73 del CCNL oltre che a liquidazioni per fine periodo di servizio.

D) Debiti

Saldo al 31/12/2008	Saldo al 31/12/2007	Variazioni
26.275.872	29.896.259	(3.620.387)

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

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Debiti verso banche	875.180	15.649.654		16.524.834
Debiti verso altri finanziatori	0	0		0
Acconti da clienti	0	0		0
Debiti verso fornitori	2.605.744	0		2.605.744
Debiti verso lo Stato per G.S.	102.144	5.189.215		5.291.359
Debiti verso imprese controllate	0	0		0
Debiti tributari	15.400	0		15.400
Debiti verso istituti di previdenza	68.571	0		68.571
Altri debiti	807.977	961.987		1.769.964
Arrotondamento	0	0		0
	4.475.016	21.800.856		26.275.872

	DEBITO RESIDUO AL 31/12/2008	SCADENZA ENTRO 12 MESI	SCADENZA OLTRE 12 MESI	I debiti più
DEBITI VERSO ISTITUTI BANCARI				
MS PV 1491554/F (nubifragio)	127.847	127.847	0	
MS PV 1625417 (nubifragio)	127.847	127.847	0	
	255.696	255.696	0	
DEBITI VERSO CDDPP				
CDDPP MORTARA	563.742	33.267	530.475,44	
CDDPP VOGHERA	225.497	13.307	212.190,19	
CDDPP DIVERSI	69.725	27.952	41.772,47	
CDDPP VOGHERA 12	371.629	18.306	353.322,94	
	1.230.593	92.832	1.137.761,04	
DEBITI VERSO TESORIERE				
PARONA		108.869	1.916.492	
MS ALLOGGI PV	1.156.537	64.190	1.092.347	
SIZIANO 24 alloggi	808.897	34.861	774.036	
FOSSARMATO 30 alloggi	2.250.525	52.697	2.197.828	
CASERMA BELGIOIOSO	1.478.606	66.564	1.412.042	
EX MACELLO 42 + 15 alloggi	4.141.896	81.431	4.060.465	
CASERMA SAN MARTINO	1.176.634	30.000	1.146.634	
RIPIANAMENTO FINANZIARIO	2.000.000	88.041	1.911.959	
	15.038.546	526.653	14.511.893	

rilevanti al 31/12/2008 risultano così costituiti:

Descrizione	Importo
Debiti verso istituti bancari per mutui chirografari/ipotecari	15.294.241
Debiti verso la C.DD.PP. per mutui	1.230.593
Debiti verso fornitori	2.605.744
Debiti verso lo Stato CER per Gestione Speciale	5.291.359
Debiti tributari	15.400
Debiti verso istituti di previdenza	68.571
Altro	1.769.964
Totale	26.275.872

Il debito per mutui chirografari e ipotecari al 31/12 è così composto:

Il saldo del debito verso istituti bancari per mutui con contributo dello Stato al 31/12/2008 pari a € 255.695 esprime l'effettivo debito per capitale ancora in essere in relazione a due mutui stipulati nell'ambito di un programma di recupero degli stabili in Pavia e Provincia, per i quali riceviamo dalla Regione un contributo in conto interessi ai sensi della Legge 457/93 art. 3 lett. q).

I debiti verso la C.DD.PP esprimono il saldo dei vecchi mutui stipulati nell'ambito di programmi di costruzione.

Il saldo dei debiti verso tesoriere esprime l'effettiva quota residua di capitale da restituire per debiti contratti per la realizzazione dei nuovi interventi costruttivi.

I "Debiti verso fornitori" sono iscritti 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.

Per quanto riguarda i debiti "Verso lo Stato Cer per G.S." le voci più significative sono di:

- 1) debiti per rientri destinati alle finalità art. 25 legge 513/1977 per € 2.252.323;
- 2) debiti per rientri non destinati alle finalità art. 25 legge 513/1977 per € 1.610.897;
- 3) debiti per rientri destinati alle finalità della legge 560/1993 per € 1.337.381;
- 4) debiti verso Cer per recupero interventi dei Comuni per € 90.757.

