

***ALER BERGAMO - LECCO - SONDRIO***

***Bilancio di Previsione***

***Esercizio 2016***

**Relazione del Presidente**  
**a corredo del**  
**Bilancio di Previsione 2016**  
**ALER BERGAMO LECCO SONDRIO**

**Premesse La L.R. 17/2013 di riforma della "governance" delle ALER entrata a regime.**

Con ATTO DI FUSIONE in data 1 Dicembre 2014, dottor Nicoletta Morelli, notaio in Caravaggio ed iscritto al Collegio Notarile di Bergamo, Repertorio n. 57.822 - Raccolta n. 12.854, i tre Enti Pubblici economici "AZIENDA LOMBARDA PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DELLA PROVINCIA DI BERGAMO", "AZIENDA LOMBARDA PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DI LECCO - A.L.E.R." e "AZIENDA LOMBARDA PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DELLA PROVINCIA DI SONDRIO" si sono fusi per incorporazione nell'Ente Pubblico Economico "AZIENDA LOMBARDA PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DELLA PROVINCIA DI BERGAMO".

Per effetto della fusione la denominazione dell'Ente incorporante è divenuta la seguente:

"Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale di BERGAMO - LECCO - SONDRIO"  
in sigla "ALER BERGAMO - LECCO - SONDRIO".

## **Statuto**

La giunta Regionale, con deliberazione N.° X/1875, nella seduta del 23.04.2014, ha approvato lo "SCHEMA TIPO DI STATUTO DELLE AZIENDE LOMBARDE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (ALER) AI SENSI DELL'ART. 14 DELLA L.R. N. 27/2009" da trasmettere al Consiglio Regionale.

Il Consiglio Regionale, con deliberazione 15 luglio 2014 - n. X/424, ha approvato lo "SCHEMA TIPO DI STATUTO DELLE AZIENDE LOMBARDE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (ALER) AI SENSI DELL'ART. 14 DELLA L.R. N. 27/2009".

Nelle "DIRETTIVE ALLE AZIENDE LOMBARDE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE (ALER) PER L'ANNO 2015", approvate dalla Giunta Regionale con D.G.R. N° X/3122, in data 06.02.2015, alla SEZIONE INDIRIZZI - Obiettivi aziendali generali, al punto 2) così si disponeva "Per tutte le ALER, entro il 31 marzo 2015, adottare e trasmettere lo statuto alla Giunta regionale, sulla base dello schema tipo allagato alla DCR n. 424/2014. Sia precisa che le ALER sono tenute ad adottare lo statuto anche qualora il consiglio territoriale non sia stato ancora nominato, trattandosi di atto di grande importanza per la vita aziendale, cui sarà sempre possibile apportare eventuali variazioni successivamente, purché coerenti con lo schema tipo approvato dalla Giunta Regionale.

Questa Azienda, in carenza di nomina del Consiglio Territoriale da parte della Regione, con provvedimento del Presidente n. 21, in data 27 Marzo 2015, ha adottato lo STATUTO della "AZIENDA LOMBARDA PER

L'EDILIZIA RESIDENZIALE DI BERGAMO - LECCO -SONDRIO", ai sensi dell'art. 14, comma 1, della L.R. n. 27/2009 ed inviato, in data 1 Aprile 2015, alla DIREZIONE GENERALE CASA, HOUSING SOCIALE, EXPO 2015 e INTERNAZIONALIZZAZIONE DELLE IMPRESE per l'approvazione. La DIREZIONE GENERALE CASA ha chiesto lievi modifiche, recepite con delibera del Presidente n. 57, in data 30 Giugno 2015, e trasmesso alla Giunta per l'approvazione. Lo STATUTO è stato approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione N° X / 3912, nella seduta del 24/07/2015.

## Osservatorio per la Legalità e la trasparenza

E' stato istituito, con Provvedimento del Presidente n. 25, in data 29 Aprile 2015, l'Osservatorio per la legalità e la trasparenza, ai sensi dell'art. 19 ter, della Legge Regionale 4 dicembre 2009, n. 27 (Direttive Regionali entro il 30 Aprile).

## Consulta degli inquilini e delle loro rappresentanze sindacali

Ai sensi dell'art. 26, comma 2, L.R. 27/2009, è stata istituita, in ogni Unità Operativa Gestionale (Bergamo, Lecco, Sondrio), la consulta degli inquilini e delle loro rappresentanze sindacali (Direttive Regionali entro il 31 Maggio):

- U.O.G. BERGAMO: Provvedimento del Presidente n. 32, in data 29 Maggio 2015;
- U.O.G. LECCO Provvedimento del Presidente n. 33, in data 29 Maggio 2015;
- U.O.G. LECCO Provvedimento del Presidente n. 34, in data 29 Maggio 2015.

## Progetto di realizzazione di un sistema di qualità unificato.

L'ex ALER di Bergamo, al 1° Gennaio 2015, era certificata dalla BUREAU VERITAS, secondo la Norma ISO 9001:2008, sino al 23 Settembre 2016.

L'ex ALER di Sondrio, al 1° Gennaio 2015, era certificata dalla BUREAU VERITAS, secondo la Norma ISO 9001:2008, sino al 4 Dicembre 2016.

L'ex ALER di Lecco è stata certificata BUREAU VERITAS, secondo la Norma ISO 9001:2008, sino 2010; successivamente la certificazione non è più stata rinnovata.

E' stata predisposta la documentazione per estendere la certificazione ISO 9001:2008 alla nuova Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale di BERGAMO - LECCO - SONDRIO, e alle Unità Operative Gestionali di Bergamo e Sondrio; in seguito si estenderà la certificazione anche alla Unità Operativa Gestionale di Lecco.

L'ALER di BERGAMO - LECCO - SONDRIO è stata Certificata ISO 9001 - 2008 in data 9 Giugno 2015 e, nella stessa data sono state Certificate le U.O.G. di Bergamo e Sondrio.

## INTERVENTI EDILIZI IN CORSO DI REALIZZAZIONE

Questa Azienda sta provvedendo al completamento di varie iniziative ed di interventi di manutenzione, recupero e per la realizzazione di nuovi alloggi da destinare alla locazione sia a canone sociale, sia a canone moderato ed alla vendita, alcuni di questi in corso da diversi anni.

### - Unità Operativa Gestionale di Bergamo.

- **Iniziativa in Comune di Bergamo, "Quartiere Autostrada", Via Carnovali nn. 43 - 45 - 47 - 49 - 51 - 53 - 55 - 57 - 59 - 61 - 63 per la realizzazione di n. 90 alloggi da locare a Canone Sociale.**

Il quartiere è stato realizzato dall'Istituto Autonomo Case Popolari di Bergamo tra il 1942 ed il 1944, ed è costituito da n. 6 Edifici collocati sull'area ortogonalmente alle vie Giovanni Carnovali e via Carpinoni, da cui si ha l'accesso e il disimpegno. Alle fine degli anni '50 alcuni edifici sono stati sopralzati di un piano passando da tre a quattro livelli fuori terra.

Il progetto ha previsto il mantenimento integrale delle facciate e la redistribuzione degli spazi abitativi interni per adeguarli alle nuove necessità e funzioni. Sono stati ricavati 90 alloggi e ripropongono sostanzialmente i tagli originariamente esistenti dei bilocali e dei trilocali; uniche particolarità sono i 2 duplex previsti nella parte centrale del corpo di fabbrica parallelo e prospettante su via Carnovali.

Negli spazi tra gli edifici sono stati realizzati n. 82 autorimesse interrato, con accesso da un unico scivolo; le 16 autorimesse fuori terra esistenti sono state mantenute e ristrutturate.

I lavori sono stati ultimati il giorno 20 Marzo 2015, come risulta dal Certificato di Ultimazione Lavori, ad eccezione di alcune opere di finitura e sistemazione esterne. Sono in corso le procedure per il Collaudo Tecnico Amministrativo dell'intervento.

In data 26 Novembre 2015 si è tenuta, alla presenza del Sindaco e delle autorità locali di Bergamo, la cerimonia per la consegna dei primi alloggi ai richiedenti aventi diritto ed ora stanno proseguendo le operazioni per l'assegnazione dei restanti alloggi che si concluderà nei prossimi mesi del 2016.

- **Iniziativa in Comune di Bergamo, Piazza Aquileia, per la realizzazione di n. 33 alloggi da locare a Canone Moderato, n. 7 attività commerciali e terziarie, una sala civica da cedere gratuitamente al comune di Bergamo, la sistemazione della piazza esterna e parcheggi, nell'ambito del Contratto di Quartiere promosso da Regione Lombardia.**

Il progetto consiste nella realizzazione di due edifici, a 4 piani fuori terra oltre ad un piano interrato con orientamento prevalentemente sud/ovest per le zone giorno e nord/est per la zona notte.

Le diverse funzioni delle palazzine sono così suddivise:

- il piano terra è destinato ad attività commerciali, terziarie e pubbliche, più precisamente una sala comunale della superficie lorda di pavimento di mq. 200,00;
- il piano primo, secondo e terzo sono invece destinati all'edilizia Residenziale Pubblica, da locare a Canone Moderato, per complessivi n. 33 alloggi, di cui n. 3 monolocali, n. 15 bilocali, n. 11 trilocali e n. 4 quadrilocali.

I lavori sono stati ultimati il giorno 9 Aprile 2015, come risulta dal Certificato di Ultimazione Lavori, ad eccezione di alcune opere di finitura e sistemazione esterne. Lo stato finale è stato approvato con determina del Direttore Generale N. 99 in data 10 Giugno 2015, il Collaudo Tecnico Amministrativo è stato approvato con determina del Direttore Generale N. 160 in data 27 Agosto 2015.

Si è in attesa della sottoscrizione dell'atto di cessione al Comune di Bergamo di alcune aree a parcheggio pubblico, della sala civica e dell'approvazione del Collaudo delle opere di urbanizzazione realizzate (parcheggi, piazza antistante agli edifici, opere varie di urbanizzazione) e del contestuale versamento all'ALER di somme dovute per opere di urbanizzazione pari ad €. 283.204,42, oltre I.V.A. 10%, per un importo complessivo di €. 311.524,86. Nel frattempo si stanno analizzando le modalità per ridefinire i canoni di locazione degli alloggi da locare a canone moderato in quanto i parametri utilizzati ed il piano economico-finanziario dell'intervento, approvati dal Consiglio di Amministrazione, non sono congruenti ed in linea con il mercato, anche per gli elevati costi dell'intervento.

- **Iniziativa in Comune di Bergamo, Via Borgo Palazzo, per la realizzazione di n. 107 alloggi di E.R.P., con i rispettivi box e cantine, di cui n. 30 in locazione a Canone Sociale, n. 70 a Canone Moderato e n. 7 in locazione a Canone Concordato.**

Il Progetto esecutivo ed il Piano finanziario dell'intervento, approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 29.06.2009, ha previsto la costruzione di 3 edifici, a n. 5 piani fuori terra destinati ad abitazione, oltre a piano interrato per cantine e autobox, così distinti:

- Edificio n. 1, alloggi n. 22, posto ad est dell'area, da locare a Canone Moderato e Convenzionato, di cui n. 16 trilocali con superficie utile di mq. 70,00, n. 4 bilocali con superficie utile di mq. 42,93 e n. 2 monolocali con superficie utile di mq. 28,23;
- Edificio n. 2, alloggi n. 55, posto ad ovest del lotto, da locare a Canone Moderato e Convenzionato, di cui n. 40 trilocali con superficie utile di mq. 70,00, n. 10 bilocali con superficie utile di mq. 42,93 e n. 5 monolocali con superficie utile di mq. 28,23;
- Edificio n. 3, alloggi n. 30, da locare a Canone Sociale, di cui n. 10 trilocali, con superficie utile di mq. 70,00, n. 20 bilocali con superficie utile di mq. 50,00.

A seguito di regolare procedura di appalto i lavori sono stati affidati all'Impresa Steda S.p.A. da Rossano Veneto, che aveva offerto l'importo di €. 8.085.631,72, corrispondente ad un ribasso del 46,495%, oltre ad €. 453.309,88, per oneri di sicurezza non soggetti a ribasso per un Costo di Costruzione di €. 8.538.941,60.

I lavori sono stati consegnati in data 18.12.2009 e l'ultimazione era prevista per il giorno 17.12.2011. A seguito di n. 9 sospensioni del termine utile contrattuale concesse durante l'esecuzione dei lavori per un totale di giorni 405, nonché per le proroghe concesse in occasione delle stesura di n. 3 perizie, approvate dal Consiglio di Amministrazione e dal Direttore Generale, la nuova data per l'ultimazione dei lavori era prevista per il giorno 19.04.2013.

Il Commissario Straordinario dell'ex ALER di Bergamo, con provvedimento n. 23 in data 26 Novembre 2013, preso atto della documentazione del R.U.P e del Direttore dei Lavori ha deliberato:

- la risoluzione del contratto d'appalto stipulato in data 23.11.2010 con l'impresa Steda S.p.A., ai sensi dell'articolo 136 del Decreto legislativo n. 163/2006 e giuste le disposizioni del contratto e del Capitolato Speciale d'Appalto, riservati il risarcimento dei danni ed il ricorso ad ogni altra tutela ai sensi di legge;
- di dare mandato al Responsabile del Procedimento di notificare detta disposizione all'Impresa Steda S.p.A. e di procedere ai sensi di quanto disposto dall'art. 138 del D.Lgs. n. 163/2006.

