

# AZIENDA LOMBARDA EDILIZIA RESIDENZIALE

Sede in Pavia – Via Giacomo Parodi 35 – 27100 PV

## RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI SINDACI SUL BILANCIO AL 31.12.2008

(IMPORTI ESPRESSI IN EURO)

Signori Amministratori,

abbiamo esaminato il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2008, unitamente ai prospetti, agli allegati di dettaglio ed alla Relazione sulla Gestione.

Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli Amministratori. Per ciò che concerne il giudizio relativo al bilancio dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi, si fa riferimento alla relazione sul bilancio dello scorso esercizio. A nostro giudizio il bilancio nel suo complesso è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria ed il risultato economico.

Lo Stato Patrimoniale espone un utile di esercizio di € 125.801,00 che si riassume nei seguenti valori:

ATTIVITA'	€	108.032.801
PASSIVITA'	- €	71.942.281
PATRIMONIO NETTO (ESCLUSO RISULTATO D'ESERCIZIO)	- €	35.964.719
UTILE D'ESERCIZIO	- €	125.801
CONTI, IMPEGNI, RISCHI ED ALTRI CONTI D'ORDINE	€	0

Il Conto Economico presenta, in sintesi, i seguenti valori:

VALORE DELLA PRODUZIONE (RICAVI NON FINANZIARI)	€	12.307.485
COSTI DELLA PRODUZIONE (COSTI NON FINANZIARI)	- €	10.717.847
DIFFERENZA	€	1.589.638
PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	- €	1.102.598
RETTIFICHE DI VALORE ATTIVITA FINANZIARIE		
PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI	€	139.153
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	€	626.193
IMPOSTE CORRENTI	- €	676.886
IMPOSTE DIFFERITE	€	176.494
UTILE D'ESERCIZIO	€	125.801

Come nei precedenti esercizi abbiamo esaminato, secondo i Principi di comportamento del Collegio Sindacale, raccomandati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, il documento contabile da Voi redatto.

In particolare prendiamo atto e Vi evidenziamo che:

- I criteri di redazione adottati rispettano le norme di cui agli articoli 2423 – 2423bis – 2423ter – 2424 – 2424bis – 2425 e 2425bis del Codice Civile;
- I criteri di valutazione applicati non si discostano da quelli indicati dall'art. 2426 C.C.;
- Il contenuto della Nota Integrativa e della Relazione sulla Gestione è conforme a quanto previsto dagli articoli 2427 e 2428 C.C.;
- Tra i Fondi Rischi risulta iscritto il "Fondo per Imposte Differite" per € 55.782, e nella voce "altri fondi" di importo pari ad € 1.812.257 vi sono compresi gli accantonamenti per cause legali in corso per € 80.000, il fondo per manutenzione ex L. 27/2007 per € 380.389, il fondo costituito prudenzialmente a seguito di verbale della Guardia di Finanza di € 10.000, nonché € 1.341.867 quale accantonamento per rischi valutazione mark to market dei derivati, l'importo accantonato corrisponde alla valutazione effettuata alla data di chiusura del bilancio.
- Le verifiche effettuate nel corso dell'esercizio ed in sede di chiusura hanno confermato una corretta gestione;
- Il Collegio dei revisori ha partecipato alle adunanze del Consiglio di Amministrazione e può ragionevolmente assicurare che le azioni poste in essere non sono manifestatamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale;
- Il Collegio ha accertato l'osservanza delle norme di legge inerenti la formazione e l'impostazione del bilancio d'esercizio e della relazione sulla gestione a corredo dello stesso. Inoltre ha esaminato i criteri di valutazione adottati nella formazione del bilancio per accertarne la rispondenza alle prescrizioni di legge ed alle condizioni economiche-aziendali;
- Lo stato patrimoniale ed il conto economico presentano, rispetto all'esercizio precedente, le seguenti variazioni:

STATO PATRIMONIALE		31.12.2008	31.12.2007	INCREM/DECR
<b>ATTIVO</b>				
Immobilizzazioni	€ 101.941.077	€ 100.302.172,	€ 1.639.905	
Attivo Circolante	€ 5.754.903	€ 5.719.605	€ 35.298	
Ratei e risconti	€ 336.821	€ 67.232	€ 269.589	
<b>Totale Attivo</b>	<b>€ 108.032.801</b>	<b>€ 106.089.009</b>	<b>€ 1.943.792</b>	
<b>PASSIVO</b>				
Patrimonio netto	€ 36.090.520	€ 31.200.897	€ 4.889.623	
Fondo rischi ed oneri	€ 1.868.039	€ 1.939.126	-€ 71.087	
Fondo TFR	€ 767.909	€ 716.759	€ 51.150	
Debiti	€ 26.275.872	€ 29.896.259	-€ 3.620.387	
Ratei e risconti	€ 43.030.461	€ 42.335.968	€ 694.493	
<b>Totale Passivo</b>	<b>€ 108.032.801</b>	<b>€ 106.089.009</b>	<b>€ 1.943.792</b>	