Il saldo del debito verso CER per recupero comuni si riferisce a lavori di recupero per conto dei Comuni che verranno effettuati nell'esercizio 2008 e seguenti.

Le ultime vendite effettuate ai sensi della L. 560/93 nell'esercizio hanno generato un debito per €. 102.144 e complessivamente al 31/12/2008 il residuo debito da destinare a re-investimenti ai sensi di detta legge è pari ad €. 601.194.

La voce "Debiti tributari" accoglie solo le passività per imposte certe e determinate, essendo le passività per imposte probabili o incerte nell'ammontare o nella data di sopravvenienza, ovvero per imposte differite, iscritte nella voce B.2 del passivo (Fondo imposte).

Nell'esercizio sono stati iscritti debiti per imposta Iva ed €. 13.087, relativa all'iva a debito risultante dalla liquidazione del mese di Dicembre ed € 2.232 relativi all'imposta di bollo assolta in modo virtuale e corrispondente al saldo per l'esercizio, oltre ad altri debiti per euro 81.

La voce "debiti verso il personale dipendente" accoglie il debito in essere per premi che verranno erogati nell'esercizio 2008 per €. 181.896 e per le ferie non godute calcolate in €. 30.229.

La voce "debiti diversi" accoglie come principale sottoconto il debito relativo alla destinazione a contributo di solidarietà del risparmio dell'imposta comunale sugli immobili a seguito delle novità introdotte dalla finanziaria per € 97.323.

Deve essere evidenziato inoltre il conto "Depositi cauzionali utenti" che esprime il saldo dell'ammontare delle cauzioni versate dagli utenti alla stipula del contratto di locazione pari ad €. 670.425. La movimentazione è data dalla restituzione del dovuto allo scioglimento del rapporto.

E) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2008	Saldo al 31/12/2007	Variazioni
43.030.461	42.335.967	694.494

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

La composizione della voce è così dettagliata:

Descrizione	Importo
Ratei passivi	497.555
Risconti passivi pluriennali	42.532.906
	43.030.461

Il rateo passivo per € 497.555 è relativo alla rilevazione delle quote di interessi passivi sui mutui e di premi assicurativi, di competenza dell'esercizio 2008 ma aventi scadenza nell'esercizio 2009.

Il risconto pluriennale passivo esprime un saldo per € 42.532.906, generato dalla quota di contributi, riclassificati da Patrimonio netto nei precedenti esercizi, da utilizzarsi in quote costanti a copertura dell'ammortamento finanziario degli immobili in diritto di superficie. Le movimentazioni del conto nell'esercizio risultano essere le seguenti:

Saldo iniziale	€.	42.097.895
Giroconto quota a copertura ammortamento finanziario stabili in diritto di sup.	€.	(521.041)
Giroconto quota contributi ricevuti stabili in dir. Superf. (interv. Cascina Pelizza)	€.	956.052
	€.	42.532.906

Conti d'ordine

Descrizione	31/12/2008	31/12/2007	Variazioni
Sistema improprio dei beni altrui presso di noi			
Sistema improprio degli impegni			
Sistema improprio dei rischi		65.859	
Raccordo tra norme civili e fiscali		65.859	

Il saldo rappresenta la quota di debito verso la Regione Lombardia (che viene accantonata ogni anno) relativa alla restituzione del contributo ricevuto per la realizzazione dell'intervento nel comune di Robbio in viale Gramsci .

Conto economico

A) Valore della produzione

Saldo al 31/12/2008	Saldo al 31/12/2007	Variazioni
12.307.485	12.695.129	(387.644)

Descrizione	31/12/2008	31/12/2007	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	11.521.934	12.746.424	(1.224.490)
Variazioni rimanenze prodotti	0	(1.061.938)	1.061.938
Variazioni lavori in corso su ordinazione	0	0	0
Incrementi immobilizzazioni per lavori interni	0	355.489	(355.489)
Altri ricavi e proventi	785.551	655.154	130.397
	12.307.485	12.695.129	(387.644)

La variazione intercorsa nei ricavi delle vendite e delle prestazioni è strettamente correlata alla politica di adeguamento dei canoni di locazione intrapresa durante l'esercizio.