In data 08.01.2014 è stato redatto lo stato di consistenza delle opere realizzate, in contraddittorio con l'Impresa e sottoscritto dalla stessa unitamente al Direttore dei Lavori e al R.U.P.;

Il Tribunale fallimentare di Venezia, con provvedimento n. 113, in data 22.05.2014, ha decretato lo stato di fallimento dell'Impresa Steda S.p.A. nominando contestualmente il curatore fallimentare nella persona del Dott. Andrea Peruffo;

La Direzione Lavori ha provveduto alla redazione, in data 25.09.2014, dello Stato Finale dei lavori eseguiti e contabilizzati dal quale emerge un credito a favore dell'ALER di €. 546.060,74.

L'impresa e per essa il Curatore Fallimentare, nonostante sia stata invitata per la sottoscrizione dello Stato Finale dei Lavori, con nota trasmessa dal Responsabile del Procedimento tramite PEC in data 04.10.2014, non si è presentata entro il termine di 30 giorni, per cui, ai sensi di quanto disposto dall'art. 201, comma 3, del D.P.R. 207/2010, *"il conto finale si ha come da lui definitivamente accettato"*;

Il Direttore Generale con determina n. 37, in data 15 Dicembre 2014, ha approvato lo stato finale dei lavori.

Il Direttore Generale, con determina n. 90, in data 19 Maggio 2015, ha approvato il Certificato di Collaudo ed ha dato mandato al Responsabile del Procedimento di procedere alla escussione della Polizza Fideiussoria per il recupero del credito nei confronti dell'Impresa STEDA S.p.A. in fallimento.

Con determina del Direttore Generale N. 102, in data 19 Giugno 2015, sono stati indicati gli indirizzi progettuali per il completamento dell'iniziativa, con la suddivisione in tre lotti funzionali dell'intervento, di cui il lotto n. 1 "impiantistico" e i lotti n. 2 e 3 "edili".

Il Direttore Generale con determina n. 163, in data 1 Settembre 2015, ha nominato Responsabile del Procedimento per i lavori di completamento l'Arch. Antonio Saligari, della U.O.G. di Sondrio.

Il Progetto esecutivo è stato approvato con determina del Direttore Generale, N. 213, in data 6 Novembre 2015, e con lo stesso provvedimento è stata autorizzata l'espletamento della gara d'appalto del Lotto 1.

I lavori sono stati affidati, con provvedimento del 22 Dicembre 2015, all'impresa TERMOTECNICA SEBINA S.R.L., via Battisti n. 68, Costa Volpino (BG) e si è in attesa della verifica, con esito positivo dei requisiti dichiarati in sede di gara d'appalto, ai sensi dell'art. 38 del D.Lgs. 163/2006.

- **Iniziativa in Comune di Calvenzano, "Quartiere Le Vesture", Via Roma n. 47 - 49, per la costruzione di un edificio, per complessivi n. 12 alloggi, con relativi servizi, cantine e n. 12 autobox, da destinare alla Vendita.**

Il fabbricato, a tre piani fuori terra, è costituito da n. 12 alloggi, distribuiti da due vani scala, così distinti:

- n. 6 trilocali, con superficie utile di mq. 70,17;
- n. 4 trilocali, con superficie utile di mq. 67,51;
- n. 2 bilocali, con superficie utile di mq. 47,32.

I lavori sono ultimati e il Direttore dei Lavori, in data 12 Novembre 2014, ha provveduto alla redazione dello Stato Finale, regolarmente sottoscritto dall'Impresa appaltatrice, dal quale risulta l'ammontare complessivo dei lavori pari ad €. 856.669,41.

Con Determina del Direttore Generale N. 69, in data 6 Maggio 2015, è stato approvato lo Stato Finale relativo al Completamento dell'iniziativa.

Il Certificato di Collaudo Tecnico Amministrativo è stato approvato con determina del Direttore Generale N. 93, in data 8 Giugno 2015, con la contestuale liquidazione Saldo dell'Impresa, previa presentazione della polizza fideiussoria di cui all'art. 141, comma 9, del decreto legislativo n. 163/2006.

Si stanno completando gli atti susseguenti al collaudo e definendo i prezzi di vendita degli alloggi, in diminuzione rispetto a quanto approvato dal precedente Consiglio di Amministrazione.

- **Progetto "PROBIS"**

La DIREZIONE GENERALE CASA, HOUSING SOCIALE E PARI OPPORTUNITA', PROGRAMMAZIONE POLITICHE ABITATIVE STRUMENTI DI GESTIONE DEL PATRIMONIO ABITATIVO, con nota in data

11.06.2014, protocollata in data 13.06.2014, avente per oggetto: Progetto Comunitario PROBIS - Manifestazione d'interesse alla partecipazione, ha informato tutte le ALER rispetto alla possibilità di partecipare al programma comunitario che già coinvolge la Regione Lombardia;

In particolare, lo scopo del progetto PROBIS, ammesso al finanziamento, comunitario è la definizione di procedure innovative e replicabili di appalto pubblico, che stimolino l'innovazione, con particolare riferimento alla riqualificazione energetica del patrimonio edilizio pubblico dei partner coinvolti nel progetto;

Il progetto ha la durata di 36 mesi e prevede una prima fase di definizione della gara d'appalto (attraverso il coinvolgimento del sistema produttivo e della ricerca) e una seconda fase di realizzazione delle opere di riqualificazione.

Le varie attività sono suddivise all'interno del paternariato che è composto da 10 soggetti molto qualificati e localizzati in Italia, Spagna, Svezia e Ungheria;

Il Budget approvato dalla Commissione Europea prevede, per Regione Lombardia, un trasferimento a fondo perduto di €. 410.797,38, di cui €. 171.000,00 finalizzati alla realizzazione di un appalto pilota del valore complessivo di €. 900.000,00;

I restanti €. 239.797,38 sono destinati alla copertura delle spese preliminari alla fase di realizzazione dell'appalto (spese di personale, viaggi, consulenze,)

La Regione Lombardia, con deliberazione n. X/1618, del 04.04.2014, avente per oggetto: PARTECIPAZIONE DELLA REGIONE LOMBARDIA AL PROGRAMMA COMUNITARIO "CIP ENTREPRENEURSHIP AD INNOVAZION PROGRAMME (EIP)" IN FAVORE DEL PROGETTO "PROBIS" - PROCUREMENT OF BUILDING INNOVATIVE SOLUTIONS", ha deliberato:

1. di dare mandato al Direttore Generale della DG CASA, Housing sociale e pari opportunità di rappresentare Regione Lombardia nell'ambito della procedura di sottoscrizione del "Consortium agreement" (Contratto di Paternariato) e delle successive procedure operative relative al progetto ammesso dalla Commissione Europea alla fase di negoziazione in data 13 settembre 2013;
2. di precisare che il progetto PROBIS comprende la definizione di una procedura innovativa di appalto e la conseguente realizzazione di un appalto del valore di €. 900.000,00 da parte di un'Azienda Residenziale Pubblica (ALER) che sarà individuata attraverso una manifestazione di interesse;
3. di specificare che il cofinanziamento a carico di Regione Lombardia, ammontante ad €. 12.620,92, sarà interamente coperto con la valorizzazione dei costi del personale incaricato di seguire operativamente lo sviluppo del progetto;
4. di autorizzare il dirigente responsabile del progetto a recepire, durante l'attuazione del progetto, eventuali osservazioni della Commissione Europea che non comportino modifiche

sostanziali all'impianto di progetto;

5. di individuare quale responsabile amministrativo del progetto, il Direttore Generale della DG Casa Housing sociale e Pari opportunità o suo delegato;

Nel merito la DIREZIONE GENERALE CASA, HOUSING SOCIALE E PARI OPPORTUNITA', PROGRAMMAZIONE POLITICHE ABITATIVE STRUMENTI DI GESTIONE DEL PATRIMONIO ABITATIVO, ha chiesto di segnalare al più presto l'eventuale interesse dell'Azienda, in modo di verificare la fattibilità di coinvolgimento all'interno del paternariato ed avviare tutte le operazioni necessarie.

Questa Azienda ha individuato in comune di Treviglio due interventi, con tipologie costruttive differenti, per aderire al progetto "PROBIS":

- via Filzi n. 11 - 13 - 15 : n. 3 Edifici, a torre, costituiti da 7 piani, di cui il piano terra destinato a porticato, box e locali comuni, mentre i restanti 6 piani a residenza, per complessivi n. 54 alloggi, n. 18 per torre;
- via Mulini dal 10 al 20 Edifici articolato, a 4 piani, di cui il piano terra destinato a porticato, box e locali comuni, mentre i restanti 3 piani a residenza, per complessivi n. 54 appartamenti.

E' stata predisposta per i due interventi, in data 1 e 7 Luglio 2014 la diagnosi energetica, per verificare ed analizzare lo stato di fatto e predisporre i progetti di manutenzione straordinaria e recupero energetico.

In data 31 Luglio 2014 la Direzione Generale Casa, Housing Sociale, ha ribadito che i fondi a disposizione sono circa €. 220.000,00 a fondo perduto, a copertura del QTE di appalto e di altre spese (personale, consulenze legali e tecniche..);

E' stato predisposto un progetto preliminare con una stima presunta dei costi per realizzare gli interventi con il seguente Quadro Tecnico Economico:

- Importo Lavori in appalto	€.	1.100.000,00	
- Spese Tecniche 10%	€.	110.000,00	
- Consulenze, Spese d'appalto, documenti di gara 2%	€.	22.000,00	
- Missioni, viaggi, trasferte, alberghi 1%	€.	11.000,00	
- Traduzioni, convegni, documentazioni, comunicazione corsi di formazione, aggiornamento, 2%	€.	11.000,00	
- TOTALE	€.	1.254.000,00	
- IVA 10% su €.	1.100.000,00	€.	110.000,00
- Costo Complessivo Intervento	€.	1.364.000,00	

In data 1 Dicembre 2014 è stato dato mandato, dal Presidente, alla "ENVIRONMENT PARK SPA" di rappresentare l'Azienda nei confronti dell'Unione Europea per tutti i rapporti inerenti il progetto "PROBIS".

Con nota in data 3 Dicembre 2014 è stata trasmessa alla "ENVIRONMENT PARK SPA" una "Declaration on Honour on the exclusion criteria and absence of conflict interest".

In data 6 Giugno 2015 è stata pubblicata sulla Gazzetta Europea l'Avviso di Preinformazione relativo ai lavori e alle opere da realizzare di cui al PROBIS.

Si è tenuta in data 30 Settembre 2015, presso la sede dell'ANCE di Bergamo una "Consultazione aperta con il mercato" per la presentazione del progetto PROBIS e per un approfondimento dell'appalto di Treviglio, suddivisa in tre sessioni:

- Saluti Istituzionali;
- Presentazione del progetto e approfondimento dell'appalto di Treviglio;
- Dialogo tecnico aperto con le imprese;
- Visita tecnica agli edifici di Treviglio

L'iniziativa ha avuto un ottimo successo, con l'intervento di relatori tecnici qualificati e vari operatori ed imprese presenti sul mercato della "riqualificazione energetica", con domande, richieste specifiche e suggerimenti;

Si sono predisposte relazioni tecniche dei due interventi, aggiornate con i contributi e i suggerimenti degli interlocutori presenti alla consultazione.

#### **Interventi di Manutenzione Straordinaria**

- Manutenzione Straordinaria consistente nelle opere di impermeabilizzazione ascensore e rampa di accesso alle autorimesse interrato edificio sito in Comune di Zanica, Via Padre Davide:
  - Approvazione Certificato di Regolare Esecuzione con determina N. 88 in data 19 Maggio 2015.
- Manutenzione Straordinaria consistente nella installazione di nuovi impianti ascensori in Comune di Bergamo, Via Domenico Savio 14 - 20 - 24 e Via S. Giovanni Bosco n. 52:
  - Approvazione Certificato di Regolare Esecuzione con determina N. 94 in data 10 Giugno 2015.
- Manutenzione Straordinaria del complesso edilizio sito in Comune di Bergamo "Quartiere Clementina", Via Rovelli 36/1 -12:
  - Approvazione Certificato di Regolare Esecuzione con determina N. 101 in data 18 Giugno 2015.

Il complesso edilizio di Via Rovelli, per complessivi n.144 alloggi, è stato oggetto nei primi anni 2000 di un intervento di riqualificazione edilizia durante il quale, oltre ad adeguare strutturalmente e funzionalmente gli alloggi, sono stati ricavati i box pertinenziali mediante la costruzione di due piani interrati;

Durante la fase di collaudo è emerso che l'impianto fognario delle acque nere e bianche non era stato realizzato a regola d'arte, causando frequenti rigurgiti e distacchi dei giunti principali, ed il sistema di impermeabilizzazione del solaio di copertura dei giardini pensili presenta gravi infiltrazioni d'acqua.

Le problematiche dell'impianto fognario costringevano l'azienda a frequenti interventi di pulizia dei tratti interessati dai difetti costruttivi al fine di limitare i danni che la fuori uscita di liquami comporta, anche dal punto di vista igienico sanitario.

Le diffuse infiltrazioni provenienti dalla soletta a copertura dei giardini pensili avevano reso di fatto inutilizzabili una settantina di box interrati, causando disagi all'inquinato e danni economici all'azienda derivanti dall'impossibilità di procedere alla locazione dei box interessati dalle infiltrazioni.

Nelle more della definizione della vertenza giudiziaria nei confronti delle imprese realizzatrici delle opere contestate, il Servizio Tecnico ha provveduto alla stesura del progetto esecutivo degli interventi risolutivi delle problematiche sopra evidenziate e che comportano il rifacimento sia dell'impianto fognario che dell'impermeabilizzazione dei giardini pensili e dei vialetti pedonali per un costo complessivo a Collaudo di €. 1.467.108,80.

