

A.L.E.R. PAVIA

Sede in VIA PARODI 35 -27100 PAVIA (PV)

Relazione sulla gestione del bilancio al 31/12/2008

Signori Amministratori,

l'esercizio chiuso al 31/12/2008 riporta un risultato pari ad €. 125.801

Condizioni operative e sviluppo dell'attività

L'azienda, come ben sapete, svolge la propria attività 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.

Ai sensi dell'art. 2428 si segnala che l'attività viene svolta nella sede di Pavia. L'attività di consulenza agli inquilini e raccolta delle lamentele/richieste di intervento avviene già da qualche tempo anche nell'ufficio di Voghera e da alcuni mesi a questa parte (una volta alla settimana) anche ad uno sportello appositamente aperto nel Comune di Vigevano.

Sotto il profilo giuridico l'azienda è socio di maggioranza nelle seguenti società che svolgono attività complementari e/o funzionali al core business del gruppo:

Società	partecipazione	attività svolta (nel patrimonio Aler)
Aler Servizi s.r.l.	65% del capitale sociale	gestione calore servizio energia

Andamento della gestione

Nella tabella che segue sono indicati i risultati conseguenti negli ultimi tre esercizi in termini di valore della produzione, margine operativo lordo e il Risultato prima delle imposte.

	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006
valore della produzione	12.307.485	12.695.129	12.983.286
margine operativo lordo	1.426.768	1.726.102	(242.476)
Risultato prima delle imposte	626.192	873.650	(617.656)

Principali dati economici

Il conto economico riclassificato della società confrontato con quello degli esercizi precedenti è il seguente (euro):

	2008	2007	2006
(A) Totale valore della produzione	12.307.485	12.695.131	12.983.286
(B) Totale costi della produzione	10.717.847	10.862.620	13.082.715
(A-B) Differenza tra valore e costi della produzione	1.589.638	1.832.511	(99.429)
(C) Proventi e oneri finanziari	(1.102.599)	(540.048)	(489.322)
(E) Oneri e proventi straordinari	139.153	(418.813)	(28.905)
Risultato d'esercizio prima delle imposte (A-B+C+D+E)	626.192	873.650	(617.656)
Imposte sul reddito dell'esercizio	500.392	837.460	373732
Risultato di esercizio dopo le imposte	125.801	36.190	(991.388)

A completamento delle informazioni viene di seguito fornito il confronto del conto economico dei due ultimi esercizi secondo una riclassificazione funzionale dei costi (euro) oltre che un breve estratto di alcuni indici di bilancio:

	31/12/2008	31/12/2007	Variazione
Ricavi netti	11.521.934	12.746.425	(1.224.491)
Costi esterni	8.228.419	9.085.658	(857.239)
Valore Aggiunto	3.293.515	3.660.767	(367.252)
Costo del lavoro	1.866.747	1.934.665	(67.918)
Margine Operativo Lordo	1.426.768	1.726.102	(299.334)
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	622.681	548.746	73.935
Risultato Operativo	804.087	1.177.356	(373.269)
Proventi diversi	785.551	655.154	130.397
Proventi e oneri finanziari	(1.102.599)	(540.048)	(562.551)
Risultato Ordinario	487.039	1.292.462	(805.423)
Componenti straordinarie nette	139.153	(418.812)	557.965
Risultato prima delle imposte	626.192	873.650	(247.458)
Imposte sul reddito	500.392	837.460	(337.068)
Risultato netto	125.801	36.190	89.611

	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006
ROE	0,16	0,05%	-1,4%
ROI	1,47	1,73%	-0,10%
ROS	13,80	14,38	-0,88%

Principali dati patrimoniali

Lo stato patrimoniale riclassificato della società confrontato con quello dell'esercizio precedente è il seguente (in Euro):