Tra i ricavi e proventi diversi figurano €521.041 corrispondenti alla quota di contributi riscattati (di competenza dell'esercizio), ricevuti per la costruzione di alloggi sui quali viene ora operato l'ammortamento finanziario. La rilevazione tra i ricavi di tale somma, copre il costo iscritto per la quota di ammortamento di competenza dell'anno.

I "Contributi in conto esercizio da altri Enti" sono rappresentati per € 25.000 dal contributo annuale offerto dal Tesoriere, oltre alla quota di € 41.211 stanziata dalla Regione a copertura parziale degli interessi gravanti sui contratti di mutuo stipulati con la Banca Intesa s.p.a. a seguito di eventi dannosi per il nubifragio.

I ricavi delle vendite e delle prestazioni vengono così ripartiti:

Ricavi delle vendite e delle prestazioni	31/12/2008
Ricavi delle vendite degli alloggi	675.238
Ricavi per canoni di locazione	10.846.696
	11.521.934

Come accennato in precedenza, nell'esercizio sono stati stipulati gli atti relativi all'intervento costruttivo destinato alla vendita. Nello specifico sono stati interamente venduti i cinque alloggi dell'intervento in Siziano, con un introito di € 675.238.

Per quanto riguarda i ricavi per canoni di locazione l'importo indicato risulta così composto:

	31/12/2008	31/12/2007	differenza
Canoni di locazione	6.238.355	5.880.129	358.227
Canoni diversi	1.699.484	1.591.074	108.410
Rimborsi e proventi amministrazione stabili	558.483	672.654	(114.171)
Rimborsi e proventi manutenzione stabili	90.273	82.896	7.377
Corrispettivi diversi	502	4.480	(3.978)
Corrispettivi per servizi a rimborso	2.259.599	2.421.016	(161.417)
Totale ricavi per canoni di loc.	10.846.696	10.652.248	194.448

La voce canoni diversi accoglie tra l'altro:

- per € 863.408 l'importo corrispondente all'emesso per canoni di locazione derivanti dai box;
- per € 388.411 l'importo corrispondente all'emesso per canoni di locazione da alloggi locati ai sensi della legge 431/98;
- per € 249.438 l'importo corrispondente all'emesso per canoni di locazione da alloggi locati in agevolata.

Nell'esercizio l'emesso canoni per locazione posti autovetture è pari ad € 3.623, mentre i ricavi derivanti dai locali adibiti ad uso diverso sono pari ad € 16.029.

In questa voce sono inoltre rilevati i ricavi derivanti dal contratto d'affitto in essere per la Caserma di Belgioioso per un totale di €. 106.338, oltre che i ricavi per la parte di competenza dell'esercizio derivanti dalla convenzione stipulata con il Comune di San Martino Siccomario per la Caserma dei Carabinieri pari ad € 30.000.

La voce ospita altresì altri ricavi per €. 40.521 per versamenti di riscatti anticipati. Alla voce rimborsi e proventi per amministrazione stabili vengono iscritte tutte le voci riguardanti il recupero delle spese generali eseguito sulle bollette emesse, inoltre sono inseriti:

- i compensi per le gestioni condominiali, pari ad €. 52.781,
- i compensi per le gestioni degli alloggi comunali e di enti in convenzione, pari ad €. 109.975.

Sono inoltre iscritti €. 46.514 relativi all'attività legale di recupero della morosità eseguito internamente ed €. 29.495 per recupero della morosità affidati a legali esterni.

Le competenze per il rimborso delle spese sostenute per la gestione dei servizi a rimborso ammonta ad €. 311.532.