## Unità Operativa Gestionale di Lecco.

- **Iniziativa in Comune di Lecco, Via Monsignor Polvara, Intervento 02, per la realizzazione di un intervento, per complessivi n. 36 alloggi, di cui n. 18 da locare a canone sociale e n. 18 a canone moderato**

L'edificio, a 6 piani fuori terra destinati a residenza, oltre a due piani interrati per servizi, cantine ed autobox, è costituito da due corpi di fabbrica accostati, distribuiti da due vani scala, per complessivi n. 36 alloggi, con la seguente tipologia:

- n. 12, con superficie utile di mq. 87,62;
- n. 10, con superficie utile di mq. 87,84;
- n. 2, con superficie utile di mq. 58,43;
- n. 12, con superficie utile di mq. 42,12.

I lavori sono ultimati e il Direttore dei Lavori, in data 31.12.2014, ha provveduto alla redazione dello Stato Finale, sottoscritto dall'Impresa Appaltatrice, dal quale si evince l'ammontare complessivo dei lavori pari ad €. 2.586.720,89.

Gli alloggi sono stati consegnati agli assegnatari in data 23 Luglio 2015 alla presenza del Sindaco, del Prefetto, del Questore e dei Comandanti delle Forze dell'Ordine Locali.

In data 22 Luglio 2015 è stato redatto il Collaudo Tecnico Amministrativo, approvato con determina del Direttore Generale n. 166 del 16.09.2015.

**- Iniziativa in Comune di Lecco, Via Monte Sabotino, per la realizzazione di un intervento, per complessivi n. 14 alloggi, da locare a canone sociale.**

L'edificio, a 3 piani fuori terra per abitazione, oltre a un piano interrato per cantine, autobox e locali comuni.

Le unità abitative in corso di realizzazione, hanno le seguenti tipologie:

- Scala 01:
  - Alloggio n. 01 (P.T.) - Su. mq. 57,19-Sl. mq. 69,94;
  - Alloggio n. 02 (P.T.) - Su. mq. 71,39-Sl. mq. 88,79;
  - Alloggio n. 03 (P.1°) - Su. mq. 71,37-Sl. mq. 86,33;
  - Alloggio n. 04 (P.1°) - Su. mq. 71,41-Sl. mq. 88,79;
  - Alloggio n. 05 (P.2°) - Su. mq. 71,37-Sl. mq. 86,33;
  - Alloggio n. 06 (P.2°) - Su. mq. 71,41-Sl. mq. 88,79;
- Scala 02
  - Alloggio n. 01 (P.T.) - Su. mq. 69,10-Sl. mq. 88,39;
  - Alloggio n. 02 (P.T.) - Su. mq. 50,62-Sl. mq. 63,45;
  - Alloggio n. 03 (P.1°) - Su. mq. 55,23-Sl. mq. 70,07;
  - Alloggio n. 04 (P.1°) - Su. mq. 50,27-Sl. mq. 63,89;
  - Alloggio n. 05 (P.1°) - Su. mq. 50,66-Sl. mq. 62,03;
  - Alloggio n. 06 (P.2°) - Su. mq. 55,23-Sl. mq. 70,07;
  - Alloggio n. 07 (P.2°) - Su. mq. 50,27-Sl. mq. 63,89;
  - Alloggio n. 08 (P.2°) - Su. mq. 50,66-Sl. mq. 62,02.

Il Costo di Costruzione dell'intervento ammonta ad €. 1.194.093,30, di cui l'85% realizzati dall'Impresa aggiudicataria dei lavori che non intende completare l'Intervento. Si Stanno definendo le procedure per la risoluzione consensuale del contratto e l'affidamento delle opere di completamento impiantistiche ai sub-appaltatori dell'impresa già aggiudicataria e le opere edili mediante affidamento diretto ai sensi dell'art. 125, comma 6, lett. f del D.P.R. 163/2006 interpellando e operatori economici. I lavori verranno terminati entro il primo semestre 2016 e successivamente verranno assegnati gli alloggi.

**- Unità Operativa Gestionale di Sondrio**

**- Iniziativa in Comune di Sondrio, Via Camozzi n. 9, per la realizzazione di un intervento per complessivi n. 12 alloggi, cantine, autobox da locare a canone sociale.**

Nella predisposizione del progetto sono state adottate tutte le tecnologie per realizzare un edificio con caratteristiche di efficienza energetica per essere definito "Casa passiva" e certificato "PASSIVHAUS", con un fabbisogno energetico convenzionale inferiore a 15 kWh al mq anno.

Questi obiettivi si raggiungono attraverso un progetto architettonico ed energetico mediante una analisi "maniacale" dei componenti edilizi e costruttivi dell'edificio; in particolare devono essere esaminati e "studiati" in modo scrupoloso e dettagliato i diversi particolari costruttivi per evitare "sprechi" di energia.

L'attenzione non si è limitata alla progettazione ma ha seguito e condizionato tutte le fasi di realizzazione dell'opera.

L'edificio, a quattro piani fuori terra destinati all'abitazione, oltre il piano seminterrato per cantine, autobox e servizi.

Un vano scala con ascensore distribuisce i 12 alloggi così distinti:

- n. 4 bilocali, con superficie utile di mq. 52,28 e terrazzo;
- n. 4 bilocali, con superficie utile di mq. 45,09;
- n. 4 bilocali, con superficie utile di mq. 66,36 e terrazzo.

Le opere sono ultimate ed è in corso la contabilizzazione finale dei lavori.

Il Costo di Costruzione di progetto dell'intervento ammonta ad €. 1.040.000,00.

Gli alloggi sono stati consegnati, alla presenza del Sindaco di Sondrio e delle autorità locali in data 22 Ottobre 2015.

Si stanno completando le operazioni per il Collaudo Tecnico Amministrativo.

**- Iniziativa in Comune di Morbegno, Via Ligari, per la realizzazione di due edifici, per complessivi n. 24 alloggi, posti auto esterni, da locare a canone sociale.**

Il progetto prevede la costruzione di due palazzine simmetriche, a tre piani fuori terra, destinati a residenza.

Ogni palazzina è costituita da n. 12 alloggi, distribuiti da un vano scala con ascensore, così distinti:

- n. 6 trilocali con superficie utile di mq. 56,12 e terrazzo;
- n. 6 bilocali con superficie utile di mq. 45,61 e terrazzo;

Un separato corpo fuori terra è destinato a Centrale Termica ove sarà installato l'impianto geotermico.

Lungo la via Lipari è prevista la formazione di un marciapiede e un collegamento centrale ai due edifici; sul limite del lotto, a Nord e a Sud, sono progettate due ampie aree destinate a parcheggio, parte ad uso privato e parte ad uso pubblico, con i relativi collegamenti pedonali ai fabbricati. L'intervento verrà realizzato nel rispetto di quanto previsto nella Convenzione sottoscritta tra l'ALER e il Comune.

I lavori sono stati appaltati con contratto principale stipulato in data 04.09.2012, all'Impresa "LAMONA MOREDA S.R.L., con sede a Forlì, viale Filippo Corridoni n. 2, per un importo di €.

1.507.868,50. In data 09.10.2012 è stato sottoscritto in verbale di consegna e i lavori dovevano essere completati entro il 12.04.2014. Durante il corso dei Lavori alla Ditta sono stati contestati con verbali del 25.03.2014 e del 14.04.2014, il mancato rispetto del cronoprogramma e una grave violazione degli obblighi di custodia del cantiere, abbandonato dall'Impresa.

Pertanto l'Azienda ha dovuto provvedere alla risoluzione contrattuale con provvedimento in data 23.07.2014 per grave inadempimento.

In data 03.09.2014 è stato redatto lo stato di consistenza e visita di accertamento dei lavori eseguiti in contraddittorio con l'Impresa e sottoscritto dalla stessa unitamente al Direttore dei Lavori e al R.U.P. Dallo stato di consistenza si è riscontrata la sostanziale conformità sull'eseguito rispetto al progetto e agli atti contabili.

A seguito della proposta della D.L., espressa nella relazione particolareggiata in data 11.06.2014, di ricorrere all'escussione della cauzione definitiva prestata dall'esecutrice ai sensi dell'art. 35 del capitolato speciale d'appalto, si è provveduto alla escussione della Polizza Fideiussoria dalla Assicurazione per l'importo di €. 93.119,07.

In data 28.10.2014 è stato predisposto e redatto dall'Ing. Felice Del Nero il Certificato di precollauda statico in corso d'opera relativo alle opere in conglomerato cementizio armato per i lavori eseguiti rilevandone la conformità alle previsioni progettuali e alle norme.

E' stato predisposto il nuovo progetto per il completamento dell'intervento con un costo di costruzione pari ad €. 1.498.500,00.

Si sono concluse le procedure di verifica e validazione del progetto e nei primi mesi del 2016 si appalteranno i lavori per il completamento dell'iniziativa.

## **INTERVENTI EDILIZI IN PROGETTO SU IMMOBILI DI PROPRIETA' ALER**

- **La Giunta Regionale con Deliberazione n. X/3577, in data 14 Maggio 2015, ha approvato il programma annuale di attuazione per il 2015 del PRERP 2014-2016 approvato con d.c.r. 30 luglio 2014, n. 456. Primo provvedimento;**

Le risorse finanziarie messe a disposizione della Giunta Regionale ammontano ad oltre 85 milioni di Euro. Destinatari del finanziamento sono le ALER e i Comuni proprietari di alloggi di edilizia residenziale pubblica situati nei comuni appartenenti alle prime cinque fasce di intensità del fabbisogno abitativo individuate dal PRERP 2014 - 2016, e precisamente:

- Acuto di Milano
- Da Capoluogo (le città di Bergamo, Lecco e Sondrio);
- Critico (non vi sono nell'elenco Comuni nelle Province di Bergamo, Lecco, Sondrio);
- Elevato (l'unico Comune, ubicato nelle tre Province è Treviglio (BG);

- ☛ In Aumento (i comuni ubicati nei territori delle tre Provincie sono Orio al Serio (BG), Almè (BG), Curno (BG), Ponte San Pietro (BG), Romano di Lombardia (BG), Verdellino (BG), Torre Boldone (BG), Calusco d'Adda (BG), Azzano San Paolo (BG), Malgrate (LC), Morbegno (SO);

**Interventi e i costi ammissibili:**

Erano previste due tipologie di interventi ammissibili quali:

- a) Interventi di lieve entità (per cui si preveda una spesa inferiore a €.15.000,00 per alloggio) finalizzati a rendere prontamente disponibili alloggi sfitti inutilizzabili mediante lavorazioni di manutenzione ed efficientamento. Tali alloggi devono essere assegnati alle categorie sociali individuate all'art.1 comma 1 della Legge 8 febbraio 2007, n. 9 a condizione che i soggetti appartenenti a tali categorie siano collocati utilmente in graduatoria per l'accesso agli alloggi, ai sensi dell'art.4, comma 4, della Legge n. 80/2014;
- b) Interventi di ripristino di alloggi di risulta e di manutenzione straordinaria da attuare mediante la realizzazione di una delle seguenti tipologie di intervento (con un limite massimo di € 50.000,00 per alloggio):
  - b.1 interventi volti al recupero di alloggio inutilizzato;
  - b.2 Interventi di frazionamento di alloggi volti ad incrementare la disponibilità;
  - b.3 Interventi di accorpamento di alloggi finalizzati al superamento delle dimensioni minime considerate sottosoglia dalla normativa;
  - b.4 Rimozione di manufatti e componenti edilizie con presenza di materiali nocivi e pericolosi quali amianto, piombo ecc.;
  - b.5 Interventi di efficientamento energetico degli edifici da perseguire mediante il miglioramento dei consumi di energia e l'innalzamento di almeno una classe della prestazione energetica o la riduzione di almeno il 30% dei consumi registrati nell'ultimo biennio di utilizzazione dell'immobile;
  - b.6 Interventi di manutenzione straordinaria anche delle parti comuni dell'organismo abitativo;
  - b.7 Interventi di superamento barriere architettoniche;
  - b.8 Messa in sicurezza delle componenti strutturali degli immobili mediante interventi di adeguamento o miglioramento sismico.

Successivamente con Decreto del Dirigente dell'unità organizzativa n. 4832 in data 11.06.2015 è stato approvata la manifestazione di interesse per gli interventi di recupero e di riqualificazione del patrimonio di E.R.P. in attuazione dell'art. 4 della legge 80/2014 ai sensi della DGR 14.05.2015 n. 3577.

Nell'Allegato sono indicate le risorse destinate, le modalità per presentare le richieste di finanziamento, il tetto massimo complessivo di contributo assegnabile a ciascun ente, i criteri per la valutazione delle proposte, i termini di presentazione.

**Tetto massimo di contributo assegnabile per l'ALER di BERGAMO - LECCO - SONDRIO**

- ☛ per la tipologia a) Enti con patrimonio di alloggi ERP da 5.001 a 10.000 max €. **400.000**

- per la tipologia b) Enti con patrimonio di alloggi ERP da 5.001 a 10.000 max **€. 3.000.000**

L'Azienda per ottenere i maggiori punteggi ed avere maggiori possibilità di finanziamento ha presentato proposte solo nei tre comuni Capoluogo di Bergamo, Lecco, Sondrio.

Inoltre priorità per ottenere i finanziamenti, a parità di punteggio ottenuto, era la data di presentazione del 15 Luglio 2015 alle ore 12.00; le richieste di finanziamento sono state consegnate in tale data.

