

Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale
Bergamo-Lecco-Sondrio
Bilancio Consuntivo Esercizio 2017

Allegato A)

Programmazione annuale/triennale 2017/2019

Ai sensi dell'art. 21 del D.lgs. 50/2016, del D.M. Infrastrutture e Trasporti, del 11/11/2011 G.U. n. 55 del 06/03/2012

RELAZIONE

La presente relazione ha lo scopo di illustrare lo Schema di Programma Triennale delle Opere Pubbliche per il triennio 2017/2019, nonché l'Elenco Annuale delle Opere Pubbliche per l'anno 2017, redatto su indirizzo dell'Amministrazione, ai sensi dell'art. 21 del D.lgs. 50/2016.

L'attività di programmazione investe gli organi tecnici e quelli politici in uno sforzo comune volto a programmare l'attività dell'Ente con particolare riguardo agli investimenti, specificatamente per quei lavori di maggiore interesse per tutti i soggetti direttamente o indirettamente coinvolti dalle azioni aziendali, che trovano la loro espressione nell'elenco annuale che rappresenta il vero strumento esecutivo per la realizzazione delle opere pubbliche, in quanto in esso sono inserite le opere effettivamente realizzabili nell'anno, accompagnate dalla certezza delle risorse finanziarie per la loro esecuzione.

La programmazione dei lavori pubblici, in quanto momento attuativo del processo di identificazione e quantificazione dei bisogni della collettività e delle proprietà amministrate, presenta numerosi elementi di contatto con il bilancio di previsione, di cui costituisce principale allegato.

Pertanto l'attività di programmazione è punto di partenza fondamentale per tutta l'attività aziendale.

Tale attività consiste nel processo di analisi e valutazione, nel rispetto delle compatibilità economico-finanziarie, della possibile evoluzione della gestione dell'ente e si conclude con la formalizzazione delle decisioni politiche e gestionali che danno contenuto ai piani e programmi futuri.



In questo contesto particolare significatività assume la programmazione degli investimenti.

Questo momento rappresenta la quantificazione dei bisogni dell'Azienda in conformità agli obiettivi assunti come prioritari.

Gli studi individuano pertanto i lavori strumentali a soddisfare i suddetti bisogni, indicando le caratteristiche tecniche ed economico finanziarie e le componenti di sostenibilità ambientale, tecnica ed economica.

Il documento finale, comunque, costituisce uno strumento di programmazione flessibile che, come tale, è soggetto a revisione annuale al fine di fare fronte, attraverso aggiornamenti ed integrazioni, alle nuove esigenze non preventivabili.

La proposta che accompagna la presente relazione non fa altro che riprendere le linee guida di quella precedente e, alla luce dello stato attuativo delle opere segnalate nel precedente piano, giunge a definire l'insieme degli interventi previsti per il periodo 2017/2019, tenendo conto dei nuovi scenari che si vanno delineando in ordine ai finanziamenti.

Relativamente all'elenco annuale, sono state inserite quelle opere di cui è già certo il finanziamento e per le quali si ritiene che nell'anno in corso possano attivarsi le procedure per la scelta del contraente.

Si prevede di perseguire ed incrementare le attività svolte fino ad ora di rispetto dell'ambiente e risparmio energetico, facendo in modo che gli interventi sugli edifici costituiscano un esempio per la popolazione riguardo alle opportunità di risparmio e gestione energetica efficiente, perciò è confermato l'obiettivo di promuovere, nel triennio, azioni atte a realizzare un efficace risparmio energetico negli edifici di proprietà in linea con gli indirizzi programmatici aziendali.

In particolare viene individuato un ordine di priorità che parte dai lavori di manutenzione al recupero/riqualificazione del patrimonio esistente e completamento, nel rispetto dei dettami del D.lgs. 50/2016 art. 21.


Ad. ga

Nella relazione si presentano le scelte d'investimento effettuate per il triennio 2017-2019.

Le linee di azione sono prevalentemente due:

- Manutenzione ordinaria sul patrimonio Aler;
- Manutenzione straordinaria/riqualificazione patrimonio edilizio su diverse linee di intervento.

La prima linea di azione si concentra sull'esecuzione di quelli che sono gli interventi di manutenzione ordinaria sul patrimonio Aler e che si concretizza con copertura degli interventi a guasto e di pronto intervento, oltre che di risoluzione delle problematiche quotidiane sui guasti ordinari.

Questa azione si rileva della massima importanza in quanto garantisce la risoluzione nell'immediato di tanti piccoli problemi sul patrimonio che se trascurati possono generare interventi successivi di grande portata con notevole incidenza sugli investimenti.

Gli interventi di manutenzione ordinaria sugli stabili aziendali consentono pertanto di garantire l'adeguatezza, la buona efficienza e la conservazione del patrimonio immobiliare dell'Aler.

La seconda linea di azione è stata sviluppata in particolare sulla scorta di bandi di intervento regionali a cui l'Azienda ha aderito ottenendo una serie di finanziamenti che garantiscono e garantiranno nei prossimi anni azioni incisive sul patrimonio aziendale.

L'Aler Bergamo-Lecco-Sondrio ha beneficiato di una serie di finanziamenti come meglio elencate nelle approvazioni da parte di Regione Lombardia delle graduatorie delle proposte presentate ai sensi della Deliberazione Giunta Regionale 14 maggio 2015 n. X/3577 e del D.d.u.o. 11.06.2015 n. 4832 - Approvazione della manifestazione di interesse per gli interventi di recupero e di riqualificazione del patrimonio di E.R.P.

Inoltre si sono concretizzate anche una serie di iniziative proposte in sede di richiesta di finanziamento in relazione ai Piani triennali di manutenzione straordinaria predisposti ai



sensi del Secondo programma di attuazione del PRERP 2014-2016, approvato con DGR X74142 del 8/10/2015.

Linee di azione che mirano principalmente a riqualificare e recuperare il patrimonio abitativo esistente.

Di seguito sono elencati gli interventi previsti come prioritari nell'anno 2017 con i costi di intervento programmati sull'intera azienda.

Scheda 1

Programma Triennale delle Opere Pubbliche 2017

Dell'amministrazione: AZIENDA LOMBARDA PER L' EDILIZIA RESIDENZIALE DI BERGAMO LECCO SONDRIO

Quadro delle risorse disponibili

Tipologie risorse disponibili	Disponibilità finanziaria primo anno
Entrate avente destinazione vincolata per legge	10.231.116,28
Entrate acquisite mediante contrazione di mutuo	0,00
Entrate acquisite mediante apporti di capitale privato	0,00
Trasferimento immobili ex art. 53, c.6 e 7 Dlgs. 163/2006	0,00
Stanziamanti di Bilancio	13.839.791,98
Altro	698.730,00
Totali	€ 24.769.638,26

	Importo (in euro)
Importo Accantonamento	750.000,00



Di seguito, nella tabella di sintesi, sono evidenziati gli interventi spalmati sulle singole unità operative gestionali, con gli stanziamenti previsti.

DATI PIANO TRIENNALE 2017/2019				
2017		FINANZIAMENTO		
U. O. G. SONDRIO		ALER	REGIONE	TOTALE
EFFICIENTAMENTO ENERGETICO	Via Gildo Cattaneo 3/5 Tirano	€ 73.403,33	€ 429.668,58	€ 503.071,91
EFFICIENTAMENTO ENERGETICO	Via Eliseo Fumagalli 139A/B Morbegno	€ 28.250,14	€ 137.500,89	€ 163.751,03
TRASFORMAZIONE IMPIANTO RISCALDAMENTO	Torre Y17 Via Don Guanella 54 Torre Y21 Via Gramsci 4, 4A	€ 170.000,00		€ 170.000,00
TRASFORMAZIONE IMPIANTO RISCALDAMENTO	Meandri 13 e 27 Via Maffei 29-29A, 31/B	€ 130.000,00		€ 130.000,00
Recupero alloggi (linea A)	Via Maffei 32 sub 8 Via Dal Grosso 1 sub 4 Torre NO sub 14 Torre Y17 sub 60	35.926,70 €	€ 60.000,00	€ 95.926,70
Recupero alloggi (linea B)	Torre S/E Via Maffei n. 53 sub 11-12-15-18 Torre N/E Via Maffei n. 43 sub 16-18-29 Torre N/O Via Maffei n. 80 sub 9-31-35-18 Torre Z19 Via Maffei 100/a sub 25 Torre Z20 Via Gramsci 2 sub 24 Meandrino Via Maffei 31/b sub3	€ 279.177,56	€ 700.000,00	€ 979.177,56
EFFICIENTAMENTO ENERGETICO TERMINALI	Torre Y21 Via Gramsci 4 4a	€ 28.301,60	€ 183.128,00	€ 211.429,60
EFFICIENTAMENTO ENERGETICO TERMINALI	Torre Y17 Via Don Guanella 54	€ 28.301,60	€ 183.128,00	€ 211.429,60
EFFICIENTAMENTO ENERGETICO TOTALE	5 ^a L. 640 Via Reghenzani 5	€ 30.094,56	€ 194.729,46	€ 224.824,04
EFFICIENTAMENTO ENERGETICO TOTALE	Via Maffei 31B	€ 47.940,00	€ 310.200,00	€ 358.140,00
RECUPERO ALLOGGI SFITTI	I e II L. 640 Via Fumagalli 139a/b Morbegno VI Casa Via San Giovanni Chiavenna Via San Carlo 8 Chiavenna	€ 176.512,00		€ 176.512,00
ADEGUAMENTO ALLOGGI DI RISULTA U. O. G. SONDRIO	EDIFICI VARI	€ 150.000,00		€ 150.000,00
SOSTITUZIONE SERRAMENTI E SISTEMAZIONE BALCONI	Via San Carlo 8/10/12 Chiavenna	€ 250.000,00		€ 250.000,00
ISOLAMENTO SOTTOTETTI	EDIFICI VARI			€ 150.000,00
MANUTENZIONE ORDINARIA ALLOGGI U. O. G. SONDRIO		€ 500.000,00		€ 500.000,00
EFFICIENTAMENTO ENERGETICO TOTALE	Chiavenna Via Tre Leghe 12-34 Via Tognoni 40-46-50	€ 107.801,00	€ 632.830,00	€ 740.631,00
TOTALE U.O.G. SO		€ 2.033.708,49	€ 2.831.184,95	€ 6.014.893,44



U.O.G. con sistema Qualità Certificato.
 U.O.G. DI BERGAMO: Via Mazzini, 32/A - 24128 BERGAMO
 U.O.G. DI SONDRIO: Piazza Radovitch, 1 - 23100 SONDRIO

Sede Legale: Via Mazzini, 32/A - 24128 BERGAMO (BG) - C.F. e P.IVA 00225430164
 Sede Operativa di Bergamo: Via Mazzini, 32/A - 24128 BERGAMO - Tel. 035.259595 - PEC: info@pec.alero.it
 Sede Operativa di Lecco: Via Guzzi, 12 - 23900 LECCO - Tel. 0341.355311 - PEC: alec.lecco@pec.azienda.lombarda.it
 Sede Operativa di Sondrio: Piazza Radovitch, 1 - 23100 SONDRIO - Tel. 0342.512999 - PEC: alei.so@pec.alei.it

		ALER	REGIONE	TOTALE
U. O. G. LECCO				
Recupero alloggi (linea B)	Per conto Comune di Lecco Via Don Ferrante 3/5		€ 214.830,00	€ 263.560,00
MANUTENZIONE ORDINARIA ALLOGGI U. O. G. LECCO		€ 1.100.000,00	€ -	€ 1.100.000,00
ADEGUAMENTO ALLOGGI DI RISULTA U. O. G. LECCO	EDIFICI VARI	€ 550.000,00	€ -	€ 550.000,00
EFFICIENTAMENTO ENERGETICO TOTALE	Via Giovanni XVIII Costamasnaga	€ 31.000,00	€ 198.000,00	€ 229.000,00
EFFICIENTAMENTO ENERGETICO TOTALE	Bellano Via Bonzeno	€ 73.600,00	€ 324.500,00	€ 398.000,00
EFFICIENTAMENTO ENERGETICO TOTALE	Dervio Via Invernizzi	€ 59.900,00	€ 265.100,00	€ 325.000,00
RIMOZIONE AMIANTO E POSA NUOVA COPERTURA	Gariale Via Sirencetta	€ 11.000,00	€ 66.000,00	€ 77.000,00
PIATTAFORME ELEVATRICI	Calolziocorte Via Di Vittorio Corso Europa	€ 38.000,00	€ 247.500,00	€ 285.500,00
EFFICIENTAMENTO ENERGETICO	Calolziocorte Via Di Vittorio	€ 32.800,00	€ 211.200,00	€ 244.000,00
EFFICIENTAMENTO ENERGETICO	Mandello Via Segantini	€ 63.000,00	€ 407.000,00	€ 470.000,00
EFFICIENTAMENTO ENERGETICO	Calolziocorte Via Di Vittorio Corso Europa	€ 39.300,00	€ 260.700,00	€ 300.000,00
TOTALE U.O.G. LC		€ 1.998.500,00	€ 2.194.830,00	€ 4.242.060,00

		ALER	REGIONE	TOTALE
U. O. G. BERGAMO				
MANUTENZIONE ORDINARIA ALLOGGI U.O.G. BERGAMO	EDIFICI VARI	€ 2.480.000,00	€ -	€ 2.480.000,00
RIATTAZIONE ALLOGGI DI RISULTA U.O.G. BERGAMO	EDIFICI VARI	€ 2.500.000,00	€ -	€ 2.500.000,00
MANUTENZIONE ORDINARIA COMUNE DI BERGAMO	EDIFICI VARI	€ 150.000,00	€ -	€ 150.000,00
RIATTAZIONE ALLOGGI DI RISULTA COMUNE DI BERGAMO	EDIFICI VARI	€ 500.000,00	€ -	€ 500.000,00
ALLOGGI LINEA A	EDIFICI VARI	€ 55.000,00	€ 105.000,00	€ 160.000,00
ALLOGGI LINEA B (int. 5)	EDIFICI VARI	€ 50.882,89	€ 327.948,14	€ 378.631,03
ALLOGGI LINEA B (int. 19)	EDIFICI VARI	€ 18.062,10	€ 116.872,43	€ 134.934,53
ALLOGGI LINEA B (int. 18) COMUNE DI BERGAMO	EDIFICI VARI	€ -	€ 702.849,68	€ 702.849,68
EFFICIENTAMENTO ENERGETICO	Bergamo Via Luzzati - 1° lotto	€ 24.201,17	€ 156.595,75	€ 180.796,92



U. O. G. con sistema Qualità Certificato:
U. O. G. DI BERGAMO: Via Mazzini, 32/A - 24128 BERGAMO
U. O. G. DI SONDRIO: P. della Fede, 10 - 23100 SONDRIO

Sede Legale: Via Mazzini, 32/A - 24128 Bergamo (BG) - C.F. e P.IVA 00225430164
Sede Operativa di Bergamo: Via Mazzini, 32/A - 24128 BERGAMO - Tel. 035 259555 - PEC: aler@pec.aler.it
Sede Operativa di Lecco: Via Gushi, 12 - 23900 LECCO - Tel. 0341 358311 - PEC: aler.lecco@pec.azienda.lombarda.it
Sede Operativa di Sondrio: Piazza Radovizza, 1 - 23100 SONDRIO - Tel. 0342 512959 - PEC: aler.so@pec.aler.it

EFFICIENTAMENTO ENERGETICO	Bergamo Via Luzzati - 2° lotto	€ 24.201,17	€ 156.595,75	€ 180.796,92
EFFICIENTAMENTO ENERGETICO	Bergamo Via Luzzati - 3° lotto	€ 24.201,17	€ 156.595,75	€ 180.796,92
EFFICIENTAMENTO ENERGETICO	Bergamo Piazza Ampere	€ 63.573,01	€ 411.354,79	€ 474.927,80
EFFICIENTAMENTO ENERGETICO	Bergamo Via Righi 1° lotto	€ 37.953,86	€ 245.583,86	€ 283.537,72
EFFICIENTAMENTO ENERGETICO	Bergamo Via Righi 2° lotto	€ 38.132,57	€ 246.740,18	€ 284.872,75
EFFICIENTAMENTO ENERGETICO	Bergamo Via Righi 3° lotto	€ 30.078,74	€ 194.827,11	€ 224.705,85
EFFICIENTAMENTO ENERGETICO	Bergamo Via Santa Caterina	€ 12.962,45	€ 83.874,72	€ 96.837,17
EFFICIENTAMENTO ENERGETICO	Bergamo Via Tremana 1° lotto	€ 29.545,93	€ 191.179,57	€ 220.725,50
EFFICIENTAMENTO ENERGETICO	Bergamo Via Tremana 2° lotto	€ 29.536,45	€ 191.118,21	€ 220.654,66
EFFICIENTAMENTO ENERGETICO	Bergamo Via Tremana 3° lotto	€ 43.870,13	€ 282.571,41	€ 326.241,54
EFFICIENTAMENTO ENERGETICO	Bergamo Via Mendel 1° lotto	€ 160.680,84	€ 76.142,34	€ 236.823,18
EFFICIENTAMENTO ENERGETICO	Bergamo Via Mendel 2° lotto	€ 160.680,84	€ 76.142,34	€ 236.823,18
EFFICIENTAMENTO ENERGETICO	Bergamo Via Mendel 3° lotto	€ 160.680,84	€ 76.142,34	€ 236.823,18
EFFICIENTAMENTO ENERGETICO	Bergamo Via Morali	€ 52.783,98	€ 341.543,41	€ 394.327,39
EFFICIENTAMENTO ENERGETICO	Bergamo Via dell'Era 2-2a-2b-2c-	€ 31.362,29	€ 180.285,40	€ 211.647,69
EFFICIENTAMENTO ENERGETICO	Bergamo Via dell'Era 2d-2e	€ 29.695,39	€ 169.499,60	€ 199.194,99
EFFICIENTAMENTO ENERGETICO	Verdello Via don Gnocchi	€ 32.644,05	€ 188.579,15	€ 221.223,20
EFFICIENTAMENTO ENERGETICO	Treviglio Via Peschiera	€ 26.951,78	€ 151.746,83	€ 178.698,61
EFFICIENTAMENTO ENERGETICO	Bergamo Via Celadina	€ 21.897,40	€ 125.512,57	€ 147.409,96
COMPLETAMENTO NUOVA COSTRUZIONE	Bergamo Via Borgo Palazzo 2° lotto	€ 1.084.354,44	€ -	€ 1.084.354,44
COMPLETAMENTO NUOVA COSTRUZIONE	Bergamo Via Borgo Palazzo 3° lotto	€ 1.000.000,00	€ -	€ 1.000.000,00
EFFICIENTAMENTO ENERGETICO	Treviglio Via Filzi e Via Mulini	€ 1.434.050,00	€ 250.000,00	€ 1.684.050,00
TOTALE U.O.G. BG		€ 10.307.583,50	€ 5.205.101,31	€ 15.512.684,81

TOTALE U.O.G. BG + U.O.G. LC + U.O.G.SO = € 24.769.638,26

L'articolazione dei singoli interventi è specificata sulle singole schede allegate a cui si rimanda per un maggior approfondimento, ove sono anche indicati i principali servizi "tecnici" previsti da programmazione.

Per il biennio successivo (2018-2019), oltre all'attività di manutenzione ordinaria (interventi a guasto), si prevedono interventi volti al recupero e alla riqualificazione del patrimonio



U.O.G. con sistema Qualità Certificato.
 U.O.G. DI BERGAMO - Via Mazzini - 32/A - 24126 BERGAMO
 U.O.G. DI SONDRIO - Piazza Padovigina, 1 - 23100 SONDRIO

Sede Legale: Via Mazzini, 32/A - 24126 BERGAMO (BG) - C.F. e P.IVA 00225430164
 Sede Operativa di Bergamo: Via Mazzini, 32/A - 24126 BERGAMO - Tel. 035.259595 - PEC: direzione@pec.alerolo.it
 Sede Operativa di Lecco: Via Gushi 12 - 23100 LECCO - Tel. 0341.359311 - PEC: aler.lecco@pec.regione.lombarda.it
 Sede Operativa di Sondrio: Piazza Padovigina, 1 - 23100 SONDRIO - Tel. 0342.512950 - PEC: aler.so@pec.iferesi.it



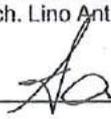
aziendale con cospicua copertura di finanziamento regionale, come indicato nelle schede generate dall'applicativo che si trovano allegate alla presente.

Nel programma triennale e nelle schede allegate sono pertanto indicate le opere rispondenti ad obiettivi programmatici prioritari dell'Azienda e/o, in ogni caso, indispensabili al fine di garantire la funzionalità dei servizi e l'attività gestionale perseguita dall'Ente, ottimizzando l'utilizzo delle risorse disponibili.

Il fine ed il risultato che si intendono conseguire sono finalizzati al potenziamento, mantenimento e miglioramento qualitativo del patrimonio dell'Ente, a garanzia di valida risposta, considerata l'estesa richiesta, ai bisogni vitali e prioritari del sociale e, cioè, nel caso specifico, degli assegnatari.

Sondrio, 13 Ottobre 2016

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO TECNICO
(Arch. Lino Antonio Salgari)






Allegato provvedimento del Presidente n. 33 in data 14 Ottobre 2016



PIANO TRIENNALE 2017-2019 ED ELENCO ANNUALE



Bergamo 14 Ottobre 2016

Scheda 1: PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE 2017/2019
 DELL'AMMINISTRAZIONE AZIENDA LOMBARDA PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DI BERGAMO LECCO SONDRIO
 QUADRO RISORSE DISPONIBILI

Tipologia Risorse Disponibili	Arco Temporale Di Validità Del Programma			Importo Totale
	Disponibilità Finanziaria Primo Anno 2017	Disponibilità Finanziaria Secondo Anno 2018	Disponibilità Finanziaria Terzo Anno 2019	
Entrate avente destinazione vincolata per legge	19.231.116,28	4.888.388,99	1.497.493,72	25.617.099,99
Entrate acquisite mediante contrazione di mutui	0,00	0,00	0,00	0,00
Entrate acquisite mediante apporti di capitale privato	0,00	0,00	0,00	0,00
Trasferimento immobili ex art. 53, c.6 e 7 D.leg. 163/2006	0,00	0,00	0,00	0,00
Stanziamenti di Bilancio	15.859.791,98	8.622.097,06	8.954.201,28	33.436.090,32
Altre	668.730,00	150.000,00	150.000,00	968.730,00
TOTALE	35.769.638,26	13.660.485,96	10.581.700,00	49.911.824,22
IMPORTO (in euro)				
Accantonamento di cui all'art. 12 comma 1. del d.P.R. n. 207/2012 al primo anno				750.000,00

Note:

IL RESPONSABILE

Aliga

Schema 2: PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE 2017/2019
DELL'AMMINISTRAZIONE AZIENDA LOMBARDA PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DI BERGAMO LECCO SONDRIO
ARTICOLAZIONE E COPERTURA FINANZIARIA

N. Progr.	Cod. Int. Amministr.	Codice Nat.		Codice Nucc.	Tipologia	Categoria	Descrizione Intervento	Priorità	Stima Dei Costi Di Programma			Cessione Immobili	Apporto Di Capitale Privato		
		Reg	Pross Com						Primo Anno 2017	Secondo Anno 2018	Terzo Anno 2019		Totale	Importo	Tipologia
1		030	014	066	MANUTENZION E	EDILIZIA ABITATIVA	EFFICIENTAMENT O ENERGETICO VIA GIULIO CATANHO 25	1	0,00	503.671,91	0,00	503.671,91	No	0,00	
2		020	014	045	MANUTENZION E	EDILIZIA ABITATIVA	EFFICIENTAMENT O ENERGETICO VIA ELISEO PI MAGALLI 139/A	1	0,00	163.751,63	0,00	163.751,63	No	0,00	
3		030	014	061	MANUTENZION E	EDILIZIA ABITATIVA	TRASFORMAZION E IMPIANTO DI RISCALDAMENTO TORRE Y 17 VIA DON OLIVELLA 54 E TORRE V21 VIA GRAMSCI 4, 45	1	0,00	179.000,00	0,00	179.000,00	No	0,00	
4		030	014	061	MANUTENZION E	EDILIZIA ABITATIVA	TRASFORMAZION E IMPIANTO RISCALDAMENTO MENANDRI 13 E 27 VIA MAFFEI 29, 29A, 31B	1	0,00	130.000,00	0,00	130.000,00	No	0,00	
5		030	014	061	MANUTENZION E	EDILIZIA ABITATIVA	RECUPERO ALLOGGI LINEA A VIA MAFFEI 12 S.C.S. VIA DEL GRONSO 1 SUD 4, TORRE NORD, WEST SUD 14, TORRE V21 SUD 6A	1	0,00	95.926,70	0,00	95.926,70	No	0,00	
6		030	014	061	MANUTENZION E	EDILIZIA ABITATIVA	RECUPERO ALLOGGI LINEA B) Torre S10 Via Maffei n. 53 sub 11-12-13-18 Torre N40 Via Maffei n. 43 sub 16-17-29 Torre N40 Via Maffei n. 40 sub 9-3-7-5-8-18 Torre Z10 Via Maffei 100/a sub 25 Torre Z20 Via Gramsci 2 sub 24 Meandrom Via Maffei 31B sub 5	1	0,00	979.177,26	0,00	979.177,26	No	0,00	

2
Algo

N. Proget	Cod. Int. Amm.ne	Codice Ispr		Codice Nat	Tipologia	Categoria	Descrizione Intervento	Prio PIA	Stima Dei Costi Del Programma			Cessione Immobili		Apporto Di Capitale Privato	
		Reg	Prev Com						Primo Anno 2017	Secondo Anno 2018	Terzo Anno 2019	Totale	Sì/No	Importo	Tipologia
7		030	014 061		MANUTENZIONI E	EDILIZIA ABITATIVA	EFFICIENTAMENTI ENERGETICI TERMINALI TORRE V21 VIA GRAMSCI 4-7A	1	211.429,60	0,00	0,00	211.429,60	No	0,00	
8		030	014 061		MANUTENZIONI E	EDILIZIA ABITATIVA	EFFICIENTAMENTI ENERGETICI TERMINALI TORRE V17 VIA DON GUANFELLA 55	1	211.429,60	0,00	0,00	211.429,60	No	0,00	
9		030	014 061		MANUTENZIONI E	EDILIZIA ABITATIVA	EFFICIENTAMENTI ENERGETICI TOTALI SOLARIS VIA EGRENSAN 5	1	224.824,06	0,00	0,00	224.824,06	No	0,00	
10		030	014 061		MANUTENZIONI E	EDILIZIA ABITATIVA	EFFICIENTAMENTI ENERGETICI TOTALI VIA NAPPI 21B	1	358.140,00	0,00	0,00	358.140,00	No	0,00	
11		030	014 018		MANUTENZIONI E	EDILIZIA ABITATIVA	RECUPERO ALLOGGI SITI VI CASA VIA S GIOVANNI VIA S CARLO S CHIAVENNA FF III 640 VIA RUMAGALLI MORBEGNO	1	176.512,00	0,00	0,00	176.512,00	No	0,00	
12		030	014 061		MANUTENZIONI E	EDILIZIA ABITATIVA	ADEGUAMENTO ALLOGGI DI RINSCALTA EDIFICI VARI U.O.G. SONDRIO	1	150.000,00	0,00	0,00	150.000,00	No	0,00	
13		030	014 018		MANUTENZIONI E	EDILIZIA ABITATIVA	SOSTITUZIONE SERRAMENTI E SIST. BALCUNI VIAS CARLO - CHIAVENNA	1	290.000,00	0,00	0,00	290.000,00	No	0,00	
14		030	014 061		MANUTENZIONI E	EDILIZIA ABITATIVA	ISOLAMENTO SOTTOTETTI VARSICOP U.O.G. SONDRIO	1	150.000,00	0,00	0,00	150.000,00	No	0,00	
15		030	014 061		MANUTENZIONI E	EDILIZIA ABITATIVA	MANUTENZIONE ORDINARIA ALLOGGI U.O.G. SONDRIO	1	500.000,00	0,00	0,00	500.000,00	No	0,00	
16		030	014 018		MANUTENZIONI E	EDILIZIA ABITATIVA	EFFICIENTAMENTI ENERGETICI TOTALI - VIA TRE LEGHE 12-34, VIA TOGNONI 40-46-50 CHIAVENNA	1	740.631,00	0,00	0,00	740.631,00	No	0,00	

3
Rel. 00

N. Progr.	Cod. Int. Annuale	Codice Istit.		Codice Nuts	Tipologia	Categoria	Descrizione Intervento	Priorità	Stima Dei Costi Del Programma				Cessione Immobili	Apporto Di Capitale Privato	
		Reg.	Prov. Com.						Prima Anno 2017	Seconda Anno 2018	Terza Anno 2019	Totale		Ss/No	Importo
17		050	097	042	MANUTENZIONI E	EDILIZIA ABITATIVA	MANUTENZIONE ORDINARIA ALLOGGI U.O.G. LECCO	1	1.100.000,00	0,00	0,00	1.100.000,00	No	0,00	
18		050	097	042	MANUTENZIONI E	EDILIZIA ABITATIVA	ADEGUAMENTO ALLOGGI DI RISULTA U.O.G. LECCO	1	550.000,00	0,00	0,00	550.000,00	No	0,00	
19		050	097	026	MANUTENZIONI E	EDILIZIA ABITATIVA	EFFICIENTAMENTI ENERGETICI TOTALI VIA GIOVANNI XXIII	1	320.000,00	0,00	0,00	320.000,00	No	0,00	
20		050	097	008	MANUTENZIONI E	EDILIZIA ABITATIVA	EFFICIENTAMENTI ENERGETICI TOTALI VIA BONZENO	1	398.000,00	0,00	0,00	398.000,00	No	0,00	
21		050	097	050	MANUTENZIONI E	EDILIZIA ABITATIVA	EFFICIENTAMENTI ENERGETICI TOTALI VIA INVERNIZZI	1	325.000,00	0,00	0,00	325.000,00	No	0,00	
25		050	097	058	MANUTENZIONI E	EDILIZIA ABITATIVA	RINNOVAMENTO AGIANTE POSA NUOVA COPERTURA VIA STRENCETTA	1	77.000,00	0,00	0,00	77.000,00	No	0,00	
26		050	097	010	MANUTENZIONI E	EDILIZIA ABITATIVA	INSTALLAZIONE PIATTAFORME ELEVATRICI, VIA DI VITTORIO CORSO EUROPA	1	285.500,00	0,00	0,00	285.500,00	No	0,00	
27		050	097	015	MANUTENZIONI E	EDILIZIA ABITATIVA	EFFICIENTAMENTI ENERGETICI VIA DI VITTORIO	1	244.000,00	0,00	0,00	244.000,00	No	0,00	
28		050	097	046	MANUTENZIONI F	EDILIZIA ABITATIVA	EFFICIENTAMENTI ENERGETICI VIA SEGANTINI	1	470.000,00	0,00	0,00	470.000,00	No	0,00	
29		050	097	015	MANUTENZIONI E	EDILIZIA ABITATIVA	EFFICIENTAMENTI ENERGETICI VIA DI VITTORIO CORSO EUROPA	1	300.000,00	0,00	0,00	300.000,00	No	0,00	
30		050	014	061	MANUTENZIONI F	EDILIZIA ABITATIVA	MANUTENZIONE ALLOGGI U.O.G. SONDRIO	2	0,00	200.000,00	0,00	200.000,00	No	0,00	