La voce comprende i ricavi derivanti dalla gestione alloggi Ersaf per €.7.808.

B) Costi della produzione

Saldo al 31/12/2008	Saldo al 31/12/2007	Variazioni
10.717.847	10.862.620	(144.773)

Descrizione	31/12/2008	31/12/2007	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	644.553	896.443	(251.890)
Servizi	6.023.818	4.853.924	1.169.894
Godimento di beni di terzi			
Salari e stipendi	1.866.747	1.934.665	(67.918)
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	9.742	5.636	4.106
Ammortamento immobilizzazioni materiali	612.939	543.110	69.829
Svalutazioni crediti attivo circolante			
Variazione rimanenze materie prime			
Accantonamento per rischi	185.852	148.439	37.413
Altri accantonamenti		928.406	(3.080)
	925.326		
Oneri diversi di gestione	448.870	1.551.997	(1.103.127)
	10.717.847	10.862.620	(144.773)

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

Riguardano i costi (per €. 37.621) sostenuti per gli stati di avanzamento degli interventi destinati alla vendita oltre che il valore di riapertura delle rimanenze iniziali (€. 606.932) riferite agli ultimi cinque alloggi dell'intervento in Sizzano

venduti nel corso dell'esercizio.

I costi per l'edilizia agevolata in vendita sono così ripartiti:

Descrizione	31/12/2008	31/12/2007
Costruzione 8 alloggi in vendita località Fossarmato	268	271.717
Costruzione 12 alloggi in vendita località Siziano	37.353	624.726
	37.621	896.443

Costi per servizi

La voce comprende:

	31/12/2008	31/12/2007	Differenze
Spese generali	722.561	718.244	4.317
Spese di amministrazione degli stabili	482.504	670.607	(188.103)
Spese di manutenzione degli stabili	1.711.052	1.451.489	259.563
Spese per servizi a rimborso	2.259.599	2.008.063	251.536
Spese per interventi edilizi	24.334	5.521	18.813
Iva indetraibile pro-rata	823.768		823.768
TOTALE	6.023.818	4.853.924	1.165.577

Rispetto all'esercizio precedente la variazione del saldo della voce è determinato per €.. 823.768 dalla riclassificazione del costo iva indetraibile pro-rata e per €. 346.126 dalla aumento della spesa sia per interventi di manutenzione che per servizi a rimborso a carico degli inquilini. Le spese di amministrazione stabili nell'ottica del contenimento dei costi sono invece diminuite di €. 188.103

Si precisa inoltre che la voce "spese di manutenzione degli stabili" comprende €. 1.619.770 relativi a costi sostenuti per interventi di manutenzione ordinaria eseguiti sugli alloggi di proprietà dell'Aler e non addebitabili agli assegnatari. La differenza pari ad €. 91.281 riguarda interventi eseguiti per conto dei comuni e altri enti sugli alloggi in convenzione. Tale voce trova contropartita tra i ricavi in quanto dette spese vengono addebitate ai Comuni stessi.

Anche le spese per servizi a rimborso hanno subito un incremento nell'esercizio, tuttavia, a titolo informativo, si aggiunge che il costo delle spese per servizi a rimborso risulta ininfluenza ai fini del risultato dell'esercizio in quanto la posta è controbilanciata dalla medesima voce iscritta tra i ricavi. Infatti i costi sostenuti per la fornitura dei servizi in oggetto vengono totalmente recuperati nelle bollette emesse nei confronti dell'utenza.

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, il costo delle ferie non godute, per un totale di € 1.866.747.

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.

L'importo iscritto in tale voce a seguito dell'accantonamento a norma di legge è

pari ad €. 97.462, mentre l'accantonamento al fondo previdenza complementare previsto per il contratto dei dirigenti ammonta ad €. 10.147.

Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e 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.