Successivamente la Regione Lombardia, non essendo pervenute un numero di richieste di finanziamento tale da coprire le somme stanziare, con Provvedimento in data 28 Luglio 2015, ha riaperto i termini con scadenza di presentazione entro il 4 Settembre 2015; l'Azienda ha presentato ulteriori richieste di finanziamento.

**Con Decreto N. 7706 del 23.09.2015 sono state finanziate le seguenti iniziative:**

**Allegato 1A Interventi Ammissibili e finanziabili**

**Intervento Linea a)(Recupero alloggi inutilizzati)**

U.O.G	Alloggi n.	Costo Intervento (IVA Inclusa) €.	Finanziamento ammissibile e finanziabile €.	Quota a carico ALER €.
Bergamo	3	228.798,37	45.000,00	183.798,37
Bergamo	7	228.798,37	105.000,00	123.798,37
Lecco	12	213.848,00	152.216,24	61.631,76
Sondrio	13	330.060,36	195.000,00	135.060,36
Sondrio	4	87.348,86	60.000,00	27.348,86
<b>Totali</b>	<b>39</b>	<b>1.088.853,96</b>	<b>557.216,24</b>	<b>531.637,72</b>

**Allegato 1B Interventi Ammissibili e finanziabili**

**Interventi linea b)**

Linea	U.O.G.	Alloggi n.	Costo Intervento IVA compresa €.	Finanziamento ammissibile e finanziabile €.	Quota a Carico ALER €.	Tipologia intervento
Linea b1)	Bergamo	9	378.631,03	327.948,14	50.682,89	Rec. all. inutilizzato
Linea b1)	Bergamo	3	134.934,53	116.872,43	18.062,10	Rec. all. inutilizzato
Linea b1)	Lecco	0	0	0	0	Rec. all. inutilizzato
Linea b1)	Sondrio	14	979.177,56	700.000,00	279.177,56	Rec. all. inutilizzato
<b>Totali Linea b1)</b>		<b>26</b>	<b>1.492.743,12</b>	<b>1.144.820,57</b>	<b>347.922,55</b>	Rec. all. inutilizzato

Linea b5)	Bergamo	0	0	0	0	Interv. efficien energ.
	Sondrio Torre Y21		211.429,60	183.128,00	28.301,60	Interv. efficientamento energetico
	Sondrio Torre Y17		211.429,60	183.128,00	28.301,60	Interv. efficientamento energetico
	Sondrio Torre Z20		191.668,40	166.012,00	25.656,40	Interv. efficientamento energetico
	Sondrio L. 640/54		224.824,04	194.729,48	30.094,56	Interv. efficientamento energetico
	Lecco via Montebello		935.550,00	762.300,00	173.250,00	Interv. efficientamento energetico
	Lecco via Giusti 15.		425.050,00	346.500,00	78.550,00	Interv. efficientamento energetico
	Sondrio Torre Z19		191.668,40	166.012,00	25.656,40	Interv. efficientamento energetico
	Sondrio Torre Z18		191.668,40	166.012,00	25.656,40	Interv. efficientamento energetico
	Lecco via Giusti 19		637.865,00	519.750,00	118.125,00	Interv. efficientamento energetico
	Sondrio Via Maffei 29/29A		431.800,00	374.000,00	57.800,00	Interv. efficientamento energetico
	Sondrio Via Maffei 31 B		358.140,00	310.200,00	47.940,00	Interv. efficientamento energetico
<b>Totali Linea b5)</b>			<b>4.011.093,44</b>	<b>3.371.771,48</b>	<b>639.331,96</b>	<b>Interv. efficientamento energetico</b>
<b>Linea b8)</b>	<b>Lecco via Turbada 12-18.24</b>		<b>3.000.000,00</b>			<b>Messa in sicurezza componenti strutturali</b>
			<b>1.000.000,00</b>	<b>716.498,72</b>	<b>283.501,28</b>	
<b>Totali Linea b1)-b5)-b8</b>			<b>6.503.836,56</b>	<b>5.233.090,77</b>	<b>1.270.755,79</b>	

### Allegato 2B Interventi Ammissibili e non finanziabili

Linea b)	U.O.G.	Alloggi n.	Costo Intervento IVA compresa €.	Finanziamento ammissibile e non finanziabile €.	Quota a Carico ALER €.	Tipologia intervento
Linea b8)	Lecco via Turbada 12-18.24		2.000.000,00	1.233.501,28	766.498,72	Messa in sicurezza componenti strutturali
Linea b6)	Sondrio Torre Z18-Z19-Z20		901.700,00	781.000,00	120.700,00	Interv. manutenzione straordinaria parti comuni
<b>Totali</b>			<b>2.291.700,00</b>	<b>2.014.501,28</b>	<b>887.198,72</b>	

Con decreto del Ministero delle Infrastrutture N. 9908, in data 12 Ottobre 2015 sono stati approvati e finanziati gli interventi di cui all'allegato 1A) e 1B).

**Con Decreto del Dirigente della DIREZIONE GENERALE CASA N. 10753 del 02.12.2015, sono stati finanziati i primi 44 progetti in graduatoria della Linea a), il cui importo è imputato al capitolo dell'esercizio finanziario 2015. I lavori devono concludersi entro il 31 Gennaio 2016 (entro 60 giorni dalla data di approvazione del decreto).**

Per quanto riguarda la nostra Azienda trattasi di un totale di n. 28 alloggi, così distinti:

- U.O.G. Bergamo: alloggi 3;
- U.O.G. Lecco: alloggi 12;
- U.O.G. Sondrio: alloggi 13

I lavori per il recupero dei 28 alloggi sfitti sono stati tutti appaltati.

- **La Giunta Regionale con Deliberazione n. X/4142, nella seduta del 8 Novembre 2015, in data 14 Maggio 2015, ha approvato il "SECONDO PROGRAMMA DI ATTUAZIONE DEL PRERP 2014 - 2016, APPROVATO CON DCR 30 LUGLIO 2014, N. 456.**

Il Provvedimento programma le risorse sulla base delle priorità individuate nel PRERP secondo le seguenti linee di azione:

#### **Linea di Azione A**

INTERVENTI DI COMPLETAMENTO DEI PROGRAMMI DI RIMOZIONE DELL'AMIANTO DAGLI IMMOBILI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DELLE ALER.

La D.G. CASA, HOUSING SOCIALE E INTERNAZIONALIZZAZIONE DELLE IMPRESE, con D.d.s. 5 Febbraio 2015, - n. 890, aveva approvato un invito ha presentare proposte per l'accesso ai contributi a fondo perduto riservato ad interventi di rimozione dell'amianto.

La U.O.G. di Lecco ha presentato entro 15 giorni dalla pubblicazione sul BURL dell'invito una richiesta per ottenere un finanziamento per Lecco, via Turbada n. 12 - 18 - 24.

Con decreto N. 2556 del 31.03.2015, sono stati finanziati i primi n. 23 interventi presentati per un importo di €. 8.137.000,00. L'iniziativa di Lecco, via Turbada ha ottenuto un contributo a fondo perso per la somma di €. 84.060,00. E' stato approvato, nei termini indicati dalla Regione, il progetto definitivo/esecutivo ed l'avvio dei lavori doveva avvenire entro 9 mesi dalla data di approvazione del progetto. I lavori sono stati affidati con determina del direttore generale n. 218 in data 19 Novembre 2015 e consegnati alle Imprese aggiudicatarie con verbali del 10 Dicembre 2015.

Il successivo decreto n. 10847 del 03.12.2015, per un importo pari ad €. 15.152.814,00, consentirà il finanziamento della totalità dei progetti finalizzati alla bonifica di tutti gli alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà delle Aler, che sono stati ammissibili con DDS del 31.03.2015.

## - Linea di Azione B

### INTERVENTI PER IL SOSTEGNO ALLA REALIZZAZIONE DI PIANI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA DEL PATRIMONIO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DELLE ALER

#### 1. Finalità e oggetto

Riqualificazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, con una specifica attenzione agli interventi di riqualificazione integrale dei fabbricati.

Le Aler devono predisporre un piano che copra il periodo 2015-2018.

#### 2. Tipologia di interventi ammissibili

- Manutenzione Straordinaria delle parti comuni dei fabbricati;
- Adeguamento per prevenzioni incendi, ai sensi del D.P.R. 151/2001;
- Adeguamento canne fumarie e impiantistica termica/elettrica/idraulica;
- Rimozione di manufatti e componenti edilizie con presenza di materiali nocivi e pericolosi quali amianto, piombo, ecc.
- Efficientamento energetico degli edifici;
- Messa in sicurezza delle componenti strutturali degli immobili mediante interventi di adeguamento o miglioramento sismico:

#### 3. Riparto delle risorse

Le risorse complessivamente disponibili pari ad €. 106.500.000,00 sono ripartite tra le Aler in base all'entità del patrimonio posseduto.

La somma destinata all'ALER di BERGAMO-LECCO-SONDRIO ammonta ad €. 9.143.007,88.

Ciascuna azienda potrà utilizzare eventuali ribassi di gara per finanziare ulteriori interventi analoghi a quelli ammissibili, a seguito di apposita comunicazione alla Regioni che individui correttamente le tipologie degli interventi e le risorse necessarie.

#### 4. Spese ammissibili

Il finanziamento concesso è a fondo perduto, nella misura del 100% dei costi ammissibili. Sono considerate ammissibili solo le spese relative ai lavori, ai costi per la sicurezza e ai costi riferiti all'IVA. Non possono essere ammesse, invece, le spese riferite alla progettazione e gli oneri vari..

#### 5. Termini

Entro il 16 novembre 2015 le Aler devono presentare un piano triennale di manutenzione straordinaria corredato, a pena di inammissibilità, dei relativi progetti preliminari, quadri tecnici-economici e da un dettagliato cronoprogramma di spesa, approvati.

Entro il 15 dicembre 2015, la direzione generale competente completerà l'istruttoria dei piani presentati, mediante provvedimento di approvazione.

Entro il 30 settembre 2016 dovranno essere avviati almeno il 30% dei lavori.

Entro il 31 ottobre 2018 dovranno concludersi tutte le opere ammesse al finanziamento.

Il mancato avvio nei termini dei lavori nei tempi sopraindicati comporta l'automatica decadenza del finanziamento.

## Linea di Azione C

**INTERVENTI DI INSTALLAZIONE DI SISTEMI DI VIDEO SORVEGLIANZA FINALIZZATI IN PARTICOLARE A SCORAGGIARE IL FENOMENO DELLE OCCUPAZIONI ABUSIVE.**

### 1. Finalità e oggetto

Attivazione di un piano di monitoraggio anche con strumenti di video sorveglianza, nei quartieri più a rischio di degrado e di occupazioni abusive.

### 2. Tipologia interventi ammissibili

Sono ammessi al finanziamento gli interventi che comprendono l'acquisto, installazione e la messa in funzione di impianti di video sorveglianza, di sistemi di allarme ed anti intrusione.

### 3. Riparto delle risorse

Le risorse complessivamente disponibili ammontano ad €3.500.000,00 sono ripartite tra le Aler in base all'entità del patrimonio posseduto.

La somma destinata all'ALER di BERGAMO-LECCO-SONDRIO ammonta ad €. 309.347,68.

Ciascuna azienda potrà utilizzare eventuali ribassi di gara per finanziare ulteriori interventi analoghi a quelli ammissibili, a seguito di apposita comunicazione alla Regione che individui correttamente le tipologie degli interventi e le risorse necessarie.

### 4. Spese ammissibili

Il finanziamento è concesso a fondo perduto, nella misura del 100% dei costi ammissibili. Sono considerate ammissibili le spese, comprensive di IVA, relative all'acquisto e all'installazione dei dispositivi individuati, nonché alla attivazione di sistemi di controllo a distanza.

### 5. Termini

Entro il 16 novembre 2015 le Aler devono presentare un programma coordinato di interventi corredato, a pena di inammissibilità, dai preventivi di spesa e da un dettagliato cronoprogramma degli interventi approvato.

Entro il 5 dicembre 2015, la direzione generale competente completerà l'istruttoria dei piani presentati, mediante l'adozione di provvedimento di approvazione.

Entro il 31 dicembre 2016 gli interventi ed i servizi ammessi a finanziamento regionale dovranno essere in funzione.

#### Linea di Azione D

INTERVENTI DI COMPLETAMENTO DEI PROGRAMMI DI INVESTIMENTO PREVISTI CON STRUMENTI DI PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA.

- Stanziamento €. 10.000.000,00, per programmi sottoscritti da Regione Lombardia, ALER Milano e Comuni.

#### Linea di Azione E

INTERVENTI PER L'ADEGUAMENTO DELL'OFFERTA ABITATIVA PUBBLICA ALLA DOMANDA, A COMPLETAMENTO DI INVESTIMENTI PREVISTI IN STRUMENTI DI PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA.

Stanziamento €. 4.717.000,00.

##### 1. Finalità e oggetto

Questa linea di azione risponde agli indirizzi strategici del PRERP 2014-2016 che, date le limitate risorse disponibili, impone tra le diverse opzioni di intervento possibili quelle in grado di massimizzare i risultati attesi in termini quantitativi e temporali.

Attraverso gli strumenti della programmazione negoziata, Regione Lombardia ha attivato diversi interventi per la realizzazione di alloggi da assegnare a canone moderato.