4
Aliga

N. Progr.	Cod. Int. Animate	Codice Istr.		Codice Suss.	Tipologia	Categorie	Descrizione Intervento	Priorità	Stima Dei Costi Del Programma			Cessione Immobili	Apporto Di Capitale Privato		
		Res.	Proy. Cum.						Primo Anno 2017	Secondo Anno 2018	Terzo Anno 2019		Totale	St/No	Importo
31		030	014	015	COMPLETAMENTO	EDILIZIA ABITATIVA	COMPLETAMENTO CASTIONE	2	0,00	400.000,00	0,00	400.000,00	No	0,00	
32		030	014	061	MANUTENZIONI E	EDILIZIA ABITATIVA	ADDEGNERAMENTO ALLOGGI DI RISULTA U. O. G. SONDRIO	2	0,00	150.000,00	0,00	150.000,00	No	0,00	
33		030	014	061	MANUTENZIONI E	EDILIZIA ABITATIVA	EFFICIENTAMENTI O ENERGETICI TERMINALI TORREZZO VIA GRANVIGLI 2/2A	2	0,00	191.500,00	0,00	191.500,00	No	0,00	
34		030	014	061	MANUTENZIONI E	EDILIZIA ABITATIVA	EFFICIENTAMENTI O ENERGETICI TERMINALI TORREZZO VIA MAFFEI 106	2	0,00	191.500,00	0,00	191.500,00	No	0,00	
35		030	014	061	MANUTENZIONI E	EDILIZIA ABITATIVA	EFFICIENTAMENTI O ENERGETICI TERMINALI TORREZZO VIA MAFFEI 65	2	0,00	191.500,00	0,00	191.500,00	No	0,00	
36		030	014	061	MANUTENZIONI E	EDILIZIA ABITATIVA	EFFICIENTAMENTI O ENERGETICI TOTALI VIA MAFFEI 20-29A	2	0,00	431.800,00	0,00	431.800,00	No	0,00	
37		030	097	042	MANUTENZIONI E	EDILIZIA ABITATIVA	MANUTENZIONE ORDINARIA ALLOGGI U. O. G. LECCO 2018	2	0,00	1.100.000,00	0,00	1.100.000,00	No	0,00	
38		030	097	042	MANUTENZIONI E	EDILIZIA ABITATIVA	ADDEGNERAMENTO ALLOGGI U. O. G. RINULTA U. O. G. LECCO 2018	2	0,00	550.000,00	0,00	550.000,00	No	0,00	
39		030	097	042	MANUTENZIONI E	EDILIZIA ABITATIVA	EFFICIENTAMENTI O ENERGETICI TOTALI VIA MONTEBELLO 60-62-64	2	0,00	935.550,00	0,00	935.550,00	No	0,00	
40		030	097	042	MANUTENZIONI E	EDILIZIA ABITATIVA	EFFICIENTAMENTI O ENERGETICI TOTALI VIA GUSTI 1511	2	0,00	425.050,00	0,00	425.050,00	No	0,00	
41		030	097	042	MANUTENZIONI E	EDILIZIA ABITATIVA	EFFICIENTAMENTI O ENERGETICI TOTALI VIA GUSTI 1971/23	2	0,00	637.875,00	0,00	637.875,00	No	0,00	

5
Aliga

N. Progr	Cod. Int. Amm.ne	Codice Inst		Codice Nat	Tipologia	Categoria	Descrizione Intervento	Prie rita'	Stima Dei Costi Del Programma			Cessione Immobili		Apporto Di Capitale Privato	
		Reg	Prov. Cum						Primo Anno 2017	Secondo Anno 2018	Terzo Anno 2019	Totale	SigNo	Importo	Tipologia
42		030	014	001	MANUTENZION E	EDILIZIA ABITATIVA	MANUTENZIONE ORDINARIA ALLOGGI U O G SONDRIO 2017	3	0,00	0,00	500.000,00	500.000,00	No	0,00	
43		030	014	001	MANUTENZION E	EDILIZIA ABITATIVA	ADEGUAMENTO ALLOGGI DI RISULTA U O G SONDRIO 2019	2	0,00	0,00	150.000,00	150.000,00	No	0,00	
44		029	014	001	MANUTENZION E	EDILIZIA ABITATIVA	REPRISTINO TERRAZZI TORRE ZIS ZIV ZBO VIA MAPPE 03-06 VIA GRAMSCI 4	3	0,00	0,00	901.700,00	901.700,00	No	0,00	
45		030	007	002	MANUTENZION E	EDILIZIA ABITATIVA	MANUTENZIONE ORDINARIA ALLOGGI U O G LECCO 2019	3	0,00	0,00	1.100.000,00	1.100.000,00	No	0,00	
46		029	007	002	MANUTENZION E	EDILIZIA ABITATIVA	ADEGUAMENTO ALLOGGI DI RISULTA U O G LECCO 2019	3	0,00	0,00	550.000,00	550.000,00	No	0,00	
47		029	007	002	MANUTENZION E	EDILIZIA ABITATIVA	VIA TURBADA 12-1820	3	0,00	0,00	3.000.000,00	3.000.000,00	No	0,00	
61		030	016	020	MANUTENZION E	EDILIZIA ABITATIVA	MANUTENZIONE ORDINARIA ALLOGGI U O G BERGAMO 2017	1	2.480.000,00	0,00	0,00	2.480.000,00	No	0,00	
62		030	016	024	MANUTENZION E	EDILIZIA ABITATIVA	RIATTUAZIONE ALLOGGI DI RISULTA U O G BERGAMO 2017	1	2.500.000,00	0,00	0,00	2.500.000,00	No	0,00	
63		030	016	024	MANUTENZION E	EDILIZIA ABITATIVA	MANUTENZIONE ORDINARIA STABILI COMUNALI 2017	1	150.000,00	0,00	0,00	150.000,00	No	0,00	
64		030	016	024	MANUTENZION E	EDILIZIA ABITATIVA	RIATTUAZIONE ALLOGGI DI RISULTA COMUNE DI	1	500.000,00	0,00	0,00	500.000,00	No	0,00	
65		030	016	020	MANUTENZION E	EDILIZIA ABITATIVA	RECUPERO ALLOGGI LINEA B Via Celadina 201-200 4 e 6 Via Celadina 15 sub 5 Via Codussi 16 sub 7 Via Misena 1 sub 6	1	378.631,05	0,00	0,00	378.631,05	No	0,00	

6
Aliga

N. Proget. Cod. Int. Ammont.	Codice Invest	Codice Nuts	Tipologia	Categorie	Descrizione Intervento	Prio-rità	Stima Dei Costi Del Programma			Costose Immobili	Apporto Di Capitale Privato		
							Primo Anno 2017	Secondo Anno 2018	Terzo Anno 2019			Totale	Si/No
60	059 016 024		MANUTENZION E	EDILIZIA ABITATIVA	Via Milano 2 sub 2 Via dell'Ind. 12C sub 20 e 24 Via dell'Ind. 12 F sub 21	1	150.700,00	0,00	0,00	150.000,00	No	0,00	
61	059 016 024		MANUTENZION E	EDILIZIA ABITATIVA	RISCUOERO ALLI LOGGI LINEA A EDIFICI VARI 2017	1	134.954,53	0,00	0,00	134.954,53	No	0,00	
65	059 016 024		MANUTENZION E	EDILIZIA ABITATIVA	RISCUOERO ALLI LOGGI COME MALI LINEA B EDIFICI VARI 2017	1	702.849,98	0,00	0,00	702.849,98	No	0,00	
69	059 016 024		MANUTENZION E	EDILIZIA ABITATIVA	SOSTITUZIONE SERRAMENTI VIA LUZZA INT A - 1 LOTTO	1	180.790,92	180.790,92	0,00	361.581,84	No	0,00	
70	059 016 024		MANUTENZION E	EDILIZIA ABITATIVA	SOSTITUZIONE SERRAMENTI ED ISOLAMENTO SCLAO PIAZZA AMPER	1	474.927,80	0,00	0,00	474.927,80	No	0,00	
71	059 016 024		MANUTENZION E	EDILIZIA ABITATIVA	SOSTITUZIONE SERRAMENTI VIA RIGHINT A - LOTTO 1	1	239.437,72	0,00	0,00	239.437,72	No	0,00	
72	059 016 024		MANUTENZION E	EDILIZIA ABITATIVA	POSA NUOVO SIANTO DI COPERTURA E LINEA VITA VIA SANTA CATERINA	1	96.837,17	0,00	0,00	96.837,17	No	0,00	
73	059 016 024		MANUTENZION E	EDILIZIA ABITATIVA	POSA NUOVO MANTO DI COPERTURA E LINEA VITA VIA TRUZZANA INT. A - LOTTO 1	1	220.723,59	0,00	0,00	220.723,59	No	0,00	
74	059 016 024		MANUTENZION E	EDILIZIA ABITATIVA	POSA NUOVO MANTO DI COPERTURA E LINEA VITA VIA MENDEL INT. A - LOTTO	1	236.623,18	236.623,18	0,00	473.246,36	No	0,00	

Abba

N. Progr.	Cod. Int. Amministr.	Codice Israt		Codice Nuis	Tipologia	Categoria	Descrizione Intervento	Prio rità	Somma Dei Costi Del Programma			Cessione Immobili	Ampio di Capitale Privato			
		Mag	Pres Com						Primo Anno 2017	Secondo Anno 2018	Terzo Anno 2019		Totale	Sì/No	Importo	Tipologia
75		030	016	024	MANUTENZION E	EDILIZIA ABITATIVA	POSA NUOVO MANTO DI COPERTURA ISOLAMENTO PIANO SOTTOTETTO E LINEA VITA VIA MORALI	1	294.227,29	0,00	0,00	394.227,29	No	0,00		
76		030	016	024	MANUTENZION E	EDILIZIA ABITATIVA	SOSTITUZIONE SERRAMENTI E POSA CAPPOTTO VIA DELL'ERA 2-20-23-25	1	211.647,09	211.647,09	0,00	423.294,18	No	0,00		
77		030	016	024	MANUTENZION E	EDILIZIA ABITATIVA	SOSTITUZIONE SERRAMENTI E POSA CAPPOTTO VIA DELL'ERA 20-22	1	199.194,99	199.194,99	0,00	398.389,98	No	0,00		
78		030	016	024	MANUTENZION E	EDILIZIA ABITATIVA	SOSTITUZIONE SERRAMENTI E POSA CAPPOTTO VIA DON GIOVANNI	1	221.223,20	221.223,20	0,00	442.446,40	No	0,00		
79		030	016	024	MANUTENZION E	EDILIZIA ABITATIVA	SOSTITUZIONE SERRAMENTI E POSA CAPPOTTO VIA PESCHIERA	1	178.698,61	178.698,61	0,00	357.397,22	No	0,00		
80		030	016	024	MANUTENZION E	EDILIZIA ABITATIVA	SOSTITUZIONE SERRAMENTI E POSA CAPPOTTO VIA CULLADINA	1	147.409,97	147.409,97	0,00	294.819,94	No	0,00		
81		030	016	024	COMPLETAMENTO	EDILIZIA ABITATIVA	COMPLETAMENTO VIA BORGO PALAZZO EDIFICIO I E 2- II	1	1.094.354,44	0,00	0,00	1.094.354,44	No	0,00		
82		030	016	024	COMPLETAMENTO	EDILIZIA ABITATIVA	COMPLETAMENTO VIA BORGO PALAZZO EDIFICIO III	1	1.000.000,00	0,00	0,00	1.000.000,00	No	0,00		
83		030	016	024	MANUTENZION E	EDILIZIA ABITATIVA	SOSTITUZIONE SERRAMENTI VIA LUZZATINI B- II LOTTO	1	180.796,92	180.796,92	0,00	361.593,84	No	0,00		
84		030	016	024	MANUTENZION E	EDILIZIA ABITATIVA	SOSTITUZIONE SERRAMENTI VIA LUZZATINI C- III LOTTO	1	180.796,92	180.796,92	0,00	361.593,84	No	0,00		

8

Ad. 90

N. Progr. (Cod. Int. Amm.Loc)	Codice Isnt	Codice Nuis	Tipologia	Categorie	Descrizione Intervento	Priorità	Sintesi Dei Costi Del Programma			Cessione Immobili	Apporto Di Capitale Privato	
							Primo Anno 2017	Secondo Anno 2018	Terzo Anno 2019		Totale	Importo
88	030 016 024		MANUTENZION E	EDILIZIA ABITATIVA	ISOLAMENTO PIANO SOTTOTETTO LINEA VIA VIA MENDEL INT. B - II LOTTO	1	250.823,18	250.823,18	0,00	473.646,36	No	0,00
88	030 016 024		MANUTENZION E	EDILIZIA ABITATIVA	ISOLAMENTO PIANO SOTTOTETTO LINEA VIA VIA MENDEL INT. C - III LOTTO	1	236.823,18	236.823,18	0,00	473.646,36	No	0,00
88	030 016 210		MANUTENZION E	EDILIZIA ABITATIVA	RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA VIA FILZI E VIA MULLINI - PROBIS	1	1.684.050,00	0,00	0,00	1.684.050,00	No	0,00
89	030 016 024		MANUTENZION E	EDILIZIA ABITATIVA	MANUTENZIONE ORDINARIA ALLOGGI C.O.G BERGAMO 2018	2	0,00	2.430.000,00	0,00	2.430.000,00	No	0,00
90	030 016 024		MANUTENZION E	EDILIZIA ABITATIVA	RIATTUAZIONE ALLOGGI DI RISULTA C.O.G BERGAMO 2018	2	0,00	1.750.000,00	0,00	1.750.000,00	No	0,00
91	030 016 024		MANUTENZION E	EDILIZIA ABITATIVA	MANUTENZIONE ORDINARIA ALLOGGI COMUNALI BERGAMO 2018	2	0,00	150.000,00	0,00	150.000,00	No	0,00
92	030 016 024		MANUTENZION E	EDILIZIA ABITATIVA	RIFACIMENTO ISOLAMENTO SOTTOTETTO VIA GORIZIA	2	0,00	287.977,79	0,00	287.977,79	No	0,00
93	030 016 024		MANUTENZION E	EDILIZIA ABITATIVA	RIFACIMENTO TETTO E ISOLAMENTO SOTTOTETTO VIA PIGNOLO	2	0,00	236.336,20	0,00	236.336,20	No	0,00
94	030 016 080		MANUTENZION E	EDILIZIA ABITATIVA	POSA CAPOTTO TERMICO, SOSTITUZIONE INFESSI E COPERTURA VIA DEGLI ALPINI	2	0,00	790.362,11	0,00	790.362,11	No	0,00
95	030 016 024		MANUTENZION E	EDILIZIA ABITATIVA	MANUTENZIONE ORDINARIA ALLOGGI C.O.G BERGAMO 2018	2	0,00	0,00	2.480.000,00	2.480.000,00	No	0,00

Ad.ig.

N. Progr.	Cod. Int. Ammine	Codice Istr.		Codice Nub	Tipologia	Categoria	Descrizione Intervento	Priorità	Stima Dei Costi Del Programma			Cessione Immobili		Apporto Di Capitale Privato	
		Reg.	Prov. Com.						Prima Anno 2017	Scende Anno 2018	Terzo Anno 2019	Totale	SI/No	Importo	Tipologia
96		030	016 024		MANUTENZION E	EDILIZIA ABITATIVA	RIATTUAZIONE ALLOGGI DI ISOLTA LOG BERGAMO 2019	3	0,00	0,00	1.750.000,00	1.750.000,00	No	0,00	
97		030	016 024		MANUTENZION E	EDILIZIA ABITATIVA	MANUTENZIONE ORDINARIA ALLOGGI COMUNALI BERGAMO 2019	3	0,00	0,00	150.000,00	150.000,00	No	0,00	
102		030	016 024		MANUTENZION E	EDILIZIA ABITATIVA	POSA NUOVO MANTO DI COPERTURA E LINEA VITA VIA TREMANA INT B- LOTTO II	1	220.654,66	0,00	0,00	220.654,66	No	0,00	
103		030	016 024		MANUTENZION E	EDILIZIA ABITATIVA	POSA NUOVO MANTO DI COPERTURA E LINEA VITA VIA TREMANA INT. C. LOTTO III	1	220.241,54	0,00	0,00	220.241,54	No	0,00	
104		030	016 024		MANUTENZION E	EDILIZIA ABITATIVA	SOSTITUZIONE SERRAMENTI VIA RIGHI INT B- LOTTO II	1	284.872,75	0,00	0,00	284.872,75	No	0,00	
105		030	016 024		MANUTENZION E	EDILIZIA ABITATIVA	SOSTITUZIONE SERRAMENTI VIA RIGHI INT. C. LOTTO III	1	224.705,85	0,00	0,00	224.705,85	No	0,00	
106		030	067 042		MANUTENZION E	EDILIZIA ABITATIVA	ALLOGGI DI RISULTA LINEA B1 VIA DON FERRANTE 3-5 COMUNE LECCO	1	263.560,00	0,00	0,00	263.560,00	No	0,00	

no

folgo

TOTALI	24.789.638,26	13.668.485,96	10.581.700,00	49.001.824,22
--------	---------------	---------------	---------------	---------------

Note:

IL RESPONSABILE

Adi.go

M

Scheda 3: PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE 2017/2019
DELL'AMMINISTRAZIONE AZIENDA LOMBARDA PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DI BERGAMO LECCO SONDRIO

ELENCO ANNUALE

Cod. Int. Ammine	Codice Unico Intervento (Cui Sistema)	Cup	Descrizione Intervento	Cpv	Responsabile Del Procedimento		Importo Annuale	Importo Totale Evento	Finalita'	Conformita' Verifica Vincoli Ambientali	Priorita'	Stato Progettazione Approvata	Tempi Di Esecuzione	
					Nome	Cognome							Tram/Anno Inizio Lavori	Tram/Anno Fine Lavori
	0022543016420171	B96D15001060007	EFFICIENTAMENTO ENERGETICO VIA GIULIO CATTANEO 3/5	45521000	LINO ANTONIO	SALIGARI	503.071,91	503.071,91	Conservazione del patrimonio	SI	1		1/2017	4/2017
	0022543016420172	B96D15001020007	EFFICIENTAMENTO ENERGETICO VIA ELISEO FUMAGALLI 159/A	45521000	LINO ANTONIO	SALIGARI	165.751,03	165.751,03	Conservazione del patrimonio	SI	1		1/2017	4/2017
	0022543016420173	B74B1500410005	TRASFORMAZIONE IMPIANTO DI RISCALDAMENTO TORRE Y 17 VIA DON GUANELLA 54 E TORRE Y21 VIA GRAMSCI 4, 4A	39713210	LINO ANTONIO	SALIGARI	170.000,00	170.000,00	Miglioramento e incremento di servizio	SI	1		2/2017	4/2017
	0022543016420174	B74B1500410005	TRASFORMAZIONE IMPIANTO RISCALDAMENTO MEANDRI 17 E 27 VIA MAFFEI 29-29A 31B	39713210	LINO ANTONIO	SALIGARI	130.000,00	130.000,00	Miglioramento e incremento di servizio	SI	1		2/2017	4/2017
	0022543016420175	B74B15004120007	RILUPERO A.L. LOGGIA LINEA A VIA MAFFEI 32 SUB 8, VIA DEL GROSSO 1 SUB 4, TORRE NORD OVEST SUB 14, TORRE Y21 SUB 69	45533000	LINO ANTONIO	SALIGARI	95.926,70	95.926,70	Conservazione del patrimonio	SI	1		1/2017	4/2017

12
Saligo

Cod. Int. Ammine	Codice Unico Intervento (Cui Sistema)	Cup	Descrizione Intervento	Cpv	Responsabile Del Procedimento		Importo Annuale	Importo Totale Evento	Finalita'	Conformita' Verifica Vincoli Ambientali		Priorita'	Stato Progettazione Approvata	Tempi Di Esecuzione	
					Nome	Cognome				Urb (SN)	Umb (SN)			Trimi/Anno Inizio Lavori	Trimi/Anno Fine Lavori
	0022543016420 176	B7491500430007	RECUPERO ALLOGGI LINEA B) Torre S/S Via Maffei n 52 sub 11-12-13-18 Torre N/E Via Maffei n 43 sub 16-18-20 Torre N/O Via Maffei n 80 sub 9-31-35-18 Torre Z19 Via Maffei 1000a sub 25 Torre Z20 Via Gramsci 2 sub 24 Meandro Via Maffei 317b sub 3	45453000	LINO ANTONIO	SALIGARI	979.177,56	979.177,56	Conservazione del patrimonio	SI	SI	I		1/2017	4/2017
	0022543016420 177	B76D15001200307	EFFICIENTAMENT O ENERGETICO TERMINALI TORRE Y21 VIA GRAMSCI 4-4A	44621110	LINO ANTONIO	SALIGARI	211.429,60	211.429,60	Miglioramento e incremento di servizio	SI	SI	I		2/2017	4/2017
	0022543016420 178	B76D15001210007	EFFICIENTAMENT O ENERGETICO TERMINALI TORRE Y17 VIA DON GUANELLA 54	44621110	LINO ANTONIO	SALIGARI	211.429,60	211.429,60	Miglioramento e incremento di servizio	SI	SI	I		2/2017	4/2017
	0022543016420 179	B76D15001220007	EFFICIENTAMENT O ENERGETICO TOTALE S/O 1.400 VIA RUGHENZANI 5	45321000	LINO ANTONIO	SALIGARI	222.824,04	222.824,04	Conservazione del patrimonio	SI	SI	I		1/2017	4/2017
	0022543016420 1710	B76D15001230007	EFFICIENTAMENT O ENERGETICO TOTALE VIA MAFFEI 31B		LINO ANTONIO	SALIGARI	358.140,00	358.140,00	Conservazione del patrimonio	SI	SI	I		1/2017	4/2017

Adige 13

Cod. Int. Amm.ne	Codice Unico Intervento (Cui Sistema)	Cup	Descrizione Intervento	Cpv	Responsabile Del Procedimento		Importo Annuale	Importo Totale Evento	Finalita'	Conformita' Verifica Vincoli Ambientali		Priorita'	Stato Progettazione Approvata	Tempi Di Esecuzione	
					Nome	Cognome				Urb (S/N)	Amb (S/N)			Trin/Anno Inizio Lavori	Trin/Anno Fine Lavori
	00225430164201711	B94B15000250005	RECUPERO ALLOGGI SETTI VI CASA VIA S. GIOVANNI, VIA S. CARLO 8 CHIAVENNA LE U.L. 640 VIA PUMAGALLI MORBEGNO		LINO ANTONIO	SALIGARI	176.512,00	176.512,00	Conservazione del patrimonio	SI	SI	1		1/2017	4/2017
	00225430164201712	B74B15000440365	ADEGUAMENTO ALLOGGI EDIFICI RISULTA EDIFICI VARI U.O.G. SONDRIO		LINO ANTONIO	SALIGARI	150.000,00	150.000,00	Conservazione del patrimonio	SI	SI	1		1/2017	4/2017
	00225430164201713	B94B15000260005	SOSTITUZIONE SERRAMENTI E SIST. BALCONI VIA S. CARLO - CHIAVENNA	45453900	LINO ANTONIO	SALIGARI	250.000,00	250.000,00	Conservazione del patrimonio	SI	SI	1		1/2017	4/2017
	00225430164201714	B74B15000094905	ISOLAMENTO SOTTOTETTI - VARIE LOC. U.O.G. SONDRIO	45261410	LINO ANTONIO	SALIGARI	150.000,00	150.000,00	Conservazione del patrimonio	SI	SI	1		1/2017	4/2017
	00225430164201715	00000000000000000	MANUTENZIONE ORDINARIA ALLOGGI U.O.G. SONDRIO	45453900	LINO ANTONIO	SALIGARI	500.000,00	500.000,00	Conservazione del patrimonio	SI	SI	1		1/2017	4/2017
	00225430164201716	B96D15001030607	EFFICIENTAMENTO ENERGETICO TOTALE - VIA TRE LEGHE 12-34, VIA TOGNONI 40-46-50 CHIAVENNA	45321000	LINO ANTONIO	SALIGARI	740.631,00	740.631,00	Miglioramento e incremento di servizio	SI	SI	1		1/2017	4/2017
	00225430164201717	B96D15001038007	MANUTENZIONE ORDINARIA ALLOGGI U.O.G. LIFCCO	45453900	LINO ANTONIO	SALIGARI	1.100.000,00	1.100.000,00	Conservazione del patrimonio	SI	SI	1		1/2017	4/2017

15
fol. 90

Cod. Int. Ammine	Codice Unico Intervento (Cui Sistema)	Cup	Descrizione Intervento	Cpv	Responsabile Del Procedimento		Importo Annuale	Importo Totale Evento	Finalita'	Conformita' Vincoli Ambientali		Priorita'	Stato Progettazione Approvata	Tempi Di Esecuzione	
					Nome	Cognome				Urb (S/N)	Nat (S/N)			Trim/Anno Inizio Lavori	Trim/Anno Fine Lavori
	0022543016420 1765	886D150922200017	EFFICIENTAMENTO ENERGETICO VIA DI VITTORIO CORSO EUROPA	45453000	LINO ANTONIO	SALIGARI	300.000,00	300.000,00	Miglioramento e mantenimento di servizio	SI	SI	1		1/2017	4/2017
	0022543016420 1765	0000000000000000	MANUTENZIONE ORDINARIA ALLOGGI U.O.G BERGAMO 2017	45453000	SIMONE	PELLUCCHI	2.480.000,00	2.480.000,00	Conservazione del patrimonio	SI	SI	1		1/2017	4/2017
	0022543016420 1762	0000000000000000	RIATTUAZIONE ALLOGGI DI RISULTA U.O.G BERGAMO 2017	45453000	SIMONE	PELLUCCHI	2.500.000,00	2.500.000,00	Conservazione del patrimonio	SI	SI	1		1/2017	4/2017
	0022543016420 1765	0000000000000000	MANUTENZIONE ORDINARIA STABILI COMUNALI 2017	45453000	SIMONE	PELLUCCHI	150.000,00	150.000,00	Conservazione del patrimonio	SI	SI	1		1/2017	4/2017
	0022543016420 1764	0000000000000000	RIATTUAZIONE ALLOGGI DI RISULTA COMUNE DI BERGAMO 2017	45453000	SIMONE	PELLUCCHI	500.000,00	500.000,00	Conservazione del patrimonio	SI	SI	1		1/2017	4/2017
	0022543016420 1765	0000000000000000	RECUPERO ALLOGGI LINEA B Via Celadina 201 sub 4 e 6 Via Celadina 33 sub 3 Via Codassi 19 sub 7 Via Misneri 6 sub 6 Via Misneri 4 sub 4 Via dell'Erta 12C sub 29 e 31 Via dell'Erta 12 E sub 21	45453000	SIMONE	PELLUCCHI	378.631,03	378.631,03	Conservazione del patrimonio	SI	SI	1		1/2017	4/2017

Saliga

Cod. Int. Amministrativo	Codice Unico Intervento (Cui Sistema)	Cup	Descrizione intervento	Cpv	Responsabile Del Procedimento		Importo Annualità	Importo Totale Evento	Finalità	Conformità Verifica Vincoli Ambientali		Priorità	Stato Progettazione Approvata	Tempi Di Esecuzione	
					Nome	Cognome				Urb (S/N)	Amb (S/N)			Trimestri/Anno Inizio Lavori	Trimestri/Anno Fine Lavori
	0022543016420 1766	0022543016420/0000	RECUPERO ALLOGGI LINEA A EDIFICI VARI 2017	45453000	SIMONE	PELLUCCHI	160.000,00	160.000,00	Conservazione del patrimonio	SI	SI	I		1/2017	4/2017
	0022543016420 1767	0022543016420/0000	RECUPERO ALLOGGI LINEA B EDIFICI VARI 2017	45453000	SIMONE	PELLUCCHI	134.934,53	134.934,53	Conservazione del patrimonio	SI	SI	I		1/2017	4/2017
	0022543016420 1768	0022543016420/0000	RECUPERO ALLOGGI COMUNALI LINEA B) 2017	45453000	SIMONE	PELLUCCHI	702.849,68	702.849,68	Conservazione del patrimonio	SI	SI	I		1/2017	4/2017
	0022543016420 1769	B14B15000300007	SOSTITUZIONE SERRAMENTI VIA LUZZATI INT. A - 1 LOTTO	45421100	SIMONE	PELLUCCHI	361.593,84	361.593,84	Conservazione del patrimonio	SI	SI	I		1/2017	4/2018
	0022543016420 1770	B14B15000300007	SOSTITUZIONE SERRAMENTI ED ISOLAMENTO SOL-AIO PIAZZA AMPERE	45421100	SIMONE	PELLUCCHI	474.927,80	474.927,80	Conservazione del patrimonio	SI	SI	I		1/2017	4/2017
	0022543016420 1771	B14B15000340007	SOSTITUZIONE SERRAMENTI VIA RIGHI INT. A - LOTTO I	45421100	SIMONE	PELLUCCHI	283.557,72	283.557,72	Conservazione del patrimonio	SI	SI	I		1/2017	4/2017
	0022543016420 1772	B14B15000370007	POSA NUOVO MANTO DI COPERTURA E LINEA VITA VIA SANTA CATERINA	45261210	SIMONE	PELLUCCHI	96.837,17	96.837,17	Conservazione del patrimonio	SI	SI	I		1/2017	4/2017
	0022543016420 1773	B14B15000380007	POSA NUOVO MANTO DI COPERTURA E LINEA VITA VIA TREMANA INT. A - LOTTO I	45261210	SIMONE	PELLUCCHI	220.725,50	220.725,50	Conservazione del patrimonio	SI	SI	I		1/2017	4/2017