Da rilevare che a seguito della riclassificazione suggerita dalla Regione Lombardia, alla voce "ammortamenti delle immobilizzazioni materiali" è stato iscritto l'importo dell'accantonamento finanziario, conteggiato sugli stabili in diritto di superficie. Come già precisato a fronte di tale accantonamento viene fatta transitare tra i ricavi una quota di contributo corrispondente all'intera cifra che diventa quindi ininfluente ai fini del risultato d'esercizio:

L'ammontare dell'ammortamento finanziario stabili di proprietà superficiaria è pari a €. 521.041.

Accantonamento per rischi

In questa voce è iscritto l'accantonamento effettuato al fondo rischi su crediti verso assegnatari, in considerazione del loro presumibile valore di realizzo. L'accantonamento a tale titolo per l'esercizio in corso è pari a €. 185.852.

Altri accantonamenti

Nel corso dell'esercizio si è adeguato l'importo del presumibile valore di rischio di credito dell'azienda sui contratti derivati in corso, valutato al valore mark to market del 31/12, per €. 514.936.

Nell'esercizio si è inoltre proceduto allo stanziamento di una quota destinata al fondo per interventi di manutenzione pari ad €.380389 ai fini del rispetto delle indicazioni della Regione ai sensi della legge 27/07 (art. 5 e 11).

Si è reso necessario inoltre, l'accantonamento per €.30.000 al fine di fronteggiare le controversie legali sorte con gli acquirenti degli alloggi costruiti in Siziano per le richieste di risarcimento danni relativi a vizi costruttivi.

Oneri diversi di gestione

La voce è così composta:

31/12/2008	31/12/2007
------------	------------

Imposte e tasse dell'esercizio (non sul reddito)	227.811	1.396.552
Altri costi correnti	221.059	155.445
TOTALE	448.870	1.551.997

Tra le imposte e tasse dell'esercizio non sul reddito sono stati iscritti:

	31/12/2008	31/12/2007
Altre imposte e tasse	6.553	5.387
Sanzioni fiscalmente indeducibili	34.273	142
Iva indetraibile pro-rata	505.311	692.033
Iva indetraibile pro-rata per servizi a rimborso	318.457	282.241
ICI	94.814	416.749
Imposta di bollo ass.virtualmente	92.171	0
TOTALE	1.051.579	1.396.552

L'iva indetraibile pro-rata riferita all'attività dell'Azienda e non ai servizi a rimborso (per la quale mantenendosi sostanzialmente costante la voce "spese per servizi a rimborso" non ci sono state variazioni), in applicazione dei principi contabili, è stata portata ad incremento del costo dei beni cui si riferiva, naturalmente se iscritti all'attivo dello stato patrimoniale. La parte indicata nel conto economico si riferisce quindi ad operazioni non patrimonializzabili. La percentuale di pro-rata di indetraibilità per l'esercizio 2008 è stata pari al 94%.

La voce altri costi correnti è composta principalmente dai costi per i buoni pasto mensa €. 82.239, spese per consulenze professionali per €. 32.591, spese per certificazione di bilancio €. 27.000, spese per libri, stampati e pubblicazioni per €. 60.888, spese per pubblicazione e stipulazione appalti e bandi per €.13.508; spese per realizzazione bilancio sociale per €.4.050, oltre che per marche da bollo per € 783.

C) Proventi e oneri finanziari

	Saldo al 31/12/2008	Saldo al 31/12/2007	Variazioni
	(1.102.599)	(540.048)	(562.551)
Descrizione	31/12/2008	31/12/2007	Variazioni
Da partecipazione			
Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni			
Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni			
Da titoli iscritti nell'attivo circolante			
Proventi diversi dai precedenti	1.039.878	202.199	837.679
(Interessi e altri oneri finanziari)	(2.142.477)	(742.247)	(1.400.230)
Utili (perdite) su cambi			
	(1.102.599)	(540.048)	(562.551)

Altri proventi finanziari

Descrizione	Totale
Interessi bancari e postali	44.087

Altri proventi	995.791
	1.039.878

Da rilevare che gli altri proventi si riferiscono per la totalità del saldo ad interessi attivi maturati nel corso dell'esercizio sui contratti derivati e swap stipulati dall'ente .