Sia da parte di ALER che dei comuni è sempre più evidenziata la necessità di avere subito disponibile un maggior numero di alloggi da locare a canone sociale, anche come conseguenza dell'attuale periodo di crisi economica; a fronte dell'esistenza di alloggi a canone moderato già realizzati è sempre più evidente la difficoltà di intercettare una fascia di utenti che, oltre ad avere i requisiti per l'accesso, sia in grado di sostenere i relativi canoni che, soprattutto nei piccoli comuni, spesso nelle mutate condizioni economiche finiscono di risultare superiori a quelli di mercato. Tale tipologia di alloggi, qualora inutilizzati, rappresenta un aggravio finanziario per le ALER e i comuni sia per mancato introito dei canoni, sia per la necessità di far fronte a spese per i servizi fissi e le manutenzioni necessarie.

Inoltre, in presenza di alloggi destinati a canone moderato che restano inutilizzati e passibili di occupazioni abusive, questa linea di azione tende a favorire una risposta all'esigenza di allineare la domanda di alloggi a canone sociale con l'offerta esistente, rendendo disponibile risorse che ALER e comuni potranno reinvestire secondo finalità dell'edilizia residenziale pubblica.

##### 2. Interventi ammissibili

Sono ammissibili a contributo le domande presentate da ALER e Comuni con riferimento ad alloggi dagli stessi realizzati con finanziamento regionale per essere assegnati a canone moderato che:

- sono stati realizzati nell'Ambito di Accordi di Programma, Contratti di Quartiere o Accordi Quadro di Sviluppo Territoriale;

- sono ubicati in Comuni dove sussiste un evidente fabbisogno di alloggi da assegnare a canone sociale;
- pur presentando i requisiti di agibilità previsti dalla normativa in materia risultano non assegnati.

### 3. Determinazione del contributo straordinario e modalità di erogazione.

Il contributo, entro i limiti dell'effettivamente speso, può arrivare a coprire l'80% dell'importo risultante dalle superfici effettivamente realizzate moltiplicate per il costo convenzionale di costruzione, secondo i criteri di calcolo stabiliti dai singoli programmi di finanziamento. Al cofinanziamento individuato viene detratta la quota che, nell'ambito delle procedure previste dai diversi programmi di investimento, è già stata erogata.

Per gli interventi ritenuti ammissibili e finanziati, l'erogazione del contributo straordinario avviene in un'unica soluzione, in seguito di apposita comunicazione di avvenuta assegnazione.

### 4. Termini e decadenza contributo

Entro 20 giorni dalla comunicazione di Regione Lombardia le Aler i Comuni interessati alla trasformazione della tipologia da Canone Moderato a Canone Sociale presentano le iniziative per cui è richiesto il contributo.

Entro il 5 dicembre 2015, la Direzione Generale completa l'istruttoria delle proposte presentate e della relativa documentazione, mediante provvedimento espresso e relativo impegno di spesa.

Entro il 31 gennaio 2016 gli interventi ammessi al contributo dovranno essere comunicati agli uffici competenti per l'avvio delle procedure di assegnazione.

Entro il 30 settembre 2016 ALER e comuni devono presentare apposita relazione riferita agli esiti delle assegnazioni degli alloggi ammessi a contributo.

## - **Linea di Azione F**

INTERVENTI PER IL COMPLETAMENTO DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA VIA ADRIANO 60, MILANO.

- stanziamento €. 783.000,00.

- **Con Decreto N. 8320, in data 12.10.2015, della DIREZIONE GENERALE CASA, HOUSING SOCIALE, EXPO 2015 E INTERNAZIONALIZZAZIONE DELLE IMPRESE, sono state approvate le "MODALITA' OPERATIVE PER LA REDAZIONE DEI PIANI TRIENNALI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA E DI SORVEGLIANZA DEI QUARTIERI A RISCHIO DI DEGRADO DA PARTE DELLE ALER AI SENSI DELLA DGR. X/4142 DEL 8 OTTOBRE 2015.**

Questa Azienda ha predisposto per la **Linea di Azione B**, un Piano Triennale distinto per le Unità Operative Gestionali di Bergamo, Lecco e Sondrio, con i progetti preliminari per ogni singolo intervento, i relativi quadri tecnico economico, con indicati l'importo dei Lavori a base d'appalto, gli oneri di sicurezza, gli imprevisti, gli accantonamenti di cui all'art. 12 del d.p.r. 207/2010, spese tecniche ed IVA.

Le iniziative sono state approvate dal Presidente con Provvedimento n. 95 data 13 Novembre 2015 e presentati all'Assessorato in data 16 Novembre 2015.

Il Piano Triennale dell'Azienda è costituito da n. 26 interventi come da successiva tabella "Sintesi del piano triennale".

ID	Ubicazione					Tipologia di intervento ammissibile (*)	Importo lavori complessivo	Finanziamento richiesto
	Comune	Quartiere	Via	Civico	Corpo scala (civico)			
1	Tirano	//	Cattaneo	3/5	//	Efficientamento energetico	€ 503.071,91	€ 429.668,58
2	Marbegno	//	Fumagalli	139a-b	//	Efficientamento energetico	€ 163.751,03	€ 137.500,89
3	Chiavenna	//	Tre Leghe e Tognoni	12/34 40/46 e 50	//	Efficientamento energetico	€ 740.631,00	€ 632.830,00
4	Calozziocorte	//	Di Vittorio e Corso Europa	2-6-8-13-72	//	man.str.	€ 285.500,00	€ 247.500,00
5	Belzano	//	Bonzeno	39/A39/B	//	Efficientamento energetico	€ 398.000,00	€ 324.500,00
6	Dervio	//	Don Invernizzi	24	//	Efficientamento energetico	€ 325.000,00	€ 265.100,00
7	Costamasnago	//	Giovanni XXIII	04/06/2008	//	Efficientamento energetico	€ 229.000,00	€ 198.000,00
8	Mandello	//	Segantini	53-55-57	//	Efficientamento energetico	€ 470.000,00	€ 407.000,00
9	Calozziocorte	//	Di Vittorio	7-9-11-13	//	Efficientamento energetico	€ 244.000,00	€ 211.200,00
10	Calozziocorte	//	C.so Europa e Di Vittorio	72-74 e 2-4-6	//	Efficientamento energetico	€ 300.000,00	€ 260.700,00
11	Garlate	//	Strencetta	407-499	//	rimozione amianto	€ 77.000,00	€ 66.000,00
12	BERGAMO	//	LUZZATTI	7-53	//	Efficientamento energetico	€ 1.084.781,53	€ 939.574,51
13	BERGAMO	//	PIAZZA AMPERE	2-5-7	//	Efficientamento energetico	€ 516.612,47	€ 447.459,62
14	BERGAMO	//	RIGHI	7-58	//	Efficientamento energetico	€ 661.065,17	€ 572.576,13
15	BERGAMO	//	SANTA CATERINA	23	//	Efficientamento energetico	€ 96.837,17	€ 83.874,72
16	BERGAMO	//	TREMANA	21-23	//	Efficientamento energetico	€ 855.060,81	€ 740.603,85
17	BERGAMO	//	MENDEL	1-7	//	Efficientamento energetico	€ 1.420.939,08	€ 456.854,04
18	BERGAMO	//	MORALI	2	//	Efficientamento energetico	€ 562.094,39	€ 486.853,41
19	BERGAMO	//	GORIZIA	8-10	//	Efficientamento energetico	€ 287.977,79	€ 249.429,58
20	BERGAMO	//	PIGNOLO	42-44-46	//	Efficientamento energetico	€ 286.336,30	€ 248.007,82
21	BERGAMO	//	DELL'ERA	2a-b-c	//	Efficientamento energetico	€ 423.295,37	€ 360.570,79
22	BERGAMO	//	DELL'ERA	2d-e	//	Efficientamento energetico	€ 398.389,97	€ 338.999,19
23	VERDELLO (BG)	//	DON GNOCCHI	26	//	Efficientamento energetico	€ 442.446,39	€ 377.158,29
24	TREVIGLIO (BG)	//	PESCHIERA	30-32	//	Efficientamento energetico	€ 357.397,21	€ 303.493,65
25	BERGAMO	//	CELADINA	201	//	Efficientamento energetico	€ 294.819,92	€ 251.025,13
26	COSTA VOLPINO (BG)	//	DEGLI ALPINI	2-14	//	Efficientamento energetico	€ 790.362,11	€ 376.527,68

I finanziamenti richiesti sono così suddivisi per le Unità Operative Gestionali:

-U.O.G. Bergamo	€.	6.203.008,88	
-U.O.G. Lecco	€.	1.980.000,00	
-U.O.G. Sondrio	€.	1.199.999,87	<b>Totale €. 9.383.007,88</b>

La Regione, con Decreto n. 10891 del 03.12.2015, della DIREZIONE GENERALE CASA, HOUSING SOCIALE, EXPO 2015 e INTERNAZIONALIZZAZIONE DELLE IMPRESE, ha approvato i PIANI TRIENNALI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA PRESENTATI DALLE ALER, con un finanziamento pari ad €. 9.413.007,88 sul Capitolo 8.02.203.10415 - Anno 2015.

Per la **Linea di Azione C**, l'ALER ha elaborato un Piano Straordinario di Sorveglianza in cui sono presenti n. 15 interventi, come seguente tabella "Sintesi del piano".

ID	Ubicazione					Tipologia di intervento	Importo previsto	Finanziamento richiesto
	Comune	Quartiere	Via	Civico	Corpo scala (eventuale)			
1	Sondrio	//	Don Guanella	54	//	Interventi di installazione di sistemi di video sorveglianza	€ 17.145,00	€ 14.850,00
2	Lecco	A.Moro	A.Moro	6-8-14,	tutti	Interventi di installazione di sistemi di video sorveglianza	€ 58.642,75	€ 50.792,50
3	Mandello	Segantini	Segantini	53-55-57	tutti	Interventi di installazione di sistemi di video sorveglianza	€ 23.145,75	€ 20.047,50
4	Olginate	Via Croto	Croto	12-14-16	tutti	Interventi di installazione di sistemi di video sorveglianza	€ 22.161,50	€ 19.195,00
5	Lecco	Eremo	Dell'Eremo	26-28	tutti	Interventi di installazione di sistemi di video sorveglianza	€ 46.291,50	€ 24.651,25
6	Bergamo	//	Galmozzi	10	//	Interventi di installazione di sistemi di video sorveglianza	€ 17.768,78	€ 15.390,28
7	Bergamo	//	Tremana	21-33	//	Interventi di installazione di sistemi di video sorveglianza	€ 26.639,88	€ 23.073,91
8	Bergamo	//	Carnovall	45-63	//	Interventi di installazione di sistemi di video sorveglianza	€ 41.557,98	€ 17.997,55
9	Bergamo	//	Carnovall	5-29	//	Interventi di installazione di sistemi di video sorveglianza	€ 41.557,98	€ 17.997,55
10	Bergamo	//	M.L. King	101-111	//	Interventi di installazione di sistemi di video sorveglianza	€ 36.924,28	€ 15.990,83
11	Bergamo	//	Don Bosco	52-58	//	Interventi di installazione di sistemi di video sorveglianza	€ 36.924,28	€ 17.130,77
12	Bergamo	//	Luzzatti	7-53	//	Interventi di installazione di sistemi di video sorveglianza	€ 36.924,28	€ 31.981,66
13	Verdello-Bg	//	Corso Asia	40-44	//	Interventi di installazione di sistemi di video sorveglianza	€ 10.931,60	€ 9.468,32
14	Urgnano-Bg	//	Della Maffiola	87b	//	Interventi di installazione di sistemi di video sorveglianza	€ 17.768,78	€ 15.390,28
15	Treviglio-Bg	//	Peschiera	38-40	//	Interventi di installazione di sistemi di video sorveglianza	€ 17.768,78	€ 15.390,28
<b>TOTALE</b>							€ 452.153,12	€ 309.347,68

I finanziamenti richiesti sono così suddivisi per le Unità Operative Gestionali:

- U.O.G. Bergamo	€.	179.811,43	
- U.O.G. Lecco	€.	114.686,25	
- U.O.G. Sondrio	€.	14.850,00	<b>TOTALE €. 309.347,68</b>

La Regione, con Decreto n. 10713 del 02.12.2015, della DIREZIONE GENERALE CASA, HOUSING SOCIALE, EXPO 2015 e INTERNAZIONALIZZAZIONE DELLE IMPRESE, ha approvato i PIANI STRAORDINARI DI VIDEO SORVEGLIANZA, destinando all'ALER di BERGAMO, LECCO, SONDRIO un finanziamento pari ad €. 309.347,68.

- Per la **Linea di Azione E**, l'ALER, in accordo con l'amministrazione comunale che ha aderito, ha presentato la richiesta per trasformare da Canone Moderato a Canone Sociale n. 20 alloggi, realizzati in Comune di Romano di Lombardia, da anni non locati.

L'Aler di Bergamo ha realizzato in Comune di Romano di Lombardia, via Liguria n. 32 alloggi da locare a Canone moderato in un edificio costituito da tre vani scala.

- Scala A: alloggi n. 12 n. 3 locati
- Scala B: alloggi n. 8 nessuno locato
- Scala C: alloggi n. 12 nessuno locato

E' stato richiesto di trasformare i n. 20 alloggi delle Scale B e C da Canone Moderato a Canone Sociale, con un finanziamento aggiuntivo di €. 1.033.959,37.

La Regione, con Decreto n. 11012 del 04.12.2015, della DIREZIONE GENERALE CASA, HOUSING SOCIALE, EXPO 2015 e INTERNAZIONALIZZAZIONE DELLE IMPRESE, ha approvato l'iniziativa ed ha dichiarato ammissibile a contributo straordinario l'iniziativa (allegato 1 al Decreto), determinando il cofinanziamento in €. 1.033.959,37 (allegato 2 al Decreto).