CONTO ECONOMICO		31.12.2008	31.12.2007	INCREM/DECR
Valore della produzione	€ 12.307.485	€ 12.695.129,00	-€ 387.645	
Costi della produzione	-€ 10.717.847	-€ 10.862.620,00	€ 144.773	
Proventi ed oneri finanziari	-€ 1.102.598	-€ 540.048,00	-€ 562.550	
Proventi ed oneri straordinari	€ 139.153	-€ 418.811,00	€ 557.965	
Imposte	-€ 500.392	-€ 837.460,00	€ 337.068	
<b>Risultato d'esercizio</b>	<b>€ 125.801</b>	<b>€ 36.190,00</b>	<b>€ 89.611</b>	

L'anno 2008 ha visto un incremento sensibile del risultato d'esercizio: il valore della produzione è diminuito rispetto al precedente esercizio così come sono diminuiti i costi, e mentre vi è un cospicuo aumento degli oneri finanziari (dovuto ad assunzione di nuovo mutuo ed all'aumento dei tassi di interesse) si rileva un dato positivo tra gli oneri straordinari derivato principalmente dalla definizione della controversia relativa al pagamento ICI di annualità precedenti al Comune di Pavia, controversia per la quale era stato accantonato il fondo rischi, nonché per la chiusura del fondo sociale in

quanto sostituito dall'istituzione del contributo di solidarietà così come disposto dalla Legge Regionale 27/2007 Regione Lombardia.

Le sopravvenienze attive (proventi straordinari) sono quindi composte, oltre che dal risparmio derivato dalla ICI e dalla chiusura del fondo sociale, anche da un rimborso effettuato dall'assicurazione a seguito di un danno subito.

I proventi derivanti dall'alienazione degli immobili sono stati versati sul c/c vincolato acceso presso la Banca D'Italia in attesa dell'investimento che dovrà essere concordato con la Regione Lombardia.

Le sopravvenienze passive (oneri straordinari) sono costituite dalle minusvalenze realizzate dalle alienazioni degli immobili di cui alle Legge 560/93, da costi di competenza di esercizi precedenti di cui si è venuti a conoscenza nel corso dell'esercizio 2008 e dalla quota corrispondente al reinvestimento in manutenzione ordinaria del 50% del risparmio ICI ottenuto a seguito della nuova normativa regolante detta imposta.

Il Collegio sindacale raccomanda l'applicazione del corretto principio della competenza temporale per l'iscrizione di costi e ricavi.

La morosità, nel corso dell'esercizio chiuso al 31.12.2008 è rimasta sostanzialmente invariata rispetto all'esercizio precedente.

In bilancio non vi sono poste riguardanti crediti inesigibili. In effetti per il recupero dei crediti sono in corso le procedure legali atte allo scopo.

Ratei e risconti attivi e passivi sono stati determinati secondo l'effettiva competenza temporale dell'esercizio.

Gli ammortamenti finanziari sono solo quelli relativi agli stabili costruiti in diritto di superficie ed iscritti nell'apposito fondo.

Per ciò che concerne la gestione immobiliare ad uso diverso da ERP possiamo solo verificare che ha prodotto ricavi per € 170.564 mentre non è possibile la quantificazione dei costi in quanto l'ente non ha posto in essere una contabilità separata per tale gestione.

I lavori di manutenzione effettuati rispondono a quanto previsto dal programma triennale redatto dal Consiglio di Amministrazione. Per l'esercizio in corso è stato predisposto – così come previsto dalla Legge Regionale 27 dell'8.11.2007 e succ. modifiche ed integrazioni – il "Programma di Manutenzione".

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, regolarmente tenute a norma del codice civile.

Esprimiamo pertanto parere favorevole al progetto di bilancio al 31.12.2008, che chiude con un utile di esercizio di € 125.801 così come esprimiamo il nostro parere favorevole circa l'utilizzo dell'utile conseguito a parziale copertura delle perdite pregresse.

I Sindaci

F.to Dr. Mario Antonio Guallini – Presidente

F.to Dr. Gian Paolo Chirichelli – Sindaco Effettivo

F.to Dott. Rag. Laura Lorenza Quaini – Sindaco Effettivo