AV
Kaiqa

Cod. Int. Ammine	Codice Unico Intervento (Cui Sistema)	Cup	Descrizione Intervento	Cpv	Responsabile Del Procedimento		Importo Annuale	Importo Totale Evento	Finalita'	Coefformita' Vincoli Ambientali		Priorita'	Stato Progettazione Approvata	Tempi Di esecuzione	
					Nome	Cognome				Urb (S/N)	amb (S/N)			Trim/Anno Inizio Lavori	Trim/Anno Fine Lavori
	0022543016420 1776	B14B15000419007	POSA NUOVO MANTO DI COPERTURA, ISOLAMENTO PIANO SOTTOTETTO E LINEA VITA VIA MENDEL INT A - 1 LOTTO	45261210	SIMONE	PELLUCCHI	236.823,18	473.646,36	Conservazione del patrimonio	SI	SI	I		1/2017	4/2018
	0022543016420 1775	B14B15000440907	POSA NUOVO MANTO DI COPERTURA, ISOLAMENTO PIANO SOTTOTETTO E LINEA VITA VIA MORALI	45261210	SIMONE	PELLUCCHI	394.327,39	394.327,39	Conservazione del patrimonio	SI	SI	I		1/2017	4/2017
	0022543016420 1776	B14B15000470907	SOSTITUZIONE SERRAMENTI E POSA CARPOTTO VIA DELL'ERA 2-2A-2B-2C	4521132	SIMONE	PELLUCCHI	211.647,69	423.295,38	Conservazione del patrimonio	SI	SI	I		1/2017	4/2018
	0022543016420 1777	B14B15000489007	SOSTITUZIONE SERRAMENTI E POSA CARPOTTO VIA DELL'ERA ED-2E	4521132	SIMONE	PELLUCCHI	199.194,99	398.389,98	Conservazione del patrimonio	SI	SI	I		1/2017	4/2018
	0022543016420 1778	B34B15000520607	SOSTITUZIONE SERRAMENTI E POSA CARPOTTO VIA DON GNOCCCHI	4521132	SIMONE	PELLUCCHI	221.223,20	442.446,40	Conservazione del patrimonio	SI	SI	I		1/2017	4/2018
	0022543016420 1779	B74B15000390907	SOSTITUZIONE SERRAMENTI E POSA CARPOTTO VIA PENCHIERA	4521132	SIMONE	PELLUCCHI	178.698,51	357.397,22	Conservazione del patrimonio	SI	SI	I		1/2017	4/2018

Aliga

Cod. Int. Ammine	Codice Unico Intervento (Cui Sistema)	Cup	Descrizione Intervento	Cpv	Responsabile Del Procedimento		Importo Annuale	Importo Totale Evento	Finalità	Conformità Verifica Vincoli Ambientali		Priorità	Stato Progettazione Approvata	Tempi Di Esecuzione	
					Nome	Cognome				Urb (S/N)	Amb (S/N)			Trim/Anno Inizio Lavori	Trim/Anno Fine Lavori
	0022543016420 1780	B1-B15000350007	SOSTITUZIONE SERRAMENTI IN POSA CAPOTTO. NUOVO MANTO COPERTURA E LINEA VITA VIA CELADINA		SIMONE	PELLUCCHI	147.499,97	294.999,94	Conservazione del patrimonio	SI	SI	I		1/2017	4/2018
	0022543016420 1781	J15H05000500005	COMPLETAMENTO VIA BORGO PALAZZO EDIFICIO 1 E 2 - II LOTTO	45400490	LINO ANTONIO	SALIGARI	1.084.354,44	1.084.354,44	Completamento opere	SI	SI	I	Progetto esecutivo	1/2017	4/2017
	0022543016420 1782	J15H05000500005	COMPLETAMENTO VIA BORGO PALAZZO EDIFICIO 3 III LOTTO		LINO ANTONIO	SALIGARI	1.000.000,00	1.000.000,00	Completamento d'opere	SI	SI	I	Progetto esecutivo	1/2017	4/2017
	0022543016420 1783	B1-B15000316507	SOSTITUZIONE SERRAMENTI VIA LUZZATTINI B - II LOTTO	45421132	SIMONE	PELLUCCHI	180.796,92	361.593,84	Conservazione del patrimonio	SI	SI	I		1/2017	4/2018
	0022543016420 1784	B1-B15000350007	SOSTITUZIONE SERRAMENTI VIA LUZZATTINI C - III LOTTO	45421132	SIMONE	PELLUCCHI	180.796,92	361.593,84	Conservazione del patrimonio	SI	SI	I		1/2017	4/2018
	0022543016420 1785	B1-B15000450007	ISOLAMENTO PIANO SOTTOTETTO F LINEA VITA VIA MENDELINI B - II LOTTO	45421132	SIMONE	PELLUCCHI	236.823,18	473.646,36	Conservazione del patrimonio	SI	SI	I		1/2017	4/2018
	0022543016420 1786	B1-B15000450007	ISOLAMENTO PIANO SOTTOTETTO E LINEA VITA VIA MENDELINI C - III LOTTO	45421210	SIMONE	PELLUCCHI	236.823,18	473.646,36	Conservazione del patrimonio	SI	SI	I		1/2017	4/2018

19

A. B. G.

Cod. Int. Amm.ne	Codice Unico Intervento (Cui Sistema)	Cup	Descrizione Intervento	Cpv	Responsabile Del Procedimento		Importo Annualita'	Importo Totale Evento	Finalita'	Conformita' Verificata		Priorita'	Stato Progettazione Approvata	Tempi Di Esecuzione	
					Nome	Cognome				Urban (S/N)	Amb (S/N)			Trim/Anno Inizio Lavori	Trim/Anno Fine Lavori
	0022543016-29 1748	B14B15000360007	RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA VIA FILZE E VIA MULLINI - PROBIS	45221000	WALTER	SONGINI	1.684.050,00	1.684.050,00	Miglioramento e incremento di servizio	SI	SI	1		1/2017	4/2017
	0022543016-29 17102	B14B15000360007	POSA NUOVO MANTO DI COPERTURA E LINEA VITA VIA FREMANA INT. B - LOTTO II	45261210	SIMONE	PELLUCCI	229.654,69	229.654,69	Conservazione del patrimonio	SI	SI	1		1/2017	4/2017
	0022543016-29 17103	B14B15000360007	POSA NUOVO MANTO DI COPERTURA E LINEA VITA VIA FREMANA INT. C - LOTTO III	45261210	SIMONE	PELLUCCI	326.241,54	326.241,54	Conservazione del patrimonio	SI	SI	1		1/2017	4/2017
	0022543016-29 17104	B14B15000360007	SOSTITUZIONE SERRAMENTI VIA RIGHI INT. B - LOTTO II	45421132	SIMONE	PELLUCCI	284.872,75	284.872,75	Conservazione del patrimonio	SI	SI	1		1/2017	4/2017
	0022543016-29 17105	B14B15000360007	SOSTITUZIONE SERRAMENTI VIA RIGHI INT. C - LOTTO III	45421132	SIMONE	PELLUCCI	224.705,85	224.705,85	Conservazione del patrimonio	SI	SI	1		1/2017	4/2017
	0022543016-29 17106	00000000000000003	ALLOGGI DI RISULTA LINEA B) VIA DON FERRANTE 3/5 (COMUNE LECCO)	45453000	LINO ANTONIO	SALGARI	263.560,00	263.560,00	Conservazione del patrimonio	SI	SI	1		1/2017	4/2017
							TOTALI	24.769.638,26	26.980.673,02						

IL RESPONSABILE *Saligo* 20

Scheda 4: PROGRAMMA ANNUALE FORNITURE E SERVIZI 2017/2019
 DELL'AMMINISTRAZIONE AZIENDA LOMBARDA PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DI BERGAMO LECCO SONDRIO

art. 271 del d.P.R. 5 ottobre 2010, n.207

Cod. Int. Amm.ne	Tipologia	Codice Unico Intervento (Cui Sistema)	Descrizione Del Contratto	Codice Cpv	Responsabile Del Procedimento		Importo Contrattuale Presento	Fonte Risorse Finanziarie
					Nome	Cognome		
	Servizi	00225430164201759	SERVIZIO DISINFESTAZIONE U.O.G. LECCO 2017	909000039	LINO ANTONIO	SALIGARI	30.000,00	STANZIAMENTO DI BILANCIO
	Servizi	00225430164201758	CANONI MANUTENZIONE IMPIANTI ASCENSORE U.O.G. SONDRIO 2017	50750039	LINO ANTONIO	SALIGARI	65.000,00	STANZIAMENTO DI BILANCIO
	Servizi	00225430164201752	SERVIZIO SPURGHI STABILI U.O.G. SONDRIO	900000039	LINO ANTONIO	SALIGARI	10.000,00	STANZIAMENTO DI BILANCIO
	Servizi	00225430164201758	SERVIZIO SPURGHI STABILI U.O.G. LECCO 2017	900000050	LINO ANTONIO	SALIGARI	37.000,00	STANZIAMENTO DI BILANCIO
	Servizi	00225430164201755	CANONI MANUTENZIONE E PRONTO INTERVENTO IMPIANTI ASCENSORE U.O.G. LECCO 2017	50750039	LINO ANTONIO	SALIGARI	68.000,00	STANZIAMENTO DI BILANCIO
	Servizi	00225430164201755	MANUTENZIONE PRESIDI ANTINCENDIO U.O.G. SONDRIO 2017	50413200	LINO ANTONIO	SALIGARI	15.000,00	STANZIAMENTO DI BILANCIO
	Servizi	00225430164201757	CONDIZIONE IMPIANTI DI RISCALDAMENTO U.O.G. LECCO 2017	50750039	LINO ANTONIO	SALIGARI	63.000,00	STANZIAMENTO DI BILANCIO
	Servizi	00225430164201760	AFFIDAMENTO INCARICHI TECNICI U.O.G. LECCO	71330039	LINO ANTONIO	SALIGARI	40.000,00	STANZIAMENTO DI BILANCIO

21

Saliga

TOTALI	1.162.000,00
--------	--------------

Note:

IL RESPONSABILE

Salvo

Allegato S: ELENCO DEI LAVORI IN ECONOMIA DA ALLEGARE ALL'ELENCO ANNUALE DELLE OPERE PUBBLICHE: 2017/2019
 DELL'AMMINISTRAZIONE AZIENDA LOMBARDA PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DI BERGAMO LECCO SONDRIO

Cod. Int. Amm.ne	Codice Istat			Codice CUP	Descrizione Intervento	Responsabile Del Procedimento		Importo Contrattuale Presunto
	Reg	Prov	Com			Nome	Cognome	
TOTALE								

Note:

Ad.igo. 26

INDICE

Relazione del Presidente sulla gestione	pag. 1
Stato Patrimoniale	pag. 52
Conto Economico	pag. 54
Nota Integrativa	pag. 56
Rendiconto finanziario 2017	pag. 98
Rendiconto finanziario 2016	pag. 100
Piano della sicurezza 2017	pag. 101
Programma Triennale 2017-2019 ed Elenco Annuale dei Lavori 2017	

Il Presidente di ALER di BERGAMO - LECCO - SONDRIO

Luigi Mendolicchio

Il Direttore Generale di ALER di BERGAMO - LECCO - SONDRIO

Dott.ssa Lorella Sossi

RELAZIONE DEL PRESIDENTE

A CORREDO

DEL BILANCIO CONSUNTIVO AL 31/12/2017

Il bilancio d'esercizio 2017 è stato redatto secondo le disposizioni del Codice Civile artt. 2423, 1°- 6° comma, 2423 bis 2° comma, 2423 ter 2° comma, 2424 e 2425 e 2426 1° comma 2,3,10,11 e 2427 ed in ossequio alla Delibera Regionale n. 13046 del 16/05/2003 e a quella più recente del 16/02/2005 n. 20839, come risulta dalla presente nota integrativa, redatta ai sensi dell'art. 2427 comma 2 del Codice Civile, che costituisce, ai sensi e per gli effetti dell'art.2423, parte integrante del Bilancio Consuntivo 2017.

Il bilancio è stato redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società e il risultato economico dell'esercizio.

I principi contabili utilizzati nella redazione del bilancio chiuso al 31/12/2017, di seguito riportati, sono ispirati ai criteri generali della prudenza, della competenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività e tenendo conto della funzione economica degli elementi attivi e passivi considerati.

Per ciascuna voce in ossequio alle disposizioni dell'art. 2423-ter codice civile, è stato indicato l'importo della voce corrispondente dell'esercizio precedente.

L'applicazione del principio di prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste o voci delle attività o passività, per evitare compensi tra perdite che dovevano essere riconosciute e profitti da non riconoscere in quanto non realizzati.

In ottemperanza al principio di competenza, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono, e non a quello in cui si concretizzano i relativi movimenti di numerario (incassi e pagamenti).

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art.2423 e dall'art.2423 bis 2° comma.

La continuità di applicazione dei criteri di valutazione nel tempo rappresenta elemento necessario ai fini della comparabilità dei bilanci dell'ente. Nel presente Bilancio il postulato relativo alla continuità con l'esercizio precedente per l'applicazione dei criteri di valutazione è venuto meno con riferimento a quelle voci che sono impattate dalle modifiche al quadro normativo, siano esse dettate dalla legge, siano esse dovute alle scelte operate secondo previsione normativa ed i principi di riferimento. Gli effetti di tali modifiche sono indicati nel dettaglio nel prosieguo della presente nota integrativa nel commento delle singole voc.

La relazione si articola in tre parti, la prima parte si riferisce ad informative generali la seconda parte dedicata all'attività di costruzione, di manutenzione straordinaria e alla programmazione nel prossimo biennio articolando l'analisi per le UOG di Bergamo, Lecco e Sondrio. Infine la terza parte è riferita all'andamento della gestione come previsto dall'art. 2428 del Codice Civile.

PRIMA PARTE)

PIANO TRIENNALE 2017-2019 PER LA PREVENZIONE DELLA CORRUZIONE

Con Provvedimento del Presidente n. 4 in data 23 gennaio 2017, è stato deliberato:

1. di approvare il "PIANO TRIENNALE 2017 - 2019 PER LA PREVENZIONE DELLA CORRUZIONE DELL'ALER di BERGAMO - LECCO - SONDRIO", ai sensi dell'art. 1, comma 8 della Legge n. 190/2012;
3. di pubblicare il "PIANO TRIENNALE 2017 -2019 PER LA CORRUZIONE DELL'ALER di BERGAMO - LECCO - SONDRIO" sul sito web aziendale sezione Amministrazione Trasparente.

ADOZIONE DEL "PROGRAMMA TRIENNALE PER LA TRASPARENZA E L'INTEGRITA'

Il D.lgs. 14 Marzo 2013, n. 33, ha per oggetto: "Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni" ed è stato approvato in attuazione dei principi e criteri delega previsti dall'art. 1, comma 35 della Legge n. 190/2012.

L'art. 1, comma 34, della Legge n. 190/2012, così detta: "Le disposizioni dei commi 15 e 33 si applicano alle amministrazioni pubbliche di cui all'art. 1, comma 2 del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165, agli enti pubblici nazionali, nonché alle società partecipate delle amministrazioni pubbliche e dalle loro controllate, ai sensi dell'art. 2359 del codice civile, limitatamente alle loro attività di pubblico interesse disciplinate dal diritto nazionale e dall'Unione Europea".

Di conseguenza le ALER, in relazione al rapporto di lavoro del personale dipendente, sottoposto comunque a diritto privato sono da intendersi ricomprese nelle società partecipate "dalle amministrazioni pubbliche ai sensi dell'articolo 2359 del codice civile" e dunque soggiacciono alle disposizioni di cui alla Legge 190/2012 per la parte relativa alla trasparenza.

L'art. 11, comma 2 bis, della L.R. 27/2009, come modificato dall'art. 1, comma 1, lett. e) della L. R. n. 172013, così impone "Le ALER adottano un programma triennale per la trasparenza e l'integrità, da aggiornare annualmente, riguardante l'utilizzo dei beni e risorse gestiti. Nell'ambito del programma sono indicati gli elenchi degli assegnatari e occupanti, i relativi canoni di affitto o di indennità di occupazioni applicati. Ogni ALER ha l'obbligo di pubblicare il programma sul proprio sito istituzionale".

Pertanto l'ALER di BERGAMO - LECCO - SONDRIO, con Provvedimento del Presidente n. 4 in data 23 gennaio 2017, ha deliberato:

1. di adottare "IL PROGRAMMA TRIENNALE PER LA TRASPARENZA E L'INTEGRITA' DELL'ALER di BERGAMO - LECCO - SONDRIO", ai sensi del D.Lgs. 14 marzo 2013, n. 33, art. 10 ed il relativo "ACCESSO CIVICO";
2. di pubblicare il Programma Triennale per la Trasparenza e l'Integrità nella sezione "Trasparenza Amministrativa" sul sito web aziendale.

NOMINA DEL RESPONSABILE DEL PIANO PER LA PREVENZIONE DELLA CORRUZIONE E DEL RESPONSABILE DELLA TRASPARENZA

La delibera della Giunta Regionale n. X/1272, del 24.01.2014, avente per oggetto "DIRETTIVE ALLE AZIENDE LOMBARDE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE (ALER) PER L'ANNO 2014, nella SEZIONE REGOLE, Area Organizzazione e Personale, dispone che ciascuna ALER, dovrà:

- indicare il responsabile dell'attuazione del piano di prevenzione della corruzione.

L'art. 43 del D.Lgs. n. 33 del 2013, ha stabilito che all'interno di ogni amministrazione il responsabile della prevenzione della corruzione svolga, di norma, le funzioni di Responsabile della Trasparenza e il suo nominativo è indicato nel Programma Triennale per la trasparenza e l'integrità.

Il Presidente con Provvedimento n. 93, in data 29 Dicembre 2017 ha nominato con scadenza il 31 dicembre 2017, il Responsabile dell'attuazione del Piano per la prevenzione della corruzione, di cui all'art. 1 della Legge 6 Novembre 2012 n. 190, e del Responsabile della Trasparenza, come previsto dall'art. 43 del D.lgs. n. 33, in data 14.03.2013.

DIRETTIVE ALLE AZIENDE LOMBARDE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA PER L'ANNO 2017

La Giunta Regionale con deliberazione N. X / 5763, nella seduta del 8 novembre 2016 ha deliberato:

1. di approvare l'allegato A "Direttive alle Aziende Lombarde per L'Edilizia Residenziale (ALER) –ANNO 2017" comprensivo dell'allegato A1 "standard dei servizi pubblici. analisi economico – finanziaria "dell'allegato A2 "schema unico per il piano dei conti "; dell'allegato A3 "schema per la composizione del credito" che costituisce parte sostanziale della deliberazione;
2. di dare atto che le disposizioni ed i vincoli contenuti si configurano quali atti di coordinamento, indirizzato ai fini e per gli effetti di cui all'art. 11 L.R. 32/2008 e gli artt. 2, comma 1, lett. p) e 5 comma 1) e 4) L.R. 27/2009 e di richiedere pertanto agli organi di amministrazione ed ai vertici dirigenziali delle ALER di prendere atto formalmente, per quanto di competenza, delle determinazioni regionali.

Le Direttive alle ALER rappresentano uno strumento di indirizzo e programmazione nell'ambito delle Politiche Regionali; la Giunta Regionale, ai sensi dell'art. 5, comma 4, della L.R. 27/2009, "*fissa i criteri e i parametri per la valutazione dell'efficacia degli interventi delle ALER nonché per l'efficienza del loro funzionamento; tali criteri e parametri tengono conto del rapporto fra personale impiegato, risorse e patrimonio gestito*".

L'Azienda, con provvedimento del Presidente n 2 in data 18 gennaio 2017 , ha deliberato:

1. di prendere atto delle "DIRETTIVE ALLE AZIENDE LOMBARDE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE (ALER) PER L'ANNO 2017 della deliberazione della Giunta della Regione Lombardia N. X/5763, nella seduta del 8 novembre 2016.

PROGETTO DI REALIZZAZIONE DI UN SISTEMA DI QUALITÀ UNIFICATO

Aler di Bergamo-Lecco-Sondrio pone particolare attenzione e rilievo al Sistema Qualità aziendale ed al conseguimento e mantenimento della certificazione dello stesso. La Direzione aziendale, consapevole della necessità di fornire agli utenti ed a tutte le parti interessate un servizio sempre efficiente ed efficace, ritiene prioritario investire nel sistema di qualità aziendale per raggiungere gli obiettivi proposti.

A tal fine ha implementato l'Ufficio Qualità nella consapevolezza che per poter assicurare il completo e corretto svolgimento delle attività ad esso inerenti sia necessario dedicare risorse specifiche allo stesso. In tale ottica, con determina Direttore Generale n.16 del 18/01/2018 , ha nominato il Dott. Roberto Corti quale responsabile dell'Ufficio Qualità ed ha chiesto la collaborazione, in supporto, di altri tre colleghi quali referenti per le singole UOG al fine di creare un team che possa coordinarsi per le attività da porre in essere. A far data dal 01 febbraio 2018 il dott. Corti ha assunto un incarico a tempo pieno. Si è pertanto provveduto alla necessaria formazione del personale impegnato nell'attività con appositi corsi svolti presso l'organismo di certificazione Bureau Veritas Italia spa con sede in Milano. Si è infine fruito della consulenza di un esperto onde poter, nel breve tempo a disposizione, garantire l'upgrade alla nuova normativa ISO.

Aler di Bergamo-Lecco-Sondrio, dopo aver ottenuto nell'anno 2017 la certificazione di qualità per tutte e tre le Unità Operative Gestionali (Bergamo, Lecco, Sondrio), oltre alla certificazione unificata, anche per l'anno 2018, in data 10 maggio 2018, ha ottenuto quindi il rinnovo della certificazione di qualità da parte dell'organismo di verifica Bureau Veritas Italia spa.

Si tratta di un rinnovo importante in quanto ha comportato l'adeguamento del Sistema Qualità alla nuova versione ISO 9001:2015 la cui normativa richiede una profonda revisione del sistema.

La nuova norma si basa infatti principalmente sull'approccio per processi aziendali e sull'analisi di rischi ed opportunità connessi agli obiettivi di qualità che ci si propone.

Si è a tal uopo svolta una precisa analisi del contesto in cui l'Azienda opera, con considerazione dei fattori esterni ed interni che incidono sul raggiungimento degli obiettivi di qualità, un'analisi delle parti interessate ritenute rilevanti per l'Azienda e delle loro prerogative ed aspettative, ed un'analisi dei fattori di rischio e delle opportunità che l'Azienda ha rilevato in relazione al proprio sistema di gestione della qualità. Gli obiettivi di qualità che l'Azienda si è posta sono ben evidenziati nella politica per la qualità che il Direttore Generale ha rinnovato sottolineando, in particolare, il rilievo che assume in essa l'attenzione alla persona.

L'attività, condotta dall'Ufficio Qualità, ha coinvolto tutti gli uffici dell'Azienda e tutte le Unità Operative Gestionali. Si sono analizzate procedure, obiettivi, modulistica, si è raccolta la documentazione inerente alle schede del personale, alla formazione svolta ed alla valutazione che di tale formazione si è dato, si è verificata l'operatività degli uffici mediante audit interni, si sono richieste valutazioni sui fornitori dell'azienda, si sono verificati gli strumenti di misura in possesso dell'azienda, si sono svolte due importanti customers relative ai Comuni convenzionati ed al personale Aler. Si sono inoltre aggiornati alcuni moduli non più attuali, le registrazioni del Sistema Qualità, si è proceduto al riesame di direzione del sistema qualità, si sono poste in essere le azioni correttive necessarie in relazione alle osservazioni espresse durante la precedente visita dell'Istituto di certificazione e si è intrapreso un lavoro di revisione dei mansionari.

Ulteriori attività dovranno venir poste in essere in un'ottica di miglioramento continuo del Sistema Qualità ed in particolare si dovrà: concludere la revisione ed unificazione dei mansionari, rivedere modulistica e procedure al fine di aggiornarle, integrare obiettivi aziendali con obiettivi della qualità, svolgere nuovi audit per la verifica dell'efficacia del Sistema Qualità con particolare attenzione ai punti norma delineati dalla iso 9001:2015, azioni correttive in conseguenza delle osservazioni e non conformità minori, analisi delle competenze del personale ed elaborazione di una matrice delle competenze.

L'obiettivo dei prossimi mesi è quello di porsi sin da ora nell'ottica di un miglioramento continuo delle prestazioni dell'azienda consapevoli che, al di là di tutti gli sforzi profusi, ci siano sempre margini di miglioramento ed opportunità per poter fornire un servizio migliore a tutti i nostri stakeholders.

ADEGUAMENTO DEL MODELLO DI ORGANIZZAZIONE, GESTIONE E CONTROLLO, DI CUI EX D.LGS. N. 231/2001.

Il Consiglio di Amministrazione dell'ALER di Bergamo, con delibera n. 14/2012, in data 23.01.2012, ha preso *"atto degli adempimenti apportati al Modello e di approvare il nuovo Modello di Organizzazione e Gestione ex Decreto Legislativo 231/2001"*.

La Legge Regionale 2 Dicembre 2013, n. 17 ha accorpato le ALER di BERGAMO, LECCO e SONDRIO; le tre Aziende erano dotate di Modelli di Organizzazione e Gestione distinti e differenti.

La nuova Azienda ha elaborato un progetto di adeguamento, integrazione ed aggiornamento del Modello che è stato approvato dal Presidente con Provvedimento n. 59 in data 1 Luglio 2015, successivamente con provvedimento del Presidente n. 19 del 25 giugno 2016, è stato approvato la Struttura Organizzativa Aziendale e la definizione dell'Organigramma e Dotazione Organica, trasmessa poi al Centro Unico della Vigilanza.

Successivamente si è provveduto a aggiornare il modello e attualmente è in fase di rivisitazione anche in relazione alle nuove disposizioni legislative entrate in vigore. Con provvedimento del Presidente n. 60 del 2/11/2017 la Direzione Generale ha definito una revisione del modello organizzativo aziendale con modifica della dotazione organica. Con provvedimento del Presidente n.69 del 6 novembre 2017 è stato dato l'incarico di consulenza ed assistenza professionale per l'integrazione del MOG.

BILANCIO CONSUNTIVO ANNO 2016 DEL PROGRAMMA TRIENNALE 2017-2019 E L'ELENCO ANNUALE DEI LAVORI 2016

Con provvedimento del Presidente n. 29 del 31 maggio 2017 è stato approvato il Bilancio Consuntivo 2016 unitamente ai dati previsti per la formazione del Bilancio Consolidato Regionale e alle Tabelle Regionali e al Programma Triennale 2016-2018 ed Elenco Lavori Annuale come da Direttive Regionali.

In data 15/06/2017 con protocollo n. 0017685/2017 è stato trasmesso il Bilancio Consuntivo 2016 con i suoi allegati, alla Giunta Regionale e alla Direzione della DG Casa.

BILANCIO DI PREVISIONE ANNO 2018 DEL PROGRAMMA TRIENNALE 2018-2020 E L'ELENCO ANNUALE DEI LAVORI 2018

Il Bilancio di previsione, ai sensi dell'art. 24 dello Statuto dell'Azienda, deve essere approvato entro il 31 Dicembre e deve essere trasmesso alla Giunta Regionale ai sensi dell'art. 25 dello Statuto e ai fini del controllo previsto dall'art. 24 della L.R. 4.12.2009, n. 27. Il bilancio di previsione 2018 è stato approvato con provvedimento presidenziale n.91 del 22 dicembre 2017

Allegato al Bilancio è stata predisposta una dettagliata Relazione del Presidente con indicati:

- gli interventi Edilizi in corso di realizzazione o conclusi nel corso dell'anno, distinti per Unità Operativa Gestionale;
- interventi edilizi in progetto su immobili di proprietà dell'Azienda distinti per località e fonti di finanziamento;
- interventi delegati dai comuni di Bergamo e Lecco;
- Piano di Sicurezza Anno 2018;
- Voci di Bilancio e Indicatori Regionali anno 2018.

Inoltre è stato allegato il Programma Triennale 2018 - 2020 e l'elenco annuale 2018 delle opere da eseguire ai sensi del D.M. Infrastrutture e Trasporti de 11.11.2011;

il Bilancio di Previsione 2018 integrato dal Programma Triennale e dall'Elenco Annuale dei lavori da eseguire, è stato trasmesso nei termini di legge alla Regione Lombardia per l'esercizio di vigilanza e controllo sugli organi e sugli atti delle ALER (Art. 24 L.R. n. 27/2009).

CONTROLLI INTERNI-INTERNAL AUDIT

In data 31 gennaio 2018 è stato trasmesso al CUVC il rapporto di audit conclusivo anno 2017 relativo al piano di programmazione e delle attività di internal audit relativo all'anno 2017.

In data 28 giugno 2017 è stata trasmessa al CUVC la "Relazione semestrale di monitoraggio delle attività di audit."

In data 16 gennaio 2018 è stata trasmessa al CUV la "Relazione semestrale di monitoraggio delle attività di audit effettuate al 31/12/2017"

Il Presidente con suo provvedimento n. 84 del 1 dicembre 2017 ha approvato il “Piano di Programmazione delle attività di Internal Audit per l’anno 2018 e ha delegato il Direttore Generale ad adottare tutti gli atti e le determinazioni inerenti e consequenziali al proprio provvedimento.

In data 14 dicembre 2017, il Responsabile dell’Internal Audit Ing. W.Songini, in relazione a quanto previsto dalle Direttive Regionali 2018 ha trasmesso la Pianificazione annuale delle attività di Audit per l’anno 2018.