## INTERVENTI DELEGATI DAI COMUNI

### - Comune di Bergamo

Deliberazione Giunta Regionale 14 Maggio 2015 n. X/3577

D.d.u.o. 11.06.2015 n. 4832 - Approvazione della manifestazione di interesse per gli interventi di recupero e di riqualificazione del patrimonio E.R.P.

**Richiesta di Finanziamento - Intervento Linea a)**

Contributo massimo finanziabile Regione €. 250.000,00

Finanziamento Decreto N. 7706 del 23.09.2015

Allegato 1A Interventi Ammissibili e finanziabili

Comune	Alloggi n.	Costo Intervento IVA inclusa €.	Finanziamento ammissibile e finanziabile €.	Quota a carico Comune €.
Bergamo	17	302.428,42	250.000,00	52.428,42
Bergamo	1		12.613,58	0,00
Bergamo	8	226.194,24	120.000,00	106.194,24
<b>Totali</b>	<b>26</b>	<b>528.622,66</b>	<b>382.613,58</b>	<b>158.622,66</b>

**Richiesta di Finanziamento - Intervento Linea b)**

Contributo massimo finanziabile Regione €. 1.250.000,00

Allegato 1B Interventi Ammissibili e finanziabili

Linea	Comune	Alloggi n.	Costo Intervento IVA inclusa €.	Finanziamento Ammissibile e finanziabile €.	Quota a Carico Comune €.
Linea b1)	Bergamo	25	811.471,90	702.849,68	108.622,22
	Bergamo	15	703.885,42	547.150,32	
	Bergamo	2		62.514,22	94.220,88
<b>Totali linea B1)</b>		<b>42</b>	<b>1.515.357,32</b>	<b>1.312.514,22</b>	<b>202.843,10</b>

**Totale Finanziamenti richiesti e Approvati**

Linea	Alloggi	Costo Intervento	Quota Regione	Quota a carico Comune Bergamo
<b>Linea a) e b1)</b>	<b>68</b>	<b>2.090.718,80</b>	<b>1.695.127,70</b>	<b>395.591,12</b>

**Primo intervento finanziato di cui alla Linea a) per 17 alloggi con consegna dei lavori dal 2 Dicembre 2015 ed ultimazione entro il 31 Gennaio 2016 (DECRETO N. 73 del 02.12.2015).**

Ordine priorità Ministero	N. ID Regione	Denominazione Ente	INTERVENTO				Costo Complessivo (IVA inclusa)	Totale Finanziamento Richiesto (IVA inclusa)	N. Finanziamento Ammissibile	Finanziabile
			Comune	Provincia	Codice ISTAT	Indirizzo				
12	18	Comune di Bergamo	Bergamo	BG	03016024	Indirizzi vari	302.428,42	262.613,58	17	250.000,00

Inoltre, il punto 7 del decreto così indica:

7. di definire che le rogazioni relative agli interventi presentati dai Comuni di Lecco e Bergamo, dovranno essere effettuate a favore dell'Aler con cui è già attiva una convenzione che prevede che gli interventi di manutenzione siano eseguiti da parte della stessa azienda.

**- Comune di Lecco**

Deliberazione Giunta Regionale 14 Maggio 2015 n. X/3577

D.d.u.o. 11.06.2015 n. 4832 - Approvazione della manifestazione di interesse per gli interventi di recupero e di riqualificazione del patrimonio E.R.P.

**Richiesta di Finanziamento - Intervento Linea a)**

Finanziamento Decreto N. 7706 del 23.09.2015

Allegato 1A Interventi Ammissibili e finanziabili

Comune	Alloggi n.	Costo Intervento IVA inclusa €.	Finanziamento ammissibile e finanziabile €.	Quota a carico Comune €.
Lecco	4	53.700,00	43.864,15	9.835,85

**Primo intervento finanziato di cui alla Linea a) per i 4 alloggi con consegna dei lavori dal 2 Dicembre 2015 ed ultimazione entro il 31 Gennaio 2016 (DECRETO N. 73 del 02.12.2015).**

**Richiesta di Finanziamento - Intervento Linea b)**

Allegato 1B Interventi Ammissibili e finanziabili

Linea	Comune	Alloggi n.	Costo Intervento IVA inclusa €.	Finanziamento Ammissibile e finanziabile €.	Quota a Carico Comune €.
Linea b1)	Lecco	5	263.560,00	214.830,00	48.730,00

## **Promozione dell'Accordo di Programma per il completamento dell'Ostello della Gioventù in Comune di Lecco**

In data 24.10.2013 tra il Comune di Lecco e la Provincia di Lecco è stato siglato un Accordo di Programma avente per oggetto la realizzazione di un "Ostello della gioventù" nel comune di Lecco, su un'area di proprietà comunale.

Sono stati appaltati i lavori all'Impresa Consorzio Stabile Engineering & Business Group di Treviso, con contratto sottoscritto in data 2 Ottobre 2006. sono state realizzate solo le opere strutturali, alcune opere di finitura oltre che, parzialmente, alcuni impianti tecnologici. Il contratto è stato risolto per inadempimento della Ditta appaltatrice in data 11.09.2011.

Il Comune di Lecco, con provvedimento della Giunta Comunale n. 193 del 1 Dicembre 2015, ha deliberato:

1. Di riconfermare la valutazione circa l'interesse primario al completamento dell'Ostello della Gioventù;
2. Di promuovere un Accordo di Programma tra il Comune di Lecco, Regione Lombardia, Provincia di Lecco e ALER territorialmente competente (Bergamo-Lecco-Sondrio), quale soggetto attuatore, finalizzato al completamento dell'Ostello della Gioventù;
3. Di stabilire, al fine di procedere il più celermente possibile, che il trasferimento della quota comunale a favore del soggetto attuatore ALER territorialmente competente avvenga non appena ottenuta la manifestazione di volontà degli enti sottoscrittori di aderire alla proposta di Accordo di Programma e possibilmente entro il 31 dicembre 2015.

Per il completamento del Progetto, il Comune di Lecco, con nota prot. n. 80887 del 3 dicembre 2015 ha comunicato che:

- per il completamento dell'Ostello occorre aggiornare i costi previsti nel progetto 2006, ora stimati in complessivi €. 2.540.000,00;
- per la realizzazione dell'intervento il Comune di Lecco e la Provincia di Lecco assicurano rispettivamente €. 1.264.670,64 e €. 776.631,10;
- qualora il contributo di Regione Lombardia non fosse sufficiente a coprire l'importo residuo necessario per la realizzazione dell'intervento, il Comune si accollerà la somma mancante per completare l'opera.

La giunta regionale con D.G.R. N: X/4517 del 10 Dicembre 2015 ha deliberato:

1. di aderire alla proposta di Accordo di Programma per il completamento dell'Ostello della Gioventù di lecco;
2. di stabilire che la Regione Lombardia si impegna a cofinanziare il progetto con un contributo di Euro 250.000,00 a favore del Comune di Lecco.

## PIANO DELLA SICUREZZA ANNO 2016

Il presente documento è redatto a norma delle disposizioni contenute nell'art.6, comma 1 della L.R. 8 novembre 2007 n. 27.

Il documento si articola nei seguenti punti:

- Attività di prevenzione
- Attività di repressione
- Aspetti manutentivi

### **Attività di prevenzione**

#### **Rapida assegnazione degli alloggi sfitti**

La rapida assegnazione degli alloggi sfitti costituisce un'importante misura di prevenzione.

L'ALER può intervenire solo in minima parte su tale procedimento in quanto sia le assegnazioni da graduatoria sia quelle disposte in deroga alla graduatoria, sono di competenza delle amministrazioni comunali a norma dell'art. 5 del Regolamento Regionale 10 febbraio 2004 n. 1 e smi.

Le uniche graduatorie curate in autonomia dall'ALER sono quelle di un numero contenuto di alloggi destinati alla locazione non sociale di cui all'art. 1, 3 comma lett. a , del R.R. n./2004. Inoltre solo su specifico incarico delle amministrazioni comunali viene curata l'indizione dei bandi di concorso e la conseguente formazione delle graduatorie degli alloggi di edilizia sovvenzionata.

L'ALER adempie con tempestività alle disposizioni contenute nell'art. 13 del R.R. 1/2004 e smi; le disdette di contratti di locazione sono immediatamente comunicate alle amministrazioni comunali affinché esse provvedano a concludere il procedimento di assegnazione entro la scadenza del termine di preavviso per il rilascio (di norma tre mesi).

Nella stessa comunicazione l'ALER fa espresso riferimento alle disposizioni contenute nell'art. 3 L.R. del 5 gennaio 2000 n. 1, che al comma 51 ter prevede la necessità di provvedere all'assegnazione nel termine di trenta giorni dalla comunicazione di disponibilità dell'alloggio.

Nell'ambito del buon rapporto di collaborazione con le amministrazioni comunali instaurato da anni, l'attività di sollecito dei comuni all'assunzione di provvedimenti è sostenuta anche dal supporto logistico per la verifica del possesso dei requisiti e la formalizzazione dei provvedimenti, perché l'accelerazione delle procedure sia comunque garantita.

Nell'eventualità di assoluta inerzia da parte dell'Amministrazione Comunali l'ALER, previa diffida, valuterà la necessità di attivare il potere sostitutivo che le è conferito dalla L.R. 1/200 art. 3.

Gli alloggi devono essere riconsegnati, di norma, dagli assegnatari in perfetto stato manutentivo e, dunque, pronti per essere riassegnati; qualora l'alloggio di risulta necessiti di interventi manutentivi a carico della proprietà, l'ufficio manutenzione vi provvede nel minor tempo possibile.

#### Verifica degli occupanti degli alloggi

Negli alloggi in gestione si possono verificare casi di ospitalità non autorizzata o subentri non consentiti. Si tratta di fenomeni che possono essere contrastati con gli strumenti seguenti:

- L'instaurazione dei buoni rapporti di vicinato e la consapevolezza della capacità dell'Aler di mettere in campo interventi idonei, consentono l'immediata segnalazione dell'abuso e di conseguenza i controlli richiesti dall'Azienda ai Comandi di Polizia Locale;
- La collaborazione con le Amministrazioni Comunali che, mediante i propri servizi anagrafici, comunicano immediatamente la richiesta di iscrizione di residenza presso gli alloggi erp in gestione, in assenza della prescritta autorizzazione dell'Azienda;
- Il monitoraggio delle composizioni familiari realizzato dalle indagini anagrafiche e la richiesta di controlli a campione o riferite a situazioni sospette.
- L'attivazione immediata, nel caso di abuso rilevato, delle procedure previste dal R.R. 1/2004 per ripristinare la corretta conduzione del rapporto di assegnazione e di locazione.

#### **Attività di repressione**

Per i casi di abusivismo con effrazione l'ALER, appena identificati gli occupanti senza titolo mediante le autorità di polizia, da tempo assume con assoluta tempestività le procedure indicate nell'art.24 del R.R. 1/2004 e promuove, mediante il legale di fiducia, il ricorso ai sensi degli art. 703 CPC e 1168 cc e/o 700 CPC per il reintegro nel possesso dell'immobile. Inoltre l'ALER propone, nei confronti degli abusivi, denuncia querela alla competente autorità ai sensi art. 633 CP.

Il ricorso al Giudice consente l'acquisizione degli atti giudiziari necessari allo slogging, con svolgimento in tempi successivi della discussione della causa in merito.

Nel caso di cessione totale di alloggio a terzi o di utilizzo dell'alloggio per attività illecite, l'ALER provvede alla trasmissione delle informazioni alle amministrazioni comunali competenti per la rapida attivazione del procedimento di decadenza, con interessamento dei servizi sociali comunali per assicurare l'intervento in

caso di bisogno abitativo urgente e in sede di sgombero, soprattutto per evitare conseguenze negative in caso di minori.

Nel caso di occupazione senza titolo per subentro non autorizzato nel contratto o per cessione di alloggi a terzi l'Azienda può assumere, per gli alloggi di proprietà, le procedure amministrative pure indicate all'art.24 del R.R. 27/2007, con l'invio della diffida, l'esame delle controdeduzioni ed il successivo decreto di rilascio, provvedimento del quale si dovrà poi chiedere l'esecuzione agli uffici giudiziari preposti, una volta spirati i termini per eventuali ricorsi giurisdizionali o amministrativi.

In ogni caso va rimarcato che l'elemento essenziale di prevenzione dell'abusivismo consiste nella semplice ed immediata repressione dei casi che si manifestano, che rappresenta un deterrente decisivo.

Un ulteriore fattore è costituito dalle previsioni inserite nel R.R. n. 1/2004 a proposito dell'impossibilità di acquisire l'assegnazione di un alloggio di erp per cinque anni dal fatto.

Ad ogni disponibilità di alloggio di risulta, se collocato in ambienti a rischio, con accesso privo di dotazione di sicurezza (porta blindata) si possono assumere misure di dissuasione mediante la muratura della porta d'ingresso o con altri eventuali mezzi che dovessero servire per scongiurare l'occupazione abusiva.

E' comunque attivo il servizio di reperibilità telefonica per tutti i cittadini ed operatori per la segnalazione anche delle eventuali occupazioni abusive, funzionante dalle ore 9,00 fino alle ore 21,00 per sette giorni alla settimana.

### **Aspetti manutentivi**

I dati relativi alle unità abitative rilasciate per qualsiasi motivo vengono comunicati all'Ufficio Manutenzione dell'Azienda che provvede immediatamente al sopralluogo ed alla redazione di un verbale della consistenza e dello stato di conservazione degli impianti e delle dotazioni dell'alloggio.