	Anno 2008	Anno 2007
ATTIVITA' A BREVE	3.094.321	2.685.900
LIQUIDITA'	273.207	116.442
CREDITI (CON SCADENZA ENTRO 12 MESI)	2.483.807	2.061.839
RATEI E RISCONTI ATTIVI	336.821	67.232
RIMANENZE	486	440.387
ATTIVITA' IMMOBILIZZATE	104.938.479	103.228.402
IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	78.567	59.281
IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	101.830.010	100.210.391
IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	853.383	1.131.553
LIQUIDITA' IMMOBILIZZATE (C/C BANCA D'ITALIA)	2.176.519	1.827.177
RATEI E RISCONTI ATTIVI SCADENTI OLTRE 12 MESI	-	-
TOTALE IMPIEGHI	108.032.800	105.914.302
PASSIVITA' A BREVE	5.498.742	7.521.922
DEBITI CON SCADENZA ENTRO 12 MESI	4.475.016	6.899.707
RATEI E RISCONTI PASSIVI	497.555	238.073
FONDI PER RISCHI E ONERI A BREVE TERMINE	526.171	384.142
PASSIVITA' A MEDIO/LUNGO TERMINE	23.910.632	25.093.585
DEBITI CON SCADENZA OLTRE 12 MESI	22.568.765	23.538.602
FONDI RISCHI E ONERI A MEDIO/LUNGO TERMINE	1.341.867	1.554.983
RATEI E RISCONTI PASSIVI SCADENTI OLTRE 12 MESI	0	-
CAPITALE PROPRIO	78.623.426	73.298.795
TOTALE FONTI	108.032.800	105.914.302

I principali indici di solidità finanziaria sono i seguenti:

	31/12/2008	31/12/2007
Copertura netta delle immobilizzazioni	0,77	0,72
Copertura lorda delle immobilizzazioni	1,00	0,97

Principali dati finanziari

La posizione finanziaria netta al 31/12/2008, era la seguente (in Euro):

	31/12/2008	31/12/2007	Variazione
Depositi bancari (cassiere B.R.E.)	(163.590)	(226.095)	62.505
Denaro e altri valori in cassa	1.806	8.888	(7.082)
Depositi postali	434.990	333.649	101.341
Disponibilità liquide	273.206	164.442	
Conto corrente vincolato presso la Banca d'Italia	2.176.519	1.827.177	

Debiti verso banche (entro 12 mesi)	875.180	420.337
Debiti verso banche (oltre 12 mesi)	15.649.654	13.038.546
Posizione finanziaria netta	16.524.834	13.458.883

A migliore descrizione della situazione finanziaria si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di bilancio, confrontati con gli stessi indici relativi ai bilanci degli esercizi precedenti.

	31/12/2008	31/12/2007
Impegni a breve e liquidità (QTR)	0,05	0,02
Impegni a breve e liquidità smobilizzate	0,54	0,74
Grado di indebitamento	1,37	1,44

Come facilmente evidenziabile l'Azienda ha un'insufficienza di liquidità che viene in parte coperta dall'accensione di prestiti/mutui bancari. E' necessario però notare che a garanzia dell'indebitamento viene messa un'elevata solidità patrimoniale. I debiti contratti sono infatti praticamente tutti destinati al finanziamento di nuovi interventi costruttivi.

Informazioni attinenti all'ambiente e al personale

Personale

Nel corso dell'esercizio non si è verificato alcun grave incidente che abbia visto il coinvolgimento del personale dell'Aler di Pavia.

Nel corso dell'esercizio inoltre non si sono registrati addebiti in ordine a malattie professionali su dipendenti o ex dipendenti e cause di mobbing, per cui la società sia stata dichiarata definitivamente responsabile.

In merito alla sicurezza sugli ambienti del lavoro oltre alla formazione del personale soggetto a rischio tramite appositi corsi, è stato nominato un consulente esterno responsabile per l'applicazione della normativa vigente.

Ambiente

Nel corso dell'esercizio non si sono verificati danni causati all'ambiente per cui la società è stata dichiarata colpevole o in qualche modo coinvolta.

Nel corso dell'esercizio alla nostra società non sono state inflitte sanzioni o pene definitive per reati o danni ambientali.

Investimenti

Nel corso dell'esercizio sono stati effettuati investimenti in lavori di manutenzione ordinaria per €. 1.619.770 interamente a carico dell'Azienda (escludendo quindi i lavori ricaricati a carico degli assegnatari) oltre che lavori di manutenzione straordinaria per €. 590.977.

Nel corso del prossimo esercizio l'Azienda assumerà un mutuo per €. 1.236.900 ai fini di procedere al completamento degli interventi co-finanziati dalla Regione Lombardia denominati "contratto di quartiere Cascina Pelizza" e "contratto di quartiere Cascina Scala".

Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e consorelle

Nel corso dell'esercizio è proseguita la collaborazione con la società Aler Servizi

s.r.l.

La società in oggetto vede la partecipazione dell'Aler di Pavia come socio di maggioranza con il 65% del capitale sociale. Altri soci sono A.S.M. di Pavia S.p.A. e A.S.M. S.p.A. di Voghera (entrambe società partecipate al cento per cento da capitale pubblico).

Scopo principale della società Aler Servizi s.r.l. è quello di fornire servizi di gestione calore, terzo responsabile, manutenzione e servizio 24/24h. di segnalazione guasti al solo patrimonio di centrali termiche di proprietà dell'Aler e quindi ovviamente ai suoi utenti tramite il personale e la professionalità appunto delle A.S.M.

I rapporti commerciali con questa società sono regolati da contratti rinnovati annualmente. L'andamento della società negli ultimi esercizi è stato il seguente:

		2005	2006	2007	2008	Rapporto 2008-2007
Utile dopo le imposte		35.150	45.049	27.992	33.122	5.130
Ricavi	Della gestione caratteri stica	204.412	254.639	223.979	253.435	29.456
Costi		149.092	183.240	180.102	205.515	25.413
M.O.L.		55.320	71.399	43.877	47.920	4.043
Ricavi netti/fatturato		17,20%	17,69%	12,50%	13,07%	0,57%

Le principali ragioni ed interessi, le cui valutazioni hanno inciso sulla decisione di creare e partecipare in modo maggioritario una società di servizi sono state quelle di poter arrivare a garantire un livello di fornitura dei servizi soddisfacente agli utenti (uscendo l'Aler, nel periodo della costituzione della società, da un'esperienza disastrosa di gestione in global service del servizio) ad una tariffa vantaggiosa. Ovviamente commercialmente, il vantaggio per le A.S.M. è stato quello di veder garantito in un mercato sempre più concorrenziale un certo portafoglio di clienti.()

Informazioni relative ai rischi e alle incertezze ai sensi dell'art. 2428, comma 2, al punto 6-bis, del Codice civile

Ai sensi dell'art. 2428, comma 2, al punto 6-bis, del Codice civile di seguito si forniscono le informazioni in merito all'utilizzo di strumenti finanziari, in quanto rilevanti ai fini della valutazione della situazione patrimoniale e finanziaria:

Alla data di chiusura del bilancio consuntivo 2008 l'Aler di Pavia risulta intestataria dei seguenti contratti di copertura finanziaria:

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" $\geq 5\%$
 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 $10\% < \text{Euribor} < 10,85\%$ il cliente paga 10,7%
 - c) se Euribor $> 10,85\%$ il cliente paga 10,7%

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 $\geq 6,00\%$

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%

Valutazione mark to market:

Tipologia	Nozionale (euro)	Mark to market 31/12/2008 (euro)
GAP FLOATER SWAP	1.100.732,00	14.922,82
CAPPED SWAP	5.000.000,00	-268.600,47
CAPPED SWAP	1.478.605,96	-52.762,32
IRS RANGE	2.251.687,69	-269.340,50
IRS RANGE	5.000.000,00	-724.163,99
		<u>-1.299.944,46</u>

I contratti in oggetto sono stati stipulati a fronte di contratti di mutuo stipulati a tasso variabile.

Inoltre si segnala che:

- esistono strumenti linee di credito appositamente dedicate per far fronte alle esigenze di liquidità oltre che un'anticipazione di cassa contanti.

Documento programmatico sulla sicurezza

Ai sensi dell'allegato B, punto 26, del D.Lgs. n. 196/2003 recante Codice in materia di protezione dei dati personali, gli amministratori danno atto che la Società si è adeguata alle misure in materia di protezione dei dati personali, alla luce delle disposizioni introdotte dal D.Lgs. n. 196/2003 secondo i termini e le modalità ivi indicate. In particolare segnalano che il Documento Programmatico sulla Sicurezza, è attualmente in fase di revisione.

Destinazione del risultato d'esercizio

Si propone all'assemblea di così destinare il risultato d'esercizio:

utile d'esercizio al 31/12/2008	Euro	125.801
Copertura delle perdite pregresse		125.801