L'importo risulta controbilanciato dalla quota iscritta tra gli oneri finanziari come interessi passivi maturati nel corso dell'esercizio.

Interessi e altri oneri finanziari

Descrizione	Totale
Interessi bancari	89.731
Interessi breve credito	29.864
Sconti o oneri finanziari	34.024
Commissioni per fidejussioni	4.092
Interessi e oneri altri debiti	12.862
Interessi per mutui bancari	899.492
Interessi passivi derivati e swap	1.072.412
Totale:	(2.142.477)

Gli interessi per il medio credito sono generati dai mutui che l'Azienda ha stipulato per la realizzazione degli interventi costruttivi. Gli sconti o oneri finanziari si riferiscono alle spese sostenute per l'incasso degli effetti presentati.

Le commissioni per fidejussioni identificano il costo di competenza dell'esercizio sostenuto per il rilascio delle fidejussioni bancarie a favore della Regione Lombardia al fine dell'ottenimento delle anticipazioni sui finanziamenti per l'attuazione del Programma Regionale per l'Emergenza abitativa.

Come contropartita all'importo iscritto tra i proventi finanziari, troviamo il costo contabilizzato per gli interessi passivi maturati nel corso dell'esercizio sui contratti derivati e swap in essere.

E) Proventi e oneri straordinari

Saldo al 31/12/2008	Saldo al 31/12/2007	Differenza
139.153	(418.811)	279.658

Descrizione	31/12/2008
Plusvalenze da alienazione beni ai sensi legge 560/93	0
Sopravvenienze attive diverse	419.041
Differenze arrotondamento	247
Totale proventi	419.288
Minusvalenze patrimoniali da alienazione di beni	
Somme ricavate dall'alienazione di alloggi ceduti ai sensi della legge 560/93	102.144
Costo valore locativo medio	

Costo valore locativo medio - alloggi comunali	
Sopravvenienze passive e insussistenze	177.984
Differenze arrotondamento	7
Totale oneri	280.135

I proventi straordinari risultano così composti:

Descrizione	31/12/2008
Rimborsi assicurativi	32.138
Recupero note di credito su fatture relative a periodi precedenti	5.496
Chiusura fondo relativo causa ICI verso il Comune di Pavia	284.189
Chiusura del fondo sociale stanziato in anni precedenti	96.200
Altro	1.018
	419.041

Le chiusure dei fondi si sono rese necessarie sia perché, nel primo caso e come accennato nelle note introduttive al documento, nell'anno la controversia con il Comune di Pavia è stata chiusa e l'accantonamento effettuato negli anni precedenti si è rivelato eccessivo, sia perché, nel secondo caso, essendo venuta meno l'esistenza del fondo sociale sono venuti meno altresì i presupposti che avevano portato alla sua iscrizione..

Tra gli oneri straordinari sono state iscritte le movimentazioni legate alle ultime cessioni della legge 560/93 (pari ad € 102.144) oltre che sopravvenienze passive per € 55.736 e insussistenze attive per € 122.248.

Tra le insussistenze attive e solo per l'anno 2008, conformemente alle indicazioni della Regione Lombardia è stata iscritta la quota corrispondente al re-investimento in manutenzione ordinaria del 50% (pari ad €. 93.323) del risparmio dell'imposta ICI dell'anno rispetto alla precedente normativa.

Il restante 50% di risparmio, da destinarsi a contributo di solidarietà non essendo stato possibile spenderlo entro l'anno a causa del ritardato costituirsi delle Commissioni valutatrici è stato iscritto tra i debiti e verrà speso nell'anno 2009.