Il ripristino degli alloggi a seguito di rilascio viene eseguito nel più breve tempo possibile, compatibilmente con la necessità di eseguire gli interventi indispensabili per la riassegnazione di unità abitative conformi alle normative vigenti ed in condizioni manutentive buone.

In relazione alle situazioni di danneggiamento dell'ingresso degli alloggi sfitti, connessi con l'utilizzo non autorizzato e occupazione abusiva, l'ALER provvede con apposizione di robusti sistemi anti intrusione e la posa in opera di porte di sicurezza blindate.

Con riferimento alle situazioni di avvenuto danneggiamento dell'ingresso di alloggi formalmente occupati ma di fatto abbandonati dagli assegnatari, connessi con potenziale utilizzo non autorizzato ed occupazione

abusiva, l'Aler espletata la procedura legale con conseguente recupero degli alloggi ed interviene con l'apposizione di robusti sistemi anti intrusione e la posa in opera di porte di sicurezza blindate.

In relazione agli alloggi che si rendono disponibili per sfratto degli occupanti, quando gli ingressi alle unità presentano caratteristiche di robustezza idonee a prevenire l'eventuale rioccupazione, l'ALER provvede alla sostituzione delle serrature. Quando invece le porte non presentano caratteristiche di robustezza idonee, l'Aler provvede con la posa in opera di porte di sicurezza blindate.

Con riferimento ai fabbricati da ristrutturare totalmente, nei quali i singoli alloggi vengono rilasciati gradualmente, con il conseguente rischio di occupazione abusiva, potenzialmente maggiore quando le abitazioni residue ancora occupate si riducono a poche unità, l'ALER provvede con l'apposizione di robusti sistemi anti intrusione, in funzione delle specifiche caratteristiche degli accessi; inoltre, per le situazioni, per le quali non è previsto immediato inizio dei lavori per la ristrutturazione completa, si provvede con l'apposizione di robusti sistemi anti intrusione, costituiti da murature in mattoni, per le aperture esterne dei piani terra e rialzato.

Nel caso di interventi in corso, con abbandono del cantiere da parte dell'impresa, in attesa del riappalto e consegna dei lavori, si attiverà un sistema di videosorveglianza, o, se del caso, una vigilanza notturna da parte istituti di sicurezza privati.

Le attività sopra descritte, richiedono spesso la presenza e la collaborazione di funzionari della polizia locale dei Comuni nei quali si interviene; l'Aler provvede quindi a far intervenire il citato personale in funzione delle circostanze e delle esigenze dei casi specifici.

Inoltre in applicazione dell'art.7 legge n. 27/2007, in accordo con le amministrazioni Comunali, verranno prese in considerazione tutte quelle situazioni di estrema difficoltà socio-economica che potrebbero accedere al contributo di solidarietà.

Per l'esercizio 2016 inoltre sono destinate risorse finanziarie per l'installazione di sistemi di video sorveglianza, in 15 quartieri, finalizzati in particolare a scoraggiare il fenomeno delle occupazioni abusive e essere deterrente per la microcriminalità. I quartieri interessati sono quelli a rischio di degrado e di occupazione abusive in particolare nel Comune di Bergamo. Entro il 16 novembre 2015 è stato presentato un programma coordinato di interventi con allegato preventivi di spesa e crono programma, per un importo complessivo di €. 452.153,12.

Il Progetto è stato cofinanziato dalla Regione Lombardia, con decreto n.10713 del 2 dicembre 2015, per un importo di euro 309.347. I lavori dovranno essere appaltati ed ultimati entro l'anno 2016.

## VOCI DI BILANCIO E INDICATORI REGIONALI ANNO 2016

A corredo della relazione del Presidente, che si allega, è stato predisposto il Bilancio Preventivo 2016, composto dal Conto Economico a valori raffrontati con l'esercizio precedente e per settori di attività, con utile pari ad euro 24.934,00 al netto delle imposte di competenza.

Esso va approvato, unitamente al Programma Triennale ed all'Elenco Annuale dei Lavori da eseguire, ai sensi del D.M. LL.PP. del 11/09/2011 G.U. n. 55 del 06/03/2012, che costituiscono parte integrante del Bilancio Preventivo 2016, e dell'art. 128 del D.Lgs. n. 163/2006 e dagli art. 13 e 271 del D.P.R. 207/20102. Lo schema del Programma Triennale 2016-2018 ed l'Elenco Annuale dei Lavori è stato adottato dal Presidente con provvedimento n. 88 del 14/10/2015 ed ai sensi dell'art.128 comma 2 del D.Lgs. 163/2006, è stato affisso agli Albi delle Unità Operative Gestionali di Bergamo, Lecco e Sondrio, consecutivamente dal giorno 16 ottobre 2015 fino al giorno 15 dicembre 2015.(60 gg.). Il Programma Triennale e l'Elenco annuale dei Lavori sono stati rivisti ed aggiornati in relazione ai finanziamenti regionali successivamente approvati, di cui sopra dettagliatamente elencati.

Il Programma Triennale e l'Elenco annuale dei lavori, una volta approvati dal Presidente, unitamente al Bilancio Preventivo 2016, saranno trasmessi all'Osservatorio Regionale dei Lavori Pubblici.

Il Bilancio Preventivo 2016 e la relazione di accompagnamento sono stati redatti tenendo conto delle linee programmatiche date dal Presidente e dal Direttore Generale. In particolare si è tenuto conto delle indicazioni previsionali fornite dai Responsabili delle UOG di Lecco e di Sondrio e dai Dirigenti della sede di Bergamo. Il Bilancio risulta redatto in conformità alla legislazione vigente, integrata ed interpretata dai principi contabili enunciati dai Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, oltre alla legislazione nazionale e regionale specifica per gli enti di edilizia residenziale pubblica, comunque denominati. Pertanto nella redazione dello stesso i principi contabili utilizzati sono ispirati ai criteri generali della prudenza, della competenza e della prospettiva della continuazione dell'attività, tenendo conto della funzione economica degli elementi considerati. Inoltre in conformità a quanto stabilito dalla D.G.R. 16 maggio 2003 n. 7/13046 e D.G.R. 16 febbraio 2005 n. 7/20839 e successive modifiche ed integrazioni, il Bilancio di previsione è predisposto sulla base degli indirizzi forniti.

Il Bilancio Preventivo 2016 ha lo scopo di dare adeguate informazioni in merito alla situazione patrimoniale ed alle attività gestionali dell'Azienda, ai sensi dell'art.3 del nuovo Schema di Regolamento di Contabilità, approvato con D.G.R. 16 maggio 2003 n. 7/13046. La relazione si chiude con l'indicazione di rito delle variazioni dei compensi degli amministratori e dei sindaci e di ogni altro elemento funzionale a capire la ratio di formazione del Bilancio ed il suo grado di congruità.

I ricavi ed i costi sono stati esposti secondo i principi della competenza e dell'inerenza e sono in linea con i dati contenuti nel Bilancio di Previsione 2016, di seguito sono riportati le voci di ricavi e costi più significativi:

I ricavi delle vendite e delle prestazioni ammontano ad euro 30.158.776 e comprendono le seguenti voci:

• Ricavi delle vendite (località Madesimo)	euro	250.000
• Canoni di locazione di alloggi e box di proprietà dell'Ente	euro	19.255.143
• Rimborso e proventi per amministrazione stabili	euro	679.921
• Corrispettivi per rimborso amministrazione stabili	euro	10.170.662
• Rimborsi per manutenzione stabili	euro	42.275
• Corrispettivi tecnici per interventi	euro	34.250

La voce **variazione fabbricati ultimati per la vendita** si riferisce all'alloggio costruito in agevolata per la vendita in località Madesimo per un importo di costruzione pari ad euro 190.000

La voce **altri ricavi e proventi** ammonta ad euro 1.991.279 e comprende come voce più significativa il contributo in conto esercizio correlato alla quota di ammortamento finanziario relativo agli alloggi e box in diritto di superficie per un importo pari ad euro 1.436.404 ed il contributo in conto interessi relativo al programma di recupero e di razionalizzazione immobili E.R.P. ex art. 4 , comma 1 del decreto legge 28 marzo 2014 n.47, convertito, con modificazioni, dalla legge del 23 maggio 2014 n.80 art.4 - linea A - invio decreto d.d.s. n. 10753 del 2 dicembre 2015, per un importo che ammonta ad euro 390.450 così nel dettaglio:

• Sede uog di Sondrio interventi vari per n. 13 alloggi finanziamento	euro	192.500
• Sede uog di Lecco interventi vari n.12 alloggi finanziamento	euro	152.950
• Sede uog Bergamo interventi vari n. 3 alloggi finanziamenti	euro	45.000

I **costi per servizi** ammontano ad euro 30.235.121 e comprendono le spese generali per euro 1.482.89, le spese per amministrazione stabili per euro 1.534.000, le spese per manutenzione stabili per euro 6.835.478, le spese per servizi a rimborso di euro 8.900.342 infine nella voce spese per interventi edilizi vengono iscritte spese per progettazione, collaudi, accatastamento, direzione lavori per euro 157.500.

La tabella seguente espone le voci sopra citate:

COSTI PER SERVIZI	Euro
Spese generali	1.482.897
Spese per amm.ne stabili	1.534.000
Spese man.ne stabili	6.835.478
Spese servizi a rimborso	8.900.342
Spese interventi edilizi	157.500

La stima delle **spese generali** si basa sulle Direttive Regionali 2016 e sull'andamento dei costi rilevato negli esercizi precedenti. Le voci più significative vengono riportate di seguito:

- Indennità e compensi amministratori	€.	53.000
- indennità e compensi Collegio Sindacale	€.	35.000
- rimborsi e spese amministratori	€.	35.000
- spese di rappresentanza	€.	12.000
- spese cancelleria,abbonamenti,pubblicazioni appalti	€.	65.700
- spese pubblicazione	€.	45.000
- spese gestione uffici	€.	198.000
- spese telefoniche e postali	€.	72.947
- spese per manutenzione pc. - ced.	€.	31.500
- spese gestione sistema informatico	€.	140.000
- spese consulenza (società di revisione, privacy,legge 231,vision,consulenza fiscale/lavoro)	€.	220.000
- Assicurazioni diverse	€.	137.000
- Formazione personale tecnico amministrativo	€.	9.000
- Contributi associativi	€.	60.250
- Gestione automezzi	€.	34.000
- Buoni pasto	€.	160.000

Il **costo del personale** ammonta ad euro 5.195.166 è stato calcolato basandosi sulle indicazioni contenute nelle direttive regionali 2016; in particolare il costo del personale per unità immobiliare gestita dovrà assumere un valore di riferimento non superiore a 280 euro e il numero di unità immobiliari gestite per dipendente dovrà essere almeno pari ad euro 200. Infine il peso del numero di unità di personale dirigenziale su totale del personale aziendale dovrà attestarsi al 5%.

Al fine di raggiungere i sopracitati obiettivi si prevede che il numero di personale dipendente sarà pari a n. 102 unità, mentre il numero dei dirigenti si ridurrà a n. 6 dirigenti.

Gli importi delle retribuzioni dei dipendenti sono riferiti al CCNL FEDERCASA rinnovato, come indicato da Federcasa. Mentre per il costo dei dirigenti è stato utilizzato il dato contenuto nei singoli contratti di lavoro e in base al contratto dirigenti CISPEL a seguito dell'accordo sottoscritto da Cispel e Federmanager il 23/12/2009.

Gli oneri sociali carico azienda comprendono oltre INPDAP-ENPDEP-ANF, anche i contributi INPS del 4,29% per i 97 dipendenti (versamento dei contributi DS, malattia e maternità) e del 1,85% per i tre dirigenti (versamento dei contributi per DS e maternità)

COSTI DEL PERSONALE	Euro
Salari e stipendi	4.042.177
Oneri sociali	1.202.321
Trattamento di fine rapporto	294.500
Altri costi del personale	6.168
<b>totale</b>	<b>5.545.166</b>

Indicatori D.G.R n.X/4279 del 06/11/2015:

- Costo del personale/numero di unità immobiliari gestite  $\leq$  280,00  
**Rapporto euro 5.545.166/ n. 20.453 = 271,11**
- Numero di unità immobiliari gestite/numero dipendenti  $\geq$  200,00  
**Rapporto n. 20.453/ n. 102= 200**
- Numero di personale dirigenziale / numero dipendenti  $\leq$  5%  
**Peso n. 6 / n.102 = 5,8 %**

Gli **ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali e delle immobilizzazioni materiali**, che ammontano ad euro 1.856.738 sono stati calcolati con le stesse aliquote dell'esercizio precedente, rappresentative della normale obsolescenza e deperimento dei beni, ridotti al 50% per il primo anno di acquisizione limitatamente ai beni materiali.

Anche l'ammortamento finanziario è stato calcolato con lo stesso criterio dell'esercizio precedente, sulla base della durata della concessione dei beni gratuitamente devolvibili; tuttavia l'effetto dell'ammortamento viene neutralizzato dall'iscrizione nei ricavi, alla voce contributi in / esercizio per amm.to finanziario di un importo pari a quello calcolato.

Nella voce **svalutazione crediti attivo circolante e disponibilità liquide** è stato iscritto, per la quota fiscalmente deducibile, un accantonamento per un importo pari ad euro 73.000,.

**Gli oneri diversi di gestione**, ammontanti ad euro 4.115.000 comprendono imposte di bollo e di registro sui contratti di locazione, quota competenza dell'azienda per un importo pari ad euro 226.500, IVA indetraibile pro rata per euro 2.010.000, IMU e TASI e altre imposte per euro 1.875.500.