PARTE SECONDA)

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, 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 stesure 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 I. I lavori affidati con provvedimento del 22 Dicembre 2015, all'Impresa TERMOTECNICA SEBINA S.R.L., via Battisti n. 68, Costa Volpino (BG)-sono stati ultimati e collaudati applicando all'impresa esecutrice una trattenuta cautelativa fino all'espletamento delle verifiche finali di funzionamento, che potranno essere effettuate solamente alla conclusione dei lavori interessanti tutti e tre i lotti. Per quanto attiene il secondo lotto, si è dovuto procedere a rescissione contrattuale con l'Impresa Eco Costruzioni S.r.l., originaria appaltatrice, per abbandono del cantiere e, successivamente, per il dissesto economico della stessa che ha portato il Tribunale fallimentare di Lodi a concedere il concordato preventivo cd "in bianco". La decisione è stata assunta anche in considerazione che Regione Lombardia, in caso di superamento dei tempi concessi per la conclusione dei lavori, revocherà il finanziamento concesso.

Attualmente sono in corso le verifiche tecniche per l'accertamento dei lavori eseguiti e di eventuali danni da addebitare alla Eco Costruzioni S.r.l.

I lavori del terzo lotto, invece, sono in corso di esecuzione e non sono state rilevate particolari problematiche che possano ostacolare la regolare conclusione degli stessi.

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 Comunitari 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. I lavori, affidati all'Impresa Benis Costruzioni S.r.l., sono stati eseguiti regolarmente ed è in corso il collaudo tecnico amministrativo

Unità Operativa Gestionale di Lecco.

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 oramai in corso di completamento sono distribuite su due scale:

- Scala 01: n. 6 Alloggi
- Scala 02: n. 8 Alloggi

Il Costo di Costruzione dell'intervento ammonta ad €. 1.194.093,30, di cui l'85% realizzati dall'Impresa aggiudicataria sino all'interruzione delle attività di cantiere a cui è seguita la definizione delle controversie in via transativa.

L'Impresa ha firmato il registro di contabilità con riserve. Le stesse sono state esplicitate per un importo totale di euro 236.165,51. Tale importo risulta tacitato per effetto dell'atto di transazione ai sensi ed agli effetti dell'articolo 239 del D.Lgs 163/2006 e s.m.i. sottoscritto nel novembre 2015 tra l'Appaltatore e l'ALER per la somma omnicomprendiva di € 75.000,00 (settantacinquemila).

- in data 18.12.2015 è stato redatto certificato di collaudo dal dott. ing. Angelo Valsecchi iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Lecco con il n. 327 ed all'Albo Regionale dei Collaudatori della R. L. al n. 2907 regolarmente sottoscritto dall'impresa, dal Responsabile del Procedimento e dal Collaudatore

- con Determinazione n. 45 Direzione Generale ALER BG LC SO in data 04.04.2016 è stato approvato il collaudo tecnico amministrativo per i lavori svolti dall'impresa IRTE COSTRUZIONI SPA, sino alla interruzione delle attività di cantiere da parte dell'impresa per proprie difficoltà operative, gestionali ed economiche

Approvazione e finanziamento del progetto principale

Il progetto esecutivo è stato approvato con Determina Direttore Generale n. 054 in data 15.04.2016.

L'intervento prevedeva un finanziamento regionale pari ad € 1.650.000,00, una quota pari ad € 350.000,00 a carico Aler.

Assuntore dei lavori:

Con verbali di gara in data 13.05.2016 i lavori sono stati aggiudicati all'impresa EDILIZIA SAN MARTINO di Arigoni Lorenzo & C. con sede in Calolziocorte Via T. Tasso n. 14, che ha presentato un ribasso del 8,68% su € 279.30,47 a cui si sommano gli oneri diretti già contemplati nella stima dei lavori per € 6.716,49 e gli oneri specifici non contemplati nella stima dei lavori per € 17.216,00 per un importo totale di € 279.038,81.

A seguito di perizia la spesa autorizzata per i lavori risulta di nette € 294.264,74 così distinte:

a) per il contratto principale	€ 279.038,81
b) per il contratto suppletivo	€ 15.225,93
Totale spesa autorizzata per i lavori	€ 294.264,74
	=====

I lavori sono stati ultimati il giorno 09.02.2017

Unità Operativa Gestionale di Sondrio

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 aeree 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.

I lavori sono stati aggiudicati con determina del D.G. n. 117 del 04 Luglio 2016 alla I.T.E.C. s.r.l. costruzioni generali di Villa del Conte (PD) per un importo di €. 1.234.655,84.

I lavori sono stati consegnati il 21 Settembre 2016 e il loro completamento è previsto entro la fine di luglio 2018.

I lavori si sono sviluppati nel rispetto del cronoprogramma e al 12/12/2017 è stato erogato il SAL N.3 per un importo complessivo pari ad €. 638.679,33.

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 Province 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
<u>Totali</u>	<u>39</u>	<u>1.088.853,96</u>	<u>557.216,24</u>	<u>531.637,72</u>

Tutti gli interventi previsti si sono conclusi nel rispetto delle tempistiche previste.

Allegato 1B Interventi Ammissibili e finanziabili

Interventi linea b)

Linea	U.O.G.	Alloggi i 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
Totali Linea b1)		26	1.492.743,12	1.144.820,57	347.922,55	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
Totali Linea b5)			4.011.093,44	3.371.771,48	639.331,96	Interv. efficientamento energetico
Linea b8)	Lecco via Turbada 12-18.24		3.000.000,00			Messa in sicurezza componenti strutturali
			1.000.000,00	716.498,72	283.501,28	
Totali Linea b1)-b5)-b8			6.503.836,56	5.233.090,77	1.270.755,79	

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
Totali			2.901.700,00	2.014.501,28	887.198,72	

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).

Si è prestata particolare attenzione ad implementare/completare le progettazioni/lavorazioni degli interventi sopra elencati nel rispetto delle tempistiche dettate dalla Regione Lombardia e del monitoraggio dei finanziamenti. Gli stessi interventi figurano nella programmazione triennale e nell'elenco annuale dei lavori.

La Giunta Regionale con deliberazione N. X/4142, nella seduta del 8 Novembre 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 a 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 aggiudicatrici con verbali del 10 Dicembre 2015 e sono stati ultimati.

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.

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 di n. 26 interventi, come da successiva tabella "Sintesi del piano triennale":

Le

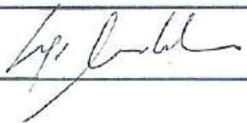
ID	Ubicazione					Tipologia di intervento ammissibile (*)	Importo lavori complessivo	Finanziamento richiesto
	Comune	Quartiere	Via	Civico	Corpo scala (eventuale)			
1	Tirano	//	Callaneo	3/5	//	Efficientamento energetico	€ 503.071,91	€ 429.668,58
2	Marbegno	//	Fumagalli	139a-b	//	Efficientamento energetico	€ 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	Calolziocorte	//	Di Vittorio e Corso Europa	2-6-8-13-72	//	man.str.	€ 285.500,00	€ 247.500,00
5	Bellano	//	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	Costamasnaga	//	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	Calolziocorte	//	Di Vittorio	7-9-11-13	//	Efficientamento energetico	€ 244.000,00	€ 211.200,00
10	Calolziocorte	//	C.so Europa e Di Vittorio	72-74 e 2-4-6	//	Efficientamento energetico	€ 300.000,00	€ 260.700,00
11	Garlate	//	Strencella	407-499	//	rimozione amianto	€ 77.000,00	€ 66.000,00
12	BERGAMO	//	LUZZATI	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	€ 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

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

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.

Ad oggi si è dato corso agli interventi sopra indicati, alcuni conclusi ed altri in fase di esecuzione/progettazione, sempre comunque nel rispetto delle tempistiche previste dal bando regionale ed ai suoi aggiornamenti- Entro il 30 novembre 2016 dovevano essere avviati almeno il 30% dei lavori. Questo termine è stato rispettato secondo le indicazioni della Regione Lombardia.

A fine novembre 2017 è stato aggiornato come da indicazioni regionali il piano con l'andamento della spesa come di seguito:

Piano triennale di manutenzione straordinaria - ALER BERGAMO-LECCO-SONDRIO																
Presentazione SAL attuazione interventi																
ID	Identificativo intervento					Stato attuazione interventi - SAL										
	Categoria	Comune	Indirizzo	Superficie (mq)	Capacità (abitanti)	Importo complessivo stanziato (€)	Importo complessivo impegnato (€)	Importo complessivo pagato (€)	Importo complessivo accantonato (€)	Importo complessivo a disposizione (€)	Avanzamento (%)	Termini di riferimento (GG)	Com. Esce. (€)	Com. Esce. (€)	Importo complessivo a disposizione (€)	Importo complessivo pagato (€)
1	TRANC	//	Via Collalto	3-5		€ 429.660,83	€ 416.147,59	€ 329.315,99	100	24-nov-16	24-ago-17	24-ago-17	€ 328.315,99	€ 13.592,99		
2	MOSIGNO	//	Via Fumagalli	139 a-b		€ 137.500,89	€ 127.152,03	€ 115.592,96	100	24-nov-16	2-giu-17	2-giu-17	€ 115.592,96	€ 13.348,68		
4	CALCIBODONE	//	Via di Villa C.so Europa	2-6-8-12-72		€ 247.590,09	€ 226.052,65	€ 207.347,77	100	30-nov-16	29-ago-17		€ 207.347,77	€ 19.417,45		
13	Bergamo	//	Piazza Ampère	2-5-7		€ 447.457,67	€ 254.704,19	€ 221.549,96	100	28/11/2016	26/02/2017	19/02/2017	€ 231.549,96	€ 192.785,43		
14A	Bergamo	//	Via Righi	7-9-15-21		€ 192.858,71	€ 150.616,45	€ 154.198,77	100	28/11/2016	16/02/2017	16/02/2017	€ 154.198,77	€ 21.242,26		
14B	Bergamo	//	Via Righi	11-13-17-19		€ 192.858,71	€ 212.205,82	€ 192.914,38	100	28/11/2016	16/02/2017	16/02/2017	€ 192.914,38	€ 21.347,11		
14C	Bergamo	//	Via Triumfana	56-58		€ 192.858,71	€ 156.908,18	€ 142.543,89	100	28/11/2016	17/01/2017	10/01/2017	€ 142.643,89	€ 32.550,53		
16A	Bergamo	//	Via Triumfana	23-25-27		€ 246.067,95	€ 190.905,23	€ 173.500,21	100	28/11/2016	26/03/2017	26/03/2017	€ 173.500,21	€ 55.982,72		
16B	Bergamo	//	Via Triumfana	21-29		€ 246.067,95	€ 136.161,21	€ 123.762,92	100	28/11/2016	27/01/2017	27/01/2017	€ 123.762,92	€ 116.706,74		
16C	Bergamo	//	Via Triumfana	31-33		€ 246.067,95	€ 130.289,72	€ 118.445,20	100	28/11/2016	26/02/2017	26/02/2017	€ 118.445,20	€ 116.578,23		
18	Bergamo	//	Via Marat	2-2a-2b-2c		€ 456.253,41	€ 208.593,20	€ 189.530,18	100	28/11/2016	25/02/2017	19/01/2017	€ 189.630,18	€ 277.650,21		
TOTALE																
NB: ogni prospetto riassuntivo degli Stati di Avanzamento Lavori, dovrà essere accompagnato dalla documentazione attestante quanto qui dichiarato																
Data <u>23.11.2017</u> Firma del legale rappresentato o suo delegato 																

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.

4.Termini

Sono stati completati tutti gli interventi previsti, 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 Crocco	Crocco	12-14-16	tutti	Interventi di installazione di sistemi di video sorveglianza	€ 22.161,50	€ 19.195,00
5	Lecco	Erema	Dell'Erema	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	//	Carnovali	45-63	//	Interventi di installazione di sistemi di video sorveglianza	€ 41.557,98	€ 17.997,55
9	Bergamo	//	Carnovali	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	//	Luzzalli	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	Urganò-Bg	//	Della Maffioli	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
						TOTALE	€ 452.153,12	€ 309.347,68

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 un finanziamento pari ad €. 309.347,68.

Sul finanziamento complessivo di € 309.347,68, sono già stati erogati ad Aler Bergamo-Lecco-Sondrio:

- con DDS n. 5136 del 6 giugno 2016 la prima tranche del 10%, pari a €. 30.934,77 per gli interventi di installazione dei sistemi di video sorveglianza;
- con DDS 10509 del 21 ottobre 2016 la seconda tranche del 50%, pari a € 154.673,84;
- con DDS 13531 del 31 ottobre 2017 è stata stabilita la liquidazione a saldo pari ad €. 123.739,07.

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	Quota a carico
			ammissibile e finanziabile €.	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
Totali	26	528.622,66	382.613,58	158.622,66

Gli interventi sono stati completati.

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
Totali linea B1)	42	1.515.357,32	1.312.514,22	202.843,10	

Totale Finanziamenti richiesti e Approvati

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

Gli interventi sono stati eseguiti nel rispetto delle tempistiche del bando regionale e completati.

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

Gli interventi sono stati completati nel rispetto delle tempistiche del bando regionale

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

L'intervento è oggetto di ricognizione per verificare la fattibilità di completamento del progetto esecutivo nel rispetto delle previsioni preliminari.

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 di 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.

Nel rispetto dell'AdP in data 02 Marzo 2017 è stato consegnato al Comune di Lecco da parte della struttura dell'Aler Bg-Lc-So il progetto di fattibilità tecnica ed economica.

- in data 10/11/2017 è stato sottoscritto l'Atto modificativo ed integrativo all'Accordo di Programma, finalizzato all'aggiornamento delle coperture economiche dell'iniziativa, per un importo complessivo di intervento pari ad €. 2.741.301,74.=, a valere sui fondi del Comune di Lecco per €. 1.714.670,64, della Provincia di Lecco per €. 776.631,10.=, e di Regione Lombardia – DG Sport e Politiche per i Giovani per €. 250.000,00.=;
- con Determina del Direttore Generale n. 188 del 30/05/2017 è stato approvato il progetto preliminare/studio di fattibilità tecnico economica ed il piano finanziario dell'iniziativa in argomento;
- con Determina del Direttore Generale n. 132 del 31/10/2017 è stato approvato il progetto definitivo;

- con Determinazione di Giunta Comunale n. 199 del 16/11/2017 il Comune di Lecco ha a sua volta approvato il progetto definitivo, rilasciando parere di regolarità tecnica e contabile;

a seguito della sottoscrizione del citato atto modificativo ed integrativo all'Accordo di Programma, con Determinazione di Giunta Comunale n. 1100 del 12/12/2017 il Comune di Lecco ha assunto la copertura finanziaria ed il conseguente impegno di spesa a favore dell'Aler Bergamo Lecco Sondrio della quota integrativa pari ad € 450.000,00, necessaria alla realizzazione dell'opera. Con determina del Direttore Generale n.202 del 29/12/2017 si è approvato il Progetto Esecutivo e rimodulazione Quadro Tecnico Economico, autorizzando all'indizione della gara d'appalto ed all'istituzione dell'Ufficio di Direzione Lavori. Lungo tutto l'arco dell'anno 2017 su tutte le tre U.O.G. una delle azioni principali è stata quella riguardante la Manutenzione ordinaria/riattazione alloggi sul patrimonio Aler/comunale; Questa linea di azione si è concentrata sull'esecuzione di quelli che sono gli interventi di manutenzione ordinaria/riattazione alloggi sul patrimonio Aler e comunali e che si concretizza con copertura degli interventi a guasto e di pronto intervento, oltre che di adeguamento delle unità alloggiative. Questa azione si rileva della massima importanza in quanto garantisce la risoluzioni nell'immediato di tanti piccoli problemi sul patrimonio che se trascurati possono generare interventi successivi di grande portata con notevole incidenza sugli investimenti. Gli interventi di manutenzione ordinaria sugli stabili aziendali hanno consentito pertanto di garantire l'adeguatezza, la buone efficienza e la conservazione del patrimonio immobiliare dell'Aler.

PARTE TERZA)

A) ANDAMENTO DELLA GESTIONE ART. 2428 CODICE CIVILE ED INDICATORI DI BILANCIO COME PREVISTO DALLE DIRETTIVE REGIONALI

Il Bilancio Consuntivo 2017 ci dà adeguate informazioni in merito all'equilibrio economico finanziario dell'azienda l'andamento dei ricavi e costi della produzione evidenziano i seguenti fatti economici:

Il valore della produzione 2017 ammonta ad euro 34.200.420 rispetto al valore della produzione 2016, che ammontava ad euro 31.485.735 presenta un incremento pari ad euro 2.714.685 , dovuto in particolare ad gettito di canoni di locazione superiore all'esercizio precedente , alla vendita di due alloggi in Treviglio via Peschiera ed ad una riclassificazione nel valore della produzione delle voci straordinarie 2016, in applicazione dell'entrata in vigore della nuova normativa di bilancio. (D.Lgs.139/2015)

Il costo della produzione 2017 ammonta ad euro 32.455.038 rispetto al costo della produzione 2016 , che ammonta ad euro 29.266.446, presenta un incremento pari ad euro 3.188.392, dovuto ad un'intensa attività di manutenzione ordinaria che ammonta ad euro 4.802.968, ad un accantonamento a fondo svalutazione crediti per euro 2.852.456 e ad una riclassificazione nel costo della produzione delle voci straordinarie 2016, in applicazione dell'entrata in vigore della nuova normativa di bilancio ed all'incremento dell'attività di manutenzione ordinaria .

il **marginale operativo lordo** 2017 è pari ad euro 1.745.382, mentre quello del 2016 ammontava ad euro 2.219.290, il decremento che ammonta ad euro 473.908, è da imputare a una maggiore spesa per la manutenzione ordinaria.

Di seguito vengono riportati gli indicatori di bilancio 2017- indicatori di efficienza- che meglio esprimono l'incidenza dei costi per servizi rispetto al costo della produzione:

	2017	2016
incidenza dei costi per le spese amministrative rispetto al costo di produzione :	6%	7%
incidenza delle spese generali rispetto al costo della produzione :	4%	4%
incidenza del costo del personale rispetto al costo della produzione:	16%	16%
incidenza del costo di manutenzione rispetto al costo della produzione:	15%	14%
incidenza del costo di manutenzione rispetto al gettito dei canoni:	24%	22%

costo medio di manutenzione per alloggio

euro 532

euro 463

Il costo del personale 2017 ammonta ad euro 5.071.996 rispetto al costo del personale 2016, che era pari ad euro 4.789.443 , presenta un incremento di euro 282.553.

Dall'*analisi degli indicatori di bilancio* si evince la capacità aziendale di attuare delle politiche di autofinanziamento legate ad una controllata incidenza della morosità sull'emesso canoni e ad una razionalizzazione nella programmazione delle attività di manutenzione, ristrutturazione e di investimento nel prossimo triennio.

Le Direttive Regionali 2017 hanno come obiettivo principale il raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario che esprime la capacità aziendale di copertura dei costi del personale degli ammortamenti, delle svalutazioni dei crediti e degli altri costi di esercizio. Il parametro ritenuto congruo dalle Direttive Regionali 2017 per la nostra azienda è 61%. Tale percentuale è stata determinata sulla base di risultati storici e di un margine di recupero di efficienza compatibile con la struttura aziendale e si esprime con il rapporto tra il Margine Lordo di I livello escluse le manutenzioni e i ricavi delle vendite e delle prestazioni al netto dei rimborsi per manutenzioni.

Per l'esercizio 2017 l'Azienda ha raggiunto l'obiettivo pari al 61,06%=(19.756.213/32.355.215)

La gestione finanziaria :

Con determina del Direttore Generale n.226 del 20 ottobre 2016 è stata indetta la gara di appalto mediante procedura SINTEL per l'affidamento del Servizio di Cassa per il periodo 2017-2021 per un importo di euro 1.210.000, mediante procedura aperta a livello europeo da eseguirsi con il criterio dell'offerta economica più vantaggiosa. In data 21 ottobre 2016 è stata trasmesso al GUCE per la pubblicazione il bando di gara. Con determina del Direttore Generale n. 256 del 30 novembre 2016 è stato nominato il seggio di gara per l'esame dell'offerta economica. Con determina del Direttore Generale n. 278 del 19 dicembre 2016 è stata fatta l'aggiudicazione definitiva del Servizio di Cassa per il periodo 2017-2021 alla Banca Popolare di Sondrio. Al 31 dicembre 2016 le disponibilità liquide ammontano ad euro 21.924.997,93 e sono depositate su Conti Correnti presso la Banca Popolare di Sondrio.

descrizione	importo
B.P.S. - Fondi ordinari c/c 10003/38	11.250.633,33
B.P.S.-C/C 7645/08 m.s. Direttive 2016	1.286.864,66
Debiti v/R.L. ZINGONIA	2.183.103,72
Debiti v/R.L. VERDELLINO	1.075.000,00
Debiti/verso CER e Diritti di Prelazione	2.360.634,39
B.P.S.-C/C 07740X06 -L.R- 16/2016 ART.25	921.137,90
Debiti per Gestione alloggi Comunali	1.485.547,82
Lecco- anticipazioni Ostello Comune di Lecco	1.263.429,33
saldo al 31/12/2017	21.826.351,15

La liquidità derivante dalla gestione comunali conto terzi è di titolarità dei Comuni. In base alle modalità e alle condizioni contenute nelle convenzioni sottoscritte con ciascun Comune queste somme dovranno essere restituite oppure reinvestite in attività di manutenzione straordinaria, concordata con gli uffici competenti dei Comuni.

Le somme pari ad euro 2.183.103,72 sono riferite al finanziamento Regionale a disposizione di Aler (UOG Bergamo) per attuare gli accordi di programma di Zingonia che prevedono l'acquisto di tutti gli alloggi che compongono le tre torri e successivamente la loro riconsegna alla Regione per l'abbattimento e l'attuazione del successivo programma edilizio, mentre euro 1.075.000 sono risorse messe a disposizione da Regione Lombardia nel corso dell'esercizio 2018, per l'attuazione del programma di acquisto e ristrutturazione degli alloggi del Comune di Verdellino.

Nel corso dell'anno 2017 ALER, (UOG Lecco), ha incominciato ad implementare le procedure all'attuazione di un accordo di recupero edilizio dell'Ostello in Lecco. Il Comune di Lecco ha anticipato in parte l'importo di euro 1.264.670,70 da utilizzare per la ristrutturazione. Entro la fine del primo semestre 2018 si concluderà la gara di appalto per l'affidamento dei lavori come da crono programma sottoscritto con il Comune di Lecco.

Per quanto riguarda l'importo di euro 2.360.634, sono somme riferite alla gestione speciale della legge 513/77 e diritti di prelazione la cui titolarità, in parte, è dell'Uog sede Bergamo per euro 1.920.304, in parte è di competenza dell'UOG sede Sondrio per euro 94.433 e dell'UOG di Lecco per euro 345.896. Queste somme dovranno essere reinvestite per interventi di manutenzione straordinaria, previa presentazione del piano in Regione;

L'indice QTR ossia il rapporto fra liquidità e passività a breve è pari al 19%, mentre nello scorso esercizio il dato aggregato era pari al 18%. Il miglioramento dell'indice è sostanzialmente dovuto alle anticipazioni da parte di Regione Lombardia di fondi per i finanziamenti della programmazione 2017-2019 delle attività di manutenzione straordinaria, riattazione, efficientamento energetico implementato dalla nostra Azienda ed ad un sostanziale mantenimento dell'indebitamento a breve termine.

Al 31/12/2017 è stato effettuato un accantonamento al fondo per manutenzione, recupero e sviluppo del patrimonio anno 2017 per euro 2.100.000.

Il *Costo del personale* è un altro parametro di estrema importanza per il rispetto dell'equilibrio economico finanziario aziendale. Infatti le Direttive Regionali prevedono il contenimento dei costi del personale rispetto alle unità complessive gestite e anche in rapporto al numero di dipendenti.

AGGREGATO			
anno	Costi del personale	Unità immobiliari	Costo del personale per unità immobiliare
2009	4.812.768	20.177	239
2010	5.050.917	20.374	248
2011	5.095.912	20.478	249
2012	5.252.441	20.512	256
2013	5.365.420	20.657	260
2014	5.333.166	20.193	264
2015	5.176.161	20.154	257
2016	4.789.443	20.620	232
2017	5.071.996	21.128	240

costo del personale	
Dirigenti (incluso DG)	6
Personale (o dipendenti totali)	101
Unità immobiliari	21.128
Indicatori:	
Peso del personale dirigente 2017	6%
Unità immobiliari per dipendente	209

Per l'esercizio 2017 gli indicatori ottenuti sono positivi ed in linea con quanto previsto dalle Direttive Regionali 2017 ed il Bilancio di Previsione 2017. L'organico aziendale, ripartito per categorie, ha subito rispetto al precedente esercizio, le seguenti variazioni:

Organico	31/12/2017	31/12/2016	Variazioni	31/12/2015
Dirigenti	6	6	0	6
Impiegati	93	85	+8	88
Altri	0	0	0	
Totale	99	91	+8	94

A fine esercizio il numero complessivo dei dipendenti dell'ALER era pari a n. 99 unità (n. 15 a tempo parziale). Le variazioni in aumento sono principalmente imputabili ad assunzioni in attuazione delle indicazioni della Direzione in merito al completamento della dotazione organica. Si precisa che il costo del personale iscritto in Bilancio fa riferimento a n.101 dipendenti.

Il contratto nazionale di lavoro applicato agli impiegati è il CCNL FEDERCASA, il contratto applicato alla sfera dirigenziale è il CCNL CISPEL per dirigenti delle imprese dei servizi pubblici locali.

L'indebitamento

Per quanto riguarda l'indebitamento aziendale di medio lungo periodo per il finanziamento degli investimenti effettuati dalle ex Aler Bergamo, Lecco e Sondrio, negli scorsi esercizi, in attività di costruzioni di ristrutturazione e di costruzione per la vendita, il livello aggregato, è pari al 0,47%, in linea con quanto previsto dalle Direttive Regionali. L'indice di indebitamento è dato dal rapporto fra i debiti da finanziamento ed i ricavi da canoni, nel nostro caso ciò comporta che l'incidenza finanziaria delle quote di ammortamento dei mutui annualmente è relativamente bassa e non vi siano particolari difficoltà nel rimborsare le rate alle varie scadenze.

Debiti (M1 - Mutui al netto della quota corrente)	Bergamo	Lecco	Sondrio	Aggregato BG LC SO
2009	272.399	3.373.333	790.310	4.436.042
2010	87.460	2.993.784	206.189	3.287.433
2011	3.156.113	2.575.034	194.264	5.925.411
2012	6.788.012	2.292.753	-	9.080.765
2013	8.321.222	1.962.816	-	10.284.038
2014	8.034.739	1.301.238	-	9.335.977
2015	8.034.739	1.423.864	-	9.458.603
2016	8.034.739	1.423.864	-	9.458.603
2017	7.434.297	929.313		8.363.610
Ricavi A1) a da canoni + eventuali canoni diversi	Bergamo	Lecco	Sondrio	Aggregato BG LC SO
2009	9.821.458	5.504.820	2.905.833	18.232.111
2010	9.753.488	5.574.343	2.820.494	18.148.325
2011	11.223.442	5.694.222	2.916.846	19.834.510
2012	11.080.558	5.575.032	2.846.323	19.501.913
2013	11.057.093	5.816.805	3.152.122	20.026.020
2014	10.800.519	5.583.533	2.716.309	19.100.361
2015	10.934.646	5.531.437	2.776.604	19.242.688
2016	10.396.128	5.418.730	2.780.334	18.595.192
2017				19.698.788
INDICATORE = Debiti/Proventi da canoni	Bergamo	Lecco	Sondrio	Aggregato BG LC SO
2009	0,03	0,35	0,27	0,24
2010	0,01	0,54	0,07	0,18
2011	0,28	0,45	0,07	0,30
2012	0,61	0,41	0,00	0,47
2013	0,75	0,34	0,00	0,51
2014	0,74	0,23	0,00	0,49
2015	0,73	0,26	0,00	0,49
2016	0,74	0,20	0,00	0,47
2017				0,42

Fondo permanente per il patrimonio

In osservanza delle Direttive Regionali 2016 in data 25 marzo 2016 si è provveduto a richiedere al nostro Cassiere l'apertura di un conto corrente dedicato destinato ad interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione, recupero e riqualificazione energetica del patrimonio abitativo. Contestualmente sono stati versati euro 360.000, somme riferite al risparmio IRAP anno 2015, avvenuto a seguito dell'agevolazione dell'aliquota IRAP da parte di Regione Lombardia. Tale agevolazione introdotta con la Legge di stabilità regionale del 31 dicembre 2014 prevede l'azzeramento dell'aliquota.

Nel mese di settembre 2016 il Direttore Generale ha inviato una comunicazione con il dettaglio delle attività di manutenzione che verranno eseguite nell'esercizio 2017. Le Direttive 2016 prevedono che almeno l'80% dei lavori venga fatta entro due anni dall'accantonamento delle somme previste, pertanto entro settembre 2018.

Con nota del Direttore Generale protocollo n. 0026766 del 02/10/2017 è stata trasmessa la relazione dello stato d'avanzamento dei Lavori che prevedono il termine dei lavori entro il primo semestre 2018.

Relazione sulla morosità

Durante l'esercizio 2017, con provvedimento del Presidente n.40/2017, al fine di ridurre sensibilmente le spese dei legali a carico degli assegnatari morosi, è stata rivisitata e redatto il testo di convenzione da far sottoscrivere ai legali nel caso di affidamento di pratiche per il recupero credito. Gli affidamenti ai legali vengono fatti mediante la piattaforma telematica Sintel alla quale i Legali interessati devono essere iscritti.

Gli uffici recupero credito delle tre UOG, per implementare un'azione di contenimento *della morosità* e per un maggior controllo degli incassi hanno provveduto ad intensificare l'attività di verifica mediante convocazioni mirate e continue, per meglio comprendere la situazione socio economica dei nuclei familiari in difficoltà, facendo emergere le situazioni di morosità incolpevole. Il ricorso ai legali è stato contenuto per evitare ulteriori spese da addebitare agli assegnatari morosi. Solo in casi in cui gli importi hanno raggiunto valori elevati, dopo aver preso contatti con i Servizi Sociali dei Comuni, si è ricorso alle vie legali mediante la procedure di sfratto, di pignoramento, laddove possibile, cercando sempre e comunque di privilegiare piani di rientro personalizzati con rate commisurate alle capacità reddituale reale degli assegnatari morosi. Per facilitare ulteriormente gli incassi, anche le sedi di Lecco e di Sondrio si sono dotate del POS .

L'attività di recupero della morosità è stata significativa e sta portando a risultati soddisfacenti. La morosità corrente complessiva si attesta al 9,39% (morosità/emesso complessivo) mentre lo scorso esercizio era pari al 14,21%. Il risultato è decisamente positivo,

Di seguito si riporta la tabella riepilogativa della morosità:

MOROSITA'	2016				2017			
	TOTALE	BERGAMO	LECCO	SONDRIO	TOTALE	BERGAMO	LECCO	SONDRIO
EMESSO								
TOTALE								
NELL'ANNO	33.953.843	20.216.390	9.063.181	4.674.272	36.015.675	21.641.727	9.507.412	4.866.536
MOROSITA'								
TOTALE	14.841.359	11.531.648	1.844.706	1.465.005	13.898.311	10.998.855	1.659.455	1.240.001
MOROSITA'								
ANNUALE	4.823.290	3.474.886	951.536	396.868	3.381.674	2.404.715	673.694	303.265
% MOROSITA'								
CORRENTE	14,21	17,19	10,50	8,49	9,39	11,11	7,09	6,23
EMESSO ALER								
NELL'ANNO	29.786.328	17.598.607	7.671.868	4.515.853	31.476.473	18.796.188	7.980.583	4.699.702
MOROSITA'								
ALER TOTALE	13.155.636	10.328.644	1.510.313	1.316.679	12.060.815	9.659.270	1.279.467	1.122.078
MOROSITA'								
ANNUALE	4.070.404	2.917.614	792.042	360.748	2.743.227	1.936.288	522.910	284.029
% MOROSITA'								
CORRENTE	13,67	16,58	10,32	7,99	8,72	10,30	6,55	6,04
EMESSO								
COMUNI								
NELL'ANNO	4.167.515	2.617.783	1.391.313	158.419	4.539.202	2.845.539	1.526.829	166.834
MOROSITA'								
COMUNI								
TOTALE	1.685.723	1.203.004	334.393	148.326	1.837.496	1.339.585	379.988	117.923
MOROSITA'								
COMUNI								
ANNUALE	752.886	557.272	159.494	36.120	638.447	468.427	150.784	19.236
% MOROSITA'								
CORRENTE	18,07	21,29	11,46	22,80	14,07	16,46	9,88	11,53

Relazione sui crediti inesigibili

Di seguito viene riportata la relazione sui crediti inesigibili che sono stati stralciati nel Bilancio Consuntivo 2017, con provvedimento del Presidente n.22 del 23 maggio 2017 dopo aver sentito il Collegio Sindacale.

“Si e' proceduto a valutare le situazioni per le quali si reputa opportuno proporre lo stralcio dei crediti ritenuti inesigibili in quanto questa Azienda è stata reintegrata nel possesso di svariate unità immobiliari a seguito di esecuzioni di sfratti per morosità, di rilascio dell'immobile da parte dell'assegnatario e, dopo aver esperito tutte le azioni possibili è nella pratica impossibilità di riscuotere i crediti vantati per vari motivi, fra i quali ad esempio:

- irreperibilità del debitore: il debitore risulta irreperibile da certificazione anagrafica del Comune dell'ultima residenza ovvero risulta essere senza fissa dimora o risiedere ad un indirizzo fittizio assegnatogli dall'anagrafe Comunale. In tali casi, dopo aver svolto accertamenti sul patrimonio immobiliare e sulla capacità reddituale, risulta inutile e dannoso per l'Azienda intraprendere azione legale a causa dei relativi costi e poiché il provvedimento di condanna potrebbe non essere eseguito
- debitore emigrato all'estero: il debitore risulta emigrato all'estero da certificazione anagrafica. In tali

casi, dopo aver svolto accertamenti sul patrimonio immobiliare in Italia, risulta inutile e dannoso per l'Azienda intraprendere azione legale a causa dei costi e delle difficoltà di una pratica svolta all'estero .

- rinuncia all'eredità: il debitore è deceduto e tutti gli eredi conosciuti (come risulta da apposita certificazione anagrafica del Comune) hanno ritualmente rinunciato, con rinuncia pura e semplice, all'eredità del de cuius, non ponendo in essere, per quanto noto all'Azienda, atti di accettazione tacita dell'eredità medesima
- non esistenza in vita di congiunti conosciuti: non essendo noti gli eredi (come risulta da apposita certificazione anagrafica del Comune di ultima residenza del de cuius) non è possibile il recupero del credito
- transazioni: l'incertezza sull'esito delle controversie e la cronica lentezza della giustizia civile suggeriscono in taluni casi transazioni anche allo scopo di ridurre onerose spese processuali; in tal senso appare opportuno valutare da parte dell'Azienda l'opportunità di definire in via bonaria ipotesi di controversie in materia di recupero del credito. Tali ipotesi necessitano di valutazione di merito da parte del Consiglio di Amministrazione dell'Azienda
- esiguità del debito rispetto al costo della pratica di recupero: dopo l'invio di numerose diffide per il recupero del credito, valutata l'esiguità del debito rispetto al costo della pratica e tenuto conto delle modifiche apportate dal D.L. 83/2012 art. 33 comma 5 all'art. 101 comma 5 TUIR che hanno fissato in € 2.500,00 la modesta entità del credito il cui termine di pagamento è decorso da almeno 6 mesi, risulta oneroso per l'Azienda intraprendere azione legale per il recupero del credito
- disagio socio-assistenziale: il debitore è notoriamente indigente, il disagio socio-assistenziale e/o economico è confermato da apposita relazione dei competenti Servizi Sociali del Comune di residenza. In tali casi, dopo aver svolto accertamenti sul patrimonio immobiliare e sulla capacità reddituale, risulta inutile e dannoso per l'Azienda intraprendere azione legale a causa dei relativi costi e poiché il provvedimento di condanna potrebbe non essere eseguito data l'indigenza rilevata come sopra
- insolvibilità del debitore: il debitore è notoriamente insolvente e ciò risulta da precedenti esecuzioni effettuate dall'Azienda o da terzi; occorre in tali casi svolgere gli opportuni accertamenti sul patrimonio immobiliare e sulla capacità reddituale ed acquisire parere legale di non convenienza nella prosecuzione dell'azione e, dallo stesso, idonea documentazione degli atti esecutivi precedentemente compiuti
- soccombenza dell'Azienda in giudizio: in caso di soccombenza dell'Azienda in primo o secondo grado di giudizio rispetto al contenzioso per il recupero del credito sarà opportuno acquisire il parere del legale in merito alla valutazione circa l'opportunità giuridico-economica di una prosecuzione del giudizio; in caso di parere negativo risulta inutile e dannoso per l'Azienda proseguire nell'azione legale a causa dei relativi costi e poiché l'esito della stessa appare incerto

La normativa vigente prevede all'art. 101, comma 5 del T.U.I.R che le perdite su crediti sono deducibili :

- se risultano da elementi certi e precisi
- in ogni caso se il debitore risulta assoggettato a procedure concorsuali.

Pertanto in conformità a quanto previsto dall'art. 109 del T.U.I.R. occorre la presenza dei seguenti requisiti :

- il requisito della certezza per quanto riguarda la sua esistenza
- il requisito della oggettiva determinabilità per quanto riguarda il suo ammontare.

Secondo l'orientamento dell'Amministrazione Finanziaria costituiscono elementi certi e precisi ai fini della deduzione della perdita :

- l'infruttuosità di procedure esecutive individuali intentate contro il debitore
- l'abbandono del credito a causa del suo modesto importo in rapporto alle spese legali che dovrebbero essere sostenute per il suo recupero (ris. N. 9/124, 6 agosto 1976)
- la rinuncia al credito, indipendentemente dalla motivazione sottostante.

Per questo ultimo punto l'Amministrazione Finanziaria con risoluzione n 9/517/1980 e 9/557/1980 ha chiarito che per i crediti di modesto importo, tenuto conto dell'onerosità delle azioni di recupero, la rinuncia può per essi essere portata in deduzione senza il ricorso a rigorose prove formali.

La giurisprudenza invece sull'argomento è meno rigorosa. Gli elementi che consentono di definire scarsamente solvibile un debitore possono individuarsi anche :

- nell'irreperibilità del debitore;
- nelle lettere di legali per l'intimazione ad adempiere all'obbligazione di pagamento;
- nella documentazione idonea a dimostrare che il debitore si trova nell'impossibilità di adempiere, o che dimostrino una situazione patrimoniale del debitore compromessa o la situazione di nullatenenza.

Il Responsabile dell'Area , in collaborazione con gli uffici della sede di Bergamo, Lecco e Sondrio, ha predisposto il seguente elenco di assegnatari che hanno rilasciato l'alloggio con un debito nei confronti dell'Azienda, la quale ha comunque esperito i mezzi legali e/o extragiudiziali disponibili al fine di ottenere il soddisfacimento delle proprie pretese, (per esempio pratica legale, pignoramenti, relazioni servizi sociali, relazioni polizia locale, accertamento tramite procedura Punto Fisco dell'Agenzia Entrate, ecc;).

Resta inteso che qualora sopravvengano elementi nuovi, al momento non noti, che permettano di riconsiderare la posizione del debitore, la stessa potrà essere rivalutata ed il conseguente credito ripristinato al fine di poterne consentire il recupero"

Al 31 dicembre 2017 è stato effettuato lo stralcio di n. 8 crediti inesigibili di importo inferiore a 2.500,00 euro, in base art. 101 comma 5, del T.U.I.R. per un importo complessivo di €. 1.592,23.

Inoltre è stato effettuato lo stralcio di n. 17 crediti inesigibili, di importo superiore ad euro 2500, pari ad un importo complessivo di euro 121.126,77.

Lo stralcio crediti è per un ammontare di euro 122.757,00 riferiti ad inquilini cessati dell'U.O.G. di SONDRIO. E' stato utilizzato il fondo svalutazione crediti tassato

Area Utente- attività amministrativa

L'attività dell'area utente impatta a livello economico sul gettito dei canoni di locazione e quindi sulla gestione finanziaria dell'Azienda. Sono state analizzate le procedure di assegnazione, dei bandi e dell'anagrafe, alla luce del nuovo sistema informatico e delle procedure in particolare e in funzione del nuovo Regolamento Regionale entrato in vigore in data 8 febbraio 2018. Si sono intensificati i rapporti con i comuni in modo che la tempistica, soprattutto per le assegnazione, venga ridotta al fine di meglio soddisfare la domanda di alloggi. Di seguito vengono riportati, in sintesi, i dati salienti per gli esercizi 2016-2017 delle tre U.O.G., riferiti alle attività di variazione canoni e subentri, attività di gestione bandi per i Comuni e assegnazioni

Tabella a) suddivise per UOG- variazioni canoni

Descrizione	ANNO 2017 UOG BERGAMO	ANNO 2016 UOG BERGAMO
Domande revisione canone	695 (città 343; provincia 352)	490 (città 230; provincia 260)
Domande Ampliamento	152 (città 64; provincia 88)	195 (città 78; provincia 117)
Domande Ospitalità	98 (città 66; provincia 32)	90 (città 49; provincia 41)
Domande subentro nel contratto di locazione	124 (città 66; provincia 58)	104 (città 56; provincia 48)

Descrizione	ANNO 2017 UOG LECCO	ANNO 2016 UOG LECCO
Domande revisione canone	308 (Lecco città 139; provincia 169)	276 (Lecco città 112; provincia 164)
Domande Ampliamento	45 (Lecco città 30; provincia 15)	40 (Lecco città 19; provincia 21)
Domande Ospitalità	46 (Lecco città 17; provincia 29)	51 (Lecco città 22; provincia 29)
Domande subentro nel contratto di locazione	26 (Lecco città 12; provincia 14)	38 (Lecco città 14; provincia 24)

Descrizione	ANNO 2017 UOG SONDRIO	ANNO 2016 UOG SONDRIO
Domande revisione canone	139 (Sondrio città 76; provincia 63)	86 (Sondrio città 60; provincia 26)
Domande Ampliamento	24 (Sondrio città 17; provincia 7)	26 (Sondrio città 15; provincia 11)
Domande Ospitalità	30 (Sondrio città 12; provincia 18)	28 (Sondrio città 12; provincia 16)
Domande subentro nel contratto di locazione	41 (Sondrio città 20; provincia 21)	34 (Sondrio città 22; provincia 12)

Tabella B) U.O.G. Bergamo –domande

Domande inserite nelle graduatorie	provincia di Bergamo
2009	967
2010	916
2011	895
2012	766
2013	590
2014	nessuna convenzione
2015	716
2016	388
2017	26

Per quanto riguarda l'attività di gestione dei bandi comunali per la presentazione delle domande per alloggi di edilizia residenziale pubblica si precisa che l'Azienda ha sottoscritto delle convenzioni ad hoc con i Comuni della provincia per un corrispettivo orario di euro 68,00+ I.V.A..

Tabella B-bis) U.O.G. Bergamo –assegnazioni

	ANNO 2015			ANNO 2016			ANNO 2017		
	TOTALE	BERGAMO CITTA'	PROVINCIA	TOTALE	BERGAMO CITTA'	PROVINCIA	TOTALE	BERGAMO CITTA'	PROVINCIA
A canone sociale	113	68	45	175	114	61	201	125	76
Bandi speciali	8	5	3	14	8	6	28	24	4
Cambi effett. sul sociale	22	18	4	46	35	11	34	18	16
Assegnaz.in deroga: sfratti	14	14		26	23	3	14	11	3
Assegnaz.in deroga: altre condiz.	8	8		13	11	2	3	0	3
assegnazioni FF.OO.	0			0			0		
TOTALI	165	113	52	274	191	83	280	178	102

Tabella c) UOG Lecco -domande

domande inserite nella graduatoria	Lecco	Provincia
anno 2014	186	184
anno 2015	128	175
anno 2016	143	182
anno 2017	134	
totale	591	359

Per quanto riguarda l'attività di gestione dei bandi comunali per la presentazione delle domande per alloggi di edilizia residenziale pubblica si precisa che l'Azienda ha sottoscritto delle convenzioni ad hoc con i Comuni della provincia.

Nel corso del 2017 sono state raccolte n.134 domande per la graduatoria di Lecco e città per un corrispettivo di euro 14.001.

Tabella c-bis) UOG Lecco -assegnazioni

	ANNO 2015			ANNO 2016			ANNO 2017		
	TOTALE	LECCO CITTA'	PROVINCIA	TOTALE	LECCO CITTA'	PROVINCIA	TOTALE	LECCO CITTA'	PROVINCIA
A canone sociale	102	35	67	90	37	53	77	35	42
Bandi speciali	21	17	4	16	13	3	8	8	0
Cambi effett. sul sociale	13	8	5	9	6	3	11	8	3
Assegnaz. in deroga: sfratti	1		1	0			3	1	2
Assegnaz. in deroga: altre condiz.	2		2	0			2		2
assegnazioni FF.OO.	0			0			0		
TOTALI	139	60	79	115	56	59	101	52	49

Tabella d) UOG Sondrio-domande

domande inserite nella graduatoria	Sondrio	Provincia
anno 2014	103	46
anno 2015	105	137
anno 2016	102	33
anno 2017		27
totale	310	243

L'attività di gestione dei bandi comunali per la presentazione delle domande per alloggi di edilizia residenziale pubblica si precisa che l'Azienda ha sottoscritto delle convenzioni ad hoc con i Comuni della provincia. Il corrispettivo incassato per l'anno 2017 ammonta ad euro 3.340,00

Tabella d-bis) UOG Sondrio-assegnazioni

	ANNO 2015			ANNO 2016			ANNO 2017		
	TOTALE	SONDRIO CITTA'	PROVINCIA	TOTALE	SONDRIO CITTA'	PROVINCIA	TOTALE	SONDRIO CITTA'	PROVINCIA
A canone sociale	52	28	24	49	29	20	72	40	32
Bandi speciali	0			0			5	5	
Cambi effett. sul sociale	9	7	2	9	6	3	0	0	0
Assegnaz. in deroga: sfratti	0			0			0		
deroga: altre condiz.	4		4	6	2	4	0	0	0
assegnazioni FF.OO.	1	1		0			0		
TOTALI	66	36	30	64	37	27	77	45	32

Relazione sulla gestione conto terzi : alloggi comunali e alloggi in condomini

L'Aler di Bergamo-Lecco-Sondrio è un ente pubblico di natura economica, dotato di personalità giuridica, di autonomia imprenditoriale e organizzativa, patrimoniale, contabile e di un proprio Statuto approvato dalla Regione Lombardia, ai sensi della L.R. 4/12/2009 n° 27.

L'attività prevalente dell'Azienda è quella prevista dallo statuto e dalla normativa regionale dell'E.R.P. In questi ultimi anni l'azienda si è contraddistinta per l'alta professionalità nel settore dell'edilizia residenziale pubblica e questo ha permesso di intraprendere e sviluppare un'attività di servizi volta alla gestione degli alloggi di proprietà dei comuni delle tre Provincie in particolare dei comuni capoluogo.

L'attività di gestione per conto terzi viene svolta attraverso la sottoscrizione di convenzioni ad hoc che prevedono una gestione con mandato di rappresentanza e declinata in base alle necessità del Comune. A questa attività viene riconosciuta un corrispettivo che varia a secondo delle modalità e condizioni previste nelle convenzioni; si possono individuare due tipologie di emolumenti così determinati:

- 1) in base al numero di alloggi gestiti; viene individuato un corrispettivo per unità immobiliare con relativa emissione di fattura assoggettata ad IVA
- 2) in base ad una percentuale concordata sull'incassato dei canoni di locazione che viene direttamente trattenuta e assoggettata ad imposta

Le convenzioni generalmente comportano che l'azienda si attivi con una gestione che preveda:

- la gestione amministrativa dei contratti di locazione;
- la gestione contabile- amministrativa della bollettazione e della riscossione dei canoni di locazione;
- indicazione di bandi di mobilità;
- rilevazione dell'anagrafe utenza ex lege;
- assegnazione alloggi;
- gestione del contributo di solidarietà ex art.7 lex n.27/007;
- l'attività di manutenzione ordinaria e straordinaria
- la gestione degli addebiti e riscossione delle spese dei servizi a rimborso. A secondo dei casi i contratti delle utenze possono essere intestati alla nostra azienda o al comune
- rappresentanza nelle assemblee condominiali

Di seguito vengono riportati i corrispettivi della gestione degli alloggi comunali anno 2015-2017 suddivise nelle tre Unità Operative Gestionali:

Unità Operativa Gestionale di Bergamo

Alloggi di proprietà comunale gestiti n. 2.144 al 31 dicembre 2017

Corrispettivo anno 2015 euro 401.123,04 (n. 894+n.990 Comune di Bergamo)

Corrispettivo anno 2016 euro 424.337,30

Corrispettivo anno 2017 euro 543.414

Unità Operativa Gestionale di Lecco

Alloggi di proprietà comunale gestiti n. 841 al 31 dicembre 2017

Corrispettivo anno 2015 euro 425.053,52

Corrispettivo anno 2016 euro 398.127,49

Corrispettivo anno 2017 euro 412.323

Unità Operativa Gestionale di Sondrio

Alloggi di proprietà comunale gestiti n. 112 al 31 dicembre 2017

Corrispettivo anno 2015 euro 24.081,20

Corrispettivo anno 2016 euro 24.081,21

Corrispettivo anno 2017 euro 24.534,58

La gestione condomini è principalmente concentrata nell'UOG di Bergamo e di Sondrio. Gli alloggi in condominio gestiti dalla sede di Bergamo sono n. 1.750 pari a n. 101 condomini e il gettito della gestione ammonta ad euro 148.005.

Gli alloggi in condominio di Sondrio sono n.181 pari a n.11 condomini ed il gettito della gestione ammonta ad euro 9.883,22.

Convenzione tra il Comune di BERGAMO e l'AZIENDA per la Gestione di alloggi di proprietà Comunale.

La Convenzione per la gestione di n. 961 alloggi di proprietà comunale sottoscritta in data 19 Gennaio 2015 è scaduta al 31 dicembre 2017. Nella seduta del 15 marzo 2018 la Giunta Comunale ha sottoposto al Consiglio Comunale l'approvazione della nuova convenzione per la gestione degli alloggi ERP di proprietà del Comune di Bergamo da parte dell'Aler di Bergamo Lecco Sondrio. Con delibera del Consiglio Comunale n. 0017/2018 del 15/03/2018 il Comune di Bergamo ha rinnovato l'incarico di gestione degli alloggi di sua proprietà e con Provvedimento del Presidente n.38 del 23/03/2018 si è provveduto alla sottoscrizione della nuova convenzione che ha decorrenza 2 aprile 2018 con scadenza 31 dicembre 2022.

In riferimento al Regolamento Regionale 10 febbraio 2004 n. 1 ed alla L.R. 8 novembre 2007 n. 27, in attuazione della DGR n.X/7623 del 28/12/2017 Aler svolge le seguenti funzioni in particolare :

- Rilevazione dell'anagrafe utenza e determinazione dei canoni di locazione degli alloggi (art.7 comma 1);
- Bollettazione ,riscossione e rendicontazione dei canoni degli alloggi (art.7 comma 2);
- Gestione servizi reversibili-periodo transitorio (art.7 comma 3);
- Manutenzione ordinaria e straordinaria (art.7 comma 4);
- Recupero alloggi da ristrutturare (art.8);
- quanto previsto dall'art.3 della convenzione.

Di seguito vengono riportati i corrispettivi riconosciuti ad ALER per la gestione 2015-2017:

Annualità 2015	euro 192.511
Annualità 2016	euro 198.009
Annualità 2017	euro 250.505

Riepilogo percentuali previste dalla convenzione:

Quota 20% a favore Aler (convenzione art.2 comma 1)

Quota 50% destinata a manutenzione straordinaria (convenzione art.7 comma 4 punto 7)

Quota 25% destinata a manutenzione ordinaria e pronto intervento (convenzione art.7 comma 4 punto 2)

Quota 5% destinata a erogazione contributo di solidarietà (convenzione art.4 comma 6)

CONTRIBUTO DI SOLIDARIETA' REGIONALE ai sensi dell'art.25, comma 3 Legge Regionale 8 luglio 2016 n.16

La Regione Lombardia per sostenere gli assegnatari dei servizi abitativi pubblici in comprovate difficoltà economiche, di carattere transitorio, ha stanziato fondi destinati al Contributo di solidarietà a carattere temporaneo come previsto dall'art.25 comma 3 della L.R. n.16/2016. Il contributo si qualifica come una misura di tipo solidaristico finalizzata a sostenere quei nuclei familiari, già assegnatari dei servizi abitativi pubblici impossibilitati a far fronte ai costi della locazione sociale, intesa come sommatoria del canone di locazione e delle spese per i servizi comuni.

Con Delibera della Giunta Regionale n. X/5448 del 25/07/2016 avente per oggetto " Criteri per il contributo di solidarietà agli assegnatari dei servizi abitativi pubblici in comprovate difficoltà economiche di carattere transitorio" ha riconosciuto ad ALER Bergamo, Lecco, Sondrio un contributo di euro 603.600, in due tranche. La prima tranche pari ad euro 422.520, che corrisponde al 70% del contributo complessivo, ut supra, è stata versata con Decreto della Giunta Regionale n. 8682 del 8/9/2016.

Con con mandato Regionale n.12540 del 29/11/2016 è stato accreditato un importo pari ad euro 64.680 e con mandato Regionale n.16049 è stato accreditato un ulteriore importo di euro 91.200 Infine con mandato Regionale n. 16051 del 19/12/2016 è stato versato un importo che ammonta ad euro 116.400.

In totale complessivamente è stato erogato un contributo pari ad euro 694.800 così suddiviso:

UOG di Bergamo	euro 497.637
UOG di Lecco	euro 79.258
UOG di Sondrio	euro 117.905

Nel corso dell'anno 2017 con Delibera Regionale n X/6755 del 21/06/2017 avente per oggetto "Criteri di riparto per il contributo regionale di solidarietà 2017 agli assegnatari dei servizi abitativi pubblici in comprovate difficoltà economiche di carattere transitorio" e con Delibera Regionale n.X/7257 del 23/10/2017 avente per oggetto "Contributo regionale di solidarietà 2017 agli assegnatari dei servizi abitativi pubblici in comprovate difficoltà economiche di carattere transitorio- modifiche all'allegato A della DGR n.6755 del 21/06/2017 e riparto di ulteriori risorse pari ad euro 820.000" la Regione ha riconosciuto ad ALER Bergamo, Lecco, Sondrio un contributo di euro 818.000 con la prima delibera e euro 46.991 con la seconda delibera. entro la fine del di Ottobre 2018 verranno erogati agli assegnatari in grave difficoltà economica i contributi di solidarietà regionale 2017 secondo le modalità contenute nelle DGR sopra citate.

A) INFORMAZIONI ATTINENTI ALL'AMBIENTE E AL PERSONALE.

a) informazioni obbligatorie su personale:

- non vi sono stati decessi sul lavoro del personale iscritto a libro matricola, per i quali è stata accertata definitivamente una responsabilità dell'azienda;
- non vi sono stati infortuni gravi sul lavoro che hanno comportato lesioni gravi o gravissime al personale iscritto al libro matricola per i quali è stata accertata una responsabilità aziendale;
- non risulta addebiti in ordine a malattie professionali su dipendenti o ex dipendenti o cause di mobbing, per cui la società è stata dichiarata definitivamente responsabile;

b) informazioni obbligatorie sull'ambiente

- non risultano danni causati all'ambiente per i quali la società è stata dichiarata colpevole in via definitiva;
- non risultano sanzioni o pene definitive inflitte alla società per reati o danni ambientali;

B) INFORMAZIONI RELATIVE ALL'ATTIVITA' DI RICERCA E SVILUPPO (ART. 2428 COMMA 3, N. 1 C.C.).

L'azienda non ha intrapreso alcuna attività di ricerca e sviluppo nel corso dell'esercizio;

C) RAPPORTI CON IMPRESE CONTROLLATE, COLLEGATE, CONTROLLANTI E SOTTOPOSTE AL CONTROLLO DI QUESTE ULTIME (ART.2428 COMMA 3, N.2 C.C.)

L'azienda non controlla né è controllata da alcuna società;

D) AZIONI PROPRIE O DI SOCIETA' CONTROLLANTI ACQUISTATE O VENDUTE NEL CORSO DELL'ESERCIZIO (ART.2428, COMMA 1 C.C.)

L'azienda non ha emesso azioni per cui l'ipotesi non si realizza, né controllata da alcuna società;

E) FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO (ART.2428 COMMA 3 N.5 C.C.)

Non si sono verificati fatti di rilievo

F) EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE (ART.2428 COMMA 3, N.6 C.C.)

Entro il secondo semestre Regione Lombardia dovrebbe approvare le modifiche per l'attuazione del nuovo regolamento che disciplina la materia delle assegnazioni e la programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale di cui all'art.6 della legge regionale 8/7/2016 n. 16 ed i criteri generali per l'accesso e la permanenza nei servizi pubblici in attuazione dell'art. 23 commi 3 e 9 della medesima Legge Regionale n.16/2016

Prosegue l'attività di riqualificazione dell'area di Zingonia attraverso l'acquisto degli alloggi delle così dette "Torri" e all'assegnazione ai legittimi occupanti (inquilini e proprietari) di propri alloggi esclusi dall'E.R.P.

G) INFORMAZIONI SU RISCHI ASSUNTI DALL'IMPRESA CON IL POSSESSO DEGLI STRUMENTI FINANZIARI (ART.2428 COMMA 3 N. 6 BIS C.C.)

Non vi sono tali rischi

H) SEDI SECONDARIE (ART.2428 COMMA 5 C.C.)

A seguito della fusione per incorporazione di Aler Bergamo con Aler Lecco e Sondrio ,oltre alla sede di Bergamo, via Mazzini 25/A vi sono altre 2 sedi operative denominate Unità Operativa Gestionale , quella di Lecco con sede in via Giusti 12 e quella di Sondrio con sede in piazza Radovljica 1.

I) PROPOSTA IN ORDINE ALLA DESTINAZIONE DEL RISULTATO D' ESERCIZIO

L'utile di esercizio pari a Euro 534.423 viene destinato nella misura del 5% pari a euro 26.721,16 a riserva legale, e euro 507.702,02 alla "riserva utili o perdite portate a nuovo (riserva straordinaria)".

Il Presidente di ALER di BERGAMO - LECCO - SONDRIO

Luigi Mendolicchio

STATO PATRIMONIALE	anno 2017	anno 2016
ATTIVITA'	330.632.623	328.169.611
A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI	0	0
B) IMMOBILIZZAZIONI		
<i>I - Immobilizzazioni immateriali:</i>		
1) costi di impianto e di ampliamento		
2) costi di sviluppo		
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	11.161	14.925
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili		
5) avviamento		
6) immobilizzazioni in corso e acconti		
7) altre		
TOTALE I	11.161	14.925
<i>II - Immobilizzazioni materiali:</i>		
1) terreni e fabbricati	260.257.702	262.001.051
2) impianti e macchinario	42.863	54.934
3) attrezzature industriali e commerciali	0	0
4) altri beni	247.890	148.006
5) immobilizzazioni in corso e acconti	23.155.799	17.181.829
TOTALE II	283.704.254	279.385.821
<i>III - Immobilizzazioni finanziarie</i>		
1) partecipazioni in:	51.407	51.407
a) imprese controllate		
b) imprese collegate		
c) imprese controllanti		
d) verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
d-bis) altre imprese	51.407	51.407
2) crediti:	9.389	6.889
a) verso imprese controllate		
b) verso imprese collegate		
c) verso imprese controllanti		
d) verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
d-bis) verso altri	9.389	6.889
entro 12 mesi	9.389	3.063
oltre 12 mesi	0	3.826
3) altri titoli	0	0
4) strumenti finanziari derivati attivi.	0	0
TOTALE III	60.796	58.296
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI (B)	283.776.211	279.459.042
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
<i>I - Rimanenze:</i>		
1) materie prime, sussidiarie e consumo		
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	1.707.877	1.707.877
3) lavori in corso su ordinazione		
4) prodotti finiti e merci	4.559.985	4.871.323
5) acconti		
TOTALE I	6.267.862	6.579.200
<i>II - Crediti</i>		
1) verso clienti	6.244.577	9.700.720
entro 12 mesi	6.244.577	9.663.085
oltre 12 mesi	0	37.635
2) verso imprese controllate		
3) verso imprese collegate		
4) verso imprese controllanti		
5) verso imprese sottoposte al controllo di controllanti		
5-bis) crediti tributari	102.344	64.925
entro 12 mesi	102.344	64.925
oltre 12 mesi		
5-ter) imposte anticipate	1.217.874	895.039
entro 12 mesi		
oltre 12 mesi	1.217.874	895.039

5-quater) verso altri	2.935.691	1.502.294
entro 12 mesi	114.264	130.770
oltre 12 mesi	2.821.427	1.371.524
TOTALE II	10.500.486	12.162.978
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni:		
1) partecipazioni in imprese controllate		
2) partecipazioni in imprese collegate		
3) partecipazioni in imprese controllanti		
3-bis) partecipazioni in imprese sottoposte al controllo di controllanti		
4) altre partecipazioni		
5) strumenti finanziari derivati attivi		
6) altri titoli	7.244.562	7.369.232
TOTALE III	7.244.562	7.369.232
IV - Disponibilità liquide:		
1) depositi bancari e postali	21.918.859	21.642.121
2) assegni		
3) denaro e valori in cassa	6.139	4.242
TOTALE IV	21.924.998	21.646.363
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE (C)	45.937.908	47.757.774
D) RATEI E RISCONTI		
TOTALE RATEI E RISCONTI	918.504	952.795
PASSIVITA' E NETTO	330.623.623	328.169.611
A) PATRIMONIO NETTO		
I - Capitale	3.077.527	3.077.527
II - Riserve da sovrapprezzo azioni		
III - Riserve di rivalutazione	275.553	275.553
IV - Riserve legali	684.919	659.752
V - Riserve statutarie	2.829.952	2.829.952
VI - Altre riserve distintamente indicate	173.576.746	170.534.935
Riserva straordinaria		
Versamenti in conto capitale		
Versamenti conto copertura perdite		
Fondo contributi in conto capitale art. 55 T.U.	151.821.878	149.268.252
Riserva per ammortamenti anticipati art. 67 T.U.		
Fondi riserve in sospensione di imposta		
Riserve da conferimenti agevolati (legge 576/1975)		
Riserve di cui all'art. 15 d.l. 429/1982		
Fondi di accantonamento (art. 2 legge n. 168/1992)		
Riserva fondi previdenziali integrativi ex d.lgs n. 124/1993		
Riserva non distribuibile ex art. 2426		
Riserva per conversione/arrotondamento in EURO		
Altre...	21.754.869	21.266.683
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi		
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo		
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	534.423	503.346
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio		
TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)	180.979.120	177.881.065
B) FONDI PER RISCHI ED ONERI		
1) per trattamento di quiescenza, ecc..		
2) per imposte anche differite	132.205	151.363
3) strumenti finanziari derivati passivi		
4) altri	10.938.772	10.277.360
TOTALE FONDI PER RISCHI ED ONERI (B)	11.070.977	10.428.723
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	1.659.579	1.916.238
D) DEBITI		
1) obbligazioni		
2) obbligazioni convertibili		
3) debiti verso soci per finanziamenti		
4) debiti verso banche	10.920.284	11.385.451
entro 12 mesi	466.168	628.824
oltre 12 mesi	10.454.116	10.756.627
5) debiti verso altri finanziatori		

6) acconti		
7) debiti verso fornitori	10.159.818	8.826.738
entro 12 mesi	10.159.818	8.826.738
oltre 12 mesi		
8) debiti rappresentati da titoli di credito		
9) debiti verso imprese controllate		
10) debiti verso imprese collegate		
11) debiti verso controllanti		
11-bis) debiti verso imprese sottoposte al controllo di controllanti		
12) debiti tributari	98.419	187.174
entro 12 mesi	98.419	187.174
oltre 12 mesi		
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	270.688	125.041
entro 12 mesi	270.688	125.041
oltre 12 mesi		
14) altri debiti	16.588.000	17.768.868
entro 12 mesi	4.799.964	5.208.240
oltre 12 mesi	11.788.036	12.560.628
TOTALE DEBITI (D)	38.037.209	38.293.272
E) RATEI E RISCONTI		
TOTALE RATEI E RISCONTI (E)	98.876.738	99.650.312

CONTO ECONOMICO	anno 2016	anno 2016
A) VALORE DELLA PRODUZIONE:		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	32.382.391	28.925.776
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	-311.338	
3) variazione dei lavori in corso su ordinazione		
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interi		
5) altri ricavi e proventi (con separata indicazione dei contributi in conto esercizio)	2.129.368	2.559.959
vari	417.876	5.844
contributo in conto esercizio	216.864	1.059.488
contributi correlati amm.to finanziario	1.494.628	1.494.627
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE (A)	34.200.420	31.485.735
B) COSTI DI PRODUZIONE:		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo, merci	2.986	3.785
7) per servizi	17.401.970	15.888.298
8) per godimento di beni di terzi	0	0
9) per personale:	5.071.996	4.789.443
a) salari e stipendi	3.652.153	3.470.806
b) oneri sociali	1.148.420	1.060.439
c) trattamento di fine rapporto	271.338	257.818
d) trattamento di quiescenza e simili		
e) altri costi	85	380
10) ammortamento e svalutazioni:	4.881.154	3.037.668
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	7.529	5.861
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	2.021.170	2.007.142
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni		
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e nelle disponibilità liquide	2.852.455	1.024.664
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo o merci	0	0
12) accantonamento per rischi	0	600.000
13) altri accantonamenti	2.100.000	2.215.000
14) oneri diversi di gestione	2.996.932	2.732.253
TOTALE COSTI DI PRODUZIONE (B)	32.455.038	29.266.446
DIFFERENZA TRA VALORE DELLA PRODUZIONE E COSTI DI PRODUZIONE (A - B)	1.745.382	2.219.290
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI:		
15) proventi da partecipazioni		
16) altri proventi finanziari:	9.516	147.850
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni diversi dalle partecipazioni		
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante diversi dalle partecipazioni		
d) proventi diversi (con separata indicazione di quelli da imprese controllate, collegate e controllan	9.516	147.850
17) interessi e oneri finanziari	371.807	393.972
17-bis) utili e perdite su cambi		
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI (C)	-362.291	-246.122
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE:		
18) rivalutazioni:	0	0
a) di partecipazioni		
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni		
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni		
d) di strumenti finanziari derivati		
19) svalutazioni:	0	0
a) di partecipazioni		
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni		
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni		
d) di strumenti finanziari derivati		
TOTALE RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE (D)	0	0

RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B +/-C +/-D)	1.383.091	1.973.167
22) imposte sul reddito d'esercizio correnti, differite e anticipate	848.667	1.469.821
Utile (<i>perdita</i>) dell'esercizio	534.423	503.346

**Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale
di Bergamo-Lecco-Sondrio**

Sede in Via G. Mazzini 32/a – 24128 BERGAMO
Reg. Imp. di Bg n. 444145/1996 - r.e.a. di Bg n. 0293663
Codice Fiscale/Partita IVA 00225430164

Nota integrativa al bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017

Premessa

L'Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale, come previsto dalla legge regionale di riforma n.13/96 e successive modificazioni ed integrazioni, è un ente pubblico di natura economica, dotato di personalità giuridica, di autonomia imprenditoriale e organizzativa, patrimoniale e contabile e di proprio statuto approvato dal consiglio regionale. L'azienda ha il compito di soddisfare il fabbisogno di edilizia residenziale pubblica nel quadro della programmazione regionale, provinciale e comunale anche mediante la realizzazione di attività imprenditoriali.

L'ALER Bergamo-Lecco-Sondrio è organizzata in una struttura con tre sedi decentrate sul territorio provinciale, le cosiddette unità operative gestionali, dotate di bacino ottimale di alloggi che garantisce una gestione aziendale economicamente efficiente. Nelle sedi di Lecco e Sondrio vi sono i Responsabili delle UOG che riportano al Direttore generale, che è anche responsabile dell'UOG di Bergamo ad interim.

Le unità operative gestionali sono strutture organizzative che ricoprono funzioni gestionali, organizzative, manutentive, amministrative, di accompagnamento, supporto all'abitare, monitoraggio dei quartieri, in rapporto diretto con i comuni del bacino territoriale dove svolgono l'attività.

Bilancio –principi di redazione

In data 6 agosto 2015 il Consiglio dei Ministri ha approvato il Decreto Legislativo n. 139/2015 che integra e modifica il Codice Civile ed il Decreto attuativo n. 127/91. l'art.12 del D.Lgs. 139/2015 prevede che le disposizioni entrino in vigore a partire dal 1° gennaio 2016, ma dato l'obbligo della comparabilità dei dati di Bilancio con l'anno 2015 e dato che molte innovazioni hanno effetto immediato, si pone il problema di riclassificare le voci d'esercizio 2015 alla luce delle nuove indicazioni.

Il bilancio d'esercizio 2017 è stato redatto secondo le disposizioni del Codice Civile artt. 2423, 1°- 6° comma, 2423 bis 2° comma, 2423 ter 2° comma, 2424 e 2425 e 2426 1° comma 2,3,10,11 e 2427 ed in ossequio alla Delibera Regionale n. 13046 del 16/05/2003 e a quella più recente del 16/02/2005 n. 20839, come risulta dalla presente nota integrativa, redatta ai sensi dell'art. 2427

comma 2 del Codice Civile, che costituisce, ai sensi e per gli effetti dell'art.2423, parte integrante del Bilancio Consuntivo 2017.

Parte A – Criteri di valutazione

Principi contabili e criteri di valutazione.

I criteri di valutazione adottati sono conformi alle disposizioni legislative vigenti, integrate ed interpretate dai principi contabili nazionali enunciati dai Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili recentemente aggiornati dall'Organismo Italiano di Contabilità (O.I.C.), oltre alla legislazione nazionale e regionale specifica per gli IACP, comunque denominati.

Il bilancio è stato redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società e il risultato economico dell'esercizio.

I principi contabili utilizzati nella redazione del bilancio chiuso al 31/12/2017, di seguito riportati, sono ispirati ai criteri generali della prudenza, della competenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività e tenendo conto della funzione economica degli elementi attivi e passivi considerati.

Per ciascuna voce in ossequio alle disposizioni dell'art. 2423-ter codice civile, è stato indicato l'importo della voce corrispondente dell'esercizio precedente.

L'applicazione del principio di prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste o voci delle attività o passività, per evitare compensi tra perdite che dovevano essere riconosciute e profitti da non riconoscere in quanto non realizzati.

In ottemperanza al principio di competenza, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono, e non a quello in cui si concretizzano i relativi movimenti di numerario (incassi e pagamenti).

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art.2423 e dall'art.2423 bis 2° comma.

La continuità di applicazione dei criteri di valutazione nel tempo rappresenta elemento necessario ai fini della comparabilità dei bilanci dell'ente. Nel presente Bilancio il postulato relativo alla continuità con l'esercizio precedente per l'applicazione dei criteri di valutazione è venuto meno con riferimento a quelle voci che sono impattate dalle modifiche al quadro normativo, siano esse dettate dalla legge, siano esse dovute alle scelte operate secondo previsione normativa ed i

principi di riferimento. Gli effetti di tali modifiche sono indicati nel dettaglio nel prosieguo della presente nota integrativa nel commento delle singole voci.

Immobilizzazioni immateriali

Sono iscritte al costo storico di acquisizione ed esposte al netto dei relativi ammortamenti effettuati nel corso degli esercizi entro i limiti fissati dalle vigenti disposizioni legislative.

Immobilizzazioni materiali

Sono iscritte al costo di acquisto e rettifiche dai corrispondenti fondi di ammortamento. Le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono state calcolate attesi l'utilizzo, la destinazione e la durata tecnica dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione, criterio ben rappresentato dalle aliquote applicate.

Nell'esercizio in cui il cespite viene acquistato, l'ammortamento viene ridotto alla metà, nel convincimento che ciò rappresenti una ragionevole approssimazione del deperimento tecnico temporale del bene.

Per gli immobili strumentali per natura o per destinazione (box, negozi, magazzini, cantine) si è fatto ricorso all'ammortamento tecnico e, sulla base di una puntuale applicazione del principio contabile OIC 16 nonché di una revisione delle stime della vita utile degli immobili strumentali (sede, box, negozi, cantine), è stata scorporata la quota parte di costo riferita alle aree di sedime degli stessi.

Il valore attribuito a tali aree, dove non possibile desumerlo da basi documentali, è stato determinato sulla base di un criterio forfetario di stima che attribuisce al terreno un valore pari al 20% del costo totale dell'immobile al netto dei costi incrementativi capitalizzati e delle eventuali rivalutazioni operate.

Per gli immobili realizzati su aree concesse in diritto di superficie gratuitamente devolvibili, è stato applicato l'ammortamento finanziario, rapportato alla durata del periodo di concessione in ossequio all'art.104 del T.U.I.R..

Il contributo correlato a tali investimenti, è imputato nella voce A5 a copertura dell'ammortamento finanziario.

I costi relativi ai lavori in corso di esecuzione sono contabilizzati sulla base dell'avanzamento degli stessi con riferimento ai corrispondenti "Certificati di pagamento" che comprendono SAL, spese tecniche, urbanizzazioni ecc.

Gli immobili di proprietà di civile abitazione non sono stati oggetto di ammortamento.

Immobilizzazioni finanziarie

Le partecipazioni sono iscritte al valore di acquisto o di sottoscrizione in ossequio all'art 2426 comma 4° C.c.

Crediti e Debiti

I crediti sono rilevati al presunto valore di realizzo, senza applicare il criterio del costo ammortizzato, determinato stanziando un apposito fondo svalutazione crediti a diretto decremento del valore nominale.(OIC 15)

Debiti

I debiti sono rilevati al valore nominale, senza applicare il criterio del costo ammortizzato

Ratei e risconti attivi e passivi

Sono relativi a quote di costo e proventi comuni a due o più esercizi consecutivi, l'entità dei quali è determinata in ragione del principio della competenza economica - temporale

Rimanenze di magazzino

Sono rappresentate da immobili ultimati e in corso di realizzazione destinati alla vendita: i primi sono stati iscritti sulla base dei costi di costruzione sostenuti ed i secondi in base all'avanzamento degli stessi alla chiusura dell'esercizio con riferimento ai corrispondenti "Certificati di pagamento" che comprendono SAL, spese tecniche, urbanizzazioni ecc. I valori iscritti sono inferiori ai valori di mercato o di vendita.

Fondi per rischi ed oneri

Sono stanziati per coprire perdite o debiti di natura determinata, d'esistenza certa o probabile non correlabile a specifiche voci dell'attivo, i cui valori o la data di effettiva manifestazione non sono determinabili in base agli elementi a disposizione.

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

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti sulla base delle vigenti disposizioni in materia di lavoro ed in conformità ai dettami dell'art. 210 del Codice Civile.

Il fondo corrisponde al totale delle singole indennità maturate a favore dei dipendenti alla data di chiusura del bilancio, al netto degli acconti erogati, ed è pari a quanto si dovrebbe corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data. Tale passività risulta già al netto dell'imposta sostitutiva di cui al D.Lgs. n. 47/2000.

Imposte sul reddito d'esercizio

Le imposte dell'esercizio sono determinate sulla base degli oneri di imposta da assolvere, in applicazione della vigente normativa fiscale e sono esposte al netto delle ritenute subite, nella voce debiti tributari. In caso di differenze temporanee tra le valutazioni civilistiche e fiscali viene iscritta la connessa fiscalità differita. Così come previsto dal principio contabile n. 25 dell'OIC, le imposte anticipate, nel rispetto del principio di prudenza, sono iscritte solo se sussiste la ragionevole certezza del loro futuro recupero. Eventuali variazioni di stima vengono allocate fra le imposte a carico dell'esercizio o fra gli oneri straordinari.

Riconoscimento di ricavi e costi

Sono esposti in bilancio secondo i principi della competenza e della prudenza con rilevazione dei relativi ratei e risconti.

I ricavi ed i proventi sono indicati al netto di resi, abbuoni, revisioni, e delle imposte direttamente connesse con la prestazione dei servizi.

I costi ed oneri sono imputati in bilancio secondo criteri analoghi a quelli di riconoscimento dei ricavi.

Dati sull'occupazione

Al 31/12/2017 l'organico aziendale, è così ripartito per categorie:

Organico	31/12/2017	31/12/2016	Variazioni	31/12/2015
Dirigenti	6	6	0	6
Impiegati	93	85	+8	88
Altri	0	0	0	
Totale	99	91	+8	94

A fine esercizio il numero complessivo dei dipendenti dell'ALER era pari a n. 99 unità (di cui en. 17 a tempo parziale). Le variazioni in aumento sono principalmente imputabili ad assunzioni n. 9 e cessioni di contratto n.2. Il contratto nazionale di lavoro applicato agli impiegati è il CCNL FEDERCASA, il contratto applicato alla sfera dirigenziale è il CCNL CISPEL per dirigenti delle imprese dei servizi pubblici locali.

Parte B – Informazioni sullo Stato Patrimoniale

A) Crediti per versamenti ancora dovuti

Data la natura pubblica dell'Azienda, non esistono crediti di siffatta specie.

B) Immobilizzazioni

BI. Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazione
11.160,80	14.925,27	-3.764,47

Totale movimentazioni delle immobilizzazioni immateriali (Rif.art.2427, primo comma,n.2 C.c.)

Descrizione	valore 31/12/2016	incrementi esercizio	decrementi esercizio	amm.to esercizio	valore 31/12/2017
diritti di utilizzo delle opere dell'ingegno altre immobilizzazioni	14.925,27	3.764,60		-7.529,07	11.160,80
totale	14.925,27	3.764,60	0,00	-7.529,07	11.160,80

Precedenti rivalutazioni, ammortamenti e svalutazioni (rif.art.2427, primo comma,n.2 C.c.)

Il costo storico al termine dell'anno è così composto:

Descrizione	costo storico	fondo amm.to	rivalutazione	svalutazione	valore netto
diritti di utilizzo delle opere dell'ingegno altre immobilizzazioni	623.705,92	-612.545,12			11.160,80
totale	623.705,92	-612.545,12	0,00	0,00	11.160,80

BII. Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali, a fine esercizio, espongono un saldo di euro 283.704.254,14 :

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazione
283.704.254,14	279.385.820,89	4.318.433,25

La voce *Terreni e Fabbricati* presenta un saldo di euro 283.704.254,14 l'incremento è dovuto dalla capitalizzazioni di lavori:

Ciserano: località Zingonia, per euro 191.177,08

. (Rif. Art. 2427, primo comma,n.2, C.C.)

des crizione	importo
costo storico	295.405.981,25
ammortamenti esercizi precedenti	-33.404.930,05
saldo al 01/01/2017	262.001.051,20
acquisizioni dell'esercizio	191.177,08
decrementi dell'esercizio	0,00
ammortamenti dell'esercizio	-1.934.526,57
saldo al 31/12/2017	260.257.701,71

Terreni e Fabbricati	valore lordo	Fondo amm.to	valore netto
terreni	19.794.960,78		19.794.960,78
stabili di proprietà in locazione	130.383.421,98	-3.555.034,20	126.828.387,78
stabili di proprietà in diritto di superficie in locazione	142.769.003,88	-30.360.432,72	112.408.571,16
stabili in proprietà ad uso diretto	2.649.771,69	-1.423.989,70	1.225.781,99
totale	295.597.158,33	-35.339.456,62	260.257.701,71

Categoria	valore
Terreni (aree) (Bg)	13.478.160,12
Terreni (aree) (Lc)	5.265.815,99
Terreni (aree) (So)	1.068.747,61
Stabili di proprietà in locazione (Bg)	78.763.556,98
Stabili di proprietà in locazione (Lc)	34.289.342,01
Stabili di proprietà in locazione (So)	17.330.522,99
Stabili di proprietà alloggi in diritto di superficie (Bg)	88.261.440,72
Stabili di proprietà alloggi in diritto di superficie (Lc)	27.637.549,12
Stabili di proprietà alloggi in diritto di superficie (So)	26.870.014,05
Stabili di proprietà ad uso diretto uffici sede (Bg)	760.814,86
di cui area	25.869,75
Stabili di proprietà ad uso diretto uffici sede (Lc)	1.073.071,66
di cui area	153.791,41
Stabili di proprietà ad uso diretto uffici sede (So)	815.885,17
di cui area	148.847,98
Fondo ammortamento stabili in proprietà (Bg)	-1.267.780,46
Fondo ammortamento stabili in proprietà (Lc)	-1.541.134,86
Fondo ammortamento stabili in proprietà (So)	-763.881,82
Fondo ammortamento stabili in proprietà di superficie (Bg)	-19.114.129,71
Fondo ammortamento stabili in proprietà di superficie (Lc)	-6.382.379,95
Fondo ammortamento stabili in proprietà di superficie (So)	-4.863.923,12
Fondo ammortamento stabili in proprietà ad uso diretto (Bg)	-198.957,63
Fondo ammortamento stabili in proprietà ad uso diretto (Lc)	-728.064,43
Fondo ammortamento stabili in proprietà ad uso diretto (So)	-496.967,59
saldo al 31/12/2017	260.257.701,71

La voce *impianti generici* ammonta ad euro 42.862,79

descrizione	importo
costo storico	202.171,44
ammortamenti esercizi precedenti	-147.237,42
saldo al 01/01/2016	54.934,02
acquisizioni dell'esercizio	0,00
decrementi dell'esercizio	0,00
ammortamenti dell'esercizio	-12.071,23
saldo al 31/12/2017	42.862,79

La voce *altri beni* ammonta ad euro 247.890,27 che comprende la voce **mobili** per un importo di euro 30.565,70; la voce **arredi** per euro 14.015,61, la voce **macchine ufficio elettroniche** per un importo di euro 74.161,00 e la voce **autovetture** che ammonta ad euro 103.158,29, per l'acquisto per la sede di Bergamo di 4 vetture per l'area tecnica e per la dirigenza, la voce **altri beni materiali** per un importo di euro 25.979,67.

descrizione	importo
costo storico	1.690.123,36
ammortamenti esercizi precedenti	-1.487.182,23
saldo al 01/01/2017	202.941,13
acquisizioni dell'esercizio	194.095,08
decrementi dell'esercizio	0,00
ammortamenti dell'esercizio	-106.283,15
saldo al 31/12/2017	290.753,06

La voce *immobilizzazioni in corso ed acconti* è pari ad euro 23.155.799,37 così dettagliata:

Immobilizzazioni in corso e acconti

UOG	Località	importo
BG	BERGAMO-Borgo Palazzo L.560/93	2.174.551,85
	BERGAMO-Borgo Palazzo L.560/94 1°-2°	
BG	Lotto sociale	1.408.633,17
BG	BERGAMO- Borgo Palazzo fondi propri -i	7.407.368,42
BG	BERGAMO-Borgo Palazzo L.27/2009	538.424,52
	BERGAMO-Borgo Palazzo lotto 1°-2°	
BG	fondi Regione Lombardia	2.271.723,00
BG	integrazione Via Carnovali	-228.640,28
BG	fondi L.27/2009 vendita	
BG	Man. Str. BG-Via Rovelli	1.439.573,64
BG	Man. Str. BG-contratto calore	11.242,48
BG	Man.str. Treviglio progetto Probis	1.260.731,06
BG	Anticipazione Zingonia per acquisto fabbricati	842.435,10
	totale sede Bergamo	17.126.042,96
LC	AIRUNO- viale della Libertà	198.397,97
LC	COSTAMASNAGA- Via Volta stazione dei Carabi	19.311,36
LC	LECCO- via Gorizia	251.981,11
LC	LECCO- via Monte Sabotino	1.556.799,54
LC	LECCO- via Turbada	51.622,00
LC	CALOLZIOCORTE- ID 04 piattaforme	214.344,53
LC	LECCO-contenimento energetico via Belfiore	4.784,00
	totale sede Lecco	2.297.240,51
So	MORBEGNO- via Ligari	1.251.735,44
So	LECCO-ostello della gioventù -Comune di Lecco	1.128,46
	totale sede Sondrio	1.251.735,44
totale		20.675.018,91

Gli interventi costruttivi di risanamento e di ristrutturazione in corso sono stati iscritti al costo. Questi cantieri si riferiscono ad immobili patrimonio locati o ad immobili in costruzione che verranno locati, e i lavori di manutenzione sono straordinari in quanto incrementativi e non ricorrenti.

I lavori in corso d'esecuzione sono iscritti in base al criterio dello stato d'avanzamento: i costi sono riconosciuti e imputati in funzione dell'avanzamento effettivo dei lavori.

Di seguito vengono riportate le attività di manutenzione straordinaria comprese nel Programma Triennale, distinto per UOG, che espone iniziative approvate con Provvedimento del Presidente n.95/2015 8 (rif. Decreto n. 7706 del 27/9/2015- Decreto n. 8320 del 12/10/2015)

UOG	interventi M.S. linea B)	importo
BG	M.S. -LINEA B- PIAZZA AMPERRE 2-5-7	231.549,26
BG	M.S. -LINEA B- VIA RIGHI 7-21/VIA TREMANA 56-58 LOTTO 1	154.196,77
BG	M.S. -LINEA B- VIA RIGHI 7-21/VIA TREMANA 56-58 LOTTO 2	192.914,38
BG	M.S. -LINEA B- VIA RIGHI 7-21/VIA TREMANA 56-58 LOTTO 3	142.643,80
BG	M.S. -LINEA B- VIA TREMANA 21-33 LOTTO 1	118.445,20
BG	M.S. -LINEA B- VIA TREMANA 21-33 LOTTO 2	123.782,92
BG	M.S. -LINEA B- VIA TREMANA 21-33 LOTTO 3	173.550,13
BG	M.S. -LINEA B- VIA MORALI 2	189.630,18
		1.326.712,64
UOG	interventi M.S. linea B)	importo
SO	M.S.- LINEA B- TIRANO VIA CATTANEO 3/5	378.316,00
SO	M.S.- LINEA B- MORBEGNO VIA FUMAGALLI 139/A-B	115.879,18
SO	M.S.- LINEA B-SONDRIO DIVISIONE ALL.MEANDRINO -VIA M/	39.615,95
SO	M.S.- LINEA B- SONDRIO DIVISIONE ALL.TORRE Z 19 VIA MAF	39.615,95
SO	M.S.- LINEA B- SONDRIO DIVISIONE ALL.TORRE Z 20 VIA GRA	39.615,95
SO	M.S.- LINEA B- SONDRIO DIVISIONE ALL.TORRE N.O. VIA MAI	200.885,22
SO	M.S.- LINEA B- SONDRIO DIVISIONE ALL.TORRE N.E. VIA MAF	160.908,69
SO	M.S.- LINEA B- SONDRIO DIVISIONE ALL.TORRE S.O. VIA MAF	178.102,45
		1.152.939,39
		2.479.652,03

BIII. Immobilizzazioni Finanziarie

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazione
60.796,24	58.295,53	2.500,71

Le immobilizzazioni finanziarie sono pari ad euro 60.796,24 che ricomprendono la voce 1.d bis) "partecipazioni in altre imprese" per un importo pari ad euro 51.406,89 così dettagliata:

- n. 621 Azioni UBI BANCA valorizzate al costo d'acquisto, euro 1.407, che è inferiore alla quotazione di borsa del 2° semestre 2016
- Fondo Pro Valtellina euro 50.000,00, è una partecipazione iscritta in bilancio nell'esercizio 2009, in seguito della costituzione di un fondo Aler Sondrio presso la Fondazione no – profit Pro Valtellina

La voce "Crediti" ammonta da euro 9.389,35 ed è così dettagliata

Descrizione	31/12/2016	incrementi	decrementi	31/12/2017
crediti verso altri	8.427,40	2.811,01	-1.849,06	9.389,35
crediti per cessioni L.560/93	0,00			0,00
crediti verso utenti	-1.538,76	0,00	1.538,76	0,00
Totale	6.888,64	2.811,01	-310,30	9.389,35

C) ATTIVO CIRCOLANTE

CI. Rimanenze

Saldo al 31/12/2017	31/12/2016	Variazione
6.267.862,33	6.579.200,49	-311.338,16

descrizione	01/01/2017	decrementi	31/12/2017
Nuove costruzioni in corso di edilizia sovvenzionata destinate alla vendita	1.707.877,20		1.707.877,20
Fabbricati ultimati di edilizia sovvenzionata destinati alla vendita	4.871.323,29	-311.338,16	4.559.985,13
Totale	6.579.200,49		6.267.862,33

- Valore contabile delle costruzioni in corso destinate alla vendita:

- So - Castione	euro	568.539,64
- Bg - Ghisalba V. Borsellino	euro	423.430,93
- Bg - Stezzano P.P. Tartaruga	euro	677.620,63
- So - Colorina	euro	<u>38.286,00</u>
	euro	1.707.877,20

• Valore contabile delle costruzioni ultimate destinate alla vendita:

- Bg - Treviglio V. Peschiera	euro 313.063,07
- Bg - Calusco - P.L. Capora	euro 1.676.705,14
- So - Madesimo	euro 191.229,98
- Bg - Calvenzano	euro 1.623.633,06
- So - Andalo	<u>euro 755.353,94</u>
	euro 4.559.985,13

La voce *fabbricati ultimati destinati alla vendita* presenta una diminuzione per un importo di euro 313.398 per la vendita di due alloggi in Treviglio via Peschiera.

CII. Crediti

Saldo al 31/12/2017	31/12/2016	Variazione
11.345.278,36	12.883.056,16	-1.537.777,80

I crediti sono tutti di origine nazionale e presentano un saldo così dettagliato secondo le scadenze:

(rif. Art.2427 bis, primo comma, n. 6, C.c.).

descrizione	entro 12 mesi	oltre 12 mesi	oltre 5 anni	totale
crediti verso utenti e clienti	6.244.576,94			6.244.576,94
crediti verso stato	0,00	109.525,98		109.525,98
crediti verso altri enti territoriali	114.264,27			114.264,27
crediti tributari	64.004,06	29.011,88		93.015,94
crediti per imposte anticipate		1.217.874,09		1.217.874,09
crediti verso altri	1.242.206,02	1.360.496,87	963.318,25	3.566.021,14
saldo al 31/12/2017	7.665.051,29	2.716.908,82	963.318,25	11.345.278,36

I *crediti verso clienti ed utenti* ammontano ad euro 6.244.576,94 e sono iscritti al netto del Fondo Svalutazione Crediti di Euro 8.843.317,60.

descrizione	importo
crediti verso clienti	12.188.838,80
crediti per servizi a rimborso	25.323,86
corrispettivi e rimborsi alloggi comunali	2.097.880,31
crediti per dilazione pagamenti	41.404,99
crediti verso altri clienti	500.622,22
crediti per fatture da emettere	233.824,36
fondo svalutazione crediti	-8.843.317,60
saldo al 31/12/2017	6.244.576,94

Di seguito viene riportato il dettaglio del Fondo svalutazione crediti fiscalmente deducibile e il fondo svalutazione crediti tassato:

descrizione	f.do svalutazione ex art.2426 Codice Civile	f.do svalutazione ex art.106 D.P.R. 917/1986	Totale
saldo al 31/12/2016	6.038.955,42	74.664,13	6.113.619,55
utilizzo nell'esercizio	-122.757,00	-74.664,13	-197.421,13
accantonamento nell'esercizio	2.855.521,13	71.598,05	2.927.119,18
saldo al 31/12/2017	8.771.719,55	71.598,05	8.843.317,60

Il fondo svalutazione crediti fiscalmente deducibile è stato incrementato per un importo pari ad euro 71.598,05

L'accantonamento al fondo svalutazione crediti tassato è pari ad euro 2.780.857 ed è finalizzato a coprire i rischi derivanti da insolvenze riferite a crediti di vecchia formazione relativi sia ad inquilini cessati che ad inquilini ancora attivi. Per quanto riguarda i crediti verso gli inquilini cessati che ammontano a Euro 5.161.108 essendo di difficile esazione, sono completamente coperti dal fondo svalutazione crediti già postato negli esercizi precedenti, mentre i crediti riferiti ad inquilini attivi sono coperti dal fondo con le seguenti percentuali:

inquilini	RANGE	VALORE	COPERTURA %	VALORE
cessati		5.161.108,00	100%	5.161.108,00
attivi	46000-10000	2.921.571,00	80%	2.337.256,80
	9999-8000	753.854,00	70%	527.697,80
	7999-6000	587.256,00	60%	352.353,60
	5999-4000	984.094,00	25%	246.023,50
	3999-3000	655.707,00	10%	65.570,70
	2999-0000	1.124.661,00	10%	112.466,10

L'ammontare del fondo, pari ad euro 8.843.317,60, è ritenuto congruo.

L'attività di recupero della morosità è stata significativa ed intensa. La morosità corrente complessiva si attesta al 9,39% (morosità/emesso complessivo) mentre lo scorso esercizio era pari al 14,21%. Il risultato è considerato positivo e beneficia dell'erogazione da parte della Regione Lombardia del Contributo Regionale pari ad euro 1.180.042 per l'anno 2017 come da D.G.R. n.X/6755 del 21/06/2017.

Con provvedimento del presidente n. 55 del 11/05/2018 è stato autorizzato lo stralcio crediti inesigibili per un ammontare di euro 122.757.

Di seguito viene riportata la tabella dei crediti inquilini assegnatari di alloggi Aler e dei Comuni suddivisa per anno di formazione:

Sede Sondrio

MOROSITA' SUDDIVISA PER ANNO DI FORMAZIONE			
anno	totale	attivi	cessati
ante 2005	€ 26.188,41	€ 0,00	€ 26.188,41
2006	€ 29.527,22	€ 155,44	€ 29.371,78
2007	€ 34.194,38	€ 519,97	€ 33.674,41
2008	€ 37.405,85	€ 400,65	€ 37.005,20
2009	€ 63.696,44	€ 345,29	€ 63.351,15
2010	€ 41.134,93	€ 2.617,58	€ 38.517,35
2011	€ 58.576,85	€ 6.319,89	€ 52.256,96
2012	€ 81.344,28	€ 8.750,40	€ 72.593,88
2013	€ 124.570,33	€ 24.118,60	€ 100.451,73
2014	€ 190.032,75	€ 96.855,08	€ 93.177,67
2015	€ 191.219,39	€ 105.460,10	€ 85.759,29
2016	€ 182.781,60	€ 156.674,14	€ 26.107,46
2017	€ 407.870,37	€ 376.271,52	€ 31.598,85
TOTALE	€ 1.468.542,80	€ 778.488,66	€ 690.054,14

Sede Lecco

MOROSITA' SUDDIVISA PER ANNO DI FORMAZIONE			
anno	totale	attivi	cessati
2003			
2004			
2005	390,17		390,17
2006	240,75	55,60	185,15
2007	748,42	283,50	464,92
2008	933,30	267,80	665,50
2009	7.890,41	2.295,87	5.594,54
2010	13.205,17	5.945,62	7.259,55
2011	27.784,68	13.574,85	14.209,83
2012	54.670,98	15.358,47	39.312,51
2013	134.710,22	40.842,49	93.867,73
2014	143.985,92	65.451,77	78.534,15
2015	243.291,17	134.125,40	109.165,77
2016	334.860,52	254.157,81	80.702,71
2017	811.892,04	760.849,67	51.042,37
TOTALE	1.774.603,75	1.293.208,85	481.394,90

Sede Bergamo

MOROSITA' SUDDIVISA PER ANNO DI FORMAZIONE			
anno	totale	attivi	cessati
ante 2000	187.229,83	52.385,79	134.844,04
2000	36.370,80	4.932,10	31.438,70
2001	74.475,22	6.548,36	67.926,86
2002	61.182,58	5.425,01	55.757,57
2003	84.507,34	8.732,17	75.775,17
2004	116.484,55	6.742,87	109.741,68
2005	139.993,86	-16.124,45	156.118,31
2006	155.938,22	12.715,30	143.222,92
2007	150.736,14	16.157,82	134.578,32
2008	198.882,87	11.148,38	187.734,49
2009	222.601,07	28.213,64	194.387,43
2010	380.049,28	60.277,06	319.772,22
2011	563.878,61	84.106,06	479.772,55
2012	729.250,55	201.053,86	528.196,69
2013	1.059.013,45	411.218,52	647.794,93
2014	1.394.379,27	823.243,60	571.135,67
2015	1.546.851,65	1.180.193,46	366.658,19
2016	1.557.698,18	1.306.868,30	250.829,88
2017	3.095.703,38	2.861.687,63	234.015,75
TOTALE	11.755.226,85	7.065.525,48	4.689.701,37

C II 5-bis) -La voce *crediti tributari* che ammonta ad euro 1.320.217,72 comprende:

- Il credito verso Erario per istanza di rimborso IRES anno 2007/2011 per euro 28.316 IRES per mancata deduzione dell'IRAP relativa alle spese per il personale dipendente e assimilato per gli anni dal 2007 al 2011 (Decreto Legge 201/2011);
- Il credito verso l'Erario per imposta sost. riv. TFR per euro 6.786,03;
- Il credito verso l'Erario IRES per euro 64.004,06
- Il credito -LC crediti pe rimborsi Ires-Irap per euro 3.237,54

C II 5 ter) La voce *crediti imposte anticipate* ammonta ad euro 1.217.874 determinati dall'effetto fiscale connesso alle differenze temporanee dei componenti positivi di reddito rilevati contabilmente e fiscalmente rinviati in esercizi futuri.

Il bilancio al 31 dicembre 2017 evidenzia componenti negativi di reddito a tassazione anticipata (accantonamenti al fondo svalutazione crediti tassato) relativamente ai quali vi sono imposte differite attive per euro 1.217.874 per IRES. Inoltre si sono rilevate ai fini delle imposte gli utilizzi fondi per svalutazione crediti e fondi rischio per imposte e cause legali.

C II 5 quater) -La voce *crediti verso altri* ammonta ad euro 2.935.691 e sono costituiti da crediti entro 12 mesi per un importo di euro 114.264, riferiti a crediti verso Regione Lombardia per finanziamenti da ricevere, e crediti oltre 12 mesi per un importo di euro 2.821.421 così dettagliati:

descrizione	importo
Crediti verso Enti mutuanti(C.D.P)	109.525,98
crediti verso R.L. per impegni su finanzia	1.242.206,02
Crediti diversi	1.583.959,00
saldo al 31/12/2017	2.935.691,00

CIII. Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Saldo al 31/12/2017	31/12/2016	Variazione
7.244.562,10	7.369.232,34	-124.670,24

C III 6)- La voce *attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni* ammonta ad euro 77.244.562,10 e comprendono somme depositate presso Banca d'Italia e presso Banca Popolare di Sondrio (cassiere) che devono essere impiegate in nuove costruzioni, ristrutturazioni e attività di manutenzione straordinaria ,in attuazione di piani di reinvestimento soggetti ad autorizzazione da parte di Regione Lombardia.

descrizione	importo
Banca d'Italia gestione speciale c/c 2757 fondi L.560/93	1.704.110,14
Banca d'Italia gestione speciale c/c 1882 fondi CER L. 513/77	809.887,36
Banca d'Italia gestione speciale c/c 1812 fondi CER L. 513/77	2.167.304,96
B.P.S. - Fondi CER L.R. n. 27/2009 ART. 13	2.563.259,64
saldo al 31/12/2017	7.244.562,10

CIV. Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2017	31/12/2016	Variazione
21.924.997,93	21.646.363,19	278.634,74

La voce *disponibilità liquide* ammonta ad euro 21.924.997,93 ed è così dettagliata:

Depositi bancari presso cassiere per euro 21.826.351,15

descrizione	importo
B.P.S. - Fondi ordinari c/c 10003/38	11.250.633,33
B.P.S.-C/C 7645/08 m.s. Direttive 2016	1.286.864,66
Debiti v/R.L. ZINGONIA	2.183.103,72
Debiti v/R.L. VERDELLINO	1.075.000,00
Debiti/verso CER e Diritti di Prelazione	2.360.634,39
B.P.S.-C/C 07740X06 -L.R- 16/2016 ART.25	921.137,90
Debiti per Gestione alloggi Comunali	1.485.547,82
Lecco- anticipazioni Ostello Comune di Lecco	1.263.429,33
saldo al 31/12/2017	21.826.351,15

Depositi postali per euro 92.507,49, di cui C/C postale n. 382242 per euro 90.416,51 e C/C postale n.30058434 per euro 2.090,98.

La voce *denaro e valori in cassa* ammonta ad euro 6.139,29 così dettagliata:

descrizione	importo
BG-CASSA ECONOMALE INTERNA	1.974,83
BG-CASSA ECONOMALE PER GEST. CONDOMINI	500,00
LC-CASSA ECONOMALE INTERNA	797,78
SO-CASSA ECONOMALE INTERNA	1.592,01
BG-CRTA PREPAGATA	1.274,67
saldo al 31/12/2017	6.139,29

D. Ratei e risconti attivi

Saldo al 31/12/2017	31/12/2016	Variazione
918.503,66	952.795,52	-34.291,86

La voce *ratei attivi* ammonta ad euro 342,22 così di seguito:

descrizione	importo
compensi amministrazione stabili diversi	
in condominio sede Sondrio:	342,22
condominio delle rose	
condominio Rasella	
condominio delle Ortensie	
condominio Edera	
condominio casa del Sole	
condominio 2000	
condominio solare	
condominio delle querce	
condominio la Valeta	
saldo al 31/12/2017	342,22

La voce *risconti attivi* è pari ad un importo di euro 918.161,44 così dettagliato:

a) risconti attivi sede Bergamo ammontano ad euro 205.702,00

descrizione	importo
risconti attivi sede Bergamo	
spese rendicontazione gestione condomini	85.395,00
abbonamenti e canoni	27.390,00
polizze R.C.T.O.-KASKO	116.917,00
saldo al 31/12/2017	229.702,00

b) risconti attivi sede Sondrio ammontano ad euro 46.878,52

descrizione	importo
risconti attivi sede Sondrio	
spese rendicontazione gestione condomini	46.878,52
saldo al 31/12/2017	46.878,52

c) risconti attivi sede Lecco ammontano ad euro 641.487,27

descrizione	importo
risconti attivi sede Lecco	
risconti pluriennali fabbricati comunali in convenzione: Lecco via Caprera-Sirone via Fimuli	638.585,49
abbonamenti e canoni	1.881,78
canoni manutenzioni	1.020,00
saldo al 31/12/2017	641.487,27

A) Patrimonio Netto

Saldo al 31/12/2017	31/12/2016	Variazione
180.979.120,15	177.881.065,36	3.098.054,79

Le variazioni intervenute nelle voci di patrimonio netto nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017 sono riportate nel seguente prospetto:

Descrizione	31/12/2016	incrementi	decrementi	31/12/2017
capitale di dotazione	3.077.527,27	0,00	0,00	3.077.527,27
riserva di rivalutazione L.74/1952	275.552,77		0,00	275.552,77
Fondo riserva legale	659.751,96	25.167,30	0,00	684.919,26
riserve statutarie e regolamenti	2.829.952,28	0,00	0,00	2.829.952,28
altre riserve (riserve contributi)	164.242.641,41	3.626.347,72	-1.072.722,65	166.796.266,48
utile o perdite portate a nuovo	6.292.293,80	488.185,75	0,00	6.780.479,55
utile o perdita d'esercizio	503.345,87	534.422,54	-503.345,87	534.422,54
Totale	177.881.065,36	4.674.123,31	-1.576.068,52	180.979.120,15

Sul Patrimonio netto, si forniscono le seguenti informazioni complementari:

- incremento dell'Utile o perdite portate a nuovo per destinazione dell'utile dell'esercizio precedente;
- variazione della riserva contributi in conto capitale art. 88 T.U.I.R.: incrementi per i finanziamenti ricevuti per l'attività edilizia

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

descrizione	importo	possibilità utilizzo (*)	quota disponibile	utilizzo effettivo nei 3 esercizi precedenti per copert.perdite	utilizzo effettivo nei 3 esercizi precedenti per altre cause
capitale	3.077.527,27	B	3.077.527,27		
riserve di rivalutazione L.74/1952	275.552,77	B	275.552,77		
Riserve legali	684.919,26	B	684.919,26		
riserve statutarie	2.829.952,28	B	2.829.952,28		
altre riserve	166.796.266,48	B	166.796.266,48		
utili portati a nuovo (riserva straordinaria)	6.780.479,55	B	6.780.479,55		
utile d'esercizio	534.422,54	B	534.422,54		
totale	180.979.120,15		180.979.120,15		

(*) A per aumento capitale

(*) B per copertura perdite

(*) C per distribuzioni soci

In conformità con quanto disposto dal principio contabile n. 28 sul Patrimonio netto, si forniscono le seguenti informazioni complementari:

Composizione della voce Riserve di rivalutazione

riserve	rivalutazione monetaria	rivalutazione non monetaria
L.11/2/1952 n. 74	275.552,77	

Composizione della voce Riserve statutarie

riserve	importo
riserva statutaria ordinaria	332.488,02
riserva statutaria straordinaria	305.301,83
riserva per nuovi interventi	2.192.162,43
riserva straordinaria vendite L.R. 27/2009	2.025.335,39
saldo al 31/12/2017	4.855.287,67

Trattamento fiscale delle altre riserve così costituite:

riserve in sospensione di imposta	importo
riserve contributi di Stato ed altri Enti (1992) esenti	2.772.012,26
riserva contributi 1993/1997 tassati al 50%	7.969.861,00
riserva contributi tassati fino al 2007	76.129.481,32
riserva contributi finanziamento art.88 TUIR	64.890.604,50
riserva fondo pensioni L. 124/93 e L. 335/95	69.925,60
riserva di rivalutazione L.74/1992	275.552,77
saldo al 31/12/2017	152.107.437,45

riserve	importo
utili portati a nuovo	669.549,05
riserva statutaria	2.829.952,28
riserva legale	684.919,26
saldo al 31/12/2017	4.184.420,59

riserve di capitale	importo
dotazione e devoluzione	3.077.527,27
saldo al 31/12/2017	3.077.527,27

B) Fondi per rischi e oneri

Saldo al 31/12/2017	31/12/2016	Variazione
11.070.976,98	10.428.723,48	642.253,50

La voce *fondi per rischi ed oneri* ammonta ad euro 10.279.876,97 e comprende i seguenti fondi:

Descrizione	31/12/2016	decrementi	incrementi	31/12/2017
Fondo imposte per accertamento IMU	151.363,00	-19.158,07	0,00	132.204,93
LC-Fondo rischi per cause legali per appalti	0,00	0,00	0,00	0,00
Fondo contributo cassiere	65.013,09	0,00	0,00	65.013,09
Fondo rischi per attività contenzioso	1.237.500,00	0,00	0,00	1.237.500,00
Fondo spese per controversie legali	30.836,24	-23.310,00	0,00	7.526,24
Totale	1.484.712,33	-42.468,07	0,00	1.442.244,26

Fondo accantonamento per accertamento IMU anno 2012 per euro 151.363,00: è stato utilizzato per euro 19.158,07 a seguito di alcuni avvisi di accertamento da parte di Comuni della Provincia di Bergamo per IMU 2012 non versata. L'importo tiene conto esclusivamente dell'imposta e degli interessi.

Fondo contributo Cassiere per servizio Tesoreria per ad euro 65.013,09; riguarda il contributo erogato dalla Banca Tesoriere (Banca Popolare di Sondrio) per attività istituzionali che non è stato movimentato;

Fondo rischi per attività contenziosa pari ad euro 1.237.500 di cui:

- per euro 637.500 riguarda l'accantonamento per rischio relativo alla causa ALER/Fallimento Valcantieri e Wallight System;
- per euro 600.000 per l'azione giudiziale promossa in data 27 gennaio 2017 dalla procedura fallimentare della Società appaltatrice STEDA SPA dell'opera di Bergamo via Borgo Palazzo con la quale è stata domandata la condanna di Aler al pagamento di somme a titolo di riconoscimento delle riserve iscritte nel registro di contabilità. Tale importo è comprensivo anche degli onorari.

Fondo rischi per cause legali in corso, pari ad Euro 7.526,24: stanziato negli esercizi precedenti e adeguato in questo esercizio a fronte di pratiche riguardanti controversie legali diverse di minor entità.

FONDO TERMINE	MANUTENZIONE	A	MEDIO	LUNGO
Descrizione	31/12/2016	decrementi	incrementi	31/12/2017
Fondo 2011 per manutenzione recupero sviluppo patrimonio L.R. 27/2009	227.895,85		0,00	227.895,85
Fondo 2012 per manutenzione recupero sviluppo patrimonio L.R. 27/2009	517.231,71	0,00	0,00	517.231,71
Fondo 2013 per manutenzione recupero sviluppo patrimonio L.R. 27/2009	872.838,50	0,00	0,00	872.838,50
Fondo 2014 per manutenzione recupero sviluppo patrimonio L.R. 27/2009	819.918,00	0,00	0,00	819.918,00
Fondo 2015 per manutenzione recupero sviluppo patrimonio L.R. 27/2009	3.089.250,33	-215.546,04	17.144,37	2.890.848,66
Fondo 2016 per manutenzione recupero sviluppo patrimonio L.R. 27/2009	2.200.000,00		0,00	2.200.000,00
Fondo 2017 per manutenzione recupero sviluppo patrimonio L.R. 27/2010	0,00	0,00	2.100.000,00	2.100.000,00
LC-fondo manutenzione ordinaria programmata	497.472,99	-497.472,99	0,00	0,00
SO- fondo manutenzione ordinaria programmata	719.403,77	-719.403,77	0,00	0,00
Totale	8.944.011,15	-1.432.422,80	2.117.144,37	9.628.732,72

E' stato appostato un "Fondo 2017 per manutenzione recupero, sviluppo patrimonio L.R.27/2009" per euro 2.100.000

"Fondo 2011 per manutenzione recupero, sviluppo patrimonio L.R. 27/2009", pari a Euro 227.895,85. Nel corso dell'anno 2016 non è stato utilizzato.

"Fondo 2012 per manutenzione recupero, sviluppo patrimonio L.R. 27/2009", pari a Euro 517.231,71.

"Fondo 2013 per manutenzione recupero, sviluppo patrimonio L.R. 27/2009", pari a Euro 872.838,50.

"Fondo 2014 per manutenzione recupero, sviluppo patrimonio L.R. 27/2009", pari a Euro 819.918,00;

"Fondo 2015 per manutenzione recupero, sviluppo patrimonio L.R. 27/2009", per euro 3.089.250,33. Nel corso dell'anno 2017 è stato utilizzato l'importo di Euro 198.401,67

LC- Fondo manutenzione ordinaria programmata ammonta ad euro 497.472,99, per manutenzione programmata per la sede di Lecco è stato azzerato per la mancata attuazione del programma di manutenzione ante 2015;

SO- Fondo manutenzione ordinaria programmata ammonta ad euro 719.403,77, per manutenzione programmata per la sede di Sondrio è stato azzerato per la mancata attuazione del programma di manutenzione ante 2015;

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Saldo al 31/12/2017	31/12/2016	Variazione
2.513.371,13	2.636.316,72	-122.945,59

Valore TFR al 31/12/2017	importo
TFR al 31/12/2016	1.916.237,97
accantonamento d'esercizio	238.105,36
rivalutazione netta d'esercizio	43.200,77
utilizzo nell'esercizio:	
per liquidazioni/anticipazioni d'esercizio	-287.784,91
per devoluzioni a fondi pensioni	-108.003,78
per versamenti tesoreria INPS	-142.176,57
TFR c/o datore lavoro al 31/12/2017	1.659.578,84
TFR al 31/12/2016	720.078,75
rivalutazione netta d'esercizio	12.610,79
accantonamento d'esercizio	166.106,18
per liquidazioni/anticipazioni d'esercizio	-45.003,43
TFR c/o Tesoreria INPS al 31/12/2017	853.792,29
saldo al 31/12/2017	2.513.371,13

Nel Bilancio IV Dir. CEE il fondo TFR viene esposto al netto dell'anticipazione iscritta nei Crediti INPS verso Tesoreria dello Stato.

D) Debiti

Saldo al 31/12/2017	31/12/2016	Variazione
38.037.209,21	38.293.272,00	-256.062,79

I debiti sono valutati al loro valore nominale e presentano un saldo così dettagliato secondo le scadenze:

(rif. Art.2427 bis, primo comma, n. 6, C.c.).

descrizione	entro 12 mesi	oltre 12 mesi	oltre 5 anni	totale
debiti bancari e postali		2.555.672,62		2.555.672,62
mutui	466.168,00	1.864.672,00	6.032.770,91	8.363.610,91
debiti verso fornitori	10.159.819,09			10.159.819,09
debiti verso stato(CER)				
per gestione speciale		2.360.635,00		2.360.635,00
debiti tributari	98.420,91	0,00		98.420,91
debiti verso Istituti previdenziali	270.688,36	0,00		270.688,36
altri debiti	3.267.541,32	10.960.821,00		14.228.362,32
saldo al 31/12/2017	14.262.637,68	17.741.800,62	6.032.770,91	38.037.209,21

La voce *debiti bancari e postali* ammonta ad euro 2.555.672,62 ed è costituita da fondi da reinvestire, depositati presso Banca Popolare di Sondrio in un conto corrente vincolato, di competenza della sede di Lecco.

La voce *mutui* ammonta ad euro 8.363.610,91 ed è così dettagliata:

mutui	importo
BG-Banca Infrast. Innovazione sviluppo - Calusco d'Adda	1.536.823,08
BG-Banca Infrast. Innovazione sviluppo - Romano di Lombardia	1.825.081,80
BG-Banca Infrast. Innovazione sviluppo - Trescore B.rio	482.409,94
BG-Banca Infrast. Innovazione sviluppo - Borgo Palazzo	3.589.982,31
LC-Cassa Depositi e Prestiti - Lecco via ghislanzoni	613.697,78
LC-Cassa Depositi e Prestiti - Lecco via Dell'Eremo	315.616,00
saldo al 31/12/2017	8.363.610,91

La voce *debiti verso fornitori* ammonta ad euro 10.159.818,09 di cui euro 7.002.328,50 sono debiti riferiti ai fornitori, euro 3.093.506,26 riferiti a debiti per fatture da ricevere ed euro 63.983,33 di compensi da pagare di competenza anno 2017.

La voce *debiti verso lo Stato per gestione speciale* ammonta ad euro 2.360.634,39 derivanti dai pagamenti rateali delle vendite L.560/93, dai diritti di prelazione incassati negli ultimi esercizi e da somme derivanti dalla L.513/77.

La voce *debiti tributari* ammonta ad euro 98.419,30 e comprende per euro 8.358,78 debiti verso l'erario per il saldo imposta sost.11% su rivalutazione TFR, Erario c/IVA a debito per euro 57.363,86, imposta da versare anno 2018, ma di competenza dicembre 2017;

La voce *debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale* è pari ad euro 270.688,36 ed è costituita da contributi a carico azienda, sul premio di risultato e ferie non godute, di competenza dell'esercizio 2017 e che verranno liquidati nel corso dell'esercizio 2018.

La voce *Altri Debiti* è pari ad euro 14.228.365,54 ,di seguito viene riportato il dettaglio:

descrizione	importo
Depositi Cauzionali	2.045.477,20
Enti diversi	3.255.687,48
Debiti verso il personale dipendente e coll. coord. e cont.	202.105,96
debiti diversi	7.381.924,97
debiti per conguaglio spese	-104.026,62
anticipi da assegnatari	25.996,19
debiti speciali	1.421.200,36
saldo al 31/12/2017	14.228.365,54

La voce *depositi cauzionali* è pari ad euro 2.045.477,20 e comprende i depositi cauzionali versati dagli assegnatari in sede di sottoscrizione contratti di locazione

descrizione	importo
BG-Depositi cauzionali	1.042.288,74
LC-Depositi cauzionali	687.429,02
SO-Depositi cauzionali	277.034,20
BG-Depositi cauzionali Comune di Bergamo	38.725,24
saldo al 31/12/2017	2.045.477,20

La voce *enti diversi* è pari ad euro 3.255.687,48 e comprende il debito iscritto per euro 2.180.358,61 nei confronti di Regione Lombardia per l'attuazione degli accordi di programma di riqualificazione dell'area di Zingonia; è stato iscritto un debito verso Regione Lombardia per un importo di euro 1.075.000 somme messe a disposizione per l'acquisto di alloggi e l'installazione della tensostruttura nel Comune di Verdellino.

La voce *debiti verso il personale dipendente e coll. Coord. e cont.* è pari ad euro 202.105,96. Comprende le voci accantonamento premio di produttività 2017, ferie non godute di competenza.

La voce *debiti diversi* ammonta ad euro 7.381.924,97 ed è così composta:

descrizione	importo
debiti verso comune di Lecco - Ostello della gioventù	1.264.670,64
SO-debiti verso comuni- gestione comunale	121.756,94
BG-debiti verso comuni- gestione comunale	1.056.805,33
BG-debiti verso Comune di Bergamo- gestione comunale	542.620,00
BG- contributo di solidarietà Comune di Bergamo da erogare	8.074,00
Debiti verso inquilini per interessi su depositi cauzionali	185.447,00
LC-debiti verso comuni gestione comunali	182.363,00
debiti per Fondi G.S. tesoreria dello stato	2.167.304,96
debiti per contributi vincolati I.560/93	1.831.733,10
debiti diversi	21.150,00
saldo al 31/12/2017	7.381.924,97

La voce *debiti speciali* ammonta ad euro 1.421.200,36 e comprende le seguenti poste di bilancio:

descrizione	importo
SO-Contributo Regione Lombardia - legge 179 Chiavenna	578.709,92
SO-Finanziamento Regione Lombardia - legge 513/77	116.061,69
SO-Finanziamento Regione Lombardia - art.5 bis Morbegno	693.825,67
debiti verso sindacati per quote sindacali	31.582,80
LC- Debiti diversi	1.020,28
saldo al 31/12/2017	1.421.200,36

La voce "So-Contributo Regione Lombardia - Legge 179 – Chiavenna" per euro 578.709,92, rappresenta il contributo erogato da parte di Regione per l'intervento in Chiavenna che dovrà essere restituito in 14 anni senza interessi a partire dall'anno 2031.

La voce SO- Finanziamenti Regione Lombardia legge 513/77 di importo pari ad euro 116.061,69 comprende somme da reinvestire, come previsto dalla normativa.

La voce SO - Finanziamento Regione Lombardia – art.5 bis Morbegno ammonta ad euro 693.825,67 ed è riferita a somme destinate a nuova costruzione, 2 palazzine di 24 alloggi a canone sociale, in Morbegno.

E) Ratei e risconti passivi

Saldo al 31/12/2017	31/12/2016	Variazione
98.876.738,09	99.650.311,67	-773.573,58

La voce *ratei e risconti passivi* ammonta ad euro 98.876.738,09 e comprende :

ratei e risconti passivi	importo
ratei passivi	5.679,45
risconti passivi	1.666,68
saldo al 31/12/2017	7.346,13

ratei e risconti passivi pluriennali	importo
SO- risconti passivi pluriennali	13.841.682,00
LC- risconti passivi pluriennali	19.070.392,81
BG- risconti passivi pluriennali	65.957.610,07
saldo al 31/12/2017	98.869.684,88

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

I risconti passivi pluriennali iscritti a bilancio per euro 98.869.684,88 si riferiscono a contributi percepiti per fabbricati in diritto di superficie, oltre al diritto d'uso unità immobiliare per 30 anni (scadenza 2032) al Comune di Castione della Presolana.

Il saldo è al netto del decremento contabilizzato a seguito dell'utilizzo a copertura dell'ammortamento finanziario.

Conti d'ordine

I conti d'ordine ammontano a Euro **101.394.751,39** e sono così costituiti:

conti d'ordine	importo
Enti diversi per stabili in gestione	197.636,93
Depositi e cauzioni di terzi	17.575.614,60
Fondo L.560/93 - L. 513/77 e Valore locativo	2.170.442,00
Recuperi edilizi Conto Comuni Finanz. CER	60.891.152,58
Delibere annullamento crediti inesigibili	1.332.669,29
Fondi ex Cer Gestione Speciale art. 25 L.513/77 e 0,50% valore locativo	3.321.478,70
garanzie reali	14.475.000,00
Depositari nostri beni	1.430.757,29
saldo al 31/12/2017	101.394.751,39

PARTE C – INFORMAZIONI SUL CONTO ECONOMICO

A) Valore della produzione

Saldo al 31/12/2017	31/12/2016	Variazione
34.200.420,11	32.641.490,00	1.558.930,11

1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni

La voce ricavi delle vendite e prestazioni ammonta ad euro 32.382.390,59 e comprende:

- La voce *ricavi dalle vendite immobili* per un importo di euro 341.275,82: somme incassate per la vendita di un alloggio in Treviglio via Peschiera.
- La voce *canoni da locazione* per un importo di euro 19.698.788,32

Di seguito viene riportato il dettaglio dei canoni emessi nel loro complesso e per sedi:

descrizione	importo
canone sociale	14.763.377,00
canone moderato	719.678,42
altri canoni erp	609.722,56
altri canoni non erp	455.074,30
canoni box	2.160.179,87
canoni negozi	326.168,15
altri canoni unità immob. Diverse	1.671,93
canoni alloggi c/terzi	662.916,09
totale	19.698.788,32

Si riporta il dettaglio dei canoni di locazione per sede:

Sede Bergamo

descrizione	importo
canone sociale	8.676.329,78
canone moderato	122.687,61
altri canoni erp	526.058,94
altri canoni non erp	262.102,04
canoni box	1.154.417,10
canoni negozi	277.733,99
altri canoni unità immob. diverse	0,00
canoni alloggi c/terzi	250.505,63
canoni diversi	87,21
canoni locazione competenza anni precedenti	0,00
totale	11.269.922,30

Sede Lecco

descrizione	importo
canone sociale	3.742.741,80
canone moderato	532.122,31
altri canoni erp	31.788,48
altri canoni non erp	166.485,28
canoni box	653.462,89
canoni negozi	38.477,88
altri canoni unità immob. diverse	0,00
canoni alloggi c/terzi	412.323,25
canoni diversi	8.557,79
canoni locazione competenza anni precedenti	0,00
totale	5.585.959,68

Sede Sondrio

descrizione	importo
canone sociale	2.344.305,05
canone moderato	0,00
altri canoni erp	51.875,14
altri canoni non erp	26.486,98
canoni box	352.299,88
canoni negozi	56,28
altri canoni unità immob. diverse	1.671,93
canoni alloggi c/terzi	0,00
canoni diversi	0,00
canoni locazione competenza anni precedenti	0,00
totale	2.776.695,26

Di seguito vengono riportati i proventi e rimborsi riferiti all'amministrazione e alla manutenzione degli stabili:

descrizione	importo
proventi per amministrazione stabili	754.669,64
rimborsi per amministrazione stabili	10.290.733,80
rimborsi da inquilini per spese di manutenzione	57.891,78
utilizzo fondi man.programmata ante 2015	1.216.876,76
corrispettivi diversi	13.596,68
totale	12.333.768,66

La voce *proventi per amministrazione stabili* ammontano ad euro 754.669,64 e comprende:

- corrispettivi gestione unità immobiliari in locazione per euro 244.006,80
- compenso gestione alloggi c/terzi per euro 292.908,91
- compenso per gestioni condominiali per euro 157.888,89
- compensi diversi per euro 50.467,40

La voce *rimborsi per amministrazione stabili* che ammonta ad euro 10.290.733,80 è così composta:

Sede Bergamo

descrizione	importo
rimborsi per bollettazione e riscossione Canoni	66.567,28
rimborsi per stipulazione contratti	203.351,88
rimborsi per procedimenti legali	123.798,47
rimborsi per servizi e utenze	4.789.267,55
rimborsi per servizi diversi	272.852,67
rimborsi utenze e servizi inq. Comune di Bergamo	304.779,85
totale	5.760.617,70

Sede Lecco

descrizione	importo
rimborsi per stipulazione contratti	86.921,68
rimborsi per procedimenti legali	32.684,79
rimborsi per servizi e utenze	2.360.127,76
rimborsi per servizi diversi	139.648,33
totale	2.619.382,56

Sede Sondrio

descrizione	importo
rimborsi per stipulazione contratti	44.920,77
rimborsi per procedimenti legali	7.516,13
rimborsi per servizi e utenze	1.762.613,08
rimborsi per servizi diversi	80.626,01
totale	1.895.675,99

La voce *rimborsi da inquilini per spese di manutenzione* ammonta ad euro 1.274.768,54, e comprende la voce utilizzo fondo manutenzione programmata ante 2015 di competenza delle sedi di Lecco e Sondrio. Trattasi di fondi manutenzione non utilizzati e pertanto chiusi che ammontano ad euro 1.216.876,76.

3) variazione dei lavori in corso su ordinazione

La voce *variazione degli interventi edilizia in corso di costruzione o finiti destinati alla vendita* ammonta ad euro 311.338,16 ed è riferito a due alloggi in Treviglio via Peschiera

5) altri ricavi e proventi

La voce *altri ricavi e proventi* è pari ad euro 2.129.367,68 così dettagliata:

descrizione	importo
rimborsi e proventi diversi	417.875,67
proventi da alienazione beni Parimoniali	
contributi in conto esercizio	1.711.492,01
totale	2.129.367,68

La voce "rimborsi e proventi diversi", pari ad euro 417.875,68 comprende i rimborsi assicurativi per euro 99.821, i rimborsi e spese per stipula contratti per euro 20.943, altri proventi diversi, diritti di prelazione per euro 277.883.

Di seguito viene riportato il dettaglio dei contributi in conto esercizio, pari ad euro 1.711.492,01, riferiti a finanziamenti regionali erogati in base allo stato avanzamento lavori:

descrizione	importo
contributi c/interesse dello stato	0,00
contributi inc/interesse da parte Regione	0,00
altri contributi	216.864,22
totale	216.864,22

Nella voce contributi in conto esercizio inoltre sono compresi gli importi riferiti ai contributi in conto esercizio correlati agli ammortamenti finanziari determinati per i fabbricati in diritto di superficie. Di seguito viene riportata la voce nel suo dettaglio:

descrizione	importo
contributi c/esercizio amm.to finanz. Bergamo	972.702,73
contributi c/esercizio amm.to finanz. Lecco	299.076,53
contributi c/esercizio amm.to finanz. Sondrio	222.848,53
totale	1.494.627,79

B) Costi della produzione

Saldo al 31/12/2017	31/12/2016	Variazione
32.455.037,96	29.266.445,71	3.188.592,25

La voce *costi della produzione* ammonta ad euro 32.455.037,96 ed è così costituita

6) per materie prime, sussidiarie, di consumo, merci

- *costi della produzione per immobili destinati alla vendita* per euro 2.986,68

7) per servizi

- *costi per servizi generali* per euro 17.401.970,28 così di seguito:

descrizione	importo
spese generali	1.244.199,55
spese amministrazione stabili	2.095.714,20
spese di manutenzione stabili	4.802.968,08
spese servizi a rimborso a carico assegnatari	9.175.670,20
spese per interventi edilizi	83.418,25
totale	17.401.970,28

In particolare come previsto dalle Direttive 2016 DGR n. X/4279 DEL 6/11/2015 si riporta il dettaglio delle spese a rimborso anno 2017 che vengono poi addebitate agli assegnatari con i criteri illustrati di seguito per le tre UOG:

Sede di Bergamo

descrizione	importo
acqua	913.880,48
energia elettrica	362.515,43
riscaldamento	2.047.072,07
servizi in condominio	77.269,15
manutenzioni ascensori ed altri impianti	314.975,81
servizi ambientali e verde	426.412,87
spese legali a carico inquilini	119.376,93
imposta di bollo e registro	343.391,21
altre spese a carico inquilini	90.270,20
spese a rimborso a carico assegnatari anni precedenti	223.677,55
spese servizi a rimborso assegnatari Comune di Bergamo	402.606,46
totale	4.918.841,70

Criteria di ripartizione Bergamo

Acqua:	n. persone o contatori
Energia elettrica illuminazione	mq alloggio
Forza motrice ascensori	millesimi ascensore (mq e piano)
Riscaldamento e conduzione	metri cubi ui o contatori
Apriporta e serrature	mq alloggio
Vetri, cancelli e recinzioni	mq alloggio
Linee telef., licenze e manut. Ascensori	millesimi ascensore
Manutenzione impianti idrici	mq alloggio
Giardinaggio	mq alloggio
Fognature e pozzetti	mq alloggio
Disinfestazione e derattizzazione	mq alloggio
Pulizia scale	non gestiamo
Opere edili	mq alloggio
Opere elettricista	mq alloggio
Varie (piccole manutenzioni)	mq alloggio/parti uguali

Sede di Lecco

descrizione	importo
acqua	561.128,42
energia elettrica	265.468,40
riscaldamento	932.492,71
servizi in condominio	736,62
manutenzioni ascensori ed altri impianti	118.568,27
servizi mbientali e verde	140.814,77
spese legali a carico inquilini	32.910,50
imposta di bollo e registro	99.892,92
altre spese a carico inquilini	70.649,10
spese a carico assegnatari anni precedenti	0,00
totale	2.222.661,71

Criteria di ripartizione Lecco

Acqua:	n. persone o contatori
Energia elettrica illuminazione	millesimi
Forza motrice ascensori	millesimi ascensore (mq e piano)
Riscaldamento e conduzione	millesimi o contatori
Apriporta e serrature	millesimi
Vetri, cancelli e recinzioni	millesimi
Linee telef., licenze e manut. Ascensori	millesimi ascensore
Manutenzione impianti idrici	millesimi
Giardinaggio	millesimi
Fognature e pozzetti	n. persone
Disinfestazione e derattizzazione	millesimi
Pulizia scale	millesimi
Opere edili	millesimi

Opere elettricista

millesimi

Sede di Sondrio

descrizione	importo
acqua	323.522,43
energia elettrica	118.418,93
riscaldamento	883.889,13
servizi in condominio	0,00
manutenzioni ascensori ed altri impianti	150.074,57
servizi mbientali e verde	96.734,87
spese legali a carico inquilini	7.353,60
imposta di bollo e registro	51.567,00
totale	1.631.560,53

Criteri di ripartizione Sondrio

Acqua fredda:	millesimi (mq.) o contatori (se esistenti)
Acqua calda:	millesimi (mq.) o contatori (se esistenti)
Energia elettrica illuminazione:	millesimi (mq.)
Forza motrice ascensori:	millesimi ascensore
Riscaldamento e conduzione:	millesimi (mq.) o contatori (se esistenti)
Forza motrice riscaldamento:	millesimi (mq.)
Apriporta e serrature:	millesimi (mq.)
Vetri, cancelli e recinzioni:	millesimi (mq.)
Linee telef., licenze e manut. Ascensori:	millesimi ascensore
Manutenzione impianti idrici:	millesimi (mq.)
Giardinaggio:	millesimi (mq.)
Fognature e pozzetti:	millesimi (mq.)
Disinfestazione ederattizzazione:	millesimi (mq.)
Pulizia scale:	millesimi (mq.)
Opere edili:	millesimi (mq.)
Opere elettricista:	millesimi (mq.)
Varie (piccole manutenzioni):	millesimi (mq.)

9) per personale

La voce *costo del personale* è pari ad euro 5.071.995,57 rappresenta l'intera spesa per il personale dipendente e comprende anche il costo delle ferie non godute e accantonamenti di legge e contratto collettivo di lavoro.

Il costo del personale presenta un incremento pari ad euro 282.553 dovuto alle assunzioni fatte nel corso dell'esercizio 2017 come già previsto nel Bilancio di Previsione 2017.

Al 31/12/2017 il numero dei dipendenti compreso i dirigenti è pari a 99 mentre il costo del personale tiene conto del numero effettivo di dipendenti attivi nel corso dell'esercizio.

descrizione	importo
Stipendi	3.652.153,25
retribuzioni	3.152.845,12
lavoro straordinario	114.858,13
premio produttività	315.400,00
premio produttività dirigenti	69.050,00
premio incentivante ex art.18 L.109	0,00
oneri sociali	1.148.419,87
contributi assicurative previdenziali	1.148.419,87
Trattamento di Fine Rapporto	271.337,18
Altri costi del personale	85,27
totale	5.071.995,57

10) Ammortamenti e svalutazioni

La voce *ammortamenti delle immobilizzazioni* è pari a Euro 2.028.699,49, così suddivise:

- 10.a) Immobilizzazioni immateriali per euro 7.529,07
- 10. b) Immobilizzazioni materiali per euro 2.021.170,42 (a+b) nel dettaglio:

a)

descrizione	importo
ammortamento delle immobilizzazioni materiali	
ammortamento stabili di proprietà in locazione (boxes)	343.226,36
ammortamento stabili in diritto di superficie	1.521.559,85
ammortamento stabili in uso diretto (sedi)	69.740,36
totale	1.934.526,57

Sede Bergamo

descrizione	importo
ammortamento delle immobilizzazioni materiali	
ammortamento stabili di proprietà in locazione (boxes)	152.303,23
ammortamento stabili in diritto di superficie	988.304,45
ammortamento stabili in uso diretto (sedi)	22.048,35
totale	1.162.656,03

Sede Lecco

descrizione	importo
ammortamento delle immobilizzazioni materiali	
ammortamento stabili di proprietà in locazione (boxes)	146.267,28
ammortamento stabili in diritto di superficie	308.737,73
ammortamento stabili in uso diretto (sedi)	28.057,78
totale	483.062,79

Sede Sondrio

descrizione	importo
ammortamento delle immobilizzazioni materiali	
ammortamento stabili di proprietà in locazione (boxes)	44.508,46
ammortamento stabili in diritto di superficie	224.517,67
ammortamento stabili in uso diretto (sedi)	19.634,23
totale	288.660,36

L'ammortamento tecnico, con aliquota 3% è stato calcolato sui beni strumentali e sulle tre sedi, mentre per quanto riguarda l'ammortamento finanziario sui fabbricati in diritto di superficie è stato calcolato in base alla durata delle convenzioni in essere. Nei contributi in conto esercizio è stato rilevata la quota di risconti pluriennali di competenza che ammonta ad euro 1.711.492,01.

b)

descrizione	aliquota	importo
ammortamento impianti generici	20%	1.800,57
ammortamento impianti specifici	20%	10.270,66
ammortamento attrezzature	15%	7.507,13
ammortamento impianti allarme, fotografici	20%-30%	0,00
ammortamento mobili e arredi	12%-10%	13.963,35
ammortamento autovetture e auto furgoni	25%	19.134,61
ammortamento macchine ufficio elettroniche	20%	33.967,53
totale		86.643,85

10.d)

La voce *svalutazione dei crediti*, ammonta ad euro 2.856.895,18 di cui per euro 76.038,18 la quota di svalutazione calcolata sulla base dei crediti iscritti a bilancio nei limiti fiscali dell'0,50%, mentre per euro 2.855.521,13 per la quota di accantonamento al Fondo svalutazione Crediti.

12) Accantonamenti per rischi

Voce non movimentata

13) Altri accantonamenti

La voce *altri accantonamenti* è pari a Euro 2.100.000 ed è così costituita:

descrizione	importo
accantonamento al fondo manutenzione L.27/2009	2.100.000,00
accantonamento al fondo contributi Cassiere B.P.S.	0,00
totale	2.100.000,00

14) Oneri diversi di gestione

La voce *oneri diversi di gestione* ammonta ad euro 2.996.930,89; di seguito viene riportato il dettaglio:

descrizione	importo
imposta di bollo e di registro	206.951,98
IVA indetraibile pro-rata	2.205.018,16
altre imposte e tasse	335.067,16
perdite su crediti	158,81
altri oneri diversi da gestione	249.321,00
oneri diversi di gestione anni precedenti	0,00
minusvalenze da vendita immobili	413,78
totale	2.996.930,89

Le voci più significative degli oneri diversi di gestione sono riferite a :

- Imposta di bollo versata per le registrazioni dei contratti, rinnovi e disdette che ammontano ad euro 206.951,98 pari al 50% dell'imposta che è a carico dell'azienda
- IVA indetraibile ammonta ad euro 2.205.018,16, imputabile principalmente alle attività di costruzione e di manutenzione. La percentuale di detraibilità è pari al 13% che si evince dalla dichiarazione annuale dell'Iva.
- IMU-TASI: le imposte pagate nell'esercizio ammontano ad euro 183.486,00 per quanto riguarda l'IMU e per euro 5.609,12 per quanto riguarda la TASI. Con la legge di stabilità n.147/2013 al comma 707 dell'art.1 sono state escluse dall'imposta municipale propria "i fabbricati di civile abitazione, destinati ad alloggi sociali, come definiti dal Decreto del Ministero delle Infrastrutture del 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n.146 del 24 giugno 2008". Il D.L. 102/2013 art.2 comma 4 convertito in legge n.124/2013 ai fini dell'applicazione della disciplina IMU dal 1 gennaio 2014 equipara all'abitazione principale gli alloggi di cui al D.M. del 22 aprile 2008, ne consegue che gli alloggi a destinazione sociale sono esclusi dall'IMU. L'IMU è stata versata, come previsto per legge, per i beni strumentali. A partire dall'anno 2016 con l'entrata in vigore della Legge di Stabilità 2016 è stata abrogata la TASI sulle abitazioni principale ed a quelle ad essa assimilate.

A seguito dell'eliminazione dallo schema di conto economico della sezione straordinaria, le componenti che nel corso del precedente esercizio erano iscritte in tale aggregato, nell'esercizio 2017, sono state riclassificate ai soli fini comparativi, tra le poste di natura ordinaria nelle voci "Altri ricavi e proventi" e "Oneri diversi di gestione".

C) Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2017	31/12/2016	Variazione
-362.292,00	-329.246,28	-33.045,72

16) altri proventi finanziari

La voce *proventi finanziari* ammonta ad euro 9.515,05 ed è così composta:

descrizione	importo
proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	0,00
proventi finanziari da titoli iscritti nelle immobilizzazioni	195,93
interessi attivi su mutui da erogare (Cassa Depositi e Prestiti)	0,00
interessi attivi presso Banche e Poste	241,60
interessi di mora su crediti verso assegnatari	9.076,22
interessi attivi su proventi finanziari diversi	1,30
totale	9.515,05

17) interessi ed oneri finanziari

La voce *oneri finanziari* ammonta ad euro 371.807,22 ed è così composta:

descrizione	importo
interessi bancari su depositi di c/c	6.147,73
interessi bancari su prestiti	0,00
interessi su altri debiti	0,00
interessi su mutui ipotecari e chirografari	365.659,49
interessi ed oneri esercizi precedenti	0,00
totale	371.807,22

Gli interessi passivi sono interamente deducibili ai fini IRES in quanto il parametro di riferimento, il reddito operativo (ROL) aumentato degli ammortamenti, è capiente.

D) rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

Voci non movimentate

22) Imposte sul reddito

Saldo al 31/12/2017	31/12/2016	Variazione
848.667,47	1.469.820,53	-621.153,06

L'imposta IRES è stata calcolata assoggettando il reddito fiscale all'aliquota del 12% (50% dell'aliquota ordinaria) così come previsto dall'art. 6, lettera c bis del DPR 601/73.

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

Fiscalità differita/anticipata

Le imposte differite e anticipate iscritte in bilancio sono relative a differenze temporanee iscritte negli esercizi precedenti e nell'esercizio 2017. Si precisa che l'aliquota applicata per la rilevazione delle imposte anticipate è quella entrata in vigore al 1 gennaio 2017 come prevista dalla legge di stabilità 2016, la fiscalità differita/anticipata è stata calcolata con le aliquote in vigore, IRES 12%.

Si ricorda che con la Legge Regionale di stabilità anno 2015 l'aliquota IRAP è stata azzerata pertanto nell'esercizio sono state rilevate le imposte di competenza ai fini IRES e quelle anticipate in correlazione con l'utilizzo dei fondi e gli accantonamenti dell'anno.

La voce *imposte sul reddito di esercizio* è pari ad euro 848.667,47 di seguito si riporta il dettaglio:

descrizione	importo
IMPOSTE CORRENTI	1.171.503,00
imposte ai fini IRES	1.171.503,00
IMPOSTE ANTICIPATE	-322.835,53
imposte anticipate ai fini Ires	-322.835,53
totale	848.667,47

Nel seguito si espone la riconciliazione per la determinazione dell'imponibile IRES

RICONCILIAZIONE AI FINI IRES	Importi
Utile/perdita d'es. ante imposte correnti	1.383.089,93
Accantonamento imposte differite	
Accantonamento imposte anticipate	327.931,77
Utilizzo imposte differite	
Utilizzo imposte anticipate	5.096,17
Utile/perdita d'es. ante imposte correnti	1.705.925,53
Variazione in aumento	23.972.664,00
Fondo manutenzione programmata	2.100.000,00
Fondo rischi ed oneri ed altri accantonamenti	0,00
IMU	183.486,00
fondo svalutazione crediti	2.780.857,00
Totale variazione in aumento	29.037.007,00
Variazione in diminuzione	20.790.371,00
imponibile fiscale	9.952.561,53
A.C.E.	-140.036,00
Reddito imponibile	9.812.525,53

- Imponibile teorico ai fini IRES Euro 1.0705.925,53 –Aliquota 12%
Imposta euro 128.511 al lordo della detrazione della 5° rata risparmio energetico (euro 6.000)
- Imponibile fiscale ai fini IRES Euro 9.812.525,53– Aliquota 12%
Imposta euro 1.177.503 al lordo della detrazione della 5° rata risparmio energetico (euro 6.000)

PARTE D - ALTRE INFORMAZIONI

a) *Indennità degli amministratori e collegio sindacale*

Il compenso del Presidente per indennità di carica e rimborsi dell'anno 2017 ammonta ad euro 100.466,80 così dettagliato:

Emolumenti	euro 53.146,80
Rimborsi spese per viaggi e missioni	euro 16.247,07
Indennità di trasferta	euro 22.043,03

Il compenso per indennità di carica e rimborsi del Collegio Sindacale ammonta ad euro 47.320,00 così dettagliato:

Emolumenti	euro 20.280,00 – Presidente
Emolumenti	euro 13.520,00 – Componente
Emolumenti	euro 13.520,00 – Componente

b) *Le consulenze e spese legali a carico assegnatari*

Così nel dettaglio le consulenze dell'esercizio 2017:

descrizione	importo
consulenze tecniche-legali	0,00
consulenze legali	39.460,00
consulenze tributarie, contabili, fiscali	27.782,00
consulenze tecniche-legali	6.135,00
totale	73.377,00

Mentre per quanto riguarda le spese legali a carico degli assegnatari la somma ammonta ad euro 141.940

c) *Operazioni realizzate con parti correlate (art.2427 C.c. n.22 bis)*

Non vi sono parti correlate.

d) *Informazioni relative agli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale (art. 2427 c.c. n° 22-ter)*

Non vi sono accordi "fuori bilancio", ovvero accordi o altri atti, anche tra loro collegati i cui effetti non risultano dallo stato patrimoniale. L'Azienda non ha notizie di potenziali rischi non evidenziati in bilancio a cui potrebbe essere esposta e/o questioni che potrebbero generare benefici alla stessa.

e) Altre informazioni sul conto economico

L'utile di esercizio pari a Euro 534.423 viene destinato nella misura del 5% pari a euro 26.721,16 a riserva legale, e euro 507.702,02 alla "riserva utili o perdite portate a nuovo (riserva straordinaria)".

f) Società di revisione

E' stato fatto al Collegio Sindacale l'affidamento per l'attività di revisione legale dei conti con Provvedimento del Presidente n.58 del 25/10/2017 per un importo complessivo di euro 12.550,00 oltre a cassa previdenziale, IVA mentre l'affidamento della certificazione del Bilancio con Provvedimento del Presidente n. 35 del 13/03/2018 per un importo di euro 7.245,00 oltre a cassa previdenziale ed IVA, riconoscendo al Presidente del Collegio Sindacale un compenso forfettario aggiuntivo di euro 1.800,00 per l'attività di coordinamento.

Non esistono rapporti economici con società controllate e collegate.

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

Il Presidente
Luigi Mendolicchio



Il Direttore Generale
Dott.ssa Lorella Sossi



RENDICONTO FINANZIARIO PER L'ESERCIZIO 2017

A. Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale (metodo indiretto)

<u>Utile (perdita) dell'esercizio</u>	534.423
Imposte sul reddito	848.667
Interessi passivi/(Interessi attivi)	362.488
(Dividendi)	- 196
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	
1. Utile (Perdita) dell'esercizio prima delle imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione [EBIT]	1.745.382

Rettifiche per elementi monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto

Accantonamento ai fondi	4.952.455
Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.934.527
Ammortamento altri beni	86.644
ammortamento immateriali	7.529
Altre rettifiche per elementi non monetari	
Accantonamento TFR	271.337
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	
Altre rettifiche per elementi non monetari	
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del CCN [EBITDA]	7.252.492

Variazioni del capitale circolante netto

Decremento/(incremento) delle rimanenze	311.338
Decremento/(incremento) dei crediti vs clienti	1.537.778
Decremento/incremento altri crediti	- 1.756.060
Decremento/(incremento) dei ratei e risconti attivi	34.292
Incremento/(decremento) dei ratei e risconti passivi	- 773.574
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	1.046.212
Incremento/(decremento) altri debiti	- 1.589.143
Altre variazioni del capitale circolante netto	
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del CCN	- 1.189.158

Altre rettifiche

Interessi incassati/(pagati)	- 367.894
(Imposte sul reddito pagate)	- 1.233.747
Dividendi incassati	
utilizzo Tfr	- 444.455
(Utilizzo dei fondi) manutenzione	- 1.432.423
(Utilizzo dei fondi) contr. Legali	- 42.258
(Utilizzo fondi) sval. Crediti	- 197.421

4. Flusso finanziario dopo le altre rettifiche - 3.718.198

Flusso finanziario della gestione reddituale (A) 4.090.518

B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento

<i>Immobilizzazioni materiali</i>	
<i>terreni e fabbricati</i>	- 191.177
<i>altri beni</i>	- 194.096
<i>immob. In corso</i>	- 5.973.970

Prezzo di realizzo disinvestimenti	
<i>Immobilizzazioni immateriali</i>	
(Investimenti)	- 3.765
Prezzo di realizzo disinvestimenti	
<i>Immobilizzazioni Finanziarie</i>	
(Investimenti)	- 4.350
Prezzo di realizzo disinvestimenti	1.849
<i>Attività finanziarie non immobilizzate</i>	
(Investimenti)	
Prezzo di realizzo disinvestimenti	
<i>Acquisizione o cessione di società controllate o di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide</i>	
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	- 6.365.508
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento	
<i>Mezzi di terzi</i>	
Incremento (decremento) debiti a breve verso Banche	2.405.713
Accensione finanziamenti	
Rimborso finanziamenti	
<i>Mezzi propri</i>	
Aumenti di capitale a pagamento	147.912
Cessione (acquisto) di azioni proprie	
Dividendi (e acconti su dividendi) pagati	
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C')	2.553.625
<u>Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A) + (B) + (C')</u>	<u>278.635</u>
Disponibilità liquide al 1 gennaio 2017	21.646.363
	21.646.363
Disponibilità liquide al 31 dicembre 2017	21.924.998
	21.924.998
<u>Variazioni delle disponibilità liquide</u>	<u>278.635</u>

RENDICONTO FINANZIARIO PER L'ESERCIZIO 2016**A. Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale (metodo indiretto)**

<u>Utile (perdita) dell'esercizio</u>	503.346
Imposte sul reddito	1.469.821
Interessi passivi/(Interessi attivi)	246.221
(Dividendi)	- 98
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	

1. Utile (Perdita) dell'esercizio prima delle imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione [EBIT] 2.219.289*Rettifiche per elementi monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto*

Accantonamento ai fondi	3.839.664
Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.934.828
Ammortamento altri beni	72.314
ammortamento immateriali	5.861
Altre rettifiche per elementi non monetari	
Accantonamento TFR	257.818
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	
Altre rettifiche per elementi non monetari	

2. Flusso finanziario prima delle variazioni del CCN [EBITDA] 6.110.485*Variazioni del capitale circolante netto*

Decremento/(incremento) delle rimanenze	-
Decremento/(incremento) dei crediti vs clienti	- 1.305.525
Decremento/incremento altri crediti	172.869
Decremento/(incremento) dei ratei e risconti attivi	- 67.608
Incremento/(decremento) dei ratei e risconti passivi	- 726.320
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	825.234
Incremento/(decremento) altri debiti	359.349
Altre variazioni del capitale circolante netto	

3. Flusso finanziario dopo le variazioni del CCN - 742.001*Altre rettifiche*

Interessi incassati/(pagati)	- 246.122
(Imposte sul reddito pagate)	- 951.347
Dividendi incassati	
utilizzo Tfr	- 231.752
(Utilizzo dei fondi) manutenzione	- 1.414.303
(Utilizzo dei fondi) contr. Legali	- 1.251.850
(Utilizzo fondi) sval. Crediti	- 357.463

4. Flusso finanziario dopo le altre rettifiche - 4.452.838**Flusso finanziario della gestione reddituale (A)** 3.134.935

B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento*Immobilizzazioni materiali*

terreni e fabbricati - 660.604

altri beni - 137.448

immob. In corso - 962.534

Prezzo di realizzo disinvestimenti

Immobilizzazioni immateriali

(Investimenti) - 8.198

Prezzo di realizzo disinvestimenti

Immobilizzazioni Finanziarie

(Investimenti) - 7.344

Prezzo di realizzo disinvestimenti 35.488

Attività finanziarie non immobilizzate

(Investimenti)

Prezzo di realizzo disinvestimenti

*Acquisizione o cessione di società controllate o di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide***Flusso finanziario dell'attività di investimento (B) - 1.740.640****C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento***Mezzi di terzi*

Incremento (decremento) debiti a breve verso Banche 4.097.939

Accensione finanziamenti

Rimborso finanziamenti

Mezzi propri

Aumenti di capitale a pagamento 833.860

Cessione (acquisto) di azioni proprie

Dividendi (e acconti su dividendi) pagati

Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C') 4.931.799**Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A) + (B) + (C') 6.326.094**

Disponibilità liquide al 1 gennaio 2016 15.320.270

15.320.270

Disponibilità liquide al 31 dicembre 2016 21.646.363

21.646.363

Variazioni delle disponibilità liquide 6.326.094

Delta 0


Il Presidente
Luigi Mendolicchio
Il Direttore Generale
Dott.ssa Lorenza Sossi

PIANO DELLA SICUREZZA ANNO 2017

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.1/2004. 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 Comunale 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 ovvero a carico dell'assegnatario, 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 Regionale 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.

Il Presidente
Luigi Mendolicchio



Il Direttore Generale
Dott.ssa Lorella Sossi