Imposte sul reddito d'esercizio

	Saldo al 31/12/2008	Saldo al 31/12/2007	Variazioni
	500.392	837.460	(337.068)
Imposte	Saldo al 31/12/2008	Saldo al 31/12/2007	
Imposte correnti:			
IRES	296.812	607.743	
IRAP	380.074	483.096	
Imposte differite e (anticipate):			
IRES differita	(1.907)	(121.599)	
IRAP differita	(116.486)	(3.387)	
IRES anticipata	(58.101)	(128.393)	
TOTALE	500.392	837.460	

Nell'esercizio sono state conteggiate imposte IRAP differite riferite ai contributi ricevuti nell'esercizio, contestualmente sono state stornate le quote accantonate negli esercizi precedenti relativi ai contributi frazionati e ripresi a tassazione nell'anno corrente.

Per quanto riguarda le imposte IRES differite, nell'esercizio è stata stornata dal

relativo fondo la quota relativa alla plusvalenza (rateizzata) per la vendita del negozio in via dei Mille.

Le imposte IRES anticipate si riferiscono all'accantonamento del fondo causa legale Siziano; alla ripresa della parte del fondo rischi su crediti eccedente il massimo consentito fiscalmente oltre che all'accantonamento previsto per il rischio sui contratti derivati e all'accantonamento per il fondo manutenzione.

Nel seguito si espone la riconciliazione tra l'onere teorico risultante dai dati di bilancio e l'onere fiscale effettivo:

Riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico (IRES)

Risultato prima delle imposte	626.193
Onere fiscale teorico (13,75%)	86.101
Risultato prima delle imposte	626.193
Plusvalenze rateizzate	13.888
Imposte indeducibili	94.814
Accantonamenti a fondi	491.499
variazioni in aumento che non si riverseranno in esercizi successivi	8.570.801
Altro	968.016
Totale variazioni in aumento	10.139.018
variazioni in diminuzione che non si riverseranno in esercizi successivi	(7.760.980)
Altre variazioni in diminuzione	(845.597)
Componenti negativi non dedotti in esercizi precedenti	
Totale variazioni in diminuzione	8.606.577
Imponibile fiscale	2.158.634
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio	296.812

Determinazione dell'imponibile IRAP

componenti positivi	12.307.485
componenti negativi	7.837.245
imponibile ante imposta	4.470.240
variazione in aumento ricavi	
variazione in aumento costi	(14.260)
variazione in diminuzione ricavi	
variazione in diminuzione costi	5.764.387
Altre variazioni in diminuzione (cuneo fiscale)	(474.875)
imponibile fiscale	9.745.492

Imponibile teorico ai fini IRAP € 4.470.240 – aliquota 3,9%: imposta pari ad €.

174.340;

Imponibile fiscale ai fini IRAP €9.745.492 aliquota 3,90%: imposta pari ad €.
380.074.

Fiscalità differita / anticipata

Le imposte differite sono state calcolate secondo il criterio dell'allocazione globale, tenendo conto dell'ammontare cumulativo di tutte le differenze temporanee, sulla base dell'aliquota effettiva dell'ultimo esercizio.

Le imposte anticipate, pari ad €. 58.101, sono state rilevate in quanto esiste la ragionevole certezza dell'esistenza, negli esercizi in cui si riverseranno le differenze temporanee deducibili, a fronte delle quali sono state iscritte le imposte anticipate, di un reddito imponibile non inferiore all'ammontare delle differenze che si andranno ad annullare.

Le principali differenze temporanee che hanno comportato la rilevazione di imposte differite e anticipate sono indicate nella tabella seguente unitamente ai relativi effetti.

Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti:

	Esercizio 31/12/2008		Esercizio 31/12/2007	
	Ammontare delle differenze temporanee	Ammontare delle differenze temporanee	Ammontare delle differenze temporanee	
Imposte IRES anticipate:				
Adeguamento Fondi per rischi ed oneri	1.111.177	(152.787)	1.025.370	(140.988)
Utilizzo fondo per rischi e oneri	688.622	94.686	76.336	12.595
Totale imposte anticipate		(58.101)		(128.393)
Imposte IRES differite:				
Plusvalenze realizzate e frazionate				
Adeguamento Fondo IRES alla nuova %		0		(1.096)
Utilizzo fondo per ripresa quota plusv.	13.888	(1.907)	13.888	(2.292)
Imposte IRAP differite				
Contributi ricevuti anni precedenti e frazionati	2.986.814	(116.486)	684.996	26.715
Quota contributi di competenza dell'esercizio			3.361.698	(135.594)
Adeguamento Fondo IRAP alla nuova %				(12.720)
Totale imposte differite		(118.393)		(124.986)

Informazioni relative al *fair value* degli strumenti finanziari derivati

Ai sensi dell'art. 2427-bis, 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.

Derivati utilizzati con finalità di copertura:**Contratto denominato IRS GAP FLOATER SWAP**

- tipologia del contratto derivato Swap
- finalità: rinegoziazione del debito a tasso fisso esistente verso la C. DD.PP con un tasso fisso più conveniente
- valore nozionale al 31/12: € 1.100.732
- liquidazione 30/06- 31/12
- struttura operazione:
 - a) euribor 6mesi "set in arrears" < 5%
il cliente paga 4,7%
 - b) euribor 6mesi "set in arrears" > = 5%
il cliente paga Euribor 6 mesi "set in arrears" + 170 Basis Point

Contratto denominato IRS CAPPED SWAP

- tipologia del contratto derivato: copertura
- finalità: contenimento oscillazione tassi di interesse mutui a tasso variabile
- passività coperta: mutui a tasso variabile realizzazione interventi di manutenzione straordinaria in Pavia, mutuo a tasso variabile realizzazione intervento in Siziano e Parona
- valore nozionale: € 5.000.000
- liquidazione 14/01-14/07
- struttura operazione:
 - a) il cliente riceve sempre Euribor 6 mesi
 - b) se Euribor < 10,00% il cliente paga Euribor 6 mesi + 0,70%
 - c) se 10% < Euribor > 10,85% il cliente paga 10,7%
 - c) se Euribor > 10,85% il cliente paga 10,7%

Contratto denominato IRS RANGE

- tipologia del contratto derivato: copertura
- finalità: contenimento oscillazione tassi di interesse mutui a tasso variabile
- passività coperta: mutuo a tasso variabile realizzazione intervento Fossarmato 30 alloggi;
- valore nozionale al 31/12 : € 2.251.688
- liquidazione semestrale : 10/01-12/07
- struttura operazione:
 - a) il cliente riceve Euribor 6 mesi
 - b) il cliente paga tasso fisso 4,30%

Contratto denominato IRS RANGE

- tipologia del contratto derivato: copertura
- finalità: contenimento oscillazione tassi di interesse mutui a tasso variabile
- passività coperta: mutuo a tasso variabile
- valore nozionale al 31/12 : € 5.000.000
- liquidazione semestrale : 12/01-12/07
- struttura operazione:
 - a) il cliente riceve Euribor 6 mesi se tasso parametro compreso tra 2,5% e 5,75%
 - b) il cliente paga tasso fisso 4,70%

Contratto denominato IRS CAPPED SWAP

- tipologia del contratto derivato: copertura
- finalità: contenimento oscillazione tassi di interesse mutuo a tasso variabile
 - passività coperta: mutuo a tasso variabile realizzazione Caserma Belgioioso
 - valore nozionale al 31/12: €1.478.606
 - liquidazione trimestrale:
 - struttura operazione:
 - a) il cliente riceve Euribor 6 mesi
 - b) il cliente paga Euribor 6 mesi + 0.85% se tasso parametro variabile < 6,00%
 - c) il cliente paga 6,85% se tasso parametro variabile $\geq 6,00\%$

Altre informazioni

Ai sensi di legge si evidenziano i compensi complessivi spettanti agli amministratori e ai membri del Collegio sindacale :

Qualifica	Compenso
Amministratori	228.549
Collegio sindacale	34.107

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.