Il Conto Economico prevede l'iscrizione di **interessi attivi lordi** per euro 131.000, l'importo è stimato in base alle giacenze dell'esercizio 2015 e all'andamento degli accrediti da parte di Regione Lombardia dei finanziamenti correlati agli stati d'avanzamento lavori previsti in attuazione dei Programmi di recupero e razionalizzazione del patrimonio contenuti nel programma triennale di manutenzione straordinaria, presentato da Aler in relazione al secondo programma di attuazione del PRERP 2014-2016, approvato con DGR N. X/4142 del 8 ottobre 2015 e impegno delle risorse a favore di Aler. Vengono iscritti **interessi passivi su mutui** accesi per l'attività di importo pari a euro 440.000, riferiti a mutui di competenza delle sedi di Bergamo e Lecco. Per quanto riguarda l'indebitamento di medio lungo periodo dell'Azienda non vi è la necessità di ricorrere a finanziamenti bancari in quanto i programmi di riqualificazione del patrimonio per il prossimo triennio sono finanziati dalla Regione. L'indicatore di indebitamento, contenuto nelle Direttive Regionali 2016 dovrebbe essere confermato (0,5%).

Le **imposte sul reddito**: per quanto riguarda l' IRES è stata calcolata tenendo conto della tassazione sui redditi fondiari con l'applicazione dell'aliquota IRES ridotta del 50% ai sensi dell'art. 6 del DPR 601/1973, l'importo stimato è pari ad euro 1.369.000. Per quanto riguarda l'IRAP " a decorrere dal periodo di imposta successivo a quello in corso al 31 dicembre 2014, l'aliquota Irap applicata alle aziende lombarde per l'edilizia residenziale è azzerata ai sensi di quanto disposto all'art. 5 comma 1 del D.Lgs. 68/2011" questo è quanto prevede la legge di stabilità della Regione Lombardia n.36 del 30 dicembre 2014. Il mancato gettito dell'Irap costituisce per l'anno 2016 un fondo permanente per la manutenzione straordinaria, ristrutturazione, recupero e riqualificazione del patrimonio abitativo. Per l'esercizio 2016 l'importo

stanziato ammonta ad euro 360.000 e verrà utilizzato per l'installazioni di ascensori in alcuni fabbricati di Bergamo.

Le Direttive Regionali 2016 hanno come obiettivo principale il raggiungimento **dell'equilibrio economico finanziario** per il conseguimento delle finalità istituzionali proprie dell'azienda. Tale equilibrio è condizionato da una serie di fattori gestionali legati all'andamento della morosità, all'attività di manutenzione ordinaria e alla capacità di contenere i costi dei servizi generali a livelli fisiologici. La capacità di ottenere un livello di equilibrio soddisfacente ed in linea con quanto previsto dalla Regione si manifesta nel cosiddetto **Margine Economico Lordo di I livello** che è il valore economico residuale a disposizione per la copertura dei costi del personale, ammortamenti, svalutazione crediti, imposte ect. In termini percentuali il parametro di riferimento è dato dal seguente rapporto:

- **Margine economico lordo 1 livello/ ricavi delle vendite e prestazioni**

$$\underline{(30.508.776 - 18.910.217) / 30.508.776 = 38\%}$$

Le direttive prevedono nel prossimo biennio un avvicinamento di detto rapporto ad un valore percentuale pari al 47% (2016) e al 49% (2017); la nostra previsione per detto valore, per l'esercizio 2016, sarà attorno al 38% poiché si è previsto un'attività molto intensa di manutenzione ordinaria. Ciò dovuto anche al fatto che per l'esercizio 2015 l'azienda coinvolta nella riorganizzazione degli uffici, ha svolto un'attività manutentiva piuttosto ridotta che ha comportato una riprogrammazione dei lavori nel 2016. questo risultato comunque deve essere considerato positivo, perché denota una buona capacità dell'azienda di poter svolgere attività di manutenzione contenendo i costi per servizi generali.

#### **EVENTI MODIFICATIVI DELLE PREVISIONI**

Per l'esercizio 2016 non sono previsti eventi che possano incidere sulla nuova azienda ed in particolare sul Bilancio preventivo 2016. E' previsto il completamento della riorganizzazione degli uffici e delle operazioni richieste dalla fusione per incorporazione.

#### **COMPENSI AMMINISTRATORE UNICO E SINDACI**

Per l'esercizio 2016 i compensi del Presidente ammontano ad euro 53.000, mentre per il Collegio Sindacale l'importo previsto è pari ad euro 35.000.

#### **ALTRE INFORMAZIONI E CONGRUITA'**

In ordine ai criteri di formazione del bilancio, si sottolinea che i dati e i prospetti richiesti ai vari centri di responsabilità sono stati rielaborati dal Dirigente Amministrativo preposto, che ha proceduto alla redazione del progetto di Bilancio, previo consolidamento delle indicazioni previsionali fornite.

Tutte le stime sono, per quanto possibile, prudenti e veritiere e saranno sottoposte a controlli continui, per accertare eventuali scostamenti, da sistemare con i dovuti assestamenti.

I criteri di formulazione sono conformi agli art. 2423 bis e 2425 del codice civile nonché dall'art.3 del Regolamento di Contabilità.

Essendo stato quindi il Bilancio di Previsione 2016 redatto nel rispetto delle disposizioni di legge in materia e del vigente Regolamento di Contabilità, il Direttore Generale sottoscrive la presente relazione ed il Bilancio di Previsione, per accertata valutazione di congruità.

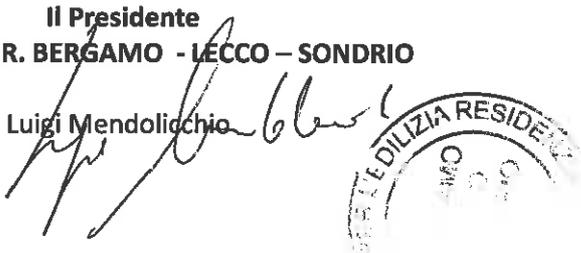
## INDICE

- <i>Relazione del Presidente a corredo del Bilancio di Previsione 2016</i>	<i>pag. 2</i>
- <i>Piano della Sicurezza 2016</i>	<i>pag. 28</i>
- <i>Voci di bilancio ed indicatori Regionali anno 2016</i>	<i>pag. 32</i>
- <i>Conto economico</i>	<i>pag. 40</i>
- <i>Prospetto 1C Riconciliazione dei valori del Conto Economico</i>	<i>pag. 42</i>
- <i>Prospetto 2 Conto economico per attività istituzionali</i>	<i>pag. 44</i>
- <i>Prospetto 3 dimostrativo dell'equilibrio tra costi e ricavi dell'attività di manutenzione ed amministrazione della gestione immobiliare ad uso abitativo</i>	<i>pag. 45</i>
- <i>Prospetto 3 bis dimostrativo dell'equilibrio dei costi-ricavi dell'attività di manutenzione e di amministrazione della gestione erp</i>	<i>pag. 46</i>
- <i>Prospetto 4 dell'equilibrio costi – ricavi gestione alloggi a canone sociale</i>	<i>pag. 47</i>
- <i>Prospetto 6 consuntivo delle entrate per canoni di locazione per titolo giuridico</i>	<i>pag. 48</i>
- <i>Prospetto 7 entrate da canoni di locazione dei canoni per aree di appartenenza</i>	<i>pag. 50</i>
- <i>Prospetto 9 numero dei dipendenti e costi per attività</i>	<i>pag. 51</i>
- <i>Prospetto 12 le manutenzioni</i>	<i>pag. 52</i>
- <i>Prospetto 13 monitoraggio risorse relative al piano sicurezza</i>	<i>pag. 53</i>
- <b><i>Piano dei Conti–Conto Economico per Unità Operative Gestionali(Direttive Regionali 2016)</i></b>	
- <b><i>Programma triennale anno 2016-2018</i></b>	

Il Bilancio Preventivo 2016 dell'ALER di BERGAMO - LECCO - SONDRIO è stato redatto da:

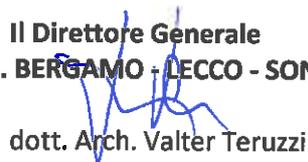
**Il Presidente**  
**A.L.E.R. BERGAMO - LECCO - SONDRIO**

Luigi Mendolicchio



**Il Direttore Generale**  
**A.L.E.R. BERGAMO - LECCO - SONDRIO**

dott. Arch. Valter Teruzzi



# CONTO ECONOMICO

raffronto dei valori del conto economico

A) Valore della produzione	anno 2015	anno 2016
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	32.657.538	30.508.776
a) Ricavi derivanti da immobili costruiti per la vendita	1.950.000	250.000
b) Canoni di locazione	19.310.315	16.803.649
c) Canoni diversi	-	2.451.494
d) Rimborsi e proventi per amministrazione stabili	-	679.921
e) Rimborsi e proventi per manutenzione stabili	-	42.275
f) Corrispettivi per servizi a rimborso	10.220.000	9.705.322
g) Corrispettivi diversi	1.177.223	576.115
2) Variazioni degli interventi edilizi in corso di	- 1.520.000,00	- 190.000,00
3) Variazione degli interventi edilizi in corso per conto terzi		
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	550.000,00	
5) Altri ricavi e proventi	1.867.500,00	1.991.279,00
a) rimborsi e proventi diversi	190.500	164.425
b) contributi in conto esercizio	1.677.000	1.826.854
c) Sopravvenienze/insussistenze non derivanti da errore		-
<b>TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE (A)</b>	<b>33.555.038</b>	<b>32.310.055</b>
<b>B) Costi della produzione</b>		
6) Per immobili destinati alla vendita e magazzino	140.000	25.000
7) Per servizi	18.705.890	18.910.217
a) spese generali	1.997.902	1.482.897
b) spese per amministrazione stabili	1.758.920	1.534.000
c) spese per manutenzione stabili	5.402.768	6.835.478
d) spese a rimborso a carica assegnatori	9.291.000	8.900.342
e) spese per interventi edilizi	255.300	157.500
8) Per godimento di beni di terzi	-	-
9) Per il personale:	5.452.765	5.545.166
a) salari e stipendi	3.988.512	4.042.177
b) oneri sociali	1.166.737	1.202.321
c) trattamento di fine rapporto	291.348	294.500
d) Trattamento di quiescenza e simili	-	-
e) altri costi	6.168	6.168
10) Ammortamenti e svalutazioni	2.136.976	1.989.738
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	37.556	22.500
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.869.420	1.894.238
c) svalutazioni delle immobilizzazioni	-	-
d) svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	230.000	73.000
11) Variaz. del magazzino e delle aree destinate alla vendita o su ordinazione	-	-
12) Accantonamento per rischi	50.000	-
13) Altri accantonamenti	1.160.101	-
a) Accantonamento per manutenzione, recupero e sviluppo del patrimonio	1.155.101	-
b) Altri accantonamenti	5.000	-
14) Oneri diversi di gestione	4.199.490	4.115.000
<b>TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE (B)</b>	<b>31.845.222</b>	<b>30.585.121</b>
<b>RISULTATO DELLA GESTIONE OPERATIVA (A-B)</b>	<b>1.709.816</b>	<b>1.724.934</b>
<b>C) Proventi ed oneri finanziari</b>		
15) Proventi da partecipazioni	-	-
a) in imprese controllate	-	-
b) in imprese collegate	-	-
c) in altre imprese	-	-
16) Altri proventi finanziari	118.500	140.500
a) da immobili ceduti	1.500	1.000
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	-	-
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-	-
d) da proventi diversi dai precedenti	117.000	139.500

17) Interessi e altri oneri finanziari verso:	527.000	471.500
a) imprese controllate	-	-
b) imprese collegate	-	-
c) interessi passivi diversi	27.000	-
d) interessi su mutui	500.000	471.500
<b>PROVENTI E ONERI FINANZIARI ( C )</b>	<b>(408.500)</b>	<b>(331.000)</b>
<b>D) Rettifiche di valore di attività finanziarie</b>		
18) Rivalutazioni:	-	-
a) di partecipazioni	-	-
b) di immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	-	-
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-	-
19) Svalutazioni:	-	-
a) di partecipazioni	-	-
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipaz.	-	-
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipaz.	-	-
d) altre	-	-
<b>TOTALE RETTIFICHE (D)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>E) Proventi ed oneri straordinari</b>		
20) Proventi straordinari	770.000	170.000
a) plusvalenze da alienazioni di beni patrimoniali	-	-
b) sopravvenienze attive/insussistenze passive	20.000	-
c) quota contributi in conto capitale	-	-
d) riscatto diritti di prelazione	-	170.000
e) altri proventi straordinari	750.000	-
21) Oneri straordinari	240.000	170.000
a) minusvalenze da alienazione di beni patrimoniali	-	-
b) sopravvenienze passive/insussistenze attive	90.000	-
c) altri oneri straordinari	150.000	170.000
<b>COMPONENTI STRAORDINARIE (E)</b>	<b>530.000</b>	<b>-</b>
<b>RISULTATO ANTE IMPOSTE (A-B+C+D+E)</b>	<b>1.831.316</b>	<b>1.393.934</b>
22) Imposte sul reddito dell'esercizio	1.814.000	1.369.000
a) Ires corrente	1.429.000	1.369.000
b) Ires anticipata e differita	-	-
c) Irap corrente	385.000	-
d) Irap anticipate e differite	-	-
<b>RISULTATO DI ESERCIZIO</b>	<b>17.316</b>	<b>24.934</